

Raadsvergadering d.d. : 20 september 2010

Besluit nummer : RB10.0104

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Slaap Strandhuisjes Julianadorp aan Zee"

De raad van de gemeente Den Helder;

overwegende:

dat op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ons voornemen om voor het plangebied een bestemmingsplan voor te bereiden bekend is gemaakt;

dat het voorontwerp bestemmingsplan "Slaap Strandhuisjes Julianadorp aan Zee" op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage heeft gelegen en dat op grond van artikel 3.1.1 Bro overleg heeft plaats gevonden met diverse instanties;

dat een verslag van de inspraak en het gevoerde overleg is opgenomen in hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan;

dat naar aanleiding van het gevoerde overleg de toelichting van het bestemmingsplan op enkele punten is aangevuld;

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 28 mei 2010 tot 9 juli 2010 gedurende zes weken voor een ieder zowel elektronisch als op papier ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze zes weken drie zienswijzen zijn ingediend, die hebben geleid tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan voor wat betreft de omschrijving van de ligging van het plangebied en de parkeercapaciteit in de omgeving;

dat de beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in een nota van beantwoording, welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan;

gelezen het raadsvoorstel nummer RV010.0093 van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 3 augustus 2010, welk voorstel integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit;

kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering Stadsontwikkeling en -beheer op 13 september 2010;

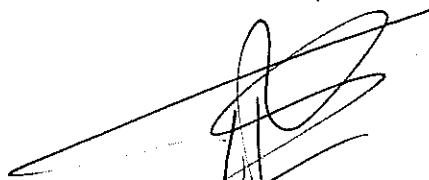
gelet op het bepaalde in de Wro en het Bro;

besluit:

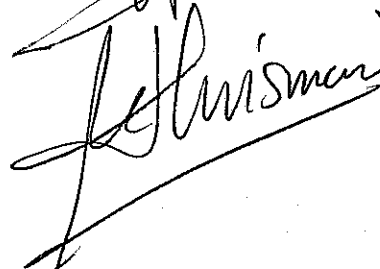
1. De nota van beantwoording van de zienswijzen vast te stellen;
2. naar aanleiding van de zienswijzen de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, zoals omschreven in de nota van beantwoording en het raadsvoorstel;
3. het bestemmingsplan "Slaap Strandhuisjes Julianadorp aan Zee", als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.611BpSIStrJulaZ-VG01, langs elektronische weg vast te stellen;

4. de volledige verbeelding van het bestemmingsplan op papier vast te stellen;
5. vast te stellen dat o_NL.IMRO.0400.611BpSIStrJulaZ-VG01_Ondergrond GBKN de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is;
6. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering
Van 20 september 2010.



voorzitter
T. Rijnten



griffier
mr. drs. M. Huisman

INHOUD

PLANREGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Recreatie	8
Artikel 4	Waterstaat - Waterkering	9
3	Algemene regels	10
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	10
Artikel 6	Algemene bouwregels	11
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	12
Artikel 8	Algemene ontheffingsregels	13
Artikel 9	Algemene procedureregels	14
Artikel 10	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	15
4	Overgangs- en slotregels	16
Artikel 11	Overgangsrecht	16
Artikel 12	Slotregel	17



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0400.611BpSIStrJulaZ;

plan

het bestemmingsplan Slaap Strandhuisjes Julianadorp aan Zee van de gemeente Den Helder;

verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijk informatie;

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;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

bebouwing

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

bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie;

bestaand

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak/ een geometrisch bepaald vlak;

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;

gebouw

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

gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

hoofdverblijf

de plaats waar een persoon werkelijk verblijft, waar hij zijn zaken behartigt, de post ontvangt en zijn eigendommen beheert;

kampeermiddelen

tent, tentwagen, kampeerauto of (toer)caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig, of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf dan wel voor nachtverblijf van personeel, werkzaam op de kampeerplaats waar deze onderkomens of voertuigen zijn geplaatst;

maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

maatvoeringsvlak

een op de plankaart als zodanig aangegeven vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

nachtverblijf

het verblijven, zich ophouden dan wel aanwezig zijn tussen 23:00 uur en 07:00 uur;

onthefing

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

peil

- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

permanente bewoning

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

prostitutie

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

seksinrichting

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

slopen

het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

woning

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

zomerseizoen

de periode van 15 maart tot 15 oktober van ieder jaar.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

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;

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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;

de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

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;

de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

- 2.2** Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden stoepen, stoep-treden, trappen, funderingen, kelderkoekkoeken, erkers, pilasters, kozijnen, ventilatie-kanalen, schoorstenen, liftschachten, luifels en balkons buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt en overige ondergeschikte bouwonderdelen, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.
- 2.3** Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a dagrecreatie;
- b ter plaatse van de aanduiding recreatiewoning: verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van maximaal 45 recreatiewoningen en 1 beheerdersonderkomen uitsluitend gedurende het zomerseizoen; met bouwwerken geen gebouwen zijnde, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 *bouwregels*

3.2.1 Recreatiewoningen en beheerdersonderkomen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a Recreatiewoningen en beheerdersonderkomen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c een maximale oppervlakte van 45 m².

3.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m.

3.3 *specifieke gebruiksregels*

3.3.1 Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro wordt mede verstaan:

- a een gebruik van de recreatiewoningen als hoofdverblijf ten behoeve van permanente bewoning;
- b een gebruik van de gronden ten behoeve van het plaatsen van kampeermiddelen.

3.3.2 in afwijking van het bepaalde in artikel 3.3.1 is nachtverblijf wel toegestaan.

Artikel 4 Waterstaat - Waterkering

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en om het achtergelegen land tegen onderlopen (inundatie) te beschermen, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals dijken, duikers, keerwanden en merktekens.

4.2 bouwregels

- 4.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming (artikel 3) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd met uitzondering van het bouwen van de in artikel 3.1 lid b genoemde recreatiewoningen.
- 4.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 4.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m.

4.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

4.4 aanlegvergunning

- 4.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
 - a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.
- 4.4.2 Een aanlegvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.
- 4.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
 - a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

- 6.1** 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, minder dan wel 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 minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
- 6.2** In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro wordt in elk geval verstaan:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

8.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

8.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 8.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

Artikel 9 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing van het plan is de volgende procedure van toepassing:

- a een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, op de website van de gemeente en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk en mondeling zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voorzover het betreft:

- a bereikbaarheid van bouwwerken van wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c de ruimte tussen bouwwerken;
- d parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 11.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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.
- 11.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.
- 11.1.3 Artikel 11.1.1 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 overgangsregels van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- 11.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 11.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.
- 11.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.
- 11.2.4 Artikel 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

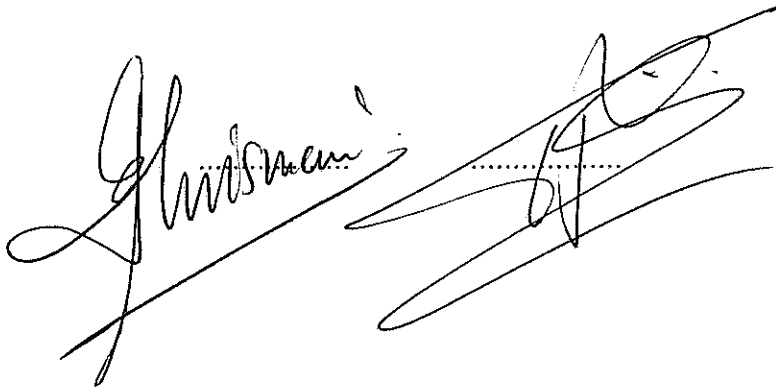
Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Slaap Strandhuisjes Julianadorp aan Zee.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.....

De griffier,

De voorzitter,



The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is written in a cursive style and appears to read 'J. van der...' followed by a horizontal dotted line. The signature on the right is also cursive and more stylized, followed by a horizontal dotted line. Both signatures are written over a horizontal line that spans the width of the text area.

