



# Bestemmingsplan

## Schoolweg 78 / 78a Julianadorp

### Regels

**In opdracht van:** Familie Snippe  
**Uitgevoerd door:** Hugo Misset, AGROM  
**Versie:** Voor vaststelling  
**IMRO-code:** NL.IMRO.0400.518BPSCHOOLWEG78-VST1  
**Datum:** 19 oktober 2021



# HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Schoolweg 78 / 78a Julianadorp van de gemeente Den Helder;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0400.518BPSCHOOLWEG78-VST1 met de bijbehorende regels en 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 deze 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 aangebouwd is of gesitueerd is binnen 1,00 m van het hoofdgebouw;

1.7 aan-huis-gebonden beroep/bedrijf:

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit (consumentverzorgende, zakelijke dienstverlening of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit waarvoor geen meldings- of vergunningsplicht op grond van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt), geen detailhandel (met uitzondering van internetdetailhandel) of horecagerelateerde activiteiten zijnde, uitgevoerd door (één van) de hoofdbewoner(s) van de woning, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet verkeersaantrekkend of milieuhinderlijk zijn en welke 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 antenne-installatie:

antennedragers en antennes ten behoeve van de mobiele telecommunicatie;

#### 1.10 bebouwing:

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

#### 1.10a bebouwingsgebied:

het achtererfgebied plus de grond onder het hoofdgebouw minus de m<sup>2</sup> van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

#### 1.11 bebouwingspercentage:

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

#### 1.12 Bed & Breakfast (B&B):

particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter in een woning, aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening – niet zijnde uitoefening van het hotel, pension of ander bedrijf.

#### 1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

#### 1.14 bestaand:

bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

#### 1.15 bestaande bebouwing:

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

#### 1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### 1.18 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;

#### 1.19 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;

#### 1.20 bouwen:

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

#### 1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

#### 1.22 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;

#### 1.23 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

#### 1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

#### 1.25 bouwvlak:

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

#### 1.26 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;

#### 1.26a 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.

#### 1.27 dak:

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

#### 1.28 detailhandel:

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

#### 1.29 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

#### 1.30 erf:

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

#### 1.31 erker:

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

#### 1.32 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

#### 1.32a 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.

#### 1.33 gebouw:

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

#### 1.34 gevellijn:

aanduiding in het bouwvlak waarop de voorgevel van een gebouw gebouwd dient te worden;

#### 1.35 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;

#### 1.36 hoofdgebouw:

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

#### 1.37 kampeermiddel:

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

#### 1.38 kap:

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

#### 1.39 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

#### 1.39a NEN:

Nederlandse norm van het Nederlands Normalisatie-instituut;

#### 1.40 nutsvoorzieningen:

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

#### 1.40a 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.

#### 1.40b oorspronkelijke vloeroppervlakte

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

#### 1.41 overkapping:

een niet zelfstandig dragende horizontale overbouwning, welke slechts bestaat uit een scheidingsconstructie tegen weersinvloeden;

#### 1.42 peil:

- 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 m bedraagt: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst en waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak minder dan 0,50 m bedraagt: de hoogte van het aanliggende terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;
- voor een bouwwerk waarvan het hoogteverschil binnen het bouwvlak meer dan 0,50 m bedraagt: de gemiddelde hoogte van het op de hoekpunten van het gebouw aansluitende afgewerkte terrein;

#### 1.43 pension:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;

#### 1.44 prostitutie:

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

#### 1.45 seksinrichting:

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

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

#### 1.46 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;

#### 1.47 vloeroppervlakte:

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

#### 1.48 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;

#### 1.49 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;

#### 1.50 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

#### 1.51 wonen:

bewonen van een woning door één afzonderlijk huishouden;

#### 1.52 woning:

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

#### 1.53 wooneenheid:

een woning.



1.54 woonhuis:

Een gebouw dat één woning bevat.

1.55 zelfstandige woning

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

1.56 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.

## **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 overig bouwwerk 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 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;

### 2.5 de (horizontale) diepte van een gebouw:

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

### 2.6 de breedte van een bouwwerk:

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

### 2.7 de afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens:

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

### 2.8 toegelaten overschrijding:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, installatiekasten, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwmaat en/of de bouw- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden.

## HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de bijlage bij deze regels, met uitzondering van risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, al dan niet in combinatie met productiegebonden detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel in voedings- en genotsmiddelen;
- b. erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. wegen, straten, paden en bermen;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding met de aanduiding 'maximum goothoogte' is weergegeven;
- c. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is weergegeven.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. in afwijking van het gestelde onder a geldt voor erf- en terreinafscheidingen een maximum bouwhoogte van 2 meter;
- c. in afwijking van het gestelde onder a geldt voor palen en masten een maximum bouwhoogte van 9 meter;

#### 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;
- d. de milieusituatie

- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan zoals genoemd onder lid 3.1 en in de bijlage bij deze regels;

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 onder a en lid 3.4 onder c ten behoeve van het toestaan van bedrijven die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven die genoemd zijn in de bijlage bij deze regels, op voorwaarde dat:

- 1. er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan bestaan ter plaatse van relevante nabije gevoelige functies;
- 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet beperkt worden;
- 3. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat voldaan wordt aan het gestelde in artikel 10

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. nutsvoorzieningen;
- c. verhardingen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### 4.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming

#### 4.2.2 Gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. in afwijking van het gestelde onder a geldt voor erf- en terreinafscheidingen een maximum bouwhoogte van 2 meter;
- c. in afwijking van het gestelde onder a geldt voor palen en masten een maximum bouwhoogte van 9 meter;
- d. maximum oppervlak openbare nutsvoorziening: 20 m<sup>2</sup>.

### **4.3 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;
- d. de milieusituatie
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden voor parkeerdoeleinden;
- b. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten

#### **4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden**

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

- a. het aanleggen of verharderen van paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- c. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

4.5.2 Het bepaalde in lid 4.5.1 is niet van toepassing op werken, geen gebouw zijnde en werkzaamheden welke:

- a. zijn aan te merken als normaal onderhoud, gebruik en beheer van de gronden in overeenstemming met lid 4.1;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

4.5.3 De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het waterbergend vermogen van het terrein.

## **Artikel 5 Tuin**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. in- en uitritten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### 5.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 1,5 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor erf- en terreinafscheidingen een maximum bouwhoogte van 1 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor palen en masten een maximum bouwhoogte van 9 meter.
- d. in afwijking van het bepaalde onder a gelden voor luifels de volgende bepalingen:
  - 1. de luifel mag niet breder zijn dan het kozijn ter plaatse van de voordeur + 50 cm aan weerszijde;
  - 2. de luifel mag geen grotere diepte hebben dan 1 meter.

### **5.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel als onderdeel van een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf;



## **Artikel 6 Verkeer -Verblijf**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen, straten, paden;
- b. parkeervoorzieningen
- c. groenvoorzieningen;
- d. water;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen

### **6.2 Bouwregels**

#### 6.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. in afwijking van het gestelde onder a geldt voor erf- en terreinafscheidingen een maximum bouwhoogte van 2 meter;
- c. in afwijking van het gestelde onder a geldt voor palen en masten een maximum bouwhoogte van 9 meter;

### **6.3 Nadere eisen**

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

- f. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- g. een goede woonsituatie;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de sociale veiligheid;
- j. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel als onderdeel van een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf;
- c. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

## **Artikel 7 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- b. oever, bermen en beplanting;
- c. waterpartijen;
- d. recreatie;
- e. waterberging;
- f. aanleggelegenheid;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende

- h. bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

### **7.2 Bouwregels**

#### 7.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 7.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 5 meter.

### **7.3 Nadere eisen**

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruik als ligplaats voor woonschepen, onderkomens en pleziervaartuigen voor bewoning.

## **Artikel 8 Wonen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan huis gebonden beroep/bedrijf;
- d. bed & breakfast;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

#### 8.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming

#### 8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend als woonhuizen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1;
- d. een hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden gebouwd;
- e. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding met de aanduiding 'maximum goothoogte' is weergegeven;
- f. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is weergegeven.
- g. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien wordt voldaan aan het gestelde in artikel 12.

#### 8.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen, uitgezonderd het bepaalde onder 8.2.1, en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend als aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;

- b. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het achtererfgebied;

#### Maximum oppervlak

- c. het maximaal 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 is aan 100 m<sup>2</sup>, 50% van dat bebouwingsgebied;
  2. in geval van een bebouwingsgebied groter is dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>, 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup> of,
  3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>, 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>;

#### Maximum hoogten

- d. gebouwen voor zover gelegen op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw, mogen niet hoger zijn dan:
1. 5 m,
  2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
  3. het hoofdgebouw,
- e. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw;
1. Indien uitgevoerd met een plat dak niet hoger dan 3 meter;
  2. Indien uitgevoerd met een kap, gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, niet meer dan 5 meter, waarbij de maximum bouwhoogte verder begrensd wordt door de volgende formule: maximale bouwhoogte (m) = (afstand daknok tot de perceelsgrens (m) x 0,47) + 3;
- f. In afwijking van het bepaalde onder d en e mogen overkappingen maximaal één bouwlaag hoog zijn, met een maximum hoogte van 3,5 meter;

