
GEMEENTE DEN HELDER

BESTEMMINGSPLAN KAMERVERHUUR, WONING- SPLITSING EN BED&BREAKFAST 2021

06-09-2021

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0400.611BSPWONEN2021-VST1

projectnummer:

20200947/20210670

planstatus

datum:

06-09-2021

Versie:

Vastgesteld

opdrachtgever:

Gemeente Den Helder



Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Reikwijdte paraplubestemmingsplan	5
1.3	Inhoud parapluplan	5
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Beleidskader	6
2.1	Provinciaalbeleid	6
2.2	Gemeentelijk beleid	6
Hoofdstuk 3	Te herziene onderwerpen	10
3.1	Toelichting op enkele begrippen	10
3.2	Ruimtelijke uitgangspunten	11
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	14
Hoofdstuk 5	Juridische regeling	15
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	16
Bijlagen toelichting		18
Bijlage 1	B&Wbesluit ter inzage ontwerp	19
Regels		20
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	21
Artikel 1	Begrippen	21
Artikel 2	Van toepassing verklaring	24
Hoofdstuk 2	Algemene regels	25
Artikel 3	Anti - dubbeltelregeling	25
Artikel 4	Kamerverhuur	26
Artikel 5	Woningsplitsing	27
Artikel 6	Bed and breakfast	28

Artikel 7	Overige regels	29
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	30
Artikel 8	Overgangsrecht	30
Artikel 9	Slotregel	31
Bijlagen regels		32
Bijlage 1	Overzicht plannen	33



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Woonvisie Den Helder 2016-2020 wordt expliciet in gegaan op het thema 'Tijdelijk wonen'. De grote verschillen in drukte door het jaar heen bieden een kans voor Den Helder. Den Helder wil het principe van 'de ademende stad' beter benutten door het wonen aantrekkelijk te maken voor de niet permanente bewoners, zoals short-stay, zorgtoerisme en arbeidsmigranten. In 2020 is de nieuwe Woonvisie Den Helder 2020 - 2025 vastgesteld. Deze woonvisie geeft het vervolg aan van het woonbeleid dat is ingezet in de vorige woonvisie (Woonvisie Den Helder 2016-2020). Voor een deel wordt voortgegaan op de ingeslagen weg, voor een deel wordt de scope en aandacht verlegd om invulling te kunnen geven aan nieuwe ambities en ontwikkelingen. Den Helder wil een stad zijn waar het goed wonen is voor iedereen, ongeacht leeftijd, inkomen, opleiding, werk of achtergrond en of het om tijdelijk of permanent wonen gaat.

Met het 'Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019' is uitvoering gegeven aan de actualisatie van beleid huisvesting tijdelijke werknemers. In deze beleidsnota zijn zowel 'volkshuisvestelijke' als ruimtelijke criteria opgenomen met het oog op de afhandeling van aanvragen.

Voor de nieuwe Woonvisie en het beleid huisvesting tijdelijke werknemers geldt dat deze op onderdelen vertaald moet worden in een planologische regeling. Hiertoe is dit parapluplan opgesteld.

Het is mogelijk om bestemmingsplannen op één of meerdere punten te wijzigen zodat ze weer zijn voorzien van een goede regeling. Dit kan in de vorm van een zogenaamd paraplubestemmingsplan, waarbij op een aantal punten alle bestemmingsplannen, of in sommige gevallen alleen de desbetreffende bestemmingsplannen, worden aangepast. Omdat de regeling overkoepelend geldt voor een groot aantal bestemmingsplannen wordt het een paraplubestemmingsplan genoemd.

Met een dit paraplubestemmingsplan 'Kamerverhuur, woningsplitsing en bed and breakfast 2021' wordt een gemeentedekkende planologische regeling gemaakt waarin de Woonvisie Den Helder 2016-2020 en de nota 'Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019' op onderdelen wordt verwerkt. In dit beleid zijn onder andere **kamerverhuur en woningsplitsing** opgenomen die vertaald zijn in het paraplubestemmingsplan. In de vigerende bestemmingsplannen is tijdelijk kamerverhuur niet geregeld. Ook voorzien de vigerende bestemmingsplannen niet in een regeling voor woningsplitsing.

Aanvullende onderwerpen

Aanvullend op de verwerking van bovenstaande beleidsdocumenten wordt in dit parapluplan ook een regeling opgenomen voor bed and breakfast (b&b) en parkeren.

Voor B&B geldt dat in de geldende bestemmingsplannen de vestiging van een b&b niet eenduidig is geregeld. Zo bevatten sommige bestemmingsplannen een regeling hieromtrent en andere niet. Het parapluplan voorziet daarom in een **uniforme regeling voor b&b**.

Verder is de parkeernorm in relatie tot kamerverhuur, het opsplitsen van woningen en bed and breakfast niet eenduidig in de vigerende bestemmingsplannen en het parkeerbeleid geregeld. Het parapluplan voorziet daarom tevens in een **eenduidige regeling voor parkeren**. De parkeernormen, zoals aangegeven in het 'Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019' en de parkeernota van de gemeente zijn in deze leidend. Het bestemmingsplan voorziet niet zelf in 'harde' parkeernormen, maar bevat een regeling waarmee de afstemming met de parkeernota is gewaarborgd.

1.2 Reikwijdte paraplubestemmingsplan

Het parapluplan richt zich uitsluitend op **de woonfunctie** en daarmee samenhangende aspecten van kamerverhuur en woningsplitsing, bed and breakfast in burgerwoningen en een parkeerregeling.

