



Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Het Arsenaal, Den Helder

Gemeente Den helder

Bestemmingsplan

Regels

Opdrachtgever:
Bewonerscomité het Arsenaal

Rapportnummer:
21DHEL-ARS-REG

Datum vrijgave:
februari 2023

Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
D. (Demi) Damoiseaux, LL.B.
M.G.A. (Marc) Haenraets, LL.B.

Regels

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	10
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3 Wonen	11
Artikel 4 Bedrijf	13
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	15
Artikel 6 Algemene bouwregels	16
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	17
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels.....	18
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	19
HOOFDSTUK 4 OVERGANG- EN SLOTREGELS	22
Artikel 10 Overgangsrecht	22
Artikel 11 Slotregel.....	23
BIJLAGEN REGELS	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het Bestemmingsplan Het Arsenaal, Den Helder van de Gemeente Den Helder;

1.2 ABC bedrijven:

een bedrijf welke bedrijfsmatig auto, boten en/of caravans verkoopt;

1.3 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0400.323BPARSENAAL2021-VA01 met de bijbehorende regels;

1.4 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;

1.5 aan-huis-gebonden bedrijf:

een ambachtelijk bedrijf dat, uitsluitend door de bewoner(s) van een woning, in of vanuit een (gedeelte van) een woning en/of in of vanuit een (gedeelte van) een daarbij behorend bijgebouw wordt uitgeoefend waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

1.6 aan-huis-gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat uitsluitend door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

1.7 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 qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.8 aanduiding:

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

1.9 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.10 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingsgebied:

het achtererfgebied plus de grond onder het hoofgebouw minus de m² van het oorspronkelijke hoofgebouw;

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 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, een aan huis verbonden beroep niet begrepen en niet zijnde een seksinrichting;

1.15 bedrijfswoning:

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

1.16 bed and breakfast:

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

1.17 beroeps/bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.18 bestand:

a. bij bouwwerken:

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

b. bij gebruik:

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

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.22 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;

1.23 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;

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 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;

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

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

1.30 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;

1.31 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.32 dakkapel:

uitspringend dakvenster, waarbij de afstanden tot de noklijn, en/of dakranden minimaal 0,5 meter is;

1.33 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 beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.34 gebouw:

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

1.35 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;

1.36 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;

1.37 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.38 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;

1.39 kamerverhuur:

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

1.40 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;
- c. 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.

1.41 NEN:

Nederlandse norm van het Nederlands Normalisatie-instituut;

1.42 nok:

het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken, te weten waar beide hellende vlakken elkaar snijden;

1.43 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;

1.44 oorspronkelijke vloeroppervlakte:

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

1.45 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.46 overkapping:

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

1.47 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.48 perceelgrens (voorste -, zijdelingse - achterste -):

de grens van een (bouw)perceel, waarbij te onderscheiden zijn:

- a. voorste perceelgrens: een naar de weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel;
- b. zijdelingse en achterste perceelgrens: een niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel.

1.49 peil:

hieronder wordt verstaan:

- a. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
- b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
- c. bij ligging anders dan aan een weg of verhard terrein: het maaiveld.

1.50 prostitutie:

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

1.51 recreatieve bewoning:

bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.52 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, waaronder in elk geval wordt verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.53 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;

1.54 vloeroppervlakte:

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

1.55 voorgevel:

de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekperceel is er slechts sprake van één voorgevel);

1.56 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen;

1.57 water:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen;

1.58 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater;

1.59 wonen:

bewonen van een woning door één afzonderlijk huishouden;

1.60 woning:

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

1.61 woningsplitsing:

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

1.62 wooneenheid:

een woning;

1.63 woonruimte:

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

1.64 woningtype:

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

1.65 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;

1.66 zelfstandige woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand tussen enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelgrens van het bouwperceel;

2.2 afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.3 goothoogte van gebouwen:

van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met het daaronder buitenwerks gevelvlak tot aan het peil. Hierbij blijven topgevels, schoorstenen, antennes, dakkappen, (met uitzondering van dakkappen aan de straatzijde met een grotere breedte van 50% van de breedte van het dakvlak waarin zij zijn geplaatst), en andere ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing;

2.4 grondoppervlak van bouwwerk:

tussen de buitenste verticale projecties van de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren;

2.5 vloeroppervlak van een gebouw:

gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;

2.6 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het hoogste punt van een bouwwerk, wat gebouwen betreft worden antennes, schoorstenen en ander ondergeschikte bouwdelen niet meegerekend;

2.7 peil:

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.8 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met de daarbij behorende:

- b. aan- en uitbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen;
- c. aan-huis-gebonden beroep/bedrijf;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. parkeergelegenheid;
- g. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mogen maximaal het aangegeven aantal woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
- e. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien wordt voldaan aan de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in artikel 6.4.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak bij een woning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer dan 45 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- en uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- e. de dakhelling van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 50 graden bedragen;
- f. de dakhelling voor een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 45 graden bedragen;
- g. een aan- ,uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw mag een maximale diepte hebben van 3 meter gerekend vanaf de bestaande achtergevel.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen met uitzondering van de gronden gelegen voor de voorgevel van een woning mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

3.3 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;
- e. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder 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;
- f. het gebruik van de gronden en gebouwen strijdig met de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in artikel 7.1;

3.4.2 Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

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

- h. 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;
- i. het geen detailhandel betreft, tenzij het als ondergeschikte nevenactiviteit van het in de woning uitgeoefende aan huis gebonden beroep plaatsvindt;
- j. 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 m²;
- k. er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
- l. het beroep/bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- m. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet Milieubeheer.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze regels.

voor lid a geldt dat:

1. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
2. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
3. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
4. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage niet zijn toegestaan;
5. detailhandel niet is toegestaan;
6. grootschalige detailhandel niet is toegestaan;
7. ABC bedrijven niet zijn toegestaan;

met de daarbij behorende:

- b. gebouwen;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'dakhelling (graden)' dient de dakhelling 40 graden te bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' dient het dak een platte afdekking te hebben;
- e. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 100% bedragen;
- f. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien wordt voldaan aan de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in artikel 6.4.