### 8.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 1,5 meter;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt voor erf- en terreinafscheidingen
  1. niet hoger dan 1 m, of
  2. niet hoger dan 2 m, en
    - op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafdeling in functionele relatie staat, en
    - achter de voorgevelrooilijn, en
    - op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied;
    - het gedeelte hoger dan 1 meter uitgevoerd wordt als een openconstructie met een minimale maaswijdte van 10 cm tot een maximale hoogte van 2 meter t.o.v. peil.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor palen en masten een maximum bouwhoogte van 9 meter.
- d. in afwijking van het bepaalde onder a gelden voor luifels de volgende bepalingen:
  1. de luifel mag niet breder zijn dan het kozijn ter plaatse van de voordeur + 50 cm aan weerszijde;
  2. de luifel mag geen grotere diepte hebben dan 1 meter.

### 8.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 8.4 Specifieke gebruiksregels

### 8.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van bebouwing voor permanente recreatieve bewoning;
- b. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel als onderdeel van een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf;
- f. het gebruik van de gronden en gebouwen strijdig met het parkeerbeleid, zoals bepaald is in artikel 12.

### 8.4.2 Kamerverhuur

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

### 8.4.3 Woningsplitsing

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

### 8.4.4 Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

Binnen de bestemming is de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf toegestaan, met inachtneming van het volgende regels:

- a. het betreft een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf, waarbij de activiteiten met betrekking tot een aan-huis-gebonden-beroep/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 plaatsvindt;
- c. de beroeps/bedrijfsvloeroppervlakte beslaat niet meer dan 30% van de totale gezamenlijke begane grond vloeroppervlakte van de aanwezige hoofdbebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 35 m<sup>2</sup>;
- d. er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep/bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;

- f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet Milieubeheer.
- g. De uitoefening van het aan huis gebonden beroep/bedrijf mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk ter plaatse van de openbare ruimte.

#### 8.4.5 Bed & breakfast

Binnen de bestemming is de uitoefening van een bed & breakfast toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen maximaal 4 slaappleatsen verdeeld over 2 kamers worden aangeboden;
- b. de bed and breakfast mag 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 is uitsluitend toegestaan in een grondgebonden woning, inclusief aan- en uitbouwen;
- d. een bed and breakfast niet wordt toegestaan in een vrijstaand bijgebouw;
- e. De uitoefening van het aan huis gebonden beroep/bedrijf mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk ter plaatse van de openbare ruimte.
- f. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - het woon- en leefklimaat;
  - de verkeersveiligheid;
  - de sociale veiligheid;
  - de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.



## **8.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### 8.5.1 Kamerverhuur

Van het bepaalde in lid 8.4.2 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;
- b. 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. er wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 12
- 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.

### 8.5.2 Woningsplitsing

Van het bepaalde in lid 8.4.3 mag het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken, mits:

- a. de gronden en gebouwen (geheel of deels) zijn aangewezen voor de functie wonen;
- b. de gebruiksoppervlakte van de te splitsen woning groter is dan of gelijk is aan 150 m<sup>2</sup>, en

- c. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat groter dan 75 m<sup>2</sup> is;
- d. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 12
- 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.

### 8.5.3 Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.4.4 onder c ten behoeve van het realiseren van een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf in aan- en /of uitbouwen, in die zin dat het oppervlak ten behoeve van het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf wordt vergroot tot ten hoogste 40% van de totale begane grondoppervlakte van alle aanwezige bebouwing (namelijk hoofdgebouw, gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen) tot een maximum van 50m<sup>2</sup>, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden in artikel 8.4.4 onder a, b, d, e, f en g.

## **3 HOOFDSTUK 3      Algemene regels**

### **Artikel 9 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 10 Algemene gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met het bepaalde in dit bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens buiten de daartoe aangewezen bestemmingen;
- d. crossen met motorvoertuigen en/of motorfietsen;
- e. het vliegen met UVL's;
- f. het beoefenen van modelvliegsport;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van het (laten) plaatsen van kampeermiddelen;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van de onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen.

## **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

### **11.1 Algemeen**

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

- a. de bij recht in de regels en op de verbeelding gegeven maten en afmetingen, tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen;
- b. het 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. het toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het vergroten van de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 10,00 meter;
- e. het overschrijden 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 m<sup>2</sup> 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.

### **11.2 Voorwaarden aan het verlenen van de afwijking**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1 kan niet worden verleend indien:

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

## **Artikel 12 Overige regels**

### **12.1 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).

### **12.2 Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 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.

### **12.3 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 13 Overgangsrecht**

#### **13.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **13.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Schoolweg 78 / 78a Julianadorp'

**BIJLAGE BEDRIJVENLIJST BIJ REGELS BESTEMMINGSPLAN SCHOOLWEG 78 /  
78A JULIANADORP, GEMEENTE DEN HELDER**