

bestemmingsplan Havenstraat
10, 8 en 4 Wehe-den Hoorn
vastgesteld



gemeente
Het Hogeland



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Havenstraat 10, 8 en 4 Wehe-den Hoorn

vastgesteld 22-04-2024

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Woongebied	13
Artikel 4 Waarde - Ruimtelijke kwaliteit	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	19
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 7 Afwijkingsregels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 8 Overgangsrecht	25
Artikel 9 Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Havenstraat 10, 8 en 4 Wehe-den Hoorn van de gemeente Het Hogeland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1966.BPWeheHavenstraat-ON01 met de bijbehorende regels;

1.3 aan huis verbonden beroep:

een beroep genoemd in de Lijst van toegestane bedrijven en beroepen dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat gericht is op het verlenen van diensten;

1.4 aan- en uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw, alsmede een opzichzelfstaand gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 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;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.8 bestaand:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing (de maatvoering van een bouwwerk, de afstand tot een bouwwerk of een te bebouwen percentage) die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een (omgevings)vergunning;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht, of een andere planologische toestemming;

1.9 bijgebouw:

een opzichzelfstaand gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat niet voldoet aan de definitie van aan- of uitbouw;

1.10 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;

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwperceel:

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

1.13 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.14 bouwvlak:

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

1.15 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;

1.16 delen van gebouwen:

delen van gebouwen zoals schoorstenen, balkons, toegangsportalen, en gevelindeling; hieronder zijn niet begrepen dakgoten, kozijnen en plinten en dergelijke;

1.17 deskundige:

1. de gemeentelijke monumentencommissie,
2. een onafhankelijke deskundige op het gebied van cultuurhistorie, of
3. een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van cultuurhistorie die voldoet aan de kwaliteitscriteria uit de gemeentelijke Verordening kwaliteit vergunningverlening, toezicht en handhaving omgevingsrecht;

1.18 dienstverlenend bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten in de vorm van een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend bedrijf, alsmede schoonmaak-bedrijven, wassalons, kappersbedrijven, schoonheidsinstituten, videotheken, reisbureaus, apotheken, galerieën, fotoateliers en daarmee naar de aard gelijk te stellen bedrijven;

1.19 erker:

een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, bouwhoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

1.20 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, waaronder mede een carport wordt verstaan;

1.21 geluidsbelasting:

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

1.22 geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

1.23 gewoon onderhoud en herstel:

activiteiten die gericht zijn op het behoud van een bouwwerk waarbij vormgeving, detaillering en profilering niet wijzigen;

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.25 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en/of het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie;

1.26 kap:

een afdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

1.27 karakteristieke gebouwen:

gebouwen die van cultuurhistorische waarde zijn op grond van karakteristieke hoofdvorm, architectuur, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering, bijdrage aan de herkenbaarheid van de omgeving, gaafheid of zeldzaamheid;

1.28 karakteristieke hoofdvorm:

ruimtelijke verschijningsvorm van een gebouw zoals die wordt bepaald door bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, dakvorm, nokrichting, dakoverstekken, goothoogte, daklijsten en schoorstenen, erkers en balkons;

1.29 maatwerkmethode:

methode van overleg via keukentafelgesprekken met de initiatiefnemer, de gemeente en een deskundige, met als doel om op perceelsniveau overeenstemming te bereiken over de herinrichting van een bouwperceel;

1.30 nutsvoorziening:

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

1.31 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.32 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

1.33 peil:

- a. indien op het land wordt gebouwd:
 - 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;

1.34 risicovolle inrichting:

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

1.35 slopen:

het afbreken of weghalen van gebouwen of onderdelen van gebouwen;

1.36 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. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.37 voorgevel:

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

1.38 voorziening:

bouwkundige of bouwtechnische maatregel aan een gebouw die strekt tot verbetering van de gebruiksfunctie, waaronder begrepen de daarbij noodzakelijke opheffing van gebreken aan de constructieve veiligheid;