Ter voorkoming van ongewenste situaties voor de woonfunctie heeft de gemeenteraad op 2 juni 2020 een voorbereidingsbesluit genomen. Het voorbereidingsbesluit is niet van toepassing op de functies 'Agrarisch' en 'Bedrijven', waar immers onder voorwaarden eveneens het huisvesten van meer dan één huishouden is toegestaan. De reden hiervan is, dat het merendeel van de aanvragen betrekking heeft op de woonfunctie. Daarnaast zijn de afwijkingsregels voor de functies 'Agrarisch' en 'Bedrijven' meer helder. De regels van dit bestemmingsplan zijn dus niet van toepassing op agrarische- en bedrijfsmatige bedrijfswoningen.

Het bestemmingsplan is ook niet van toepassing op bedrijfswoningen en 'bijzondere woonvormen', bijvoorbeeld ten behoeve van begeleid wonen. Verzoeken voor begeleid wonen worden separaat door de gemeente beoordeeld.

1.3 Inhoud parapluplan

Het voorliggende bestemmingsplan herzielt een groot deel van de bestemmingsplannen in de gemeente Den Helder op de volgende onderwerpen:

1. kamerverhuur;
2. woningsplitsing;
3. regeling bed and breakfast;
4. regeling parkeren (parkeernorm in relatie tot het opsplitsen van woningen).

De plannen waarop dit parapluplan betrekking heeft, zijn opgenomen in de toepassingsbepaling van artikel 2.1 van de regels. Het overzicht van de plannen waar dit parapluplan van toepassing is, is opgenomen als bijlage 1 bij de regels. Het parapluplan is niet van toepassing op de beheersverordening 'Oostoever 2016'. In het paraplubestemmingsplan zijn verder de relevante begrippen verzameld en omschreven, zodanig sprake is van een eenduidige begripsbepaling. Zie hiervoor artikel 1.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het provinciaal en gemeentelijk beleidskader omschreven wat als basis heeft gediend voor dit paraplubestemmingsplan. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op de te herziene onderdelen van de betreffende bestemmingsplannen. In hoofdstuk 4 worden de belangrijkste (milieu) aspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt uitgelegd op welke wijze de juridische regeling in elkaar zit en ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Het provinciaal- en gemeentelijk beleid vormt de basis voor dit paraplubestemmingsplan. Hieronder worden de relevante beleidskaders samengevat.

2.1 Provinciaalbeleid

Op basis van het beleid van de provincie Noord-Holland is het niet toegestaan om burgerwoningen toe te voegen in het door de provincie aangewezen landelijk gebied.

Voor dit bestemmingsplan betekent dat het onderdeel woningsplitsing voor het landelijk gebied wordt uitgesloten. Bij woningsplitsing wordt een woning gesplitst in twee of meer woningen waarmee het aantal woningen zal toenemen.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Woonvisie Den Helder 2020 - 2025

In 2020 is de woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie geeft het vervolg aan van het woonbeleid dat is ingezet in de vorige woonvisie (Woonvisie Den Helder 2016-2020). Voor een deel wordt voortgegaan op de ingeslagen weg, voor een deel wordt de scope en aandacht verlegd om invulling te kunnen geven aan nieuwe ambities en ontwikkelingen. Den Helder wil een stad zijn waar het goed wonen is voor iedereen, ongeacht leeftijd, inkomen, opleiding, werk of achtergrond en of het om tijdelijk of permanent wonen gaat.

2.2.2 Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019

De aanwezigheid van tijdelijke werknemers in de Kop van Noord Holland is van groot economisch belang. Met name in de agrarische sector voorzien zij erin dat tekorten op de arbeidsmarkt worden weggewerkt. De behoefte aan tijdelijke werknemers blijft in de toekomst onverminderd groot. De regiogemeenten in de Kop zetten er dan ook op in om deze werknemers zowel kwantitatief als kwalitatief adequate huisvesting te bieden. Het beleid richt zich op de huisvesting van de groepen shortstay en midstay; werknemers die hier tijdelijk aanwezig zijn. Tijdelijke werknemers die van plan zijn zich blijvend in Den Helder te vestigen worden gezien als volwaardige deelnemers aan de woningmarkt die zelf een woning zoeken via de reguliere huur- of koopmarkt. Met dit beleidsstuk zorgt de gemeente voor een duidelijk beleidskader waarbinnen de huisvesting mag plaatsvinden.

Algemeen:

- Huisvesting in woonbuurten is alleen mogelijk in die gevallen waarin het bestemmingsplan de functie 'wonen' toestaat en waarbij kamerverhuur en/of woningsplitsing is toegestaan.

In het bestemmingsplan wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om binnen de functie 'wonen' woningsplitsing en kamerverhuur onder voorwaarden toe te staan.

Kamerverhuur:

Locatiegebonden uitgangspunten Kleinschalige huisvesting in de woonomgeving (tot maximaal 4 personen per locatie).

- Huisvesten is alleen toegestaan in een bestaande woning met een WOZ-waarde die minimaal gelijk is aan de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Den Helder over de afgelopen drie jaar, vermeerderd met € 40.000. Dit ter bescherming van de beschikbaarheid van woningen voor starters en ter bescherming van kwetsbare buurten.

