

BESTEMMINGSPLAN

Stadshart Centrum Koningstraat - Spoorstraat 2020

REGELS

VERSIE: voor vaststelling
DATUM: 10 september 2020
IMRO-CODE: NL.IMRO.0400.214BPKONSPOOR2019-VST1

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan Stadshart Centrum Koningstraat – Spoorstraat 2020 van de gemeente Den Helder;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0400.214BPKONSPoor2019-ON1 met de bijbehorende regels en bijlagen;

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;

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;

5. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

6. aangebouwd bijgebouw:

een bijgebouw welke aangebouwd is of gesitueerd is binnen 1,00 m van het hoofdgebouw;

7. aangrenzende percelen:

a. percelen die grenzen aan het perceel waarop het bouwwerken wordt uitgevoerd (bij brandgangen, stegen of groenvoorzieningen welke minder dan 8,00 m diep zijn, ligt het aangrenzend perceel op de helft van de diepte van de brandgang, steeg of groenvoorziening);

b. brandgangen, stegen of groenvoorzieningen die breder zijn dan 8,00 m worden als geheel als aangrenzend perceel beschouwd;

8. 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 verkeersaantrekkelijk 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;

9. 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;

10. antenne-installatie:

antennedragers en antennes ten behoeve van de mobiele telecommunicatie;

11. bebouwing:

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

12. bebouwingspercentage:

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

13. 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- waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers;

14. bedrijfsgebouw:

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

15. bestand :

a. bij bouwwerken:

- bestaand, in uitvoering en/of vergund ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;

b. bij gebruik:

- bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

16. bestaande bebouwing :

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

17. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

18. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

19. bijgebouw:

een op zichzelf staand (van het hoofdgebouw gescheiden), al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

20. bouwen:

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

21. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

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;

23. bouwperceel:

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

24. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

25. bouwstrook:

de breedte van aaneengesloten percelen gelegen tussen twee dwarsstraten;

26. bouwvlak:

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

27. bouwwerk:

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

28. café:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar-/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, als dan niet ter plaatse bereid;

29. cafetaria / snackbar:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

30. cultuurhistorische waarden:

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

31. daghorecabedrijf:

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

32. dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

33. dakkapel:

uitspringend dakvenster;

34. dakvenster:

opening waardoor het daglicht naar binnen kan, afgesloten met een glazen plaat, gelegen in het dakvlak;

35. dakopbouw:

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw;

36. 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;

37. detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair;

38. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en instellingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

39. dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

40. discotheek / bar-/dancing:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren voor overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen (geen daghorecabedrijf);

41. erf:

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

42. erker:

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

43. 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;

44. evenement:

een vorm van recreatief medegebruik inhoudende een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of een daar-mee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, e.d.;

45. gebouw:

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

46. geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

47. geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

48. geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

49. geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging, in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

50. gevellijn:

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

51. 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.

52. hogere grenswaarde:

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

53. 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;

54. horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

55. horecabedrijf categorie 1:

een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

56. horecabedrijf categorie 2:

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants;

57. horecabedrijf categorie 3:

een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren als dranken of een combinatie van beiden, zoals eetcafés, cafetaria's, snackbars, automatieken en shoarmazaken;

58. horecabedrijf categorie 4:

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken, zoals cafés, bars en discotheken;

59. horecabedrijf categorie 5:

een bedrijfsactiviteit waarbij de bedrijfsuitoefening is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

60. 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;

61. kap:

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

62. koffie-/theehuis:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;

63. landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvormen van dat gebied;

64. luifel:

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

65. 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;

66. (nacht)bar:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;

67. 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;

68. onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder 1,20 m boven peil is gelegen;

69. ondergeschikte horeca:

een niet zelfstandige horecafunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke binnen de bestemming is toegestaan. De horeca-activiteit mag niet plaatsvinden op een vloer- of grondoppervlakte die meer bedraagt dan 10% van de bruto vloeroppervlakte van de inrichting waarin de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 450 m²;

70. overbouw:

een gedeelte van een gebouw, welke indirect met de ondergrond verbonden is en welke indirect steun vindt in of op de grond;

71. overkapping:

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

72. parcellering:

ritmisch terugkomen van bepaalde breedte en hoogtematen in een straat;

73. peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst en waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak minder dan 0,50 m bedraagt:

- 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 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;

c. indien in of op het water wordt gebouwd:

- het Normaal Amsterdams Peil;

- d. voor een bouwwerk waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak meer dan 0,50 m bedraagt:
- de gemiddelde hoogte van het op de hoekpunten van het gebouw aansluitende afgewerkte terrein;

74. 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;

75. prostitutie:

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

76. restaurant:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

77. 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 sekstheater, 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;

78. serre:

een overwegend (80% van het gevelvlak) glazen uitgebouwde overdekte ruimte gelegen achter de voorgevellijn van een als woning gebruikt gebouw;

79. 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;

80. verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van detailhandel;

81. vloeroppervlakte:

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

82. 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;

83. voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

84. 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;

85 waterhuishoudkundige voorzieningen:

Voorzieningen, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterhuishouding, zoals dammen, duikers, dijken, sluisen, beschoeiingen en remmingswerken, uitgezonderd steigers

86. winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel;

87. wonen:

bewonen van een woning door één afzonderlijk huishouden;

88. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

89. wooneenheid:

een woning

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 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca, niet zijnde grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, supermarkten en tankstations;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. wonen, uitsluitend ter plaatse van de tweede en hogere bouwlagen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep/bedrijf en/of een bed&breakfast;

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen, straten en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde 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 bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b gelden voor gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - monument' de regels zoals opgenomen in de Erfgoedverordening gemeente Den Helder 2017, dan wel de rechtsopvolgers van deze verordening.
- d. maximum aantal woningen: zoals met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven; indien geen aanduiding is opgenomen geldt het bestaande aantal woningen, zoals op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan, als maximum.
- e. ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 14

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor erf- en terreinafscheidingen
 1. maximum bouwhoogte: 1 meter, of
 2. maximum bouwhoogte: 2 meter, mits:
 - gelegen achter de voorgevelrooilijn;
 - gelegen op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, of
 3. maximum bouwhoogte 1 meter met daarop een openconstructie met een minimale maaswijdte van 10 cm tot een maximale hoogte van 2 meter, mits:
 - gelegen achter de voorgevelrooilijn;
 - binnen 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied.

3.2.4 Dakterrassen

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 tot en met 3.2.3 mogen dakterrassen gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:

- a. het dakterras wordt gebouwd ten behoeve van de functie wonen;
- b. het dakterras mag uitsluitend gerealiseerd worden bovenop de eerste bouwlaag;
- c. het dakterras reikt tot maximaal 4 meter uit de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. maximum hoogte hekwerk ten behoeve van de afscheiding van het dakterras: 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

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

3.4. Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aan huis gebonden beroep/bedrijf

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 3, lid 1 sub d geldt dat de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf toegestaan is onder de volgende voorwaarden:

- 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 (met uitzondering van internetdetailhandel) of horecagerelateerde activiteiten betreft, tenzij het als ondergeschikte nevenactiviteit van het in de woning uitgeoefende aan huis gebonden beroep/bedrijf plaatsvindt;
- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van het aan huis gebonden beroep/bedrijf beslaat niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 35 m²;
- d. er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het aan huis gebonden beroep/bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning;
- f. de activiteiten die samenhangen met het aan huis gebonden beroep/bedrijf 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.

3.4.2 Bed & breakfast

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 3, lid 1 sub d geldt dat een bed&breakfast toegestaan is onder de volgende voorwaarden:

- a. maximaal mogen vier slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers aangeboden worden;
- b. de bed & breakfast mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning, waarbij de woning ook door de bewoner bewoond dient te worden;
- c. een bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in grondgebonden woningen;
- d. de bed & breakfast mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk ter plaatse van de openbare ruimte.

3.4.3 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de eerste bouwlaag van een gebouw voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca met uitzondering van ondergeschikte horeca
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de regels voor parkeren, zoals opgenomen in artikel 14