1.39 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.40 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid;

1.41 woning:

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

1.42 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 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.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woonhuis, waaronder ook het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. een stalling voor campers en caravans ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. gebouwen en overkappingen;
- j. overige bouwwerken;

met dien verstande dat:

- k. het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel niet meer dan 60% dan wel niet meer dan bestaand indien dit meer is.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is geen woning toegestaan;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 10,00 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. een gebouw is voorzien van een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° bedraagt, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt per woning niet meer dan 60 m²;
- c. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of overkapping, niet bedoeld een carport, wordt niet minder dan 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd;
- d. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping bedraagt niet meer dan 3,00 m;
- e. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping bedraagt niet meer dan

6,00 m.

3.2.4 Overige gebouwen

Voor het bouwen van overige gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' moet het gebouw binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

3.2.5 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning(en) niet meer dan 2,00 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3,00 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.2, sub c, in die zin dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot niet meer dan 7,00 m;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2, sub e, in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd dan wel een hoofdgebouw wordt voorzien van een plat dak;
- c. het bepaalde in lid 3.2.3, sub b, in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning wordt vergroot:
 1. tot niet meer dan 70 m²;
 2. tot niet meer dan 80 m² indien het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt;
 3. tot niet meer dan 100 m² indien het bouwperceel 1.000 m² of meer bedraagt;
- d. het bepaalde in lid 3.2.3, sub b, in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel kleiner dan 500 m², meer is dan 70 m², een eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag plaatsvinden tot een oppervlak van niet meer dan 70% van de bestaande oppervlakte boven de 70 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- e. het bepaalde in lid 3.2.3, sub b, in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel van 500 m² of groter, meer is dan 80 m², een eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag plaatsvinden tot een oppervlak van niet meer dan 70% van de bestaande oppervlakte boven de 80 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- f. het bepaalde in lid 3.2.3, sub b, in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel van 1.000 m² of groter, meer is dan 100 m², een eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag plaatsvinden tot een oppervlak van niet meer dan 70% van de bestaande oppervlakte boven de 100 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.
- g. het bepaalde in lid 3.2.3, sub c, in die zin dat erkers en toegangsportalen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte niet meer dan 6 m² per hoofdgebouw bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt;
- h. het bepaalde in lid 3.2.3, sub c, in die zin aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:
 1. deze afwijking uitsluitend wordt verleend bij hoofdgebouwen met minimaal één zijgevel;
 2. de breedte van de aanbouw, de uitbouw of de aangebouwde overkapping niet meer dan 3,50 m bedraagt;
 3. de afstand tot zijdelingse perceelgrens niet minder dan 2,00 m bedraagt;
- i. het bepaalde in lid 3.2.5, sub b in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

wordt vergroot tot niet meer dan 15,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6,00 m bedraagt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

- a. In combinatie met de woonfunctie worden toegevoegde functies in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep passend geacht onder de volgende voorwaarden:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel, met dien verstande dat:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m²;
 2. er vinden geen vergunningplichtige activiteiten op grond van Wet Milieubeheer plaats;
 3. geen andere dan de gebruiker van de woning het aan-huis-verbonden beroep uitoefent;
 4. indien personen aan huis worden ontvangen (klanten/patiënten/leerlingen) dit beperkt blijft tot maximaal twee personen per consult;
 5. het gebruik levert geen ernstige hinder voor het woonmilieu op, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving;
 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis-verbonden beroep, vindt geen detailhandel plaats;
 7. het gebruik ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plekke.

Met het oog op het gestelde in de punten 5 en 7 kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen in de vorm van een beperking van de activiteiten, ruimtelijke uitstraling of ten aanzien van het creëren van parkeerruimte op eigen erf dan wel het leveren van een bijdrage aan een goede parkeermogelijkheid in de omgeving van het aan-huis-verbonden beroep.