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;
- f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen;
- g. stalling, laden en lossen van vrachtwagens, materiaal en materieel in het openbare gebied en op eigen terrein.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met deze bestemming wordt in ieder 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 met een milieucategorie van 3.1 of hoger zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze regels;
- d. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (grootschalige)detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van ABC bedrijven;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie 1' waarbij de afstand van de activiteiten tot een milieugevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) minder is dan de grootste afstand behorende bij de milieucategorie van het bedrijf zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze regels.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken ten behoeve van afwijkende bedrijfstypen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 sub a teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, indien en voor zover het betrokken bedrijf gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten, geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 sub a rechtstreeks toegelaten categorieën van de Bedrijvenlijst.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de elders in deze regeling opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden;
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken wordt bij de in Hoofdstuk 2 opgenomen oppervlaktematen meegeteld voor zover niet op dezelfde plaats boven peil een gebouw aanwezig is;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m onder peil;
- d. deze regeling is niet van toepassing op nutsvoorzieningen.

6.3 Bestaande maten en hoeveelheden

- a. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan in gevolge het in Hoofdstuk 2 bepaalde mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.

6.4 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021' zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels, met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode of een daaropvolgend beleidsdocument, welke door het bevoegd gezag is vastgesteld.

6.5 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4 indien:

- a. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;
- d. en onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021' zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels, met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode of een daarop volgend beleidsdocument.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021' zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels, met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode, welke door het bevoegd gezag is vastgesteld.

7.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 indien: het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of

- a. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
- b. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;
- c. en onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021' zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels, met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode of een daarop volgend beleidsdocument.

7.3 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 zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht beheer van de gronden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens.

7.4 Kamerverhuur

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

7.5 Woningsplitsing

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

7.6 Bed and breakfast

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Geluidzone – Industrie 1

8.1.1 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kunnen worden als een geluidsgevoelig object, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

8.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van niet-geluidsgevoelige gronden en bouwwerken als geluidsgevoelig object.

8.2 Geluidzone - Industrie 2

8.2.1 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kunnen worden als een geluidsgevoelig object, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

8.2.2 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van niet-geluidsgevoelige gronden en bouwwerken als geluidsgevoelig object.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene ontheffingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van de regels ontheffing kan worden verleend, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het oprichten van een antenne-installatie.

De in lid 1, sub b genoemde ontheffing mag slechts onder de navolgende voorwaarden worden verleend:

- a. de hoogte van de antenne-installatie mag, gemeten vanaf het peil, niet meer bedragen dan 40 m;
- b. aangetoond moet worden dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van al bestaande antennedragers;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast.

9.2 Ontheffing ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6, lid 2, sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarden dat

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

9.2 Afwijken inzake kamerverhuur

Van het bepaalde in artikel 7.4 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. 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.

9.2 Afwijken inzake woningsplitsing

Van het bepaalde in artikel 7.5 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. 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.

9.3 Afwijken inzake bed and breakfast

Van het bepaalde in artikel 7.6 mag het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken, mits:

- a. maximaal 4 slaapplekken verdeeld over 2 kamers worden aangeboden;
- b. de bed and breakfast uitsluitend door de bewoner(s) van de betreffende woning worden uitgeoefend, waarbij de woning ook door de bewoner(s) dient te worden bewoond;
- c. een bed and breakfast uitsluitend wordt toegestaan in een grondgebonden woning, inclusief aan- en uitbouwen.
- d. een bed and breakfast niet wordt toegestaan in een vrijstaand bijgebouw;
- e. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Den Helder, zoals die geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.4 Algemeen toetsingskader

Bij de toetsing van het verlenen van een ontheffing, worden onderstaande criteria mede als toetsingskader gebruikt:

- a. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
 3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
 4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.

- b. Ten aanzien van de milieuhygiënische uitvoerbaarheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 - 1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
 - 2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
 - 3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
 - 4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
 - 5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit;
 - 6. de gevolgen voor het watersysteem.
- c. Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 - 1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
 - 2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
 - 3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
 - 4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
 - 5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- d. Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 - 1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
 - 2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
- e. Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 - 1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
 - 2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
 - 3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
- f. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 - 1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
 - 2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
 - 3. de bezonning;
 - 4. het uitzicht;
 - 5. privacy.
- g. Ten aanzien van parkeren dient rekening te worden gehouden met de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021' zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels.

Hoofdstuk 4 Overgang- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde 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 dit plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 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, zoals bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aarde 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 1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Het Arsenaal, Den Helder'

Bijlagen regels

BIJLAGE 1 Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021

BIJLAGE 2 Bedrijvenlijst

Colofon

Projectgegevens

Project	Het Arsenaal, Den Helder
Imro-code	NL.IMRO.0400.323BPARSENAAL2021-VA01
Projectnummer	21DHEL-ARS-REG
Revisie	04
Datum	februari 2023

Opdrachtgever

Bewonerscomité het Arsenaal

AROM B.V.

Laan door de Veste 1
Vestepoort – Brandevoort
Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter