

Koningin Máximalaan 63 - 67

Versie: voor vaststelling

Datum: 5 april 2023

Inhoudsopgave

Planregels		3
Hoofdstuk1	Inleidende Regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Woongebied	12
Hoofdstuk3	Algemene regels	17
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 7	Overige regels	20
Hoofdstuk4	Overgangs- en Slotregels	21
Artikel 8	Overgangsrecht	21
Artikel 9	Slotregel	22

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende Regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Koningin Máximalaan 63 - 67 met identificatienummer NL.IMRO.0400.513BPKONMAXIMA6367-VST1 van de gemeente Den Helder.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwd bijgebouw

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

1.7 aangrenzende percelen

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

1.8 aan-huis-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 voorgevel, tot de achterperceelsgrens, het hoofdgebouw niet meegerekend.

1.10 ander bouwwerk

Bouwwerken, geen gebouw zijnde.

1.11 antenne installatie

Antennedragers en antennes t.b.v. de mobiele telecommunicatie.

1.12 bebouwing

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

1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 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 slaappleaatsen verdeeld over maximaal 2 kamers.

1.16 bestand

- a. Bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet de bebouwing die reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bij gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.17 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 bijbehorend bouwwerk

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

1.21 bijgebouw

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

1.22 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

De grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

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

1.30 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 daknok

Hoogste punt van een schuin dak.

1.33 dakvoet

Laagste punt van een schuin dak.

1.34 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.

1.35 erf

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

1.36 evenement

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

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

1.37 evenement categorie 1

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

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

1.38 gebouw

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

1.39 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.

1.40 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.

1.41 hoofdgebouw

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

1.42 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.

1.43 kamerverhuur

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

1.44 kampeermiddel

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

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

1.45 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.

1.46 NEN

Nederlandse norm van het Nederlands Normalisatie-instituut.

1.47 niet-grondgebonden woning

Boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde woningen in één gebouw waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het maaiveld, gewaarborgd is.

1.48 nutsvoorzieningen

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

1.49 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.

1.50 oorspronkelijke vloeroppervlakte

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

1.51 overkapping

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

1.53 seksinrichting

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

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

1.54 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.

1.55 vloeroppervlakte

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

1.56 voorgevel

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

1.57 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid.

1.58 woning

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

1.59 woningsplitsing

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

1.60 wooneenheid

Een woning

1.61 woongebouw

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

1.62 woonruimte

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

1.63 woningtype

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

1.64 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.

1.65 zelfstandige woning

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

1.66 woonhuis

Een gebouw, dat één woning bevat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.4 bouwdiepte hoofdgebouw

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis verbonden beroep;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- d. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. woonstraten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bestemmingsvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden binnen het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan dat de aanduiding aangeeft;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bebouwingshoogte (m)' mag de goot en bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen achter voorgevel

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen achter de oorspronkelijke voorgevel na gereedkomen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. als gebouwen mogen uitsluitend aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. de 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;
- c. aan- en uitbouwen alsmede aangebouwde bijgebouwen mogen:
 1. gerekend vanaf de oorspronkelijke achtergevel worden gerealiseerd met een maximale

- diepte van 2,5 meter en/of;
2. gerekend vanaf de oorspronkelijke achtergevel worden gerealiseerd met een maximale diepte van 3,0 meter onder de voorwaarde dat er een afstand resteert van minimaal 8 meter tot de achterperceelsgrens en/of;
 3. aan een niet naar de weg of het openbaar groen gekeerde oorspronkelijke zijgevel worden gerealiseerd op minimaal 1 meter achter de gevellijn met een maximale breedte van 3,5 meter, waarbij de resterende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
- d. aan- en uitbouwen mogen:
1. aan een naar de weg of openbaar groen gekeerde oorspronkelijke zijgevel worden gerealiseerd op minimaal 3 meter achter de gevellijn indien de breedte (gezien vanaf de gevellijn) van de aan en/of uitbouw maximaal 1/4 is van de diepte, met een maximum breedte van 1,5 meter alsmede de breedte van de aan- en/of uitbouw niet meer bedraagt dan 1/4 van de breedte van de zijtuin;
- e. vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd achter de oorspronkelijke achtergevel op minimaal 1 meter vanaf de bestemming Verkeer, en Verkeer - Verblijf;
- f. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Max. goothoogte/beboeiings	Max. bouwhoogte
3,0 m ¹	4,5 m ¹
voor overkappingen 3,5 m ¹	4,5 m ¹

