

Tillenhof 2

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Verkeer - Verblijf	12
Artikel 5	Wonen	13
Artikel 6	Waarde - Beschermd stadsgezicht	15
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 11	Overige regels	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 12	Overgangsrecht	22
Artikel 13	Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Tillenhof 2 met identificatienummer NL.IMRO.0400.Tillenhof2023-ON01 van de gemeente Den Helder.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 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.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwd bijgebouw

Een bijgebouw welke aan het hoofdgebouw gebouwd is of gesitueerd is binnen 1 meter van het hoofdgebouw.

1.7 aangrenzende percelen

Percelen die grenzen aan het perceel waarop het bouwwerk wordt uitgevoerd (waarbij de eerste 2 meter van brandgangen, stegen of openbaar groen wordt meegerekend niet zijnde het aangrenzende perceel

1.8 aan-huis-gebonden-beroep

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit, uitgevoerd door (één van) de hoofdbewoner(s) van de woning, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet verkeer aantrekkend 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.

1.9 antenne installatie

Antennedragers en antenne t.b.v. de mobile telecommunicatie.

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingsgebied

Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

1.12 bed & breakfast

Particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter in een woonhuis, 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 slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers.

1.13 bestaand

a. bij bouwwerken:

bestaand, in uitvoering of vergund ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;

b. bij gebruik:

bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag

Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.17 bijgebouw

Een op zichzelf staand (van het hoofdgebouw gescheiden), al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 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.

1.24 dak

Iedere boven beëindiging van een gebouw.

1.25 daknok

Hoogste punt van een schuin dak.

1.26 dakvoet

Laagste punt van een schuin dak.

1.27 detailhandel

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

1.28 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.29 erf

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

1.30 erotisch getinte vermaaksfunctie

Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertonen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.31 evenement

elke voor publiek toegankelijke verrichting, georganiseerde gebeurtenis, openluchtmanifestatie, (thema-)dag of week en/of herdenking die al dan niet met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld maandelijks, jaarlijks of jaaroverstijgend) plaatsvindt;

- a. waardoor het normaal maatschappelijk gebruik van de gronden niet mogelijk is gedurende:
 1. ten minste één aaneengesloten periode van 24 uur (inclusief het opbouwen en afbreken) dan wel;
 2. tenminste twee niet opeenvolgende dagen of dagdelen in een kalenderjaar of;
 3. maximaal één dag per kalenderjaar, mits het evenement structureel op ten minste een jaarlijkse basis plaatsvindt en;
- b. met een omvang van meer dan 50 bezoekers/deelnemers/toeschouwers/gasten en;
- c. met een gemiddelde geluidsbelasting van meer dan 40 dB(A) op de gevel van de dichtst bij gelegen woningen om en nabij het (evenementen)terrein.

1.32 evenement categorie 1

vormen van kleinschalige evenementen waarbij de muziek ondergeschikt is zoals: manifestaties, optochten, intochten, buurtfeesten, braderieën, markten, sportevenementen en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen evenementen met:

- een maximale duur van 48 aaneengesloten uren (inclusief het opbouwen en afbreken) en;
- geen maximum aantal per jaar en;
- een maximum aantal bezoekers van 100 gelijktijdig aanwezig en;
- een maximaal langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 70 dB(A) op de gevels van de woningen om en nabij het (evenementen)terrein.

1.33 gebouw

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

1.34 hoofdgebouw

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt, niet zijnde aangebouwde bijgebouwen, uit- en aanbouwen.

1.35 internetdetailhandel

Een bedrijf, die vanaf een perceel detailhandelsactiviteiten ontplooit welke louter via internet verloopt, en geen ruimtelijke uitstraling heeft. Onder dit begrip vallen:

- a. internetwinkels waar alleen een elektronische transactie tot stand komt;
- b. internetwinkels met opslag- en verzendfunctie.

niet binnen dit begrip valt een internetwinkel met afhaalmogelijkheid en mogelijkheid de goederen ter plaatse te bekijken.

1.36 nutsvoorzieningen

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

1.37 overkapping

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

1.38 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - 1. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst;
 - 3. de gemiddelde hoogte van het op de hoekpunten van het gebouw aansluitende afgewerkte terrein en;
- b. voor bijgebouwen geldt de hoogte van de bovenkant van de drempel van de hoofdtoegang van het bijgebouw;
- c. Indien in of op het water wordt gebouwd:
 - 1. het peil van het water.