3.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van:
 1. een aan-huis-verbonden beroep;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

Artikel 4 Waarde - Ruimtelijke kwaliteit

4.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van het besluitvlak 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' aangegeven gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten waaronder wordt begrepen:

- het aanwezige straat-, bebouwings- en/of landschapsbeeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied';
- de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde en functie in het landschap van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebouw'.

4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming geldt voor het bouwen van gebouwen de volgende regel:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebouw' dienen de bestaande goot- en bouwhoogten, de kapvorm, de nokrichting, de dakoverstekken, daklijsten, schoorstenen, erkers en balkons, de oppervlakte van het bouwwerk, de bestaande gevelindeling en de bestaande ligging, alsmede de karakteristieken van andere bouwwerken te worden gehandhaafd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2, sub a en toestaan dat de goot- of bouwhoogte, de kapvorm, de nokrichting, de dakoverstekken, daklijsten, schoorstenen, erkers en balkons, de oppervlakte, de gevelindeling en/of de ligging van de bouwwerken wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het bouwwerk, waarbij de verbouwingen of nieuwbouw in ieder geval moeten passen bij de architectuur en vormgeving van het bestaande bouwwerk en er rekening wordt gehouden met ligging en context van het bestaande gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen en andere bouwwerken

4.4.1 Sloopverbod zonder vergunning

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied' mogen gebouwen niet zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gesloopt worden;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebouw' mogen gebouwen en delen van gebouwen niet worden gesloopt zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

4.4.2 Voorwaarden vergunningverlening

a Karakteristiek gebied

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 onder a wordt voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied' slechts verleend indien:
 1. de sloop niet leidt tot achteruitgang van de kenmerkende waarden van een gebied, zodanig dat het stedenbouwkundig, dan wel landschappelijk beeld onevenredig wordt aangetast;
 2. de aanvraag om vergunning is voorzien van:
 - een door het college van Burgemeester en Wethouders goedgekeurd plan voor herinrichting van de locatie waaruit blijkt dat het kenmerkende stedenbouwkundige, dan wel landschappelijke beeld niet onevenredig wordt aangetast;
 - een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering waarmee de uitvoering van de sloop en de herinrichting van de locatie is vastgelegd.

Indien de regeling ten aanzien van 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebouw' van toepassing is, dan is deze regeling niet van toepassing.

b Karakteristiek gebouw

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 onder b voor het slopen van (delen van) gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebouw' wordt slechts verleend indien:
1. sprake is van een algemeen belang waarvoor (delen van) het gebouw moet wijken; of
 2. wordt aangetoond dat zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van een goede fysieke leefomgeving, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan. De aanvrager van een omgevingsvergunning dient daartoe een rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen, dat ingaat op:
 - de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw;
 - de mate waarin het gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving, passende bestemming; of
 3. de karakteristieken van het gebouw niet langer aanwezig zijn en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kunnen worden hersteld; of
 4. het delen van een gebouw betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt; of;
 5. het delen van een gebouw betreft die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.
- b. Het overleggen van een deskundigenrapport, bedoeld in lid a onder 2, is niet nodig indien kan worden aangetoond dat reeds eerder deskundigenonderzoek is gedaan met dezelfde strekking.
- c. Indien het bevoegd gezag het voornemen heeft om een vergunning te verlenen, wordt een onafhankelijke deskundige om een schriftelijke advies gevraagd.
- d. In het geval dat sloop van volledige gebouwen op grond van het gestelde in lid b onder a sub 2 of 3 mogelijk is, dient de aanvraag om sloopvergunning tevens te worden voorzien van:
1. een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd plan voor de herinrichting van de locatie ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit dat tot stand is gekomen middels de maatwerkmethode;
 2. een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering waarmee de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd.
- e. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wordt uitsluitend verleend als er garantie bestaat voor een goede herinvulling binnen redelijke termijn na de sloop van een gebouw, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt hersteld.

