

# **Huisduinerkwartier 2009**

ex artikel 3.1 Wro beheer/ontwikkeling

gemeente Den Helder

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3 Gemengd	9
Artikel 4 Maatschappelijk	11
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 6 Woongebied	14
Artikel 7 Waarde - Archeologie	16
Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie	18
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>19</b>
Artikel 9 Anti-dubbelregel	19
Artikel 10 Algemene bouwregels	20
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 12 Algemene ontheffingsregels	22
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 14 Algemene procedureregels	24
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>26</b>
Artikel 15 Overgangsrecht	26
Artikel 16 Slotregel	27
<b>Bijlage 1: Nota Bouwen en Parkeren</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage 2: Staat van horeca-activiteiten</b>	<b>31</b>
<b>Bijlage 3: Bedrijven en milieuzonering</b>	<b>33</b>

## **Regels**

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009 van de gemeente Den Helder.

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0400.612BPHUISDKW2009- met bijbehorende regels en bijlagen.

#### 1.3 aanbouw:

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

#### 1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge 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 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.)

#### 1.7 aan-huis-gebonden 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.

#### 1.8 aan-huis-gebonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is.

#### 1.9 bebouwing:

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

#### 1.10 beroeps- cq bedrijfsvloeroppervlakte:

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

#### 1.11 beschermd stads- en dorpsgezicht:

stads- en dorpsgezicht dat door de ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is aangewezen.

**1.12 bestand:**

a. bij bouwwerken:

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

b. bij gebruik:

bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.15 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. Van een bijgebouw is geen sprake indien dit door afwezigheid van scheidende binnenmuren als uitbreiding van het hoofdgebouw moet worden gezien.

**1.16 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.

**1.17 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.

**1.18 bouwperceel:**

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

**1.19 bouwperceelsgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.20 bouwvlak:**

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

**1.21 bouwwerk:**

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

**1.22 cultuurhistorische waarden:**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met historisch-bouwkundige, archeologische en/of historisch geografische waarden en/of landschapshistorische (geomorfologische) elementen.

**1.23 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.24 dakopbouw:**

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

**1.25 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.

**1.26 erker:**

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

**1.27 gebouw:**

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

**1.28 hoofdgebouw:**

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

**1.29 horeca:**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder een bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

**1.30 kantoor:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

**1.31 kunstwerk:**

een door de mens gemaakte artistieke uiting.

**1.32 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.

**1.33 museum:**

gebouw waarin voorwerpen van culturele waarde bijeengebracht zijn en uitgesteld worden, inclusief de daarbij behorende educatieve- en horecavoorzieningen.

**1.34 nutsvoorzieningen:**

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

**1.35 ontspanning:**

voorzieningen gericht op wellness, sauna, spel en vermaak.

**1.36 peil:**

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst en waarvan

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

**1.37 prostitutie:**

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

**1.38 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.39 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.

**1.40 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die als zodanig moet worden aangemerkt.

**1.41 voortuin:**

de grond, behorend bij een woning, vanaf de voorgevel c.q. het verlengde daarvan, tot de perceelsgrens.

**1.42 weg:**

alle voor openbaar verkeer openstaande wegen of paden.

**1.43 woning:**

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

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **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 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.

### **2.4     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.

### **2.5     meten:**

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de (digitale) verbeelding.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. museum;
- d. kantoren;
- e. ontspanning;
- f. horeca van de categorieën 1a en 1b van de in bijlage 2 opgenomen staat van horeca-activiteiten;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. een hoofdgebouw;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de dakhelling bedraagt minimaal de op de verbeelding aangegeven dakhelling.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat:
  1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gelegen gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
  2. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan maar binnen 1 meter vanaf de grens met de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' mag niet meer dan 1 meter bedragen met daarop een openconstructie met een minimale maaswijdte van 10 cm tot een maximale hoogte van 2 meter t.o.v. peil;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Horeca

Bij de realisatie van horeca dient voldaan te worden aan de richtafstanden zoals beschreven in de in bijlage 3 opgenomen 'Bedrijven en Milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk' (VNG, editie 2009, druk 1).