1.39 permanente bewoning

Bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf.

1.40 praktijk- en/of kantoorruimte

Een niet voor bewoning bestemd gebouw of deel van een gebouw, dat uitsluitend dienstbaar is ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep.

1.41 seksinrichting

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

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.42 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die als zodanig moet worden aangemerkt.

1.43 vuurwerkbedrijf

Een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen.

1.44 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid, zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

1.45 woning

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

1.46 wooneenheid

Onder het begrip wooneenheid wordt voor de werking van de bestemmingsplan verstaan een woning.

1.47 woonhuis

Een gebouw, dat één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de bouw-/ nokhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

b. 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.

c. 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).

d. de oppervlakte van een bouwwerk

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

e. de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

f. de (horizontale) diepte van een gebouw

De buitenwaartse lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

g. de breedte van een bouwwerk

Tussen de buitenzijde van beide zijgevels en/of harten van scheidsmuren gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan.

h. de afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens:

Tussen de buitenzijde van beide zijgevels en/of harten van scheidsmuren gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan.

i. de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.2 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. fiets- en wandelpaden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. recreatief gebruik onder andere in de vorm van wandelen, spelen, verblijven, en beleven;
- f. in- en uitritten en ontsluitingswegen uitsluitend voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. balkons of terrassen ten behoeve van het hoofdgebouw ter plaatse van de aangrenzende bestemming 'Wonen' binnen de aanduidingsvlakken;
- i. trappen ter overbrugging van het niveauverschil met de belendende waterkering.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van:

1. gebouwen ten behoeve van openbare-, nuts-, of infrastructurele voorzieningen met dien verstande dat:
 - a. maximum oppervlak: 20 m²;
 - b. maximum bouwhoogte 3 meter.
2. een balkon ten behoeve van het hoofdgebouw ter plaatse van de aangrenzende bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:
 - a. per hoofdgebouw één balkon is toegestaan ter plaatse van de achtergevel;
 - b. de maximum diepte van een balkon, gemeten vanaf de achtergevel: 4 meter;
 - c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor de balkons ten behoeve van de hoofdgebouwen ter plaatse van de noordwestelijk gelegen bestemming 'Wonen' een maximum diepte van 2 meter.
 - d. balkons worden aan de zijden die niet aan bouwwerken grenzen voorzien van een hekwerk waarvan de maximum hoogte 1,5 meter is, gemeten vanaf de vloer van het balkon;
 - e. onder de balkons zijn geen kolommen of andere dragende constructies, die de vrije doorgang onder het balkon belemmeren, toegestaan.
3. terrassen ten behoeve van het hoofdgebouw ter plaatse van de aangrenzende bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:
 - a. per hoofdgebouw is één terras toegestaan;
 - b. maximum diepte van een terras, gemeten vanaf de gevel waaraan het terras grenst: 4 meter;
 - c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor de terrassen ten behoeve van de hoofdgebouwen ter plaatse van de noordwestelijk gelegen bestemming 'Wonen' een maximum diepte van 2 meter.
 - d. het terras mag niet begrensd worden door een gebouwde voorziening (waaronder erfafscheidingen), uitgezonderd het bijbehorende hoofdgebouw.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter zijn, met een maximum oppervlak van 20 m²;
- b. de maximum bouwhoogte van palen en masten, inclusief palen en masten ten behoeve van nutsvoorzieningen, mag niet meer dan 10 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter zijn;
- d. voor terrassen ten behoeve van het hoofdgebouw ter plaatse van de aangrenzende bestemming

'Wonen' geldt dat:

1. per hoofdgebouw is één terras toegestaan;
2. maximum diepte van een terras, gemeten vanaf de gevel waaraan het terras grenst: 4 meter;
3. het terras mag niet begrensd worden door een gebouwde voorziening (waaronder erfafscheidingen), uitgezonderd het bijbehorende hoofdgebouw.