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Centrum' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de bestemming Wonen, zoals opgenomen in artikel 8 van deze regels van kracht wordt;
- b. de functies anders dan de functie wonen zijn beëindigd;
- c. de bestaande bouwmogelijkheden niet worden vergroot;
- d. de regels ten aanzien van parkeren als vermeld in artikel 14 worden toegepast;
- e. voor gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - monument' de regels zoals opgenomen in de Erfgoedverordening gemeente Den Helder 2017, dan wel de rechtsopvolgers van deze verordening, in acht worden genomen.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca, niet zijnde grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, supermarkten en tankstations;
- b. detailhandel in de vorm van een supermarkt en/of grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, uitsluitend in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- c. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven en al dan niet in combinatie met productiegebonden detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- d. dienstverlening;
- e. horecabedrijven tot en met categorie 2, uitsluitend in de eerste bouwlaag en ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
- f. horecabedrijven tot en met categorie 3, uitsluitend in de eerste bouwlaag en ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3';
- g. horecabedrijven tot en met categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag en ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 4';
- h. maatschappelijke voorzieningen;
- i. een parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- j. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep/bedrijf en/of een bed&breakfast;
- k. maatschappelijke voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- l. wegen, straten en paden;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. tuinen, erven en terreinen;

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 het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken;
- b. maximum goothoogte en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum goothoogte en bouwhoogte' op de verbeelding is aangeduid;
- c. maximum bouwhoogte; zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangeduid;
- d. maximum aantal woningen: zoals met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven; indien geen aanduiding is opgenomen geldt het bestaande aantal woningen, zoals op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan, als maximum;
- e. ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 14

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor erf- en terreinafscheidingen
 1. maximum bouwhoogte: 1 meter, of
 2. maximum bouwhoogte: 2 meter, mits:
 - gelegen achter de voorgevelrooilijn;
 - gelegen op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, of
 3. maximum bouwhoogte 1 meter met daarop een openconstructie met een minimale maaswijdte van 10 cm tot een maximale hoogte van 2 meter, mits:
 - gelegen achter de voorgevelrooilijn;
 - binnen 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied.

4.2.4 *Dakterrassen*

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 tot en met 4.2.3 mogen dakterrassen gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:

- a. het dakterras wordt gebouwd ten behoeve van de functie wonen;
- b. het dakterras mag uitsluitend gerealiseerd worden bovenop de eerste bouwlaag;
- c. het dakterras reikt tot maximaal 4 meter uit de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. maximum hoogte hekwerk ten behoeve van de afscheiding van het dakterras: 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

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

4.4. **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 *Aan huis gebonden beroep/bedrijf*

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 4, lid 1 sub i geldt dat de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf toegestaan is onder de volgende voorwaarden:

- 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 (met uitzondering van internetdetailhandel) of horecagerelateerde activiteiten betreft, tenzij het als ondergeschikte nevenactiviteit van het in de woning uitgeoefende aan huis gebonden beroep/bedrijf plaatsvindt;
- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van het aan huis gebonden beroep/bedrijf beslaat niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 35 m²;
- d. er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het aan huis gebonden beroep/bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning;
- f. de activiteiten die samenhangen met het aan huis gebonden beroep/bedrijf 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.

4.4.2 *Bed & breakfast*

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 4, lid 1 sub i geldt dat een bed&breakfast toegestaan is onder de volgende voorwaarden:

- e. maximaal mogen vier slaappleatsen verdeeld over maximaal 2 kamers aangeboden worden;
- f. de bed & breakfast mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning, waarbij de woning ook door de bewoner bewoond dient te worden;
- g. een bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in grondgebonden woningen;
- h. de bed & breakfast mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk ter plaatse van de openbare ruimte.

4.4.3 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, dit met uitzondering van het bepaalde in lid 4.1 sub b;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, dit met uitzondering van het bepaalde in lid 4.1 sub a, d, e en f;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de regels voor parkeren zoals opgenomen in artikel 14

4.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

4.5.1 *Wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Gemengd' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', onder voorwaarde en met dien verstande dat:

- a. de bestemming Wonen, zoals opgenomen in artikel 8 van deze regels van kracht wordt;
- b. de functies anders dan de functie wonen zijn beëindigd;
- c. de bestaande bouwmogelijkheden niet worden vergroot;
- d. de regels ten aanzien van parkeren als vermeld in artikel 14 worden toegepast;

4.5.2 *Saneren horeca*

Burgemeester en wethouders kunnen, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan dusdanig wijzigen dat een aanduiding als genoemd in artikel 4 lid 1 sub d, e en f komt te vervallen, onder voorwaarde en met dien verstande dat:

- a. de horecafunctie ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' en/of 'horeca tot en met horecacategorie 3' en/of 'horeca tot en met horeca-categorie 4' wordt verwijderd.
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder e het maximum toegestane aantal wooneenheden maximaal met één wooneenheid mag toenemen, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, dan blijft het maximum aantal eenheden zoals weergegeven met de aanduiding als maximum toegestane aantal woningen gelden.
- d. de regels ten aanzien van parkeren als vermeld in de artikel 14 worden toegepast;

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige elementen
- h. verhardingen;
- i. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt

- j. infrastructurele 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 gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor speelvoorzieningen een maximum bouwhoogte van 6 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor terreinafscheidingen een maximum bouwhoogte van 1 meter.

