

Willem Alexanderhof Oost

Inhoudsopgave

Planregels		3
Hoofdstuk1	Inleidende Regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Groen	12
Artikel 4	Verkeer - Verblijf	13
Artikel 5	Water	15
Artikel 6	Woongebied	17
Hoofdstuk3	Algemene regels	21
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 10	Overige regels	24
Hoofdstuk4	Overgangs-en Slotregels	25
Artikel 11	Overgangsrecht	25
Artikel 12	Slotregel	26

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende Regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Willem Alexanderhof Oost met identificatienummer NL.IMRO.0400.513BPWAHOOST2021-ONT1 van de gemeente Den Helder.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aangebouwd bijgebouw

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

1.6 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).

1.7 aan-huis-verbonden 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 horecagerelateerde 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.

1.8 achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.9 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingsgebied

Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw (zie Bijlage 1).

1.13 Bed & Breakfast (B&B)

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 slaapplaatsen verdeeld over maximaal 2 kamers.

1.14 bestaand

- a. Bij bouwwerken: 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: 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.

1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 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.

1.18 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.19 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 in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg.

1.20 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;

1.21 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.

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 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.

1.29 dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.30 daknok

Hoogste punt van een schuin dak.

1.31 dakvoet

Laagste punt van een schuin dak.

1.32 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.

1.33 erf

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

1.34 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. tenminste 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 tenminste 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.

1.35 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:

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

1.36 gebouw

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

1.37 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.

1.38 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.

1.39 hoofdgebouw

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.40 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.

1.41 kamerverhuur

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

1.42 kampeermiddel

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.43 huishouden

De bewoning van een woning door een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren en waarbij sprake is van zelfstandige bewoning.

1.44 NEN

Nederlandse norm van het Nederlands Normalisatie-instituut.

1.45 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.

1.46 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het telecommunicatieverkeer en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse afvalcontainers, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en zendmasten.

1.47 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.

1.48 oorspronkelijke vloeroppervlakte

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

1.49 overkapping

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

1.50 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: 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:
 1. de gemiddelde hoogte van het op de hoekpunten van het gebouw aansluitende afgewerkte terrein; en
 2. 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: het peil van het water.

1.51 seksinrichting

Een 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.

1.52 vloeroppervlakte

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

1.53 voorgevel

De op de verbeelding met de aanduiding gevellijn aangegeven gevel, of indien deze aanduiding niet aanwezig is de weg gekeerde gevel danwel indien het een gebouw betreft met meer dan een naar de weg gekeerde gevel, de gevel die als zodanig moet worden aangemerkt.

1.54 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid.

1.55 woning

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

1.56 woningsplitsing

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

1.57 wooneenheid

Een woning

1.58 woongebouw

Een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.59 woonruimte

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

1.60 woningtype

Een woningsoort in de vorm van grondgebonden woningen (eengezinswoningen) of niet-grondgebonden woningen (meergezinswoningen).

1.61 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.

1.62 zelfstandige woning

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

1.63 woonhuis

Een gebouw, dat één woning bevat.

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 het peil tot aan de bovenkant van de goot, c. q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

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 bouwdiepte hoofdgebouw

De diepte van een hoofdgebouw wordt loodrecht vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw tot het uiterste punt van de achtergevel van het hoofdgebouw gemeten.

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. wegen;
- e. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. voorzieningen ten behoeve van waterberging;
- h. recreatief gebruik onder andere in de vorm van wandelen, spelen, verblijven, en beleven;
- i. gebouwen ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen;
- j. bouwwerken in de vorm van bushokjes en/of nutsvoorzieningen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals onder andere banken, verlichting, bruggen en bewegwijzering, terreinafscheiding etc.);

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

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

- a. bushokjes, gebouwen ten behoeve van openbare-, nuts-, of infrastructurele voorzieningen met dien verstande dat:
 - 1. het maximale oppervlak 20m² mag bedragen;
 - 2. de maximale bouwhoogte 3 meter mag bedragen;

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10,00 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,5 m¹ bedragen;

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. rijwegen;
- b. straten en wegen;
- c. fiets- en voetpaden;

met de daarbij behorende:

- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. bermen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en oevers;
- h. waterhuishoudkundige werken;
- i. voorzieningen ten behoeve van waterberging;
- j. reclameborden;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. afvalinzamelingssystemen;
- m. ondergrondse infrastructuur;
- n. verkeerskundige voorzieningen (waaronder bruggen, dammen en/of duikers);

4.2 Bouwregels

4.2.1 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.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- b. het maximale oppervlak van een utiliteitsgebouw mag niet meer dan 20m² bedragen;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10,00 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte, ten behoeve de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6,00 m¹ bedragen;
- c. een reclamebord dient geplaatst te worden binnen 0,50 meter van een paal of mast;
- d. de bouwhoogte van reclameborden mag niet meer dan 1,50 m¹ bedragen;
- e. de bouwhoogte voor andere niet onder a tot en met d genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 2,00 m¹ bedragen.