3.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

3.4 Specifieke gebruiksregels

De in lid 3.1 bedoelde gronden dienen niet te worden beschouwd als achtererfgebied in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, paden;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. reclameborden;
- g. ondergrondse afvalcontainers.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare-, nuts-, of infrastructurele voorzieningen met dien verstande dat:

- a. maximum oppervlak: 20 m²;
- b. maximum bouwhoogte: 3 meter.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter zijn, met een maximum oppervlak van 20 m²;
- b. de maximum bouwhoogte van palen en masten, inclusief palen en masten ten behoeve van nutsvoorzieningen, mag niet meer dan 10 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 meter zijn;
- d. een reclamebord dient geplaatst te worden binnen 0,5 meter van een paal of mast;
- e. de bouwhoogte van reclameborden mag niet meer dan 1,5 meter zijn;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met e mag de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 4 meter zijn.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en verkeersveiligheid nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing, ten aanzien van:

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de in dit bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'maximum aantal parkeerplaatsen' zijn maximaal 49 parkeerplaatsentoegeestaan.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. oevers, bermen en beplanting;
- d. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. woonstraten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. voorzieningen ten behoeve van waterberging;
- i. bijgebouwen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. maximaal aantal woningen per bestemmingsvlak: zoals aangeduid met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogten zijn;
- d. maximum bebouwingspercentage zoals in het bestemmingsplan is geduid met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage, indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100%;
- e. per hoofdgebouw is maximaal één bijgebouw toegestaan;
- f. een balkon ten behoeve van het bijbehorend hoofdgebouw met dien verstande dat:
 - 1. per hoofdgebouw één balkon is toegestaan ter plaatse van de achtergevel;
 - 2. de maximum diepte van een balkon, gemeten vanaf de achtergevel: 4 meter;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 geldt voor de balkons ten behoeve van de hoofdgebouwen ter plaatse van de noordwestelijk gelegen bestemming 'Wonen' een maximum diepte van 2 meter.
 - 4. balkons worden aan de zijden die niet aan bouwwerken grenzen voorzien van een hekwerk waarvan de maximum hoogte 1,5 meter is, gemeten vanaf de vloer van het balkon;
- g. terrassen ten behoeve van het bijbehorend hoofdgebouw met dien verstande dat:
 - 1. per hoofdgebouw is één terras toegestaan;
 - 2. maximum diepte van een terras, gemeten vanaf de gevel waaraan het terras grenst: 4 meter;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 geldt voor de terrassen ten behoeve van de hoofdgebouwen ter plaatse van de noordwestelijk gelegen bestemming 'Wonen' een maximum diepte van 2 meter.
 - 4. het terras mag niet begrensd worden door een gebouwde voorziening (waaronder erfafscheidingen), uitgezonderd het bijbehorende hoofdgebouw.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van masten en palen bedraagt niet meer dan 10 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor een voorgevel, dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 meter zijn;
- c. erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan zijn niet toegestaan;
- d. terrassen ten behoeve van het bijbehorend hoofdgebouw met dien verstande dat:
 - 1. per hoofdgebouw is één terras toegestaan;

2. maximum diepte van een terras, gemeten vanaf de gevel waaraan het terras grenst: 4 meter;
3. in afwijking van het bepaalde onder 2 geldt voor de terrassen ten behoeve van de hoofdgebouwen ter plaatse van de noordwestelijk gelegen bestemming 'Wonen' een maximum diepte van 2 meter.
4. het terras mag niet begrensd worden door een gebouwde voorziening (waaronder erfafscheidingen), uitgezonderd het bijbehorende hoofdgebouw.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 *Aan huis verbonden beroep / -bedrijf*

Binnen de bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf toegestaan, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het een aan-huis-verbonden beroep betreft, waarbij de activiteiten met betrekking tot een aan huis gebonden /bedrijf zowel naar gebruik als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het (woon)karakter van de woning en wijk;
- b. het geen detailhandel betreft, tenzij het als ondergeschikte nevenactiviteit van het in de woning uitgeoefende aan huis gebonden beroep/bedrijf plaatsvindt;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane grond vloeroppervlakte van de aanwezige hoofdbebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 35 m²;
- d. er geen milieu- en/of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep of het bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f. de activiteiten niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet Milieubeheer.

5.3.2 *Kamerverhuur*

Het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimten in dezelfde woning is niet toegestaan.

5.3.3 *Woningsplitsing*

Het splitsen van één woning in twee of meer zelfstandige woningen is niet toegestaan.

5.3.4 *Bed & Breakfast*

Het realiseren van een bed and breakfast in een woning is niet toegestaan.

5.3.5 *Vergunningsvrij bouwen uitgesloten*

De gronden in lid 5.1 bedoelde gronden dienen niet te worden beschouwd als achtererfgebied in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

Artikel 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Beschermd stadsgezicht aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de cultuurhistorische waarden van de gronden, bouwwerken, grondwerken, fortificaties en waterpartijen.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, maar ondergeschikt aan de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering.

6.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de fortificaties nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen, bouwwerken en waterpartijen.

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

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
 1. het geheel of gedeeltelijk weghalen/slopen van beschoeiingen en kademuren langs het water;
 2. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
 3. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 4. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen, ten behoeve van nieuwe doorbraken, extra dwarsstraten, doorgangen of stegen in de bestaan bebouwingstructuur;
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. zijn aan te merken als normaal onderhoud, gebruik en beheer van de gronden;
 2. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gericht beheer of gebruik van de grond;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:
 1. door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de, in het lid 6.1 genoemde, gronden ontstaat of kan ontstaan;
 2. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de fortificaties en grondwerken. Hiertoe dient het RCE een positief advies omtrent de uit te voeren werkzaamheden te hebben afgegeven.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterkering;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende primaire en dubbelbestemmingen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere voorkomende bestemmingen, geen gebouwen worden gebouwd. Deze regeling is niet van toepassing op bestaande gebouwen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. op of in deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere voorkomende bestemmingen, geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd. Deze regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming, zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de waterkerende functie, nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2 in die zin dat de binnen de andere daar voorkomende bestemming(en) toegestane bouwwerken wordt gebouwd, op de voorwaarde dat:

- a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie van de dijk;
- b. vooraf positief advies is ontvangen van de waterkeringbeheerder.

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

7.5.1 Omgevingsvergunning

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het aanbrengen van beplanting.

7.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde onder 7.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het aanbrengen van beplanting.

7.5.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in 7.5.1 kan slechts worden verleend, mits:

bestemmingsplan Tillenhof 2

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie en aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de waterkering;
- b. vooraf positief advies is ontvangen van de waterkeringbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Evenementen

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 2 van dit plan geldt ten aanzien van het gebruik dat evenementen uit categorie 1 in het plangebied zijn toegestaan.

9.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van (aan de 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 gericht beheer van de gronden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie anders dan in de bestemming is bepaald;
- g. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- h. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de parkeernormen, zoals die zijn vastgesteld in de nota "Parkeernormen Den Helder 2022", dan wel diens rechtsopvolger(s).

9.3 Strijdig gebruik stikstofdepositie

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied, welke stikstofdepositie groter is dan de stikstofdepositie (mol/ha/jaar)

- a. overeenkomstig een onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming;
- b. (indien geen sprake is van een onherroepelijke vergunning als onder a bedoeld) van het in de periode van 1 jaar voorafgaand aan de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige planologisch toegestane gebruik van de gronden en bouwwerken.

9.4 Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding "Vrijwaringszone - zend-en ontvangstinstallaties" zijn de gronden tevens gereserveerd voor militaire doeleinden, vanuit dit doel geldt voor gebouwen, aanvullend op de in Hoofdstuk 2 opgenomen regels, een maximum bouwhoogte van 22 meter.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken

Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in dit plan aangegeven maten en getallen, voor zover deze afwijking niet meer dan 10% bedraagt en met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op het bebouwd grondoppervlak, het bruto vloeroppervlak, de bebouwingspercentages en de aantallen zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- d. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouw zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 46 meter;
- e. de bestemmingsplanbepalingen ten aanzien van de parkeernormen, zoals die in de Nota Parkeernormen Den Helder 2022 of diens rechtsopvolger(s) staan opgenomen, mits:
 1. het voldoen aan die regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of;
 2. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 6 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw met een maximum van 1,5 meter bedraagt.

10.2 Voorwaarden aan het verlenen van afwijking

- a. een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.1, kan niet worden verleend indien 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. de in lid 10.1 onder a en b genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien zulks in het belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, en hierdoor:
 1. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 2. de structurele opzet van het plan hierdoor niet aanmerkelijk zal worden aangetast;
 3. het karakter van de bebouwing niet aanmerkelijk wordt aangetast;
 4. de cultuurhistorische, de natuur- en /of landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 11 Overige regels

11.1 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 2022', dan wel diens rechtsopvolger(s).

11.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1 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.

11.3 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 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Tillenhof 2'