De toets aan de WOZ waarde vindt plaats bij de benodigde omzettingsvergunning. Hierbij vindt een toets plaats aan het beleid. Dit criterium is geen ruimtelijk aspect dat kan worden opgenomen in het bestemmingsplan.

- Er mogen niet meer dan 4 werknemers in een woning worden gehuisvest. Dit geldt voor alle woningtypen.

In het bestemmingsplan wordt voor het onderdeel kamerverhuur opgenomen dat voor alle woningtypen niet meer dan 4 personen in één woning gehuisvest mogen worden.

- Huisvesting in recreatiewoningen is niet toegestaan

In recreatiewoningen is permanent wonen al niet toegestaan. Dit aspect wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan omdat dat nu al niet is toegestaan.

- De norm voor parkeren is 1 parkeerplaats per werknemer. De toetsing of er in de directe omgeving op de openbare weg voldoende ruimte is om aan deze norm te voldoen, vindt plaats in overeenstemming met het gestelde in de Nota Parkeernormen Den Helder.

De parkeernorm wordt in overeenstemming gebracht met de geldende parkeernota Den Helder 2017-2021, waarin is opgenomen dat het parkeren in principe op eigen terrein moet plaatsvinden. Bij eventuele actualisatie van de parkeernota blijft deze van toepassing op het bestemmingsplan.

- Maximaal 1% van de woningen in een buurt/wijk (op basis van de meest actuele buurt-/wijkindeling) mag worden gebruikt voor de huisvesting van tijdelijke werknemers.

Om verspreiding van huisvesting van tijdelijke werknemers binnen de gemeente Den Helder te faciliteren mag maximaal 1% van de woningen in een buurt worden gebruikt voor kamerverhuur. Dit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan en heeft tot doel om overlast binnen de buurten te voorkomen. (de buurtgrenzen hebben de opgave van gemeenten als basis en zijn opgenomen door het Centraal Bureau van de Statistiek)

- De minimale afstand hemelsbreed tussen twee locaties waar tijdelijke werknemers worden gehuisvest dient minimaal 200 meter te zijn.

Woningen waar kamerverhuur gaat plaatsvinden moeten hemelsbreed op minimaal 200 meter van elkaar liggen ongeacht de buurt waarin de woningen gelegen zijn. Dit om overlast te voorkomen en de tijdelijke werknemers te verspreiden over de gemeente Den Helder. Dit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

2.2.3 Aanvullende beleidsuitgangspunten

Er is geen specifiek beleid opgesteld ten aanzien van bed and breakfast. Verder is het gewenst om meer richting te geven aan de eisen ten aanzien van woningsplitsing. Hieronder worden de aanvullende beleidsuitgangspunten geformuleerd.

Woningsplitsing

Voor woningsplitsing wordt aansluiting gezocht op de regeling in de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente en op uitgangspunten die gelden in omliggende gemeenten. Het beleid is dat in één woning één huishouden mag worden gevestigd. Bij woningsplitsing wordt een woning opgesplitst in één of meerdere woningen waar één huishouden mag wonen.

Splitsing van een woning in kleinere woningen heeft direct invloed op het aantal woningen en de samenstelling daarvan in een buurt of wijk. Hiermee kan woningsplitsing tot druk op het woon- en leefklimaat in de buurt leiden. Om deze redenen is ervoor gekozen om drempels op te werpen voor woningsplitsing in de woonomgeving, met als doel het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

Om een goed woon- en leefklimaat te borgen is ervoor gekozen om splitsing alleen mogelijk te maken voor de grotere woningen. Voor splitsing dient de gebruiksoppervlakte van een woning groter of gelijk te zijn dan 150 m². Na splitsing dient de gebruiksoppervlakte van de gesplitste woning groter te zijn dan 75 m². De oppervlakte is afgestemd op het beleid van buurtgemeenten en is gekeken naar de grootte van de woningen in Julianadorp. Woningsplitsing is alleen toegestaan binnen het stedelijk gebied. Het landelijk gebied is op basis van de provinciale verordening uitgesloten van woningsplitsing. Het toevoegen van woningen in het landelijk gebied is niet toegestaan.

Bed and breakfast:

Voor de regeling bed and breakfast wordt aangesloten op een recent bestemmingsplan Stadshart Centrum Koningstraat - Spoorstraat 2020. Hier is in een juridische regeling opgenomen dat bij het toestaan van een bed and breakfast maximaal 4 slaapplekken verdeeld over 2 kamers mogen worden aangeboden. De b&b uitsluitend in een grondgebonden woning is toegestaan en wordt uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning en die daar ook woont. Daarnaast moet de bed and breakfast voldoen aan de geldende parkeernormen.

Duurzaam gemeenschappelijk huishouden

Duurzaam samenwonen houdt in dat de hoofdbewoner met een andere persoon blijvend een gezamenlijke huishouding voert. Er is sprake van een gezamenlijke huishouding als de hoofdbewoner samen met een ander het hoofdverblijf in dezelfde woning heeft en financieel voor elkaar zorgt.

2.2.4 Overige beleidsdocumenten

In het beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019 zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd ten aanzien van kamerverhuur en woningsplitsing. Dit beleidsdocument vormt dan ook de basis voor dit paraplubestemmingsplan. Er zijn nog een drietal beleidsdocumenten binnen de gemeente Den Helder die uitgangspunten geven ten aanzien van woningsplitsing en kamerverhuur. Dit zijn:

- huisvestingsverordening 2015 gemeente Den Helder;
- verordening op de kamerverhuurpanden 2015;
- beleidsregels op artikel 2.3 van de verordening kamerverhuur Den Helder.