4.4.3 Uitzondering

Het gestelde onder 4.4.1 is niet van toepassing op:

- a. gewoon onderhoud en herstel;
- b. inpandige delen van een gebouw;
- c. het uitvoeren van destructief onderzoek;
- d. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;
- e. een gebouw waarvoor reeds een sloopvergunning voor het slopen van het volledige gebouw is verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemeen verbod op strijdig gebruik

Onder strijdig als bedoeld in 2.1 lid 1 onder c van de Wabo wordt in ieder geval verstaan het gebruik of het laten gebruiken van gebouwen en/of onbebouwde gronden voor:

- a. het recreatief verhuren, anders dan logiesverstrekking op de wijze van bed & breakfast, van een woning, tenzij recreatieve bewoning op grond van de geldende bestemming is toegestaan;
- b. het recreatief verhuren van een bedrijfswoning;
- c. een seksinrichting.

6.2 Aan huis verbonden bedrijf

(Bedrijfs)woningen en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. degene die de activiteiten uitoefent moet tevens de (hoofd)bewoner zijn van de woning;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m²;
- c. ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover dat verband houdt met het aan huis verbonden bedrijf;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden vindt geen buitenopslag plaats van goederen ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf;
- e. in de omgeving van de betreffende woning treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, met dien verstande dat:
 1. voor het parkeren ten behoeve en ten gevolgen van de bedrijfsactiviteit op eigen terrein of elders voldoende ruimte aanwezig is, en;
 2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaats vinden;
- f. het bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor:
 1. de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
 2. het woongenot van omwonenden.

6.3 Bed & Breakfast

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast bij een (bedrijfs)woning is toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal kamers bedraagt niet meer dan drie en voor in totaal zes personen, mits in combinatie met wonen of wonen ten behoeve van het bedrijf;
- b. in afwijking van sub a is het bestaande aantal kamers toegestaan als dat aantal meer is dan drie, waarbij per kamer twee personen zijn toegestaan;
- c. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitoefent moet tevens de (hoofd)bewoner zijn van de woonfunctie;
- d. de bed & breakfast maakt deel uit van het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en of is gevestigd in een (van de) vrijstaand(e) bijgebouw(en);
- e. de bed & breakfast mag door de bouwkundige opzet, indeling, maatvoering en voorzieningen niet functioneren als zelfstandige woning;
- f. het parkeren vindt uitsluitend plaats op eigen terrein of in de directe omgeving daarvan;
- g. de bed & breakfast mag geen onevenredige beperking opleveren voor:
 1. de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
 2. het woongenot van omwonenden.

Artikel 7 Afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:
1. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 2. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 3. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 4. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, kiosken, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, lichtmasten, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 - de bouwhoogte van reclamemasten ten hoogste 6 m en van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden;
 - de verkeersveiligheid.

7.2 Versterking na aardbevingsschade

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de maatvoering, geldend voor het te versterken gebouw, tot 20% en/of, voor zover het niet een agrarisch bouwperceel betreft, voor het maximaal 10 meter buiten het bouwvlak, maar binnen de bestemming te versterken gebouwen, in geval van:

- a. het herstellen en/of het bouwkundig versterken van beschadigde gebouwen als gevolg van de aardgaswinning;
- b. aardbevingsbestendige nieuwbouw van gebouwen;

mits:

1. de totale oppervlakte van een (bedrijfs)woning inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m² of de bestaande oppervlakte indien deze legaal meer bedraagt;
2. advies wordt ingewonnen van een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
3. rekening wordt gehouden met:
 - a. de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 - b. de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
 - c. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van gebouwen;
 - d. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
 - e. het aspect nachtelijke lichtuitstraling;
4. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

8.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 8.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1 met maximaal 10%.

8.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 8.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

8.4 Overgangsrecht 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.

8.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.4, 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.

8.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.4, 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.

8.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 8.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Havenstraat 10, 8 en 4 Wehe-den Hoorn van de gemeente Het Hogeland.

