buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

Bestemmingsplan

Recreatiepark Corfwater

Gemeente Schagen

Projectnummer: 2951.01
Datum: 7 april 2022
Versie: vastgesteld
IMRO-idn: NL.IMRO.0441.BPRPCORFWATER-VA01

Regels

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 6

Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 12

Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie 12
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 15
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4 16
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4a 18
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering 20

Hoofdstuk 3 Algemene regels 22

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 22
Artikel 9 Algemene bouwregels 23
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 24
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 25

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 26

Artikel 12 Overgangsrecht 26
Artikel 13 Slotregel 27

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Recreatiepark Corfwater' met identificatienummer NL.IMRO.0441.BPRPCORFWATER-VA01 van de gemeente Schagen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 verbeelding

de verbeelding bestaande uit het blad, met het nummer NL.IMRO.0441.BPRPCORFWATER-VA01 van het bestemmingsplan 'Recreatiepark Corfwater' met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 archeologie

de bestudering van menselijke geschiedenis door middel van de overblijfselen van materiële cultuur, de omgeving en van dierlijke resten;

1.7 archeologisch deskundige

Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en/of te toetsen.

1.8 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.9 archeologisch rapport

een in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bestemd voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.13 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de verblijfsrecreatieve functie daadwerkelijk sprake is van kort verblijf met als focus toeristische overnachtingsmogelijkheden;

1.14 begane grond

eerste bouwlaag, waarvan de vloer op gelijke of bij benadering gelijke hoogte ligt als het aangrenzende maaiveld;

1.15 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.16 bestaand

a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
   1. bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
b. ten aanzien van het overige gebruik:
   1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw

een op zichzelf staand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

1.20 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

het geheel van op gelijke vloerhoogte gelegen ruimte in een gebouw, een zolderverdieping of vliering wordt hieronder niet begrepen;

1.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, of een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.27 erker

een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, van een woning en welke ondergeschikt is aan de hoofdbouwmassa;

1.28 gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.29 geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.30 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.31 kaveloppervlakte

oppervlakte van een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels één recreatiewoning is toegelaten;

1.32 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.33 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.34 ondergeschikte horeca

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is;

1.35 peil

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een zich op het strand bevindend gebouw: de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw;
4. voor een zich op het strand bevindend bouwwerk, geen gebouw zijnde: de voet van het betreffende bouwwerk;
5. indien op het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;

1.36 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf. Dit in de vorm van het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte op een wijze, die ingevolge de bepalingen van de Wet basisregistratie personen, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkinsregister van de gemeente waarin dat gebouw is gelegen, hetzij, indien betrokkene op meer dan een adres woont, het gebruik van het gebouw of ander onderkomen als verblijf waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten.

1.37 prostitutie

het zich beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.38 recreatieappartement

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat uitsluitend is bestemd om voor één persoon/gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, tot recreatieverblijf te dienen;

1.39 recreatiewoning

een gebouw dat periodiek dient als verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.40 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.41 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.42 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.43 woning

een complex van ruimten in één gebouw, krachtens zijn indeling en inhoud geschikt en uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. kniklijn van het dakvlak, de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

b. de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

c. de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

d. de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

e. overschrijding bouw- c.q. bestemmingsgrenzen
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. recreatiewoningen, met dien verstande dat het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen';
b. 13 recreatieappartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieappartementen';
c. 1 bedrijfswoning;
d. 1 receptiegebouw;
e. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';

met de daarbij behorende:

f. ondergeschikte horecabedrijven uit categorie 1 uit de bij deze regels behorende Bijlage 1 'Staat van Horecatypen', uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1';
g. groenvoorzieningen;
h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;
j. openbare nutsvoorzieningen;
k. water;
l. tuinen, erven en terreinen;
m. bijgebouwen;
n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:
   1. recreatiewoningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
   2. de afstand van recreatiewoningen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;
   3. de goothoogte van recreatiewoningen mag niet meer dan 6 m bedragen;
   4. de bouwhoogte van recreatiewoningen mag niet meer dan 9 m bedragen;
   5. de oppervlakte van recreatiewoningen bedraagt niet meer dan:
      - 33% van de kaveloppervlakte tot een maximum van 100 m^2 per recreatiewoning, dan wel;
      - 27,5% van de kaveloppervlakte tot een maximum van 120 m^2 per recreatiewoning;
b. Voor het bouwen van bijgebouwen bij recreatiewoningen gelden de volgende regels:
   1. bijgebouwen mogen op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
   2. bijgebouwen mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel (de naar de weg gekeerde gevel) van recreatiewoningen worden gebouwd;
   3. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
   4. de oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 10 m^2 bedragen;
c. Voor het bouwen van een recreatiegebouw ten behoeve van recreatieappartementen gelden de volgende regels:
   1. een recreatiegebouw ten behoeve van recreatieappartementen dient te worden voorzien van een kap, met dien verstande dat de dakoppervlakte tot 50% als plat dak mag worden uitgevoerd;
   2. de bouwhoogte van een recreatiegebouw ten behoeve van recreatieappartementen mag niet meer dan 9 m bedragen;