De drie beleidsdocumenten zijn op onderdelen in strijd met het recentere beleidsdocument huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019. Daarom is er voor gekozen om het meest recente beleid als basis te nemen voor dit paraplubestemmingsplan. Het meest recente beleid geeft geen richting aan de minimale omvang van een kamerverhuurpand. Dit is geregeld in de verordening kamerverhuurpanden 2015.

Bij een aanvraag voor woningsplitsing en kamerverhuur vindt zowel een toetsing plaats aan het bestemmingsplan als aan het beleid. Eerst wordt de aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan. Als een aanvraag past binnen de regels zoals opgenomen in dit paraplubestemmingsplan, dan kan ontheffing worden verleend. Ook is een omzettingsvergunning of een splitsingsvergunning noodzakelijk. Hierbij vindt een toets plaats aan de eisen die zijn gesteld in de beleidsdocumenten. Hierbij wordt gekeken naar de eisen die niet ruimtelijk relevant zijn.

Hoofdstuk 3 Te herziene onderwerpen

3.1 Toelichting op enkele begrippen

Het paraplubestemmingsplan herzielt een groot deel van de bestemmingsplannen in de gemeente Den Helder op de onderwerpen kamerverhuur, woningsplitsing, bed and breakfast in burgerwoningen en parkeren.

Voordat ingegaan wordt op de ruimtelijke uitgangspunten die aan deze regeling ten grondslag ligt wordt eerst een nader toelichting gegeven op de begrippen 'kamerverhuur', 'woningsplitsing' en 'bed and breakfast'.

Kamerverhuur

In juridisch planologisch zin wordt onder 'kamerverhuur' verstaan de verhuur van onzelfstandige woonruimte. Onzelfstandige woonruimte is een woonruimte die geen eigen toegang heeft (geen eigen voordeur) of die niet op zichzelf kan functioneren als woning. Met dit laatste wordt bedoeld dat een of meerdere belangrijke voorzieningen ontbreken, zoals een keuken of toilet. Een voorbeeld van onzelfstandige woonruimte en kamerverhuur is het bewonen van een kamer in een studentenhuus, waarbij de keuken, het toilet en de douche door de bewoners gezamenlijk gebruikt worden. Bij kamerverhuur gaat het dus om het in gebruik (laten) hebben en/of (laten) geven van een (gedeelte van een) woning, woongebouw en/of zelfstandige woonruimte als onzelfstandige woonruimte, waarbij geldt dat er sprake is van een gezamenlijke voordeur en een gezamenlijk keuken, douche en/of toilet. In geval van kamerverhuur worden er geen woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

Woningsplitsing

In juridisch-planologische zin betekent woningsplitsing het opsplitsen van een woning in meerdere zelfstandige woonruimtes. Onder een 'zelfstandige woonruimte' wordt een woonruimte verstaan met een eigen toegangsdeur en eigen voorzieningen waaronder in ieder geval een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken met aanrecht, een badruimte, aan-en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel die niet met een andere woonruimte of met andere woonruimtes gedeeld wordt. Bij woningsplitsing heeft elke woonruimte een eigen huisnummer. Door woningsplitsing worden er woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

Bed and breakfast

Een b&b is een kleinschalige overnachtingaccommodatie die tot een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie gerekend wordt. De b&b voorziening is altijd ondergeschikt aan de hoofdfunctie van een perceel en is altijd gekoppeld aan een bestaande burgerwoning. Een b&b is wat betreft de activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een pension, hotel of horecagelegenheid en is niet openbaar. Een b&b wordt niet bedrijfsmatig geëxploiteerd.

3.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Hieronder worden de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd op basis waarvan dit paraplubestemmingsplan is opgezet. Hierbij is een splitsing gemaakt in kamerverhuur, woningsplitsing, bed en breakfast en parkeren.

Uniforme regeling woningsplitsing

Om te komen tot een uniforme regeling voor woningsplitsing zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten aangehouden:

1. een woning is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden,
2. bij het splitsen van een woning is sprake van twee (zelfstandige) woningen;
3. woningsplitsing is mogelijk voor woningen groter dan 150 m², waarbij de oppervlakte na splitsing minimaal 75 m² per woning bedraagt;
4. Woningsplitsing leidt per saldo tot een toename van het aantal woningen. Het toevoegen van woningen in het buitengebied is in strijd met het provinciaal beleid. Hierdoor is woningsplitsing alleen toegestaan binnen de bebouwde kom;

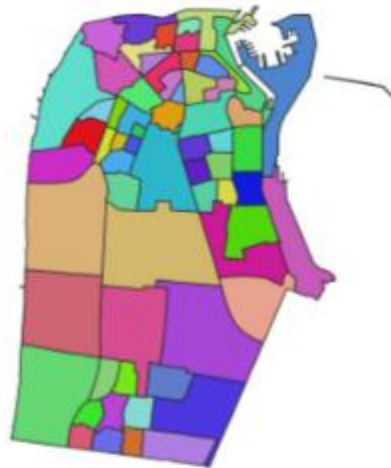
Uniforme regeling kamerverhuur

Kamerverhuur kan bij omwonenden tot onrust leiden en tot een druk op het woon- en leefklimaat in een buurt leiden. Om deze redenen is ervoor gekozen om de drempels te verhogen voor kamerverhuur in de woonomgeving, met als doel het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

Om te komen tot een uniforme regeling voor kamerverhuur zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten aangehouden:

- Een woning mag worden gebruikt voor de huisvesting van ten hoogste vier personen voor kamerverhuur;
- Maximaal 1% van de woningen in een buurt (op basis van de meest actuele buurtindeling van het CBS) mag worden gebruikt voor kamerverhuur. Dit conform het beleid 'huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019'. De huidige buurtindeling is weergegeven in onderstaande figuur;
- De minimale afstand hemelsbreed tussen twee locaties waar sprake is van kamerverhuur dient minimaal 200 meter te zijn. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de buurtindeling. In combinatie met de 1% regeling onder punt 2 wordt hiermee voorkomen dat er een clustering van woningen waar meer dan één huishouden wordt gehuisvest plaatsvindt: het maximaal toegestane aantal van dergelijke panden wordt zo optimaal verspreid over de buurt.

De minimale oppervlakte van kamerverhuur wordt niet in dit parapluplan vastgelegd. Dit is reeds vastgelegd in de beleidsregels als bedoeld in artikel 2.3 van de Verordening op de kamerverhuurpanden 2015 en het bouwbesluit. Hiervoor is gekozen om de regels met betrekking tot de minimale omvang flexibel te houden. Bij een eventuele (landelijke) aanpassing van de minimale omvang van kamerverhuur, hoeft het bestemmingsplan niet opnieuw te worden herzien. Ook de overige eisen uit de Verordening op de kamerverhuurpanden 2015 zijn van toepassing.



buurtinfo_CBS	Huisduinen	Ooghtduyne
Blauwe Keet	Indische buurt-Noord	Oostoever
Boerderijbuurt	Indische buurt-Zuid	Oostsloot
Boterzwin	Jeruzalem	Oud Den Helder
Centrum	Julianadorp-Oost	Schepenbuurt
De Kooy	Julianadorp-West	Schooten-Centrum
De Zandloper	Kleine Rivierenbuurt	Schouten en Schepenenbuurt
Deltabuurt	Koegras-Noord	Sluisdijk
Dirksz Admiraal	Koegras-Zuid	Tuindorp-Oost
Donkere Duinen	Kooypunt	Tuindorp-West
Doorzwin	Kruiswin	Van Galenbuurt
Duinbuurt	Landmetersbuurt	Visbuurt
Falga	Liniebuurt	Vogelbuurt
Fort Dirksz Admiraal	Malzwin	Vogelzand
Fort Erfprins	Mariëndal	Walvisvaarderbuurt
Friesebuurt	Marina	Waterkeringsbuurt
Geleendenbuurt	Marinehaven	Westoever
Golfstroombuurt	Middelzand	Wierbaig
Grachtengordel	Mijnendienst	Willemsoord
Grote Rivierenbuurt	Nieuw Den Helder Zuid-Oost	Zeeloodsenbuurt
Guldemond	Nieuwlandbuurt	Zuiderzeebuurt
Havenbuurt	Noorderhaven	Zwanenbaig

Figuur: buurtindeling gemeente Den Helder 2020 (Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek en het Kadaster)

Uniforme regeling bed and breakfast

In de geldende bestemmingsplannen is de vestiging van een b&b niet eenduidig geregeld. In het merendeel van de bestemmingsplannen is wel een begrip opgenomen zonder dat hieraan een juridische regeling voor de vestiging van een b&b gekoppeld is. Om te komen tot een uniforme regeling voor bed and breakfast zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten aangehouden:

1. er mogen maximaal vier slaappleatsen verdeeld over maximaal 2 kamers aangeboden worden;
1. de bed and breakfast mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning, waarbij de woning ook door de bewoner bewoond dient te worden;
2. een bed and breakfast is uitsluitend toegestaan in grondgebonden woningen (een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen terras en/of een tuin);
3. de bed and breakfast mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk ter plaatse van de openbare ruimte;
4. de bed and breakfast wordt gevestigd in het hoofdgebouw of een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw. Ter voorkoming van onevenredige overlast is vestiging in een vrijstaand bijgebouw niet toegestaan.

De regeling heeft dus alleen betrekking op de woonomgeving. Mocht er een verzoek worden ingediend voor een B&B buiten de woonbestemmingen, dan zal dit apart worden beoordeeld. Eventuele medewerking kan dan via een buitenplanse afwijking.

Uniforme regeling parkeren

Voor wat betreft parkeren gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Helder 2017-2021 (met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode of een daaropvolgend beleidsdocument).

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor een bestemmingsplan. Het gaat om eventuele belemmeringen en/of voorwaarden ten aanzien van bodem, water, archeologie en cultuurhistorie, ecologie, geluid, luchtkwaliteit, en externe veiligheid. Uitgangspunt voor een bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat.

Het voorliggende bestemmingsplan herzielt een groot deel van de bestemmingsplannen in de gemeente Den Helder op de volgende onderwerpen:

1. huisvesten van meer dan één huishouden (kamerverhuur en woningsplitsing).
- 2 regeling bed and breakfast.
3. regeling parkeren (parkeernorm in relatie tot het opsplitsen van woningen en kamerverhuur).

Uit het wettelijk toetsingskader betreffende de milieu- en omgevingsaspecten vloeien geen randvoorwaarden voort die vertaald moeten worden in een regeling voor dit parapluplan. Uitvoering van het parapluplan heeft geen nadelige gevolgen voor milieu- en omgevingsaspecten. Onderzoek naar milieu- en omgevingsaspecten is niet nodig. Het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is eveneens niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

Dit bestemmingsplan bevat een aantal artikelen waarin de genoemde onderwerpen als het ware worden ingepast in de geldende regelingen. Per onderwerp is een bepaling opgenomen die weergeeft op welke wijze de regeling in het betreffende bestemmingsplan is verwerkt en welke bestemmingsplannen en artikelen c.q. leden of subleden zijn aangepast, toegevoegd of geschrapt.

Deze regeling is als een paraplu over de geldende bestemmingsplannen gelegd.

In artikel 1 Begrippen zijn uniforme begrippen opgenomen die voor alle te herziene bestemmingsplannen gaan gelden. Voorbeelden zijn onder andere: bed and breakfast, huishouden, kamerverhuur, wonen, woning, woningsplitsing etc. In artikel 2 is een toepassingsbepaling opgenomen waarin is bepaald welke bestemmingsplannen worden herzien. De regels hebben betrekking op artikel 4, kamerverhuur; artikel 5 woningsplitsing en artikel 6, bed and breakfast. Met deze afwijkingsbevoegdheden kan het college van Burgemeester en Wethouders bij aanvraag omgevingsvergunning afwijken van het paraplubestemmingsplan en kamerverhuur of woningsplitsing of bed and breakfast toestaan. Daarvoor gelden de voorwaarden die in de betreffende afwijkingsregels opgenomen zijn. In het geval dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de afwijkingsregels dan dient een plan via een buitenplanse afwijking mogelijk te worden gemaakt. Dit is een raadsbevoegdheid. Artikel 7 ziet toe op een uniforme regeling inzake het parkeren.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en andere belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

Vooroverleg

De provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben een vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. Op basis van de reactie van de provincie is het bestemmingsplan zodanig aangepast dat woningsplitsing alleen mogelijk is binnen het stedelijk gebied. Het Hoogheemraadschap heeft geen opmerkingen op het parapluplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 31 mei 2021 tot en met 12 juli 2021. Een ieder is binnen deze periode in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging.

Ter voorkoming van eventuele planschade van bestaande kamerverhuur, woningsplitsing en Bed & breakfast locaties heeft de gemeenteraad besloten het bestemmingsplan op onderstaande punten gewijzigd vast te stellen:

- Artikel 1.5: begrip bestaand gewijzigd in:
 1. bij bouwwerken:
 - a. bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet de bebouwing die reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
 2. bij gebruik:
 - a. het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- Artikel 4.1; toegevoegd: met uitzondering van bestaande onzelfstandige woonruimten;
- Artikel 5.1; toegevoegd: met uitzondering van bestaande woningsplitsingen;
- Artikel 6.1; toegevoegd: met uitzondering van bestaande bed and breakfasts;

Voor het grondgebied van de gemeente Den Helder is een ontwerp paraplubestemmingsplan parkeren 2021 als ontwerp ter inzage gelegd. Deze regeling dient ook van toepassing te worden verklaard op het bestemmingsplan Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021. Daarom heeft de gemeenteraad besloten het bestemmingsplan op onderstaand punt gewijzigd vast te stellen:

- Artikel 7; geheel gewijzigd in:

1 Voldoende parkeergelegenheid

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);

2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 en toestaan dat:

- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, al dan niet in samenhang met parkeergelegenheid op eigen terrein;
- 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;

3 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit ter beoordeling van bevoegd gezag, waarbij het bevoegd gezag toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleid omtrent laden en lossen.

Beroep

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS



BIJLAGE 1

Besluit

Vergadering d.d.	: 18 mei 2021
Besluit nummer	: 2021-019395
Onderwerp	: Ter inzage ontwerp-paraplubestemmingsplan "Kamerverhuur, woningsplitsing en bed&breakfast 2021"

Het college van de gemeente Den Helder;

besluit:

1. In te stemmen met het ontwerp-paraplubestemmingsplan "Kamerverhuur, woningsplitsing en bed&breakfast 2021"
2. Het ontwerp-paraplubestemmingsplan "Kamerverhuur, woningsplitsing en bed&breakfast 2021" ter inzage te leggen ex artikel 3.8 Wro
3. Geen milieueffectrapportage op te stellen voor het ontwerp-paraplubestemmingsplan "Kamerverhuur, woningsplitsing en bed&breakfast 2021".

Aldus besloten in de vergadering van 18 mei 2021

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021' met identificatienummer NL.IMRO.0400.611BSPWONEN2021-VST1 van de gemeente Den Helder;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 bedrijfswoning

een woning uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouding van een of meerdere personen die werkzaam zijn bij het op hetzelfde perceel gevestigde bedrijf.

1.4 bed and breakfast

particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter in een woning, aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening – niet zijnde uitoefening van het hotel, pension of ander bedrijf- waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaappleatsen verdeeld over maximaal 2 kamers;

1.5 bestaand

a. bij bouwwerken:

1. bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet de bebouwing die reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

b. bij gebruik:

1. het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.6 bijzondere woonvorm

een woonvorm die niet op één lijn te stellen is met een huishouden, omdat er geen sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling van de groep en omdat de bewoners zijn aangewezen op noodzakelijke en aanwezige permanente begeleiding en/of therapie ter plaatse of in de directe omgeving;

1.7 buurt

onderdeel van een gemeente, dat vanuit bebouwingsoogpunt of sociaaleconomische structuur homogeen is afgebakend op basis van de buurtindeling volgens het Centraal Bureau van de Statistiek.

