

Recreatiewoningen Noorderduyn Van Foreestweg 2023

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Recreatie - 3	8
Artikel 4 Tuin	11
Artikel 5 Water	14
Artikel 6 Wonen	15
Artikel 7 Verkeer - verblijf	19
Artikel 8 Waarde - archeologie 1	20
Artikel 9 Waarde - archeologie 2	22
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 13 Overgangsrecht	27
Artikel 14 Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Recreatiewoningen Noorderduyn Van Foreestweg 2023 van de gemeente Den Helder.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0400.BPNoorderduyn-OW01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan-huis-gebonden beroep

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit, uitgevoerd door (één van) de hoofdbewoner(s) van de woning, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet verkeersaantrekkend of milieuhinderlijk zijn, en geen betrekking hebbend op detailhandel (met uitzondering van internetdetailhandel) of horeca gerelateerde activiteiten, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie en de woonomgeving ter plaatse;

1.4 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bijgebouw

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

1.11 bouwen

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

1.12 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.13 bouwvlak

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

1.14 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.15 centrale voorzieningen

Algemene voorzieningen behorend bij een vakantiepark met recreatiewoningen zoals de receptie/kantoor, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, opslagruimten en andere bijgebouwen.

1.16 dak

Elke bovenbeëindiging van een gebouw.

1.17 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.18 erf

Het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw.

1.19 gebouw

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

1.20 groepsaccommodatie

Een recreatiewoning geschikt voor het bieden van recreatie- en overnachtingsmogelijkheid aan groepen van minimaal 12 personen.

1.21 hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.22 kampeermiddel

Een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.23 nutsvoorzieningen

Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten

1.24 overkapping

Een niet zelfstandig dragende horizontale overbouwing, welke slechts bestaat uit een scheidingsconstructie tegen weersinvloeden.

1.25 peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst en waarvan

het hoogte verschil binnen het bouwvlak minder dan 0,50 meter bedraagt:

1. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de gemiddelde hoogte van het op het gebouw aansluitende afgewerkte terrein;
- c. Indien in of op het water wordt gebouwd:
 1. de gemiddelde hoogte van het water ter plaatse;

1.26 permanente bewoning

Bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf.

1.27 recreatie

Kleinschalige vormen van dag- en verblijfsrecreatie.

1.28 recreatiewoning

Een recreatiewoning die wordt gebruikt voor weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.29 risicovolle inrichting

Een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.30 seksinrichting

Een 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 wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.31 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.

1.32 verblijfsrecreatie

Recreatief nachtverblijf, niet zijnde permanente bewoning, waarbij overnacht wordt in recreatieverblijven.

1.33 voorgevel

De gevel van de (recreatie)woning waar de voordeur is gerealiseerd.

1.34 waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterhuishouding, zoals dammen, duikers, dijken, sluizen, beschoeiingen en remmingswerken, uitgezonderd steigers;

1.35 wonen

Bewonen van een woning door één afzonderlijk huishouden.

1.36 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.37 woonhuis

Een gebouw, dat één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

(bij mansarde kappen indien de dakhellingen van de dakvlakken onderling niet meer dan 30 graden verschillen de gemiddelde dakhelling van de beide dakvlakken);

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens

Vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens.

2.7 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - 3

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiebedrijven en recreatieparken waar personen, die hun vaste verblijfplaats elders hebben, voor hun recreatie verblijf kunnen houden in:
 1. recreatiewoningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-groepsaccommodatie', tevens voor groepsaccommodaties;

met daarbij behorende:

- b. receptie/kantoor;
- c. opslagruimten;
- d. bijgebouwen;
- e. terrassen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. straten en fiets- en voetpaden;
- i. ontsluiting voor het autoverkeer;
- j. water;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. sport- en speelvoorzieningen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming

3.2.2 Hoofdgebouwen - recreatiewoningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen in de vorm van recreatiewoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- c. het aantal recreatiewoningen en groepsaccommodaties samen mag niet meer bedragen dan 120;
- d. maximale bouwhoogte: 4,5 meter, waarbij:
 1. voor maximaal 40% van de woningen geldt dat op 65% van het oppervlak een bouwhoogte van 7 meter is toegestaan;
 2. voor 20% van de woningen geldt dat op maximaal 50% van het oppervlak een bouwhoogte van 7 meter is toegestaan;
 3. voor 20% van de woningen geldt dat op maximaal 35% van het oppervlak een bouwhoogte van 7 meter is toegestaan;
 4. voor 20% van de woningen geldt een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.
- e. maximum oppervlakte per woning: 100 m² exclusief inpandige berging en exclusief aangebouwde berging tot 8 m² en exclusief aangebouwde buitensauna, beide met een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter, welke is toegestaan bij maximaal 25 woningen.