### 3.3.2 *Parkeren*

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

- a. er dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de in bijlage 1 opgenomen Nota Bouwen en Parkeren;
- b. de oppervlakte van een parkeerplaats bedraagt minimaal 12,5 m<sup>2</sup>;
- c. het parkeren ten behoeve van deze bestemming dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zoals deze is opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

### 3.3.3 *Gebruik van bouwwerken*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, 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 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 m<sup>2</sup>.

## 3.4 **Ontheffing van de gebruiksregels**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.3.3, sub c, onder 3, en toestaan dat het oppervlak van de woning voor het uitoefenen van een aan-huis gebonden beroep wordt vergroot tot maximaal 40% van het begane grond vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup> mits het plan voldoet aan de parkeernorm, door te voorzien in 0,575 parkeerplaatsen per 50m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak op het eigen terrein.
- b. Er hoeft aan de parkeernorm, zoals opgenomen in sub a van dit artikel, niet voldaan te worden indien aangetoond kan worden dat binnen een straal van 100 meter van het perceel voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor de bouwwerken en het gebruik hiervan binnen dat gebied.

## **Artikel 4      Maatschappelijk**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' voor een onderdoorgang ten behoeve van verkeer.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Algemeen*

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen.

#### *4.2.2    Gebouwen*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte;
- b. de hoogte van het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' bedraagt minimaal 3 meter;
- c. de breedte van het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' bedraagt minimaal 2 meter.

## **Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. kunstwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor een parkeerterrein.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Algemeen*

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *5.3.1 Parkeren*

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

- a. de parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' worden aangelegd ten behoeve van het gebruik van het monument 'het Casino';

bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009

- b. er dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de Nota Bouwen en Parkeren;
- c. de oppervlakte van een parkeerplaats bedraagt ten minste 12,5 m<sup>2</sup>.

## Artikel 6 Woongebied

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
- c. met bijbehorende voorzieningen zoals:
  1. tuinen en erven;
  2. wegen, straten en paden;
  3. parkeervoorzieningen;
  4. groenvoorzieningen;
  5. speelvoorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte;
- c. het aantal woningen bedraagt maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal de op de verbeelding aangegeven dakhelling;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>.

#### 6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat aan- en uitbouwen in de vorm van erkers en entreepartijen vóór de voorgevel mogen worden gebouwd, mits:
  1. de horizontale diepte maximaal 1,2 m bedraagt;
  2. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de totale breedte van de uitbouw maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
  3. de bouwhoogte niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt.
- b. dakopbouwen en nokverhogingen zijn niet toegestaan;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 45 m<sup>2</sup>;
- d. dakkapellen mogen niet aan elkaar worden gebouwd;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 2,5 m;
- f. de diepte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 m;
- g. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m.

#### 6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat:
  1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gelegen gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
  2. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan maar binnen 1 meter vanaf de grens met de bestemmingen 'Verkeer - Verblijf' mag niet meer dan 1 meter bedragen met daarop een open constructie met een minimale maaswijdte van 10 cm tot een maximale hoogte van 2 meter t.o.v peil;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen.

### 6.3 **Specifieke gebruiksregels**

#### 6.3.1 *Parkeren*

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

- a. er dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de Nota Bouwen en Parkeren;
- b. de oppervlakte van een parkeerplaats bedraagt ten minste 12,5 m<sup>2</sup>.

#### 6.3.2 *Gebruik van bouwwerken*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, 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 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 m<sup>2</sup>.

### 6.4 **Ontheffing van de gebruiksregels**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.3.2, sub c, onder 3, en toestaan dat het oppervlak van de woning voor het uitoefenen van een aan-huis gebonden beroep wordt vergroot tot maximaal 40% van het begane grond vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup> mits het plan voldoet aan de parkeernorm, door te voorzien in 0,575 parkeerplaatsen per 50m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak op het eigen terrein.
- b. Er behoeft aan de parkeernorm, zoals opgenomen in sub a van dit artikel, niet voldaan te worden indien aangetoond kan worden dat binnen een straal van 100 meter van het perceel voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor de bouwwerken en het gebruik hiervan binnen dat gebied.