5.3.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en 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;
- e. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

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

5.4.1 Verbodsregel

Op en onder de in 5.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegde gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- 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 en het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewas voor zover de Wet natuurbescherming en/of de Algemene Plaatselijke Verordening, dan wel de rechtsopvolgers van deze wet en verordening, niet van toepassing zijn.

5.4.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen;
- b. werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. werkzaamheden die dienen ter uitvoering en realisatie van het park.

5.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het park.

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, met dien verstande dat
 1. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1', uitsluitend horeca tot en met horecacategorie 1 zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', uitsluitend horeca tot en met horecacategorie 2 zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', uitsluitend horeca tot en met horecacategorie 3 zijn toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', uitsluitend horeca tot en met horecacategorie 4 zijn toegestaan;
- b. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep/bedrijf en/of een bed&breakfast, uitsluitend ter plaatse van de tweede en hogere bouwlagen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. terrassen;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken;
- b. maximum goothoogte en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum goothoogte en bouwhoogte' op de verbeelding is aangeduid;
- c. maximum bouwhoogte; zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangeduid;
- d. maximum aantal woningen: zoals met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven; indien geen aanduiding is opgenomen geldt het bestaande aantal woningen, zoals op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan, als maximum.
- e. ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 14

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor erf- en terreinafscheidingen
 1. maximum bouwhoogte: 1 meter, of
 2. maximum bouwhoogte: 2 meter, mits:
 - gelegen achter de voorgevelrooilijn;
 - gelegen op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, of

3. maximum bouwhoogte 1 meter met daarop een openconstructie met een minimale maaswijdte van 10 cm tot een maximale hoogte van 2 meter, mits:
- gelegen achter de voorgevelrooilijn;
 - binnen 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied.

6.2.4 Dakterrassen

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.1 tot en met 6.2.3 mogen dakterrassen gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:

- a. het dakterras wordt gebouwd ten behoeve van de functie wonen;
- b. het dakterras mag uitsluitend gerealiseerd worden bovenop de eerste bouwlaag;
- c. het dakterras reikt tot maximaal 4 meter uit de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. maximum hoogte hekwerk ten behoeve van de afscheiding van het dakterras: 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en 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;
- e. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan huis gebonden beroep/bedrijf

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 6, lid 1 sub b geldt dat de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf toegestaan is onder de volgende voorwaarden:

- 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 (met uitzondering van internetdetailhandel) of horecagerelateerde activiteiten betreft, tenzij het als ondergeschikte nevenactiviteit van het in de woning uitgeoefende aan huis gebonden beroep/bedrijf plaatsvindt;
- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van het aan huis gebonden beroep/bedrijf beslaat niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 35 m²;
- d. er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan; het aan huis gebonden beroep/bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning;
- e. de activiteiten die samenhangen met het aan huis gebonden beroep/bedrijf mogen niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet Milieubeheer.
- f. 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.

6.4.2 Bed & breakfast

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 6, lid 1 sub b geldt dat een bed&breakfast toegestaan is onder de volgende voorwaarden:

- i. maximaal mogen vier slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers aangeboden worden;
- j. de bed & breakfast mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning, waarbij de woning ook door de bewoner bewoond dient te worden;
- k. een bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in grondgebonden woningen;
- l. de bed & breakfast mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk ter plaatse van de openbare ruimte.