1.8 gebruiksoppervlakte woonfunctie

de oorspronkelijke vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.

1.9 grondgebonden woning

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat, die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau, waarbij één van de bouwlagen van de woning aansluit op het maaiveld en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen;

1.10 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voert of voeren, waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en/of van onderlinge verbondenheid van de bewoners;

1.11 kamerverhuur

in gebruik (laten) hebben en/of (laten) geven van een (gedeelte van een) woning, woongebouw en/of zelfstandige woonruimte als onzelfstandige woonruimte;

1.12 NEN

Nederlandse norm van het Nederlands Normalisatie-instituut;

1.13 niet-grondgebonden woning

boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde woningen in één gebouw waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het maaiveld, gewaarborgd is;

1.14 onzelfstandige woonruimte

woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

1.15 oorspronkelijke vloeroppervlakte

de vloeroppervlakte volgens de aanvraag van de omgevingsvergunning dan wel bouwvergunning op grond waarvan de woning is opgericht;

1.16 vloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van binnen gebouwen gelegen ruimten, gemeten tussen de binnenzijde van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke woningscheidende muren;

1.17 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid;

1.18 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm;

1.19 woningsplitsing

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning of zelfstandige woonruimte of een gedeelte daarvan naar twee of meer woningen/zelfstandige woonruimten;

1.20 wooneenheid

een woning;

1.21 woonruimte

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met andere ruimten, bestemd of geschikt is voor nagenoeg zelfstandige bewoning door één huishouden;

1.22 woningtype

een woningsoort in de vorm van grondgebonden woningen (eengezinswoningen) of niet-grondgebonden woningen (meergezinswoningen);

1.23 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (zoals badruimte, toilet en keuken) buiten de woonruimte;

1.24 zelfstandige woning

de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.

Artikel 2 Van toepassing verklaring

2.1 Van toepassing verklaring

- a. Het voorliggende bestemmingsplan is van toepassing op de in bijlage 1 'Overzicht plannen' bij deze regels genoemde bestemmingsplannen, (partiële) herzieningen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen.
- b. De begrippen en regels in het voorliggende bestemmingsplan gelden in aanvulling op daar waar begrippen en regels ontbreken en ter vervanging van de begrippen en regels in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1 voor zover deze begrippen en regels betrekking hebben op de huisvesting van meer dan één huishouden in (geheel of deels) voor woonfuncties bestemde gronden en gebouwen.
- c. Overige begrippen en regels opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1 blijven onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti - dubbeltelregeling

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 4 Kamerverhuur

4.1 Algemene bouw- en gebruiksregels

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

4.2 Afwijken van de algemene bouw- en gebruiksregels

Van het bepaalde in lid 4.1 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.

Artikel 5 Woningsplitsing

5.1 Algemene bouw- en gebruiksregels

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

5.2 Afwijken van de algemene bouw- en gebruiksregels

Van het bepaalde in lid 5.1 mag het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - stedelijk gebied', 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.

Artikel 6 Bed and breakfast

6.1 Algemene bouw- en gebruiksregels

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

6.2 Afwijken van de algemene bouw - en gebruiksregels

Van het bepaalde in lid 6.1 mag het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken, mits:

- a. maximaal 4 slaappleatsen 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 Overige regels

7.1 Voldoende parkeergelegenheid

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).

7.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 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.

7.3 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit ter beoordeling van bevoegd gezag, waarbij het bevoegd gezag toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleid omtrent laden en lossen.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 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 het 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 het 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.

8.2 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 eerste lid, 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 eerste lid, 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 eerste lid 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021' van de gemeente Den Helder.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 6 september 2021.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