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

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- b. waterpartijen;
- c. waterhuishouding;
- d. waterberging;

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen, straten en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. recreatief medegebruik

met de daarbij behorende:

- h. oevers, bermen en beplanting;
- i. bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 4,00 m¹ bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats voor woonschepen, onderkomens en pleziervaartuigen voor bewoning.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in lid 5.1 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:

- a. het verkleinen van het profielen van het wateroppervlak;
- b. het dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

5.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het bepaalde onder 5.4.1 is niet van toepassing op werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds uitgevoerd zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis verbonden beroep;
- b. ontsluitingswegen;
- c. sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- d. oevers, bermen en beplanting;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw;
- i. aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw;
- j. woonstraten en paden;
- k. openbare nutsvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. voorzieningen ten behoeve van waterberging;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en andere kunstwerken ten behoeve van het kruisen van water.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bestemmingsvlak;
- c. binnen de bestemmingen Woongebied samen zijn in totaal niet meer dan 229 wooneenheden toegestaan;
- d. voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende maximale bouwdiepten, waarbij de bouwdiepte achter en vanaf de oorspronkelijke voorgevel, indien aanwezig, gerekend dient te worden:
 - 1. 25 meter voor een patio woning;
 - 2. 15 meter voor een vrijstaande woning;
 - 3. 15 meter voor een twee onder een kap woning;
 - 4. 12 meter voor een rijwoning.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot en bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

Maximum oppervlak

- a. het maximum te realiseren gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen, op een bouwperceel mag niet meer bedragen dan:

1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m², 50% van dat bebouwingsgebied behorende bij het bouwperceel;
2. in geval van een bebouwingsgebied behorende bij het bouwperceel groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m², 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied behorende bij het bouwperceel dat groter is dan 100 m²; of,
3. in geval van een bebouwingsgebied gelegen binnen het bouwperceel groter dan 300 m², 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied gelegen binnen het bouwperceel dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

Maximale hoogtes

- b. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw, niet hoger dan de maximale bouwhoogte en maximale goothoogte van het hoofdgebouw;
- c. voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw;
 1. de dakvoet en in geval van een plat dak de beboeiingshoogte, mag maximaal 3 meter bedragen;
 2. de maximale bouwhoogte gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, mag niet meer dan 5 meter bedragen en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale bouwhoogte (m) = (afstand daknok tot de perceelsgrens (m) x 0,47) + 3.

Overkappingen

- d. voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:
 1. overkappingen mogen alleen worden gerealiseerd op 1 meter achter de oorspronkelijke voorgevel (of het verlengde daarvan) van de bijbehorende woning; en
 2. overkappingen mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn, met een maximum bouwhoogte van 3,5 meter.

6.2.3 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 9 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter met dien verstande dat:
 1. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor een voorgevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 2. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan, maar binnen 1 meter vanaf de grens van het openbaar gebied, niet meer dan 1 meter mag bedragen met daarop een open constructie met een minimale maaswijdte van 10 centimeter tot een maximale hoogte van 2 meter ten opzichte van peil;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt 2,50 meter;
- d. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan, maar binnen 1 meter vanaf de grens van het openbaar gebied, niet meer dan 1 meter mag bedragen met daarop een open constructie met een minimale maaswijdte van 10 centimeter tot een maximale hoogte van 2 meter ten opzichte van peil;
- e. de minimum doorvaarhoogte van bruggen ten opzichte van het gemiddelde waterpeil bedraagt 1,25 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik geldt het bepaalde in lid 6.1 waarbij:

- a. woonfuncties en/of een aan huis-gebonden beroep of bedrijf buiten het hoofdgebouw alleen zijn toegestaan indien de aan- of uitbouw minimaal over een breedte van 2 meter aan het hoofdgebouw is verbonden, en het aantal woningen op het perceel niet toeneemt.

6.3.2 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- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep of het bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f. de activiteiten niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet Milieubeheer.

6.3.3 Kamerverhuur

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

6.3.4 Woningsplitsing

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

6.3.5 Bed & Breakfast

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

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Aan huis verbonden beroep / -bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3.2 onder c, en toestaan dat het oppervlak op het perceel voor het uitoefenen van een aan- huis gebonden beroep en bedrijf wordt vergroot tot maximaal 40% van de totale gezamenlijke begane grondoppervlakte van het aanwezige hoofdgebouw op het bouwperceel met een maximum van 50m², indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.4.2 Kamerverhuur

Van het bepaalde in sublid 6.3.3 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. 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.

6.4.3 Woningsplitsing

Van het bepaalde in sublid 6.3.4 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. 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.

6.4.4 Bed & Breakfast

Van het bepaalde in lid 6.3.5 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. 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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.

8.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de gegeven bestemmingen wordt in ieder 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 2017-2021". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, moet rekening wordt gehouden met diens rechtsopvolger(s).

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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 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.

9.2 Voorwaarden aan het verlenen van afwijking

- a. een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1, 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 9.1 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 10 Overige regels

10.1 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).

10.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 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.

10.3 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 11 Overgangsrecht

11.1 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 bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het uitwerkingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 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 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Willem Alexanderhof Oost' van de gemeente Den Helder.