- g. een dakhelling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 55 graden bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelsgrens maximaal de lid 3.2.2, sub f, gestelde maximale goothoogte bedraagt.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor voorgevel

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor de oorspronkelijke voorgevel na gereedkomen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van uitbouwen 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;
 - 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 verdiepingvloer bedragen;
 4. De maximale bouwhoogte 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 zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- b. voor het bouwen van luifels voor de voorgevel van bestaande gebouwen gelden de volgende voorwaarden:
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.
- c. voor het bouwen van veranda's voor de voorgevel van bestaande gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

1. de veranda mag voor de voorgevel worden gerealiseerd tot op de gevellijn;
2. de veranda mag geen grotere goothoogte hebben dan de 1e verdiepingsvloer;
3. de veranda mag een maximale bouwhoogte hebben van 4,5 meter.

3.2.4 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- 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;
 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 t.o.v. peil.
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte	Max. hoogte
Pergola's op het achtererf	-	3 m1
Vlaggenmasten en antennes	-	9,0 m1
Overige andere bouwwerken,	-	1,5 m1

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan 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.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 **Algemeen**

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de parkeerregeling als opgenomen in artikel 7.1;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van de beroeps- of bedrijfsactiviteiten welke voldoen aan de volgende criteria:
 1. het betreft een aan huis gebonden beroep, waarbij de activiteiten met betrekking tot een aan huis gebonden beroep zowel naar gebruik als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het (woon) karakter van de woning en wijk;
 2. het geen detailhandel betreft, tenzij het als ondergeschikte nevenactiviteit van het in de woning uitgeoefende aan huis gebonden beroep plaatsvindt;
 3. de 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.

3.4.2 Kamerverhuur

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

3.4.3 Woningsplitsing

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

3.4.4 Bed & Breakfast

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Kamerverhuur

Van het bepaalde in sublid 3.4.2 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, met uitzondering van bedrijfswoningen en bijzondere woonvormen;
- b. bij alle woningtypen er maximaal 4 personen in één woning gehuisvest worden;
- c. maximaal 1% van de woningen in een buurt wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden waarbij wordt uitgegaan van de meest actuele buurtindeling;
- d. de afstand hemelsbreed tussen twee woningen waar meer dan één huishouden wordt gehuisvest minimaal 200 meter is;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5.2 Woningsplitsing

Van het bepaalde in sublid 3.4.3 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, met uitzondering van bedrijfswoningen en bijzondere woonvormen;
- b. de gebruiksoppervlakte van de te splitsen woning groter is dan of gelijk is aan 150 m², en
- c. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat groter dan 75 m² is;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5.3 Bed & Breakfast

Van het bepaalde in lid 3.4.4 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. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van (aan de oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht beheer van de gronden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie anders dan in de bestemming is bepaald;
- g. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- h. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de parkeernormen, zoals die zijn vastgesteld in de nota "Parkeernormen Den Helder 2017-2021". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, moet rekening wordt gehouden met diens rechtsopvolger(s).

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijken

Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

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

6.2 Voorwaarden aan het verlenen van afwijking

- a. een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.1, 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 verwerking van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de ontheffing kan worden voorkomen.
- b. de in lid 6.1 onder a en b genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien zulks in het belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, en hierdoor:
 1. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 2. de structurele opzet van het plan hierdoor niet aanmerkelijk zal worden aangetast;
 3. het karakter van de bebouwing niet aanmerkelijk wordt aangetast;
 4. de cultuurhistorische, de natuur- en /of landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 7 Overige regels

7.1 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).

7.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 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.

7.3 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 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

8.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 9 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Koningin Máximalaan 63 - 67' van de gemeente Den Helder.