3.2.3 Hoofdgebouwen - groepsaccommodaties

Voor het bouwen van hoofdgebouwen voor groepsaccommodaties gelden de volgende regels:

- a. groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' en binnen het bouwvlak;
- b. de groepsaccommodaties mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- c. het aantal recreatiewoningen en groepsaccommodaties samen mag niet meer bedragen dan 120, het aantal groepsaccommodaties mag daarbij niet meer bedragen dan 20;

- d. maximale goothoogte: 7 meter;
- e. maximale bouwhoogte: 10 meter;
- f. maximum oppervlakte per groepsaccommodatie: 120 m² exclusief inpandige berging en exclusief aangebouwde berging tot 12 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter.
- g. in afwijking van het bepaalde onder f geldt voor maximaal 2 groepsaccommodaties een maximum oppervlakte van 200 m² exclusief inpandige berging en exclusief aangebouwde berging tot 18 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter.

3.2.4 *Bijbehorende bouwwerken*

Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan, behoudens luifels en overkappingen van tot een oppervlakte van 15 m² en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

3.2.5 *Centrale voorzieningen*

Voor de centrale voorzieningen zoals de receptie/kantoor, nutsvoorzieningen, opslagruimten en andere bijgebouwen geldt een maximaal oppervlak van 200 m² en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter. Voor 65% van het oppervlak geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter.

3.2.6 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van lichtmasten, hekken bij speelvoorzieningen (zoals ballenvangers), vlaggenmasten en speel-/sportwerktuigen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. een uitkijktoren is toegestaan met een oppervlak van maximaal 70 m² en bouwhoogte van maximaal 12 meter.
- c. een windscherm mag een maximale lengte van 6 meter hebben en een maximale hoogte van 3 meter;
- d. de hoogte van erfafscheidingen mag niet hoger zijn dan 1 meter;
- e. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

3.2.7 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. De recreatiewoningen en groepsaccommodaties zoals bedoeld in 3.2.2 en 3.2.3 mogen uitsluitend worden gebouwd als er wordt voorzien in:
 - 1. een fietsroute ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsroute';
 - 2. een ontsluiting voor het autoverkeer aan de zijde van het bestemmingsvlak Verkeer - verblijf en Water dat is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkontsluiting'.
- b. De recreatiewoningen en groepsaccommodaties zoals bedoeld in 3.2.2 en 3.2.3 mogen uitsluitend in gebruik worden genomen op voorwaarde dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - driftwerende groene zone' een driftwerende groenblijvende groenzone met een breedte van minimaal 15 meter en een hoogte van minimaal 1,5 meter wordt gerealiseerd en instandgehouden.

3.3 **Nadere eisen**

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld zoals vastgelegd in Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan en plantoelichting 13.07.2023;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 *Toevoegen recreatiewoningen*

Het bevoegd gezag kan mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden,

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder c. voor het binnen de bouwvlakken toevoegen van recreatiewoningen mits voldaan blijft worden aan de andere regels als gesteld onder 3.2.2.

3.4.2 Fietsroute

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.7 teneinde de fietsroute niet of op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak te realiseren.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van permanente bewoning, danwel voor niet recreatief verblijf;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, waaronder mede begrepen supermarkten;
- c. de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- d. het hebben van reclame-uitingen die geen betrekking hebben op de op het perceel plaatsvindende niet wederrechtelijke activiteiten.

3.5.2 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk en/of het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021' (vastgesteld op 20 januari 2017) en diens rechtsopvolger(s).
- b. Voor de recreatiewoningen en de groepsaccommodaties geldt in afwijking van het bepaalde onder a een parkeernorm van minimaal 0,3 parkeerplaats per bed.