6.4.3 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van de eerste bouwlaag van een gebouw voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de regels voor parkeren zoals opgenomen in artikel 14

6.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Horeca' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', onder voorwaarde en met dien verstande dat:

- a. de bestemming Wonen, zoals opgenomen in artikel 8 van deze regels van kracht wordt;
- b. de horecafunctie ter plaatse is beëindigd;
- c. de bestaande bouwmogelijkheden niet worden vergroot;
- d. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- e. in afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder d het maximum toegestane aantal wooneenheden maximaal met één wooneenheid mag toenemen, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, dan blijft het maximum aantal eenheden zoals weergegeven met de aanduiding als maximum toegestane aantal woningen gelden.
- f. de regels ten aanzien van parkeren als vermeld in artikel 14 worden toegepast;

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

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 gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor palen en masten een maximum bouwhoogte van 9 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;
- e. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. een museum ter plaatse van de aanduiding ‘museum’.

met daaraan ondergeschikt

- d. aan huis gebonden beroep/bedrijf;
- e. bed & breakfast;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

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.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken;
- b. maximum goothoogte en bouwhoogte: zoals met de aanduiding ‘maximum goothoogte en bouwhoogte’ op de verbeelding is aangeduid;
- c. maximum bouwhoogte; zoals met de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ op de verbeelding is aangeduid;
- d. In afwijking van het bepaalde onder a, b en c gelden voor gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als ‘specifieke bouwaanduiding - monument’ de regels zoals opgenomen in de Erfgoedverordening gemeente Den Helder 2017, dan wel de rechtsopvolgers van deze verordening;
- e. maximum aantal woningen: zoals met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is aangegeven; indien geen aanduiding is opgenomen dan geldt het bestaande aantal woningen, zoals op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan, als maximum.
- f. ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 14

8.2.3 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen, uitgezonderd het bepaalde onder artikel 8.2.2, 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 m², 50% van dat bebouwingsgebied;
2. in geval van een bebouwingsgebied groter is dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m², 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m² of,
3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m², 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;

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 oorspronkelijke 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 bouwhoogte van 3,5 meter;

8.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 1,5 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor erf- en terreinafscheidingen
 1. maximum bouwhoogte: 1 meter, of
 2. maximum bouwhoogte: 2 meter, mits:
 - gelegen achter de voorgevelrooilijn;
 - gelegen op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, of
 3. maximum bouwhoogte 1 meter met daarop een openconstructie met een minimale maaswijdte van 10 cm tot een maximale hoogte van 2 meter, mits:
 - gelegen achter de voorgevelrooilijn;
 - binnen 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied.

8.2.5 Dakterrassen

In afwijking van het bepaalde in lid 8.2.1 tot en met 8.2.4 mogen dakterrassen gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:

- a. het dakterras wordt gebouwd ten behoeve van de functie wonen;
- b. het dakterras mag uitsluitend gerealiseerd worden bovenop de eerste bouwlaag;
- c. het dakterras reikt tot maximaal 4 meter uit de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. maximum hoogte hekwerk ten behoeve van de afscheiding van het dakterras: 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Functies in aan- en uitbouwen

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 8, lid 1 sub a, d en e geldt dat woonfuncties, Bed en Breakfast en/of een aan huis gebonden beroep/bedrijf buiten het bouwvlak alleen zijn toegestaan indien de aan-

of uitbouw minimaal over een breedte van 2 meter aan het hoofdgebouw is verbonden, en het aantal woningen op het perceel niet toeneemt.

8.3.2 Aan huis gebonden beroep/bedrijf

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 8, lid 1 sub d geldt dat de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf toegestaan is onder de volgende voorwaarden:

- 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 (met uitzondering van internetdetailhandel) of horecagerelateerde activiteiten betreft, tenzij het als ondergeschikte nevenactiviteit van het in de woning uitgeoefende aan huis gebonden beroep/bedrijf plaatsvindt;
- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van het aan huis gebonden beroep/bedrijf beslaat niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 35 m²;
- d. er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het aan huis gebonden beroep/bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning;
- f. de activiteiten die samenhangen met het aan huis gebonden beroep/bedrijf 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.

8.3.3 Bed & breakfast

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 8, lid 1 sub e geldt dat een bed&breakfast toegestaan is onder de volgende voorwaarden:

- m. maximaal mogen vier slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers aangeboden worden;
- n. de bed & breakfast mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning, waarbij de woning ook door de bewoner bewoond dient te worden;
- o. een bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in grondgebonden woningen;
- p. de bed & breakfast mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk ter plaatse van de openbare ruimte.

