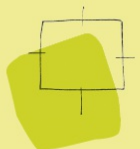


bestemmingsplan Donkere Duinen Jan Verfailleweg
2023

vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Donkere Duinen Jan Verfailleweg 2023

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Van toepassingverklaring	13
Artikel 3	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	17
Artikel 4	Recreatie - Verblijfsrecreatie	17
Artikel 5	Wonen	21
Artikel 6	Waarde - Archeologie	23
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	25
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	31
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	33
Artikel 11	Overgangsrecht	33
Artikel 12	Slotregel	35

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Donkere Duinen Jan Verfaillweg' van de gemeente Den Helder;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0400.BPDONKEREDUINEN-VA01;

1.3 aan huis verbonden beroep:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, uitgevoerd door (één van) de hoofdbewoner(s) van de woning, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet verkeersaantrekkend of milieuhinderlijk zijn, en geen betrekking hebbend op detailhandel (met uitzondering van internetdetailhandel) of horecagerelateerde activiteiten, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie en de woonomgeving ter plaatse;

1.4 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 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;

1.7 achtererf:

het terrein gelegen op 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke achtergevel, tot de achterperceelsgrens;

1.8 ander bouwwerk:

bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat in de recreatiewoningen – permanent wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden;

1.11 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.12 bestaand (bouwwerk / gebruik):

- een bouwwerk, dat op het moment van de inwerkingtreding van dit plan bestaat, of in uitvoering is of na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend of krachtens een omgevingsvergunning die na dit tijdstip, hoewel in strijd met dit plan, niet mag worden geweigerd;
- bestaand gebruik 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 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.16 bijbehorend bouwwerk

een functioneel met een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd(e) gebouw dat daaraan qua hoogte, alsmede omvang en/of situering ondergeschikt is;

1.17 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;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwhoogte

de hoogte van een bouwwerk;

1.20 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;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 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;

1.25 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, al dan niet ter plaatse bereid;

1.26 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;

1.27 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertonen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.28 gebouw:

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

1.29 hogere grenswaarde:

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

1.30 hoofdgebouw:

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

1.31 horecabedrijf en/of -instelling:

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

1.32 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voert of voeren, waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en/of van onderlinge verbondenheid van de bewoners;

1.33 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;
- c. één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.34 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;

1.35 orientatiepunt

een bouwkundig ondergeschikt dakelement op een recreatiewoning, met een lengte van maximaal 1 meter, een breedte van maximaal 3 meter en een hoogte van maximaal 0,5 meter ten opzichte van de maximaal toegelaten bouwhoogte;

1.36 parapluplan:

het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren' met identificatienummer NL.IMRO.0400.BPPARKEREN2021-VST1 van de gemeente Den Helder;

1.37 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: de gemiddelde hoogte van het op het gebouw aansluitende afgewerkte terrein;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de gemiddelde hoogte van het water ter plaatse;

1.38 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf;

1.39 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen die recreatieve gebruik is toegestaan;

1.40 recreatieve bewoning:

de bewoning die, via een bedrijfsmatige exploitatie, plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie, door personen die elders hun hoofdverblijf hebben;

1.41 recreatiewoning:

een gebouw dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.42 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.43 sanitaire voorzieningen:

op de gezondheid gerichte installaties die zijn aangesloten op de waterleiding en het riool, zoals wc en douche;

1.44 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;

1.45 verblijfsrecreatie:

een vorm van recreatief nachtverblijf, waarbij sprake is van overnachtingen met gebruikmaking van een recreatiewoning;

1.46 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid;

1.47 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm.

Artikel 2 Van toepassingverklaring

Voor dit plan geldt dat het bepaalde in de regels van het parapluplan: van toepassing is.

Artikel 3 Wijze van meten

3.1 Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. 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 kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;
- c. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
(bij mansarde kappen indien de dakhellingen van de dakvlakken onderling niet meer dan 30 graden verschillen de gemiddelde dakhelling van de beide dakvlakken);
- d. 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;
- e. 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;
- f. de (horizontale) diepte van een gebouw:
de buitenwaartse lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
- g. de breedte van een bouwwerk:
tussen de buitenzijde van beide zijgevels en/of harten van scheidingsmuren gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan;
- h. de afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens.

3.2 uitzonderingsregel:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, bijzondere gebouwdelen als geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan behorende tot dit bestemmingsplan en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 4 Recreatie - Verblifsrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiewoningen, met dien verstande dat het aantal bedden niet meer dan 350 mag bedragen;
- b. recreatief medegebruik in de vorm van een openbaar toegankelijk voetpad, zoals aangegeven in het 'Inrichtingsplan d.d. 6 september 2023' dat als Bijlage 1 deel uitmaakt van deze regels;
- c. het behoud van bestaande natuurwaarden, met het oog waarop:
 - vliegroutes van vleermuizen binnen deze bestemming niet op zodanige wijze worden verlicht door of vanwege openbare verlichting, terreinverlichting dan wel andere kunstmatige verlichting, dat deze niet meer door vogels en vleermuizen zullen worden gebruikt en wel door het inzetten van verlichting met naar beneden gerichte lichtarmaturen die geen lichtuitstraling naar boven en naar de zijkant veroorzaken;
 - foerageergebieden van vleermuizen binnen deze bestemming niet op zodanige wijze worden verlicht door of vanwege openbare verlichting, terreinverlichting dan wel andere kunstmatige verlichting, dat deze niet meer door vogels en vleermuizen zullen worden gebruikt en wel door het inzetten van verlichting met naar beneden gerichte lichtarmaturen die geen lichtuitstraling naar boven en naar de zijkant veroorzaken,

met daarbij behorende:

- d. bijgebouwen;
- e. tuinen, erven, terreinen en terrassen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. straten en paden;
- i. sloten, wateren en bermen;
- j. sport- en speelvoorzieningen;
- k. bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen in de vorm van hekwerken daaronder niet zijn begrepen.
- l. nutsvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' een transformatorhuis is toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Inrichtingsplan

Voor het bouwen is, naast het gestelde in dit artikel 4.2, het 'Inrichtingsplan d.d. 6 september 2023' dat als Bijlage 1 deel uitmaakt van deze regels van toepassing.

4.2.2 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen in de vorm van recreatiewoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 10 m bedraagt;
- b. het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen' staat aangegeven;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in tabel 3.3 staat aangegeven, met dien verstande dat per recreatiewoning ten hoogste één oriëntatiepunt is toegelaten;
- d. de oppervlakte van een recreatiewoning, inclusief bijbehorende bouwwerken en exclusief overkappingen, terrassen, tuinmuren en keerwanden, mag niet meer bedragen dan in tabel 3.3 staat aangegeven:

Tabel 3.3

Maximale oppervlakte in m ²	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m
142	3	9,5

- e. de recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, met dien verstande dat de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen niet minder dan 10 m mag bedragen;
- f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet worden gebouwd;
- g. de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de recreatiewoning waaraan wordt gebouwd plus 0,25 m;
- h. Voor overkappingen bij een recreatiewoning geldt:
 - 1. het oppervlak van een overkapping mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 - 2. de goothoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 5,0 m bedragen;
 - 4. de overkapping mag niet voor de voorgevel van de bijbehorende recreatiewoning worden geplaatst;
- i. voor parkeren is het gestelde in artikel 2 van toepassing.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en speel-/sportwerktuigen mag niet meer bedragen dan tien meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1,5 m en met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen in de vorm van hekwerken niet zijn toegestaan.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

4.4 Gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van permanente bewoning, dan wel voor niet recreatief verblijf;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde recreatief medegebruik, anders dan via een bedrijfsmatige exploitatie;
- c. elk gebruik van gronden en bouwwerken dat recreatief medegebruik hetzij tijdelijk, hetzij permanent uitsluit;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken, zodanig dat daarmee en/of daardoor betreding van nabijgelegen Natura 2000-gebied wordt gefaciliteerd;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, tenzij deze ondergeschikt en gerelateerd is aan de hoofdfunctie;
- f. de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- g. het hebben van reclame-uitingen die geen betrekking hebben op de op het perceel plaatsvindende

- activiteiten;
- h. het hebben van minder dan één parkeerplaats per recreatiewoning;
 - i. het gebruik maken van een bouwkraan en betonstortor voor het bouwrijp maken en het bouwen, voor zover dat niet emissieloos is.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het college van burgemeester en wethouders kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 sub g als aantoonbaar op een andere manier kan worden bereikt dat het bouwrijp maken en het bouwen niet leidt tot significante negatieve gevolgen voor stikstof gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden;

4.6 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdige activiteit wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken krachtens de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, indien en voor zover niet is voorzien in de aanleg en instandhouding van een terreininrichting die voldoet aan de randvoorwaarden van zowel het 'Inrichtingsplan d.d. 6 september 2023', zoals dit als Bijlage 1 deel uitmaakt van deze regels, als het 'Beplantingsplan d.d. 31 mei 2023', zoals dit als Bijlage 2 deel uitmaakt van deze regels.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, alsmede bouwwerken worden gebouwd, onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van een terreininrichting die voldoet aan de randvoorwaarden van zowel het 'Inrichtingsplan d.d. 6 september 2023', zoals dit als Bijlage 1 deel uitmaakt van deze regels, als het 'Beplantingsplan d.d. 31 mei 2023', zoals dit als Bijlage 2 deel uitmaakt van deze regels en met dien verstande dat de recreatiewoningen niet in gebruik mogen worden genomen voordat het 'Beplantingsplan d.d. 31 mei 2023', zoals dit als Bijlage 2 deel uitmaakt van deze regels, volledig is uitgevoerd.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. een aan huis verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

- c. aan- en uitbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen;
- d. tuinen en erven;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde waaronder nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw met bijbehorende aan- en uitbouwen en aangebouwd bijgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van het aangegeven maximale bebouwingspercentage;
- c. per bestemmingsvlak mag maximaal één woning worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogten bedragen, dan wel de met vergunning gerealiseerde bestaande goot- en/of bouwhoogte;
- e. voor parkeren is het gestelde in artikel 2 van toepassing.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer dan 10 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 niet meer dan 1 meter mag bedragen met daarop een open constructie met een minimale maaswijdte van 10 cm tot een maximale hoogte van 2 meter ten opzichte van peil.
- c. voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende voorwaarden:
 1. overkappingen mogen alleen worden gerealiseerd op 1 meter achter de oorspronkelijke voorgevel van de bijbehorende woning en;
 2. overkappingen mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn, met een maximale hoogte van 3,5 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte voor een aan huis verbonden beroep meer bedraagt dan:
 - 1. 30% van de totale gezamenlijke begane grondoppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel of,
 - 2. meer bedraagt dan 35 m².
- c. het gebruik van de gronden en gebouwen strijdig met de parkeernormen bij of krachtens het bepaalde in artikel 2.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1', met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 400 cm onder het maaiveld 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.

6.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 6.2.1 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, of
- 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.

6.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in lid 6.2.1 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 lid 6.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

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

6.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1', met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 400 cm -Mv;

- 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. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard;
- g. verlagen van het waterpeil
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen

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

6.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het bepaalde onder 6.3.1 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 is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

6.3.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning

- a. Het bepaalde onder 6.3.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid 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 6.3.1 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 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, of
 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 aanlegvergunning 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 6.3.1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in de zin dat de plankaart wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van de plankaart te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemene gebruiksregels

8.1.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "seksinrichting";
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen buiten de daartoe aangewezen bestemmingen;
- f. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens buiten de daartoe aangewezen bestemmingen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Wetgevingzone - Natuurnetwerk Nederland

Ter plaatse van de 'Wetgevingzone - Natuurnetwerk Nederland' geldt dat de gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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 kaart 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. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan twee meter bedraagt;
- c. het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast met een maximum van 5 meter, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- d. het toestaan dat bouwgrenzen, of bouwvlakken met ten hoogste twee meter worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. het verhogen van een bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een hoogte van niet meer dan tien meter, dan wel kunstwerken, geen gebouw zijnde, en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot een hoogte van niet meer dan 46 m;
- f. het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals gedenktekens, fontein, plinten, vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, bruggen en andere waterbouwkundige constructies, ondergrondse vuilstortcontainers en nutsvoorzieningen;
- g. het plaatselijk verhogen van de (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve b.v. schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen mits:
 1. het oppervlakte van de verhoging niet meer dan 6 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw met een maximum van twee meter bedraagt.

10.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1 kan niet worden verleend indien:

- a. enig aangrenzend terrein of aan-grenzende 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.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel

Regels deel uitmakend van het bestemmingsplan 'Donkere Duinen Jan Verfailleweg 2023' van de Gemeente Den Helder.