3.5.3 Programma

Op de gronden zoals bedoeld in lid 3.1 zijn toegestaan:

- a. maximaal 107 recreatiewoningen;
- b. maximaal 13 groepsaccommodaties.
- c. in totaal maximaal 764 bedden in de recreatiewoningen en groepsaccommodaties zoals bedoeld onder a en b samen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.2 en toestaan dat:

- a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, al dan niet in samenhang met parkeergelegenheid op eigen terrein;
- b. in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, indien het specifieke gebruik en/of de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;
- b. bij woningen erkers voor de voorgevel;
- c. bijgebouwen;
- d. overkappingen;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. parkeergelegenheid;
- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken algemeen

Bij het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bij de oorspronkelijke woning mag het gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen op een bouwperceel:
 - 1. niet meer dan 45m² bedragen met een maximum van 50% van het oppervlak van het achtererf;
 - 2. niet meer dan 10% van het achtererf bedragen met een maximum van 100m² of,
 - 3. niet meer dan het bestaande met vergunning bebouwde oppervlak bedragen;

4.2.2 Gebouwen achter de oorspronkelijke voorgevel

Voor het bouwen van gebouwen achter de oorspronkelijke voorgevel (of het verlengde daarvan) van de bijbehorende woning gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend aan- en/of uitbouwen en/of bijgebouwen worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen alleen worden gebouwd 1 meter achter de oorspronkelijke voorgevel;
- c. de goothoogte mag maximaal 25 cm boven de bestaande verdiepingsvloer bedragen met een maximum van 4 meter en de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen, danwel de bestaande met vergunning gerealiseerde hoogte;
- d. een dakhelling van bijgebouwen mag niet meer dan 50 graden bedragen;
- e. de afstand van een gebouw tot de bestemming Verkeer - verblijf dient:
 - 1. minimaal 3 meter te bedragen, of;
 - 2. indien een vrijstaand bijgebouw is gelegen achter de oorspronkelijke achtergevel van de bijbehorende woning, minimaal 1 meter te bedragen.

4.2.3 Gebouwen voor de oorspronkelijke voorgevel

Voor het bouwen van gebouwen vóór de oorspronkelijke voorgevel (of het verlengde daarvan) van de bijbehorende woning gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen niet gebouwd worden voor de oorspronkelijke voorgevel of het verlengde daarvan, uitgezonderd het gestelde onder b;
- b. voor het bouwen van uitbouwen vóór de naar de weg gelegen voorgevel gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de maximale breedte van uitbouw mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 2. de maximale diepte mag niet meer bedragen dan:
 - 1/4 van de breedte van de uitbouw en;
 - 1/4 van de afstand van de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw tot de bestemmingen Verkeer - verblijf of Water, en;
 - 1,50 meter;
 - 3. De maximale goothoogte mag niet meer dan de bovenkant van de 1e verdiepingsvloer bedragen;
 - 4. De maximale nokhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;

5. het dak van de uitbouw dient plat te zijn of indien de uitbouw van een kap wordt voorzien dient de helling gelijk te zijn aan die van het hoofdgebouw;
6. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

4.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende voorwaarden:

- a. voor het bouwen van overkappingen achter de voorgevel of het verlengde daarvan gelden de volgende voorwaarden:
 1. overkappingen mogen alleen worden gerealiseerd op 1 meter achter de voorgevel van de bijbehorende woning en;
 2. de afstand tussen een overkapping en de bestemming Verkeer - verblijf dient minimaal 3 meter te bedragen;
 3. ze mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn, met een maximale hoogte van 3,5 meter;
 4. de bouwhoogte mag worden overschreden voor voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen.
- b. voor het bouwen van overkappingen voor de voorgevel van bestaande gebouwen gelden de volgende voorwaarden:
 1. de overkapping mag alleen geplaatst worden aan de voorgevel van de woning;
 2. de overkapping mag niet breder zijn dan het kozijn ter plaatse van de voordeur + 50 cm aan weerszijde;
 3. de overkapping mag geen grotere diepte hebben dan 1 meter.

