

REGELS ONTWERPBESTEMMINGSPLAN DOGGERSVAART 2,2A EN 4

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Doggersvaart 2, 2a en 4' van de gemeente Den Helder;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0400.327BPDOGGERSVRT2-ONT1 met bijbehorende regels en 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 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;

1.9 achtererf

het terrein gelegen op 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke achtergevel, tot de achterperceelsgrens;

1.10 agrarische bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren; een landbouwbedrijf en/of een veeteeltbedrijf vallen onder het begrip agrarisch bedrijf;

1.11 ander bouwwerk

bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

een in het bestemmingsplan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.14 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 slaappleatsen verdeeld over maximaal 2 kamers;

1.15 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;

1.16 bestaande bebouwing:

een bouwwerk, dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, dan wel na dat tijdstip mag worden gebouwd krachtens een bouw/omgevingsvergunning die na dit tijdstip, hoewel in strijd met het plan, niet mag worden geweigerd;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 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;

1.20 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;

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 gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegelaten;

1.27 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;

1.28 dagrecreatie

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag (gedurende de openingstijden van de naastgelegen winkels plus twee uur) verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.29 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.30 dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak en/of goot, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;

1.31 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;

1.32 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

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 erf- en terreinafscheiding

bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de afscherming of begrenzing tussen verschillende erven.

1.35 erker

een overwegend (60% van het gevelvlak) glazen uitgebouwde overdekte ruimte gelegen voor de voorgevellijn van een als woning gebruikt gebouw;

1.36 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;

1.37 extensieve dagrecreatie

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen. Onder extensieve dagrecreatie vallen geen gemotoriseerde sporten;

1.38 gebouw

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

1.39 gebruiksmogelijkheden

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.40 geluidbelasting

de waarde van het geluidsniveau op een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming;

1.41 geluidsgevoelige objecten

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen;

1.42 hobbymatig agrarisch gebruik

het niet bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren ondergeschikt aan de onderliggende bestemming;

1.43 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidshinder en/of het Besluit geluidshinder;

1.44 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.45 huishouden

het in een woning met elkaar samen wonen van een aantal personen in een zekere continue samenstelling en waarbij tevens tussen deze verschillende personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat (gezin of samenlevingsverband);

1.46 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 worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.47 landschapsmaatregelen

Alle beschermende maatregelen om de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteit te verhogen.

1.48 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;

1.49 omgevingsvergunning

Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.50 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.51 overkapping

een horizontale overbouwing, welke slechts bestaat uit een scheidingsconstructie tegen weersinvloeden;

1.52 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst en waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak minder dan 0,50 meter bedraagt:
 1. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de gemiddelde hoogte van het op het gebouw aansluitende afgewerkte terrein;
- c. Indien in of op het water wordt gebouwd:
 1. de gemiddelde hoogte van het water ter plaatse;

1.53 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf;

1.54 prostitutie

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

1.55 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen die recreatieve gebruik is toegestaan;

1.56 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;

1.57 tuin

beplant deel van het erf;

1.58 uitbouw

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

1.59 verkeersveiligheid

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.60 voorerf

het gedeelte van het erf welke is gelegen voor de voorgevel of het verlengde daarvan van de oorspronkelijke woning;

1.61 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, bijvoorbeeld door een gevellijn op de verbeelding;

1.62 voorkeursgrenswaarde

Het basisbeschermingsniveau voor geluidsgevoelige objecten. Voor woningen bedraagt dit 48dB als gevolg van wegverkeerslawaaï en 55 dB als gevolg van railverkeerslawaaï;

1.63 water

al het open water: meren, rivieren, sloten, kanalen;

1.64 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.65 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 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.

Indien de breedte van een dakkapel of dakopbouw 50% of meer van de breedte van het dakvlak is, dan dient de bovenkant van de goot van de betreffende dakkapel of dakopbouw te worden gehanteerd;

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 scheidingsmuren, 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 scheidingsmuren) 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 scheidingsmuren gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan;

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

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens;

i. de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de tiphoogte 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;

met daaraan ondergeschikt;

- c. paden;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. verhardingen;
- f. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- g. extensieve dagrecreatie;
- h. hobbymatig agrarisch gebruik;

Met de daarbijhorende:

- i. speelvoorzieningen;
- j. 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 gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 7,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelobjecten en speelwerktuigen mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 m bedragen.
- d. Het maximale oppervlak voor een gebouw voor openbare nutsvoorzieningen mag maximaal 20m² bedragen en de maximale bouwhoogte mag 3 meter bedragen;

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

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

- a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden voor parkeervoorzieningen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatief medegebruik anders dan extensieve dagrecreatie;
- c. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
 - 1. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - 2. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- en/of energieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - 3. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewas voor zover de Boswet of de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing zijn.
- 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 in overeenstemming met lid [3.1](#);
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het terrein.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "[Tuin](#)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen.
- b. Bij woningen erkers voor de voorgevel;
- c. bijgebouwen;
- d. overkappingen;
- e. hobbymatig agrarisch gebruik;

met de daarbij behorende

- f. parkeergelegenheid;
- g. ontsluitingen;

- h. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen algemeen

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

4.2.2 Gebouwen achter de oorspronkelijke voorgevel

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

- a. er mogen uitsluitend bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen worden gebouwd 1 meter achter de oorspronkelijke voorgevel;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- d. een dakhelling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 50 graden bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelsgrens maximaal de onder c. gestelde goothoogte bedraagt;

4.2.3 Gebouwen voor de oorspronkelijke voorgevel

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

- a. gebouwen mogen niet gebouwd worden voor de oorspronkelijke voorgevel of het verlengde daarvan, uitgezonderd het gestelde onder b;
- b. voor het bouwen van uitbouwen vóór de naar de weg gelegen voorgevel gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de maximale breedte van uitbouw mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 2. de maximale diepte mag niet meer bedragen dan:
 - 1/4 van de breedte van de uitbouw en;
 - 1/4 van de afstand van de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw tot de bestemmingen Verkeer, Verkeer-Verblijf, Groen of Water, en;
 - 1,50 meter;
 - 3. De maximale goothoogte mag niet meer dan de bovenkant van de 1e verdiepingsvloer van het hoofdgebouw bedragen;
 - 4. De maximale nokhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
 - 5. het dak van de uitbouw dient plat te zijn of indien de uitbouw van een kap wordt voorzien dient de helling gelijk te zijn aan die van het hoofdgebouw;

6. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

4.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende voorwaarden:

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

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gelegen gevel c.q. het verlengde daarvan:
 - niet meer dan 1 meter mag bedragen of;
 - niet meer dan 1,5 meter met dien verstande dat deze boven de 0,75 meter transparant is, danwel voorzien is van een gaasconstructie met een minimale maaswijdte van 10 cm;
 2. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan maar binnen 1 meter vanaf de grens met de bestemmingen Verkeer en Verkeer-Verblijf mag niet meer dan 1 meter bedragen met daarop een gaasconstructie als drager voor winterhard groen, geen harmonicagaas, met een minimale maaswijdte van 10 cm tot een maximale hoogte van 2 meter.
 - niet meer dan 1 meter mag bedragen of;
 - niet meer dan 1,5 meter met dien verstande dat deze boven de 0,75 meter transparant is, danwel voorzien is van een gaasconstructie met een minimale maaswijdte van 10 cm;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. hoogte
Overige andere bouwwerken, geen palen en masten zijnde	1,5 m ¹
palen en masten	9,0 m ¹

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik als staan- of ligplaats voor bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte voor de aan-huis-gebonden beroepen meer bedraagt dan:
 1. 30% van de totale gezamenlijke begane grondoppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel of,
 2. meer bedraagt dan 35m².

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

het bevoegde gezag kan mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid [4.4](#), onder d, en toestaan dat het oppervlak op het perceel voor het uitoefenen van een aan- huis gebonden beroep wordt vergroot tot maximaal 40% van de totale gezamenlijke begane grondoppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m² mits:

- het plan dient te voldoen aan de parkeernorm door te voorzien in 0,575 parkeerplaatsen per 50m² bruto vloer oppervlak op het eigen terrein.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

- b. aan- en uitbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen;
- c. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw met bijbehorende aan- en uitbouwen en aangebouwd bijgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak mag behalve daar waar dit anders staat aangeduid maximaal één woonhuis worden gebouwd;
- d. de voorkant van een hoofdgebouw dient in de richting van de aanduiding "gevellijn" te worden gebouwd;
- e. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 13 meter bedragen en de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen, danwel de bestaande goot- en/of bouwhoogte;