RHO ADVISEURS



BIJLAGE 1

Plantype	Naam	IDN	Vaststelling
Bestemmingsplan	STADSHART WEST 2016	NL.IMRO.0400.211BP SHWEST2016-VST1	28-11-2016
Bestemmingsplan	Willemsoord 2012	NL.IMRO.0400.212BPORW2012-VST1	29-01-2014
Bestemmingsplan	Stadshart Centrum Koningstraat - Spoorstraat 2020	NL.IMRO.0400.214BPKONSPOOR2019-VST1	02-11-2020
Uitwerkingsplan	Gebouw 39 en 41 Willemsoord 2015	NL.IMRO.0400.212UPGEB41WIL2015-VST1	02-04-2015
Bestemmingsplan	Postkantoor 2017	NL.IMRO.0400.213BPPostk2017-VST1	25-09-2017
Wijzigingsplan	Narcisstraat 13	NL.IMRO.0400.213WP NARCISSTR2015-VST1	17-11-2015
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010	NL.IMRO.0400.214BPStadshart2010-VST1	26-09-2011
Wijzigingsplan	Wijzigingsplan bibliotheek - school 7	NL.IMRO.0400.214WPSCHOOL7-VST1	22-07-2013
Bestemmingsplan	VOGELBUURT 2014	NL.IMRO.0400.217BPVOGELBRT2014-VST1	29-09-2014
Bestemmingsplan	bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012	NL.IMRO.0400.220BP SHZUID2012-VST1	04-03-2013
Bestemmingsplan	Willemsoord Defensie 2012	NL.IMRO.0400.221BPWODEF2012-VST1	22-04-2013
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Leendert den Bergerstraat 18-20 te Den Helder	NL.IMRO.0400.312BPLDBSTR1820-VST1	28-11-2016
Bestemmingsplan	DE SCHOOTEN 2012	NL.IMRO.0400.312BPSCHOOTEN2012-VST1	18-03-2013
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010	NL.IMRO.0400.315BP0012010-VST1	13-12-2010
Bestemmingsplan	bestemmingsplan DE DOGGER NOORD OOST 2012	NL.IMRO.0400.315BPDOGGERNO2012-VST1	30-06-2014
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Nieuw Den Helder Noord 2009	NL.IMRO.0400.316BPNwDHnrd2009-VV01	20-09-2010
Bestemmingsplan	bestemmingsplan Nieuw Den Helder Centrum 2013	NL.IMRO.0400.317BPNWDHCENTR2013- VST1	18-11-2013
Wijzigingsplan	Tiny Houses	NL.IMRO.0400.317WPTINYHOUSES-VST1	19-02-2019
Bestemmingsplan	NIEUW DEN HELDER ZUID 2012	NL.IMRO.0400.318BPNWDHZUID2012-VST1	04-03-2013
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Westoever 2011	NL.IMRO.0400.319BPWESTOEVER2011-VST1	25-06-2012
Bestemmingsplan	BESTEMMINGSPAN BOATEX 2010	NL.IMRO.0400.322BPBOATEX2010-VST1	20-06-2010
Bestemmingsplan	LANDELIJK GEBIED 2011	NL.IMRO.0400.412BPLANDGEB2011-VST1	01-07-2013
Wijzigingsplan	Wijzigingsplan Noorderhaaks	NL.IMRO.0400.412WPNOORDERH2016-VST1	20-09-2020
Bestemmingsplan	Julianadorp 2017	NL.IMRO.0400.511BPJULDORP2017-VST1	25-09-2017

Bestemmingsplan	BESTEMMINGSPAN JULIANADORP OOST 2011	NL.IMRO.0400.513BPJDORPOOST2011-VST1	19-12-2011
Bestemmingsplan	Verplaatsing Lidl Julianadorp	NL.IMRO.0400.513BPLIDL2018-VST1	07-10-2019
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Willem Alexander Hof fase 4.1 2017	NL.IMRO.0400.513BPWAHFASE412017-VST1	16-10-2017
Uitwerkingsplan	Willem Alexanderhof fase 2 en fase 3.1	NL.IMRO.0400.513UPWAHFASE232020-VST1	13-10-2020
Uitwerkingsplan	Willem Alexanderhof fase 4.2, 2018	NL.IMRO.0400.513UPWAHFASE422018-VST1	05-03-2019
Wijzigingsplan	Wijzigingsplan Landbouwstraat 31	NL.IMRO.0400.513WPLANDBOUWSTR31-WP02	02-04-2013
Wijzigingsplan	Wijzigingsplan Schoolweg 68 te Julianadorp	NL.IMRO.0400.513WPSCHOOLW682015-VST1	03-11-2015
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010	NL.IMRO.0400.516BPJULIANADORPZO-VA01	04-10-2010
Bestemmingsplan	Rijksweg 109	NL.IMRO.0400.516BPRIJKSW1092016-VST1	12-09-2016
Uitwerkingsplan	Veld 3 't Laar	NL.IMRO.0400.516UPLAAR32020-VSD1	06-10-2020
Uitwerkingsplan	Veld 5 't Laar	NL.IMRO.0400.516UPLAAR52016-VST1	17-05-2017
Bestemmingsplan	BESTEMMINGSPAN BOSWACHTERSWONING 2015	NL.IMRO.0400.611BPBOSWWON2015-VST1	02-11-2015
Bestemmingsplan	DUINZOOM 2013	NL.IMRO.0400.611DUINZOOM2013-VST1	14-10-2013
Bestemmingsplan	Huisduinen en de Stelling 2015	NL.IMRO.0400.612BPSTELLING2015-VST1	12-10-2015
Bestemmingsplan	Harssens 2014	NL.IMRO.0400.711BPHARSENS2014-VST1	01-09-2014
Bestemmingsplan	bestemmingsplan De Nieuwe Haven 2013	NL.IMRO.0400.713BPNWHAVEN2013-VST1	17-06-2013
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Kooypunt 2012	NL.IMRO.0400.811BPKOOPYPUNT2012-VST1	16-06-2014
Bestemmingsplan	LUCHTHAVEN 2013	NL.IMRO.0400.812BPLCHTHV2013-VST1	14-10-2013
Bestemmingsplan	Nieuw Den Helder West 2006	NL.IMRO.04000000311BPNWDHW2006-	08-02-2008
Bestemmingsplan	Haven Den Helder 2007	NL.IMRO.04000000BPHAVEN2007-	04-02-2008
Bestemmingsplan	Haven Den Helder 1e herziening 2009	NL.IMRO.04000107711BPHAVEN1EHER-	23-07-2010
Bestemmingsplan	Verplaatsing Lidl Julianadorp	NL.IMRO.0400.513BPLIDL2018-VST2	15-02-2021
Bestemmingsplan	Parkstraat 24, Julianadorp	NL.IMRO.0400.5133WONPARKSTR-VST1	15-02-2021
Bestemmingsplan	Veld 3 't Laar	NL.IMRO.0400.516BPLAAR32020-VST1	25-01-2020