4.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gelegen gevel c.q. het verlengde daarvan:
 - niet meer dan 1 meter mag bedragen of;
 - niet meer dan 1,5 meter met dien verstande dat deze boven de 0,75 meter transparant is, danwel voorzien is van een gaasconstructie;
 2. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan maar binnen 1 meter vanaf de grens met de bestemmingen Verkeer - verblijf mag
 - niet meer dan 1 meter bedragen, of;
 - niet meer dan 1,5 meter met dien verstande dat deze boven de 0,75 meter transparant is, danwel voorzien is van een gaasconstructie;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
 1. overige bouwwerken, geen palen en masten zijnde: 1,50 meter;
 2. palen en masten: 9 meter.

4.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld met de bepalingen uit het Beeldkwaliteitplan en plantoelichting 13.07.2023 als uitgangspunt;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik als staan- of ligplaats voor bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, waaronder mede begrepen supermarkten;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte voor de aan-huis-gebonden beroepen meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondoppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel of meer bedraagt dan 35m².

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid 4.4 onder d, en toestaan dat het oppervlak op het perceel voor het uitoefenen van een aan- huis gebonden beroep wordt vergroot tot maximaal 50% van de totale gezamenlijke begane grondoppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m² mits het plan voldoet aan de parkeernorm voor woningen, zoals bedoeld in lid 6.4.2.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. recreatie;

met de daarbij behorende:

- e. oever, bermen en beplanting;
- f. waterpartijen;
- g. bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder bruggen ten behoeve van het (auto)verkeer, aanleggelegenheden, steigers, dammen en/of duikers;

met dien verstande dat:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkontsluiting' tevens een entree/ontsluiting voor het autoverkeer van de aangrenzende (recreatie)woningen is toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 5.1 genoemde gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het (scheepvaart)verkeer alsmede voor verkeer mogen niet meer dan 5 meter bedragen;
- b. de hoogte anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het (scheepvaart)verkeer mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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 gronden als ligplaats voor woonschepen.

5.3.2 Verleggen watergangen

Het is toegestaan de watergangen met bijbehorende oevers zoals bedoeld in 5.1 in beperkte mate te verleggen, te verkleinen of te vergroten en de vrijkomende gronden te benutten voor de doeleinden zoals beschreven in Artikel 3 Recreatie - 3 indien de nadere uitwerking van de terreininrichting daartoe aanleiding geeft, op voorwaarde dat de totale oppervlakte van het open water zoals bestemd is als Water minimaal gelijk blijft of per saldo toeneemt;

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- b. aan-huis-gebonden beroep en aan huis gebonden bedrijf;
- met de daarbij behorende:
- c. aan- en uitbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen;
- d. tuinen en erven;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde waaronder nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw met bijbehorende aan- en uitbouwen en aangebouwd bijgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bestemmingsvlak mag behalve daar waar dit anders staat aangeduid maximaal één woonhuis worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen, danwel de met vergunning gerealiseerde bestaande goot- en/of bouwhoogte.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gelegen gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 - 2. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan maar binnen 1 meter vanaf de grens met de bestemmingen 'Verkeer - verblijf' mag niet meer dan 1 meter bedragen met daarop een openconstructie met een minimale maaswijdte van 10 cm tot een maximale hoogte van 2 meter t.o.v. peil.
- c. voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. overkappingen mogen alleen worden gerealiseerd op 1 meter achter de voorgevel van de bijbehorende woning en;
 - 2. de afstand tussen een overkapping en de bestemming Verkeer - verblijf dient minimaal 3 meter te bedragen;
 - 3. ze mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn, met een maximale hoogte van 3,5 meter;
 - 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, waaronder mede begrepen supermarkten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van aan-huis-gebonden beroep bedrijfsactiviteiten aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte voor de aan-huis-gebonden beroepen meer bedraagt dan:
 1. 30% van de totale gezamenlijke begane grondoppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel of,
 2. meer bedraagt dan 35m²,

6.4.2 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk en/of het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021' (vastgesteld op 20 januari 2017) en diens rechtsopvolger(s).
- b. Voor woningen gelden de volgende parkeernormen:

Parkeernormen			Wonen			
Functie			centrum	schil	rest bbk	bezoek
woning groot	>450 m3	woning	1,5	1,7	2	0,3
woning midden	> 350 m3 maar < 450 m3	woning	1,4	1,6	1,9	0,3
woning klein	< 350 m3	woning	1,2	1,4	1,6	0,3
appartement groot	=> 130 m2	woning	1,4	1,6	1,8	0,3
appartement midden	> 75 m2 maar < 130 m2	woning	1,3	1,5	1,7	0,3
appartement klein	<= 75 m2	woning	1,2	1,3	1,5	0,3
serviceflat/aanleunwoning		woning	0,4	1	1,1	0,3
zorgwoning		woning	0,65	0,65	0,65	0,65
kamer verhuur		kamer	0,5	0,55	0,65	0,2

- c. indien parkeernormen door nieuw vastgesteld beleid zijn gewijzigd, en na vaststelling daarvan een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, gelden voor deze aanvraag de parkeernormen van het nieuw vastgestelde beleid.

6.4.3 Kamerverhuur

Het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimten in dezelfde woning is niet toegestaan, met uitzondering van bestaande onzelfstandige woonruimten.

6.4.4 Woningsplitsing

Het splitsen van één woning in twee of meer zelfstandige woningen is niet toegestaan, met uitzondering van bestaande woningsplitsingen.

6.4.5 *Bed and breakfast*

Het realiseren van een bed and breakfast in een woning is niet toegestaan, met uitzondering van bestaande bed and breakfasts.

6.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

6.5.1 *Beroep aan huis*

Het bevoegd gezag kan mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid 6.4.1, onder b, en toestaan dat het oppervlak op het perceel voor het uitoefenen van een aan- huis gebonden beroep wordt vergroot tot maximaal 40% van de totale gezamenlijke begane grondoppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m² mits:

- voldaan wordt aan de parkeernorm van 0.575 parkeerplaatsen bovenop de in 6.4.2 gestelde norm voor het woonhuis.

6.5.2 *Afwijken van de parkeernorm*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.2 en toestaan dat:

- a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, al dan niet in samenhang met parkeergelegenheid op eigen terrein;
- b. in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, indien het specifieke gebruik en/of de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

6.5.3 *Kamerverhuur*

Van het bepaalde in lid 6.4.3 mag het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken, mits:

- a. de gronden en gebouwen (geheel of deels) zijn aangewezen voor de functie wonen, met uitzondering van bedrijfswoningen en bijzondere woonvormen;
- b. bij alle woningtypen er maximaal 4 personen in één woning gehuisvest worden;
- c. maximaal 1% van de woningen in een buurt wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden waarbij wordt uitgegaan van de meest actuele buurtindeling;
- d. de afstand hemelsbreed tussen twee woningen waar meer dan één huishouden wordt gehuisvest minimaal 200 meter is;
- e. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Den Helder, zoals die geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.5.4 *Woningsplitsing*

Van het bepaalde in lid 6.4.4 mag het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken mits:

- a. de gronden en gebouwen (geheel of deels) zijn aangewezen voor de functie wonen, met uitzondering van bedrijfswoningen en bijzondere woonvormen;
- b. de gebruiksoppervlakte van de te splitsen woning groter is dan of gelijk is aan 150 m², en
- c. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat groter dan 75 m² is;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de Nota Parkeernormen van de gemeente

- Den Helder, zoals die geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 - 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.5.5 *Bed & breakfast*

Van het bepaalde in lid 6.4.5 mag het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken, mits:

- a. maximaal 4 slaapplaatsen verdeeld over 2 kamers worden aangeboden;
- b. de bed and breakfast uitsluitend door de bewoner(s) van de betreffende woning worden uitgeoefend, waarbij de woning ook door de bewoner(s) dient te worden bewoond;
- c. een bed and breakfast uitsluitend wordt toegestaan in een grondgebonden woning, inclusief aan- en uitbouwen.
- d. een bed and breakfast niet wordt toegestaan in een vrijstaand bijgebouw;
- e. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Den Helder, zoals die geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 - 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 7 Verkeer - verblijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten, paden;
- b. sloten, grachten en bermen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouw zijnde waaronder bruggen, duikers en tunnels;

met dien verstande dat:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkontsluiting' tevens een entree/ontsluiting voor het autoverkeer van de aangrenzende (recreatie)woningen is toegestaan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd afgezien van gebouwen voor :