Artikel 9 Woongebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt

- c. aan huis gebonden beroep/bedrijf;
- d. bed & breakfast;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken;
- b. maximum goothoogte en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum goothoogte en bouwhoogte' op de verbeelding is aangeduid;
- c. maximum bouwhoogte; zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangeduid;
- d. maximum aantal woningen: zoals met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven; indien geen aanduiding is opgenomen dan geldt het bestaande aantal woningen, zoals op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan, als maximum.
- e. ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 14

9.2.3 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen, uitgezonderd het bepaalde onder artikel 9.2.2, 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 m², 50% van dat bebouwingsgebied;
 2. in geval van een bebouwingsgebied groter is dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m², 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m² of,
 3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m², 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;

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 oorspronkelijke 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 bouwhoogte van 3,5 meter;

9.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 1,5 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor erf- en terreinafscheidingen
 - 1. maximum bouwhoogte: 1 meter, of
 - 2. maximum bouwhoogte: 2 meter, mits:
 - gelegen achter de voorgevelrooilijn;
 - gelegen op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, of
 - 3. maximum bouwhoogte 1 meter met daarop een openconstructie met een minimale maaswijdte van 10 cm tot een maximale hoogte van 2 meter, mits:
 - gelegen achter de voorgevelrooilijn;
 - binnen 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied.

9.2.5 Dakterrassen

In afwijking van het bepaalde in lid 9.2.1 tot en met 9.2.4 mogen dakterrassen gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:

- a. het dakterras wordt gebouwd ten behoeve van de functie wonen;
- b. het dakterras mag uitsluitend gerealiseerd worden bovenop de eerste bouwlaag;
- c. het dakterras reikt tot maximaal 4 meter uit de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. maximum hoogte hekwerk ten behoeve van de afscheiding van het dakterras: 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

9.2.6 Onderdoorgang

In afwijking van het bepaalde in lid 9.2.1 tot en met 9.2.4 dient ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' in elk geval één doorgang, dan wel één onderdoorgang, gerealiseerd/in stand te worden gehouden van minimaal 3 meter breed en minimaal 3 meter hoog.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Functies in aan- en uitbouwen

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 9, lid 1 sub a, c en d geldt dat woonfuncties, Bed en Breakfast en/of een aan huis gebonden beroep/bedrijf buiten het bouwvlak alleen zijn toegestaan indien de aan-

of uitbouw minimaal over een breedte van 2 meter aan het hoofdgebouw is verbonden, en het aantal woningen op het perceel niet toeneemt.

9.3.2 *Aan huis gebonden beroep/bedrijf*

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 9, lid 1 sub c geldt dat de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf toegestaan is onder de volgende voorwaarden:

- 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 (met uitzondering van internetdetailhandel) of horecagerelateerde activiteiten betreft, tenzij het als ondergeschikte nevenactiviteit van het in de woning uitgeoefende aan huis gebonden beroep/bedrijf plaatsvindt;
- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van het aan huis gebonden beroep/bedrijf beslaat niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 35 m²;
- d. er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het aan huis gebonden beroep/bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning;
- f. de activiteiten die samenhangen met het aan huis gebonden beroep/bedrijf mogen niet vergunning- of meldingsplichtig 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.

9.3.3 *Bed & breakfast*

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 9, lid 1 sub d geldt dat een bed&breakfast toegestaan is onder de volgende voorwaarden:

- a. Maximaal mogen vier slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers aangeboden worden;
- b. De bed & breakfast mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning, waarbij de woning ook door de bewoner bewoond dient te worden;
- c. Een bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in grondgebonden woningen;
- d. De bed & breakfast mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk ter plaatse van de openbare ruimte.

9.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan voor de gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied-bedrijf aan huis' middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9, lid 3 onder 2 ten behoeve van het vergroten van het vloeroppervlak voor een aan huis gebonden beroep/bedrijf, onder voorwaarden dat:

- a. de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 9, lid 3, onder 2, behoudens de bepaling onder c, in acht worden genomen;
- b. het maximum vloeroppervlak ten behoeve van een aan huis gebonden beroep/bedrijf 60 m² is;
- c. de omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid voor maximaal 6 woningen wordt verleend.