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gelegen gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 - 2. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan maar binnen 1 meter vanaf de grens met de bestemmingen 'Verkeer - Verblijf' en 'Verkeer' mag niet meer dan 1 meter bedragen met daarop een openconstructie met een minimale maaswijdte van 10 cm tot een maximale hoogte van 2 meter t.o.v peil.
- c. Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende voorwaarden:

1. overkappingen mogen alleen worden gerealiseerd op 1 meter achter de oorspronkelijke voorgevel van de bijbehorende woning en;
 2. de afstand tussen een overkapping en de bestemming Verkeer of Verkeer-Verblijf dient minimaal 3 meter te bedragen;
 3. ze mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn, met een maximale hoogte van 3,5 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen.

5.3 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 milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
- e. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte voor de aan-huis-gebonden beroepen meer bedraagt dan:
 1. 30% van de totale gezamenlijke begane grondoppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel of,
 2. meer bedraagt dan 35m²,
- c. het gebruik van de gronden en gebouwen strijdig met de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2022' (vastgesteld op 27 septmeber 2022) en diens rechtsopvolger(s).

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid [5.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het '[Beeldkwaliteitsplan](#)' opgenomen in [Bijlage 1](#);
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid [5.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan volledig uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van het in [Bijlage 1](#) opgenomen '[Beeldkwaliteitsplan](#)'.

5.5 Voorwaardelijke verplichting sloop

Tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend de bouw/het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid opgenomen [5.1](#) bestemmingsomschrijving zonder de afgeronde sloop van de gebouwen conform de [Bijlage 2](#) in opgenomen slooppogave.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

het bevoegde gezag kan mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

1. Lid [5.4](#), onder b, en toestaan dat het oppervlak op het perceel voor het uitoefenen van een aan- huis gebonden beroep wordt vergroot tot maximaal 40% van de totale gezamenlijke begane grondoppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m² mits:
 - a. het plan dient te voldoen aan de parkeernorm door te voorzien in 0,575 parkeerplaatsen per 50m² bruto vloer oppervlak op het eigen terrein.
2. Lid [5.4.2](#), waarbij andere landschapsmaatregelen getroffen worden, met dien verstande dat deze minimaal gelijk zijn aan de genoemde landschapsmaatregelen als gesteld in het [Ruimtelijk](#) zoals opgenomen in [Bijlage 1](#). Verder geldt het volgende:
 - a. er wordt voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarde als gesteld in het inrichtingsplan;
 - b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Afwijkende maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in [Hoofdstuk 2](#) van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.2 Afwijkende afstand

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen

minder bedraagt dan in de bouwregels in [Hoofdstuk 2](#) van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

7.3 Afwijkend bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in [Hoofdstuk 2](#) van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van (aan 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 seksinrichting, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "seksinrichting";
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regels voor:

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

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, indien:
 1. tijdens of na de realisatie van een bouwwerk blijkt dat het bouwwerk niet voldoet aan de voorgeschreven maten, afmetingen of percentages, en/of;
 2. na vaststelling van het plan gewijzigde bouwregelgeving hiertoe noodzaak geeft en/of;
 3. sprake is van een algemeen belang of van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de bestemmingsplanbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsplanbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsplanbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- e. de bestemmingsplanbepalingen ten aanzien van de hoogte 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;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte 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 maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw met een maximum van 1,5 meter bedraagt.

9.2 voorwaarden

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.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

10.1.1 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 aanvraagrdt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2022' (vastgesteld op 27 september 2022) en diens rechtsopvolger(s).

10.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [10.1.1](#) 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.

10.1.3 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.

10.2 Kamerverhuur

10.2.1 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.

10.2.2 Afwijken van de algemene bouw- en gebruiksregels

Van het bepaalde in lid [10.2.1](#) 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.

10.3 Woningsplitsing

10.3.1 Algemene bouw- en gebruiksregels

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

10.3.2 Afwijken van de algemene bouw- en gebruiksregels

Van het bepaalde in lid [10.3.1](#) 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.

10.4 Bed and breakfast

10.4.1 Algemene bouw- en gebruiksregels

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

10.4.2 Afwijken van de algemene bouw - en gebruiksregels

Van het bepaalde in lid [10.4.1](#) 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 zoals bedoeld onder [10.1](#);
- 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsregels

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. 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.

2. 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 %.
3. 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. 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.
4. 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 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Doggersvaart 2, 2a en 4';