## **Artikel 7 Waarde - Archeologie**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de archeologische waarden van de gronden.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Algemeen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van gebouwen, waarbij het oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1,00 m boven peil, geen groter oppervlak heeft dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. ver-/nieuwbouw van bouwwerken die een groter oppervlak heeft dan 500 m<sup>2</sup> en de gronden niet dieper dan 50 cm t.o.v peil worden geroerd.

### **7.3 Aanlegvergunning**

#### *7.3.1 Verboden uitvoering van andere werken*

Het is verboden op of in de gronden zonder, of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, of egaliseren van de grond;
- b. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur.

#### *7.3.2 Uitzondering*

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. een kleiner oppervlak beslaan dan 500 m<sup>2</sup> of;
- b. een groter oppervlak beslaan dan 500 m<sup>2</sup> maar de gronden niet dieper dan 50 cm t.o.v het peil worden geroerd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- d. deze op archeologisch onderzoek zijn gericht.

#### *7.3.3 Toelaatbaarheid*

De in lid 7.3.1 genoemde activiteiten kunnen slechts worden verleend, indien:

- a. is gebleken dat de in lid 7.3.1 genoemde activiteiten, niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische resten;
- b. aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of;
  2. de verplichting tot het doen van afgravingen, en/of;
  3. de verplichting de te verrichten werkzaamheden te laten begeleiden door een terzake deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
  4. de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in



voldoende mate is vastgesteld.

- c. Alvorens de vergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders een terzake deskundige om advies.

## **7.4 Ontheffing van de bouwregels**

### *7.4.1 Oprichten gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.2.1 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw, waarvoor ontheffing wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten.

### *7.4.2 Vergunningsvoorwaarden*

Voor zover het oprichten van het gebouw, waarvoor ontheffing wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.2.1, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

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

### *7.4.3 Voorwaarden ontheffing*

- a. De ontheffing wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders een terzake deskundige om advies.

## **Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van het cultuurhistorische karakter van het beschermd stadsgezicht.

### **8.2 Bouwregels**

#### *8.2.1 Algemeen*

Op de gronden in dit artikel mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming met dien verstande dat de aanwezige cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

#### *8.2.2 Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 8.2.1, indien strikte toepassing van het bepaalde zou leiden tot een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de gronden en bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. alvorens de ontheffing te verlenen de aanvraag om bouwvergunning, indien gelegen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht, ter advisering wordt voorgelegd aan de daartoe door de gemeente aangestelde adviescommissie, waarna bij een positief advies de ontheffing wordt verleend.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 9    Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 10 Algemene bouwregels**

### **10.1 Bestaande afmetingen, afstanden en percentages**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## **Artikel 11    Algemene gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt verstaan:

- a. het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en prostitutie.
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van opslag van aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaarmiddelen, te weten auto's, boten en caravans.

## **Artikel 12 Algemene ontheffingsregels**

### **12.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 20 meter.

### **12.2 Voorwaarden**

- a. Ontheffing als bedoeld in artikel 12.1 kan slechts worden verleend, mits:
  1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.
- b. bij het verlenen van ontheffing dienen de algemene procedureregels, zoals opgenomen in artikel 14 van dit plan, te worden toegepast.

### **Artikel 13    Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 1,00 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot. Hierbij worden de volgende voorwaarden in acht genomen:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. de algemene procedureregels, zoals opgenomen in artikel 14 van dit plan, dienen te worden toegepast.

## **Artikel 14 Algemene procedureregels**

### **14.1 Toepassing**

Dit artikel is van toepassing op de voorbereiding van besluiten waarvoor:

- a. de regels voorzien in een binnenplanse ontheffing;
- b. voldaan wordt aan de voorwaarden met betrekking tot het voeren van deze binnenplanse ontheffing.

### **14.2 Ter inzage legging**

- a. Burgemeester en wethouders leggen het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage;
- b. Artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur is van overeenkomstige toepassing. Indien op grond daarvan bepaalde stukken niet ter inzage worden gelegd, wordt daarvan mededeling gedaan.
- c. Tegen vergoeding van ten hoogste de kosten verstrekt het bestuursorgaan afschrift van de ter inzage gelegde stukken;
- d. De stukken liggen ter inzage gedurende de in sub 14.7, onder a. bedoelde termijn.

### **14.3 Openbare kennisgeving**

- a. Voorafgaand aan de terinzagelegging geeft het bestuursorgaan in een of meer dag-, nieuw-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis van het ontwerp. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud;
- b. In de kennisgeving wordt vermeld:
  1. waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen;
  2. wie in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen naar voren te brengen;
  3. op welke wijze dit kan geschieden.

### **14.4 Persoonlijke kennisgeving aan belanghebbenden**

- a. Indien het besluit tot een of meer belanghebbenden zal zijn gericht, zendt burgemeester en wethouders voorafgaand aan de terinzagelegging het ontwerp toe aan hen, onder wie begrepen de aanvrager.
- b. Sub 14.3, onder b., is van overeenkomstige toepassing.

### **14.5 Aanvullen dossier**

- a. Burgemeester en wethouders vullen de ter inzage gelegde stukken aan met nieuwe relevante stukken en gegevens;
- b. Sub 14.2, onder b tot en met d, is van overeenkomstige toepassing.

### **14.6 Naar voren brengen van zienswijzen**

- a. Belanghebbenden kunnen bij burgemeester en wethouders naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen;
- b. Indien het een besluit op aanvraag betreft, stellen burgemeester en wethouders de aanvrager zo nodig in de gelegenheid te reageren op de naar voren gebrachte zienswijzen.

### **14.7 Termijn**

- a. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen bedraagt zes weken;
- b. De termijn vangt aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd;
- c. Op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijzen zijn sub 14.9 en 14.10 van overeenkomstige



toepassing.

#### **14.8 Verslag**

Van hetgeen overeenkomstig sub 14.6 mondeling naar voren is gebracht, wordt een verslag gemaakt.

#### **14.9 Ontvangst, ter postbezorging en verzendtheorie**

- a. Zienswijzen zijn tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen;
- b. Bij verzending per post zijn de zienswijzen tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

#### **14.10 Voortijdig ingediende zienswijzen**

Ten aanzien van een voor het begin van de termijn ingediende zienswijzen blijft niet-ontvankelijk verklaring op grond daarvan achterwege indien:

- a. het ontwerpbesluit al wel was opgesteld maar nog niet ter inzage was gelegd op het tijdstip dat betrokkene zijn zienswijze naar voren bracht, ofwel
- b. een ontwerpbesluit op het moment van indienen van zijn zienswijzen nog niet was opgesteld maar betrokkene redelijkerwijs wel kon menen dat zulks het geval was.

#### **14.11 Beslistermijn**

- a. Burgemeester en wethouders nemen binnen 12 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging als bedoeld in sub 14.7, onder a., een besluit over het verlenen van ontheffing.
- b. Het besluit omvat de beslissing van burgemeester en wethouders over de tegen het ontwerpbesluit ingediende bedenkingen. Het besluit is met redenen omkleed.
- c. Burgemeester en wethouders stellen degene, die het verzoek als bedoeld in sub 14.6, onder a., heeft ingediend en zij, die bedenkingen hebben ingediend, onverwijld schriftelijk in kennis van hun besluit.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 15.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

##### 15.1.2 Ontheffing

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1.1 met maximaal 10%;

##### 15.1.3 Uitzondering

Lid 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

##### 15.2.1 Strijdig gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

##### 15.2.2 Voorwaarden

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2.1, 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;
- b. Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.2.1 na de 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;

##### 15.2.3 Uitzondering

Lid 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

## **Artikel 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van [datum raadsvergadering].

De voorzitter, De griffier,

.....



## **Bijlage 1: Nota Bouwen en Parkeren**



## **Bijlage 2: Staat van horeca-activiteiten**





## **Bijlage 3: Bedrijven en milieuzonering**