3. de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiegebouw ten behoeve van recreatieappartementen mag niet meer dan 380 m^2 bedragen;

d. Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
   1. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 120 m^2 bedragen;
   2. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 m bedragen;
   3. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 9 m bedragen;

e. Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
   1. bijgebouwen mogen op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
   2. bijgebouwen mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel (de naar de weg gekeerde gevel) van de bedrijfswoning worden gebouwd;
   3. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
   4. de oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 50 m^2 bedragen;

f. Voor het bouwen van een receptiegebouw gelden de volgende regels:
   1. de oppervlakte van een receptiegebouw mag niet meer dan 75 m^2 bedragen;
   2. de bouwhoogte van een receptiegebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;

g. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van horecabedrijven dan wel maatschappelijke voorzieningen gelden de volgende regels:
   1. gebouwen ten behoeve van horecabedrijven dan wel maatschappelijke voorzieningen dienen te worden voorzien van een kap, met dien verstande dat de dakoppervlakte tot 50% als plat dak mag worden uitgevoerd;
   2. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van horecabedrijven dan wel maatschappelijke voorzieningen mag niet meer dan 9 m bedragen;
   3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag, ten behoeve van een plaatselijke verhoging in de vorm van een uitkijkpunt, de bouwhoogte niet meer dan 15 m bedragen, mits:
      - deze verhoging maximaal 10% van de oppervlakte van de gebouwen beslaat; en
      - de verhoging niet leidt tot een bouwhoogte die meer dan 2 maal de bouwhoogte van het overige deel van het betreffende gebouw bedraagt;
   4. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van horecabedrijven dan wel maatschappelijke voorzieningen mag niet meer dan 400 m^2 bedragen;
   5. de oppervlakte van bestaande gebouwen telt mee bij de bepaling van de maximale oppervlakte als bedoeld onder 4;

h. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. erf- of terreinafscheidingen zijn niet toegestaan;
   2. in afwijking van het bepaalde onder 1 zijn windafscheidingen wel toegestaan, met dien verstande dat:
      - de bouwhoogte van windafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m;
      - windafscheidingen ten hoogste 5 m uit de gevel van een recreatiewoning mag worden gebouwd;
   3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van bouwwerken, met uitzondering van bedrijfswoningen, voor permanente bewoning;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen anders dan ten behoeve van bedrijfsmatige exploitatie.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. voet- en fietspaden;
c. parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. civieltechnische kunstwerken;
g. picknickplaatsen;
h. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
i. water;
j. terreinen;

met de daarbij behorende:

k. gebouwen;
l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
m. bermen en bermsloten;
n. groenvoorzieningen;
o. voorzieningen voor voetgangers en fietsers.

De bestemming voorziet niet in een toename van het aantal rijstroken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de verkeersbestemming;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
c. de lichtmasten dienen tevens natuurvriendelijk te worden uitgevoerd;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 8 m bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

4.2.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als stand- of ligplaats voor onderkomens.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden;
b. de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 500 m^2 wordt uitgebreid;
b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 500 m^2 wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
c. bouwwerken met een oppervlakte van 500 m^2 of minder;
d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

5.2.2 Uitzondering

Het in 5.2.1 bedoelde verbod is niet van toepassing indien kan worden aangetoond dat de gronden in het verleden dusdanig zijn geroerd dat geen archeologische waarden meer kunnen worden verwacht.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1, mits:

e. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
f. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
g. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
    2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens het bevoegd gezag de afwijking bij een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3 verleent, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

h. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;

i. het rooien of vellen van houtopstanden;
j. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 500 m² en op een grotere diepte dan 0,50 m;
k. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
l. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
m. het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 0,50 m en met een oppervlakte van meer dan 500 m² ;
n. het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 m en met een oppervlakte van meer dan 500 m²;
o. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzondering

De onder 5.4.1 bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist:

a. voor werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
b. voor werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning;
c. voor werken waarbij geen grondroerende werkzaamheden groter dan 500 m² plaatsvinden, dan wel werken waarbij grondroerende werkzaamheden plaatsvinden groter dan 500 m² maar niet dieper dan 0,50 m;
d. indien kan worden aangetoond dat de gronden in het verleden dusdanig zijn geroerd dat geen archeologische waarden meer kunnen worden verwacht.

5.4.3 Voorwaarden

De onder 5.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien:

a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
d. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
e. een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt verleend, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel indien op andere wijze kan worden aangetoond dat geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4a

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4a' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden;
b. de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 2.500 m^2 wordt uitgebreid;
b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 2.500 m^2 wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,80 m onder het maaiveld;
c. bouwwerken met een oppervlakte van 2.500 m^2 of minder;
d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 2.500 m^2 maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,80 m onder het maaiveld.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2, mits door middel van een archeologisch rapport:

a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
    2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens het bevoegd gezag de afwijking bij een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3 verleent, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
    1. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
    2. het rooien of vellen van houtopstanden;
    3. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 2.500 m^2;
    4. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
    5. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
    6. het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 80 cm;
    7. het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 80 cm;
    8. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of

apparatuur.

b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
   1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
   2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;

c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, indien:
   1. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
   2. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/ of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
   3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
      - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
      - een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

d. Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4 wordt verleend, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4a' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de waterkering en de waterbeheersing;
b. de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen,

met de daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:
   1. bestaande reeds gebouwde gebouwen;
   2. recreatiewoningen en bijgebouwen bij recreatiewoningen zoals bedoeld in artikel 3.2;
   3. een bedrijfswoning en bijgebouwen bij een bedrijfswoning zoals bedoeld in artikel 3.2;
   4. een receptiegebouw zoals bedoeld in artikel 3.2;
b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterkering, gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
   2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen;
c. het bouwen en gebruik krachtens deze bestemming mag uitsluitend geschieden:
   1. voor zover de belangen van de waterkering dat gedogen;
   2. nadat ter zake advies is ingewonnen bij de verantwoordelijke waterbeheerder.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de waterkerende functie van de zeewering;
b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 onder a ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de aldaar geldende bestemmingsregels van Artikel 3 nadat ter zake advies is ingewonnen bij de verantwoordelijke waterbeheerder.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

a. het afgraven of ophogen van gronden;

b. het aanbrengen van beplanting.

7.5.2 Uitzondering

De onder 7.5.1 bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor:

a. werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
b. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning;
c. werken en/of werkzaamheden die betrekking hebben op de realisatie van het recreatiepark.

7.5.3 Voorwaarden

a. De onder 7.5.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt geweigerd indien door de uitvoering van de in 7.5.1 bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de waterkerende functie in onevenredige mate kan worden aangetast.

Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.5.1 pleegt het bevoegd gezag overleg met de verantwoordelijke waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Parkeervoorzieningen

a. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.
b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien:
   1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
   3. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

   onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

10.2 Parkeervoorzieningen

a. Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.
b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien:
    1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
    3. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

    onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

afwijken van het in het plan bepaalde voor:

f. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
g. de bouw van utilitaire bouwwerken waaronder transformatorhuisjes, gemalen, gasdrukregel- en meetstations en een centrale antenne-inrichting, met dien verstande, dat de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m^2 mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
h. het plaatsen van kunstwerken, telecommunicatievoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in alle openbare ruimten, met dien verstande dat de bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen. Met uitzondering van lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen en telecommunicatievoorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 40 m mag bedragen;
i. het met ten hoogste 2 m afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens of richting van een straat, de vorm van een plein en van de dienovereenkomstig vastgestelde vorm van een bouwvlak, indien bij definitieve meting blijkt, dat een afwijking in het belang van een behoorlijke bebouwing is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in suba a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Recreatiepark Corfwater'.