- a. nutsvoorzieningen en/of;
- b. beheer en onderhoud van wegen en bijbehorende infrastructuur.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. het maximale oppervlak mag niet meer dan 20m² bedragen.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelobjecten en speelwerktuigen mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 4,00 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en;
- d. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik als staanplaats voor onderkomens;
- b. het storten van puin en vuil;
- c. het stallen en opslag van aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- d. het plaatsen van kampeermiddelen.

Artikel 8 Waarde - archeologie 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 1' zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

8.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in lid 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden voor het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 8.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

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

8.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in lid 8.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologie 1', met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm;

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard;
- g. verlagen van het waterpeil;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- k. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- l. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- m. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die

niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

8.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het bepaalde onder 8.2.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

8.3.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning

- a. Het bepaalde onder 8.2.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de onder 8.2.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een aanlegvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- d. Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning zoals bedoeld onder 8.2.1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in de zin dat de plankaart wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming "Waarde - archeologie 1" van de planverbeelding te verwijderen of te wijzigen in Waarde - archeologie 2, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 9 Waarde - archeologie 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 6,35 meter -NAP een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

9.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in lid 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden voor het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 9.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

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

9.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in lid 9.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologie 1', met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 6,35 meter -NAP;

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard;
- g. verlagen van het waterpeil;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- k. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- l. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- m. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die

niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

9.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het bepaalde onder 9.2.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

9.3.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning

- a. Het bepaalde onder 9.2.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de onder 9.2.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een aanlegvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- d. Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning zoals bedoeld onder 9.2.1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in de zin dat de plankaart wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvakken met de dubbelbestemming "Waarde - archeologie 2" van de planverbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de gegeven bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor een kampeermiddel buiten de daartoe aangewezen bestemmingen;
- f. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens buiten de daartoe aangewezen bestemmingen.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan het bevoegd gezag overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

- a. afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven maten en getallen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, met dien verstande dat:
 1. de afwijkingen niet meer dan 10% bedraagt van de in deze regels genoemde, dan wel op de kaart aangegeven afmetingen;
 2. deze bepaling niet van toepassing is op het bebouwd grondoppervlak, het bruto vloeroppervlak, de bebouwingspercentages en de aantallen zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast met een maximum van 5 meter, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- d. het toestaan dat het beloop en/of begrenzing van watergangen met bijbehorende oevers in geringe mate wordt aangepast met een maximum van 5 meter als de nadere terreininrichting daartoe aanleiding geeft, op voorwaarde dat het totale oppervlakte water tenminste gelijk blijft;
- e. het toestaan dat bouwgrenzen, of bouwvlakken met ten hoogste 2 meter worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- f. het verhogen van een bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een hoogte van niet meer dan 10,00 meter, danwel kunstwerken, geen gebouw zijnde, en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot een hoogte van niet meer dan 46 meter;
- g. het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals gedenktekens, fontein, plastieken, vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, bruggen en andere waterbouwkundige constructies en ondergrondse vuilstortcontainers;
- h. de bestemmingsplanbepalingen ten aanzien van de parkeernormen, mits:
 1. het voldoen aan die regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- i. het plaatselijk verhogen van de (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve b.v. schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen mits:
 1. het oppervlakte van de verhoging niet meer dan 6 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw met een maximum van 2 meter bedraagt.

12.2 Voorwaarden voor de afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.2 kan niet worden verleend indien:

- a. enig aangrenzend terrein of aangrenzende bebouwing in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met het plan en/of indien op enig aangrenzend terrein de verwerkelijking van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de ontheffing kan worden voorkomen.
- b. hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie, de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, met de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan en plantoelichting 13.07.2023 als kader.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, 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 omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid 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 overgangsbepaling van dat plan.

13.2 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 het bepaalde 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 het bepaalde onder a, na het tijdstip van 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 onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Recreatiewoningen Noorderduyn Van Foreestweg 2023'