Artikel 10 Waarde-archeologie-1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1' zijn, naast de andere voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op en in deze gronden voorkomende bestemming dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm –NAP een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

10.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in artikel 10.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in artikel 10.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden voor het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 10.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

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

10.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op en in de in artikel 10.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 35 -NAP cm:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. verlagen van het waterpeil;

- e. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- h. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- i. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

10.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het bepaalde onder artikel 10.3.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c. indien uit archeologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

10.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zoals bedoeld onder artikel 10.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat artikel genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal;
- b. Voor zover de onder artikel 10.3.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- d. Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning zoals bedoeld onder 10.4.1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' wijzigen, dan wel verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk een archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben;
- b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk geen archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden geen hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben

Artikel 11 Waarde-Archeologie-2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' zijn, naast de andere voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op en in deze gronden voorkomende bestemming dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 350 cm –NAP een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

11.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in artikel 11.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

11.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in artikel 11.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden voor het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 11.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

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

11.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op en in de in artikel 11.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 350 - NAP cm:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. verlagen van het waterpeil;

- e. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- h. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- i. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

11.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het bepaalde onder artikel 11.3.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c. indien uit archeologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

11.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zoals bedoeld onder artikel 11.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat artikel genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal;
- b. Voor zover de onder artikel 11.3.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- d. Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning zoals bedoeld onder 11.4.1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Waarde – Archeologie-2' wijzigen, dan wel verwijderen indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk een archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben;
- b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk geen archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden geen hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben

Artikel 12 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde –Beschermd Stadsgezicht aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de cultuurhistorische waarden van de gronden, bouwwerken, grondwerken, fortificaties en waterpartijen.

12.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de fortificaties nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen, bouwwerken en waterpartijen.

12.3 Monumenten

Voor gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - monument' gelden de regels zoals opgenomen in de Erfgoedverordening gemeente Den Helder 2017, dan wel de rechtsopvolgers van deze verordening.

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

a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

1. het geheel of gedeeltelijk weghalen/slopen van beschoeiingen en kademuren langs het water;
2. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
3. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
4. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen, ten behoeve van nieuwe doorbraken, extra dwarsstraten, doorgangen of stegen in de bestaan bebouwingstructuur;

b. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. zijn aan te merken als normaal onderhoud, gebruik en beheer van de gronden;
2. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gericht beheer of gebruik van de grond;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

c. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

1. door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de, in het lid 12.1. genoemde, gronden ontstaat of kan ontstaan;
2. indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de fortificaties en grondwerken. Hiertoe dient het daartoe aangewezen adviesorgaan (RCE, dan wel indien door RCE gedelegeerd, de monumentencommissie) een positief advies omtrent de uit te voeren werkzaamheden te hebben afgegeven

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelbepaling

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 14 Algemene bouwregels

14.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien 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', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode of een daaropvolgend beleidsdocument, welke door het bevoegd gezag is vastgesteld.

14.2 Afwijkingsbevoegdheid Parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.1 indien:

- a. toepassing wordt gegeven aan de voorwaarden gesteld in het vigerende parkeerbeleid of;
- b. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
- c. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien of;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

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', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode of een daarop volgend beleidsdocument.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de gegeven bestemmingen 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 16 Algemene aanduidingsregels

Geluidzone - industrie

Ter plaatse van gronden voorzien van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone-industrie' mag een op grond van de daar voorkomende bestemming (ingevolge het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels) toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kan worden als een woning en/of een ander geluidsgevoelig gebouw in de zin van de Wet geluidhinder, slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 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 bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

- a. afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven maten en getallen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, met dien verstande dat:
 1. de afwijkingen niet meer dan 10% bedraagt van de in deze regels genoemde, dan wel op de verbeelding aangegeven afmetingen;
 2. deze bepaling niet van toepassing is op het bebouwd grondoppervlak, het bruto vloeroppervlak, de bebouwingspercentages en de aantallen zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. het verhogen van bouwwerken, zijnde kunstwerken, geen gebouw zijnde, en zend-, ontvangen/of sirenemasten, tot een hoogte van niet meer dan 46 meter;

17.2 voorwaarden aan het verlenen van de afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.1 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 18 Overige regels

Rangorde (dubbel)bestemmingen

Voor zover de in dit bestemmingsplan aangegeven (dubbel)bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels in artikel 12 Waarde - Beschermd Stadsgezicht;
- b. in de tweede plaats de regels in artikelen 10 en 11 Waarde-Archeologie 1 / 2;
- c. in de derde plaats de regels in de medebestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsbepalingen

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

19.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 20 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels deel uitmakend van het bestemmingsplan Stadshart Centrum Koningstraat-Spoorstraat 2020

van de Gemeente Den Helder

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van XXXXXXXX

De voorzitter,

De raadsgriffier,

Bijlage 1 Bedrijvenlijst