

Harmonielocatie

Inhoudsopgave Regels

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Gemengd - 1	12
Artikel 4	Groen	14
Artikel 5	Tuin	15
Artikel 6	Verkeer	16
Artikel 7	Wonen - 1	17
Artikel 8	Waarde - Archeologie	19
Hoofdstuk3	Algemene regels	20
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 10	Algemene bouwregels	21
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 14	Voorwaardelijke verplichting sociale woningbouw	25
Artikel 15	Algemene procedureregels	26
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 16	Overgangsrecht	27
Artikel 17	Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0373.BPG07002zevendorp-C002 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.2 plan

het bestemmingsplan "Harmonielocatie" van de gemeente Bergen (NH.)

1.3 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is waarbij beperkte detailhandel via internet mede is toegestaan.

1.4 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 qua vorm, ligging en omvang 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 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 afwijking

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.8 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 archeologische verwachtingwaarde

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten.

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relikten.

1.12 bebouwing

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

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.14 bestaand

1. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
2. bij gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.18 bodemingreep

grondwerkzaamheden, waartoe onder meer worden gerekend:

- a. het afgraven van grond waaronder ook wordt begrepen het verwijderen van bestaande funderingen en het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden,
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- e. het uitvoeren van hei- en / of boorwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard, of het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanleggen van nieuwe en / of het vervangen en / of uitbreiden van bestaande (ondergrondse) transport-, energie-, riool- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

1.19 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.

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 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.

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.28 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.29 erotisch getinte vermaaksfunctie

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

1.30 gebouw

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

1.31 hoofdgebouw

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.32 hoofdverblijf

plaats die fungeert als vaste woon- of verblijfplaats en/of het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene.

1.33 huishouden

één, of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn.

1.34 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, niet zijnde openbare dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.35 luifel

een overkapping zonder eigen wanden behorende bij een gebouw al dan niet gesitueerd tegen één gevel van dat gebouw.

1.36 maaiveld

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.37 maatschappelijke en sociale voorzieningen tbv cultuur en ontspanning

voorzieningen ten behoeve van maatschappelijke en culturele activiteiten waaronder oefenruimtes voor muziek, dans en sport ten behoeve van het verenigingsleven en openbare dienstverlening, creatieve broedplaats en werkplekken, expositieruimten/galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met daarbij behorende ondersteunende horeca.

1.38 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.39 omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.16 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.40 ondersteunende horeca

horeca-activiteiten die ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit (hoofdbestemming). Ondersteunend betekent dat de horeca activiteit niet los van de hoofdactiviteit mag plaatsvinden.

1.41 overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats. Daarbij geldt dat, indien vóór dan wel achter het (verlengde van) de voorgevel van een gebouw wordt gebouwd, het volgende:

1. vóór: het moet een open constructie zijn;
2. achter: maximaal drie wanden waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.42 overkraging

een ten opzichte van de gevel voor uitspringend deel van een gebouw dat zich geheel of gedeeltelijk boven de openbare weg of boven andere bestemmingen bevindt.

1.43 parkeervoorziening

voorziening bestemd voor het al dan niet tijdelijk en al dan niet tegen betaling parkeren van motorvoertuigen en/of motoren en (brom)fietsen, zoals een parkeerterrein, parkeergarage, parkeerkelder, parkeerdek of autobox.

1.44 plankaart

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

1.45 prostitutie

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

1.46 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.

1.47 sociale huurwoning

een woning waarbij de in de gemeentelijke Doelgroepenverordening Bergen 2020 of diens rechtsopvolger gestelde regels voor "sociale huurwoning" van toepassing zijn.

1.48 tapis roulant

rollapijt of rollend troittoir voor voetgangers

1.49 supermarkt

een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk voedingsmiddelen, waaronder verse groente, brood en vlees (zijnde dagelijkse goederen) en soms enige niet dagelijkse goederen (zoals huishoudelijke artikelen) worden verkocht, met een bruto vloeroppervlak van ten minste 140 m².

1.50 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.51 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.52 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.53 winkelvloeroppervlakte (w.v.o)

het voor publiek toegankelijke deel van de winkelruimte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassar ruimte.

1.54 woning

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

1.55 zij- en achtererf

- a. Voor Wonen: het gebied van het bouwperceel bij een woning met de bestemming Wonen waarbij de gronden vallende onder het bouwvlak uitgezonderd zijn.
- b. Voor niet-Wonen: het gebied van het bouwperceel bij de niet-woonfunctie waarbij:
 1. het zijerf wordt vormgegeven door de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.
 2. het achtererf wordt vormgegeven door de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.56 zijdelingse (bouw)perceelgrens

een niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakkapel en goothoogte

Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel.

2.2 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.

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 dakhelling

de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak gerekend in graden.

2.5 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, met dien verstande dat balkonhekken tot 1 m bij aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hierbij niet worden meegerekend.

2.6 de horizontale diepte van een gebouw

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

2.7 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.

2.8 de oppervlakte van een bodemingreep

het gebied binnen de buitenwerkse grens van de grondwerkzaamheden opwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 diepte

vanaf het peil tot aan het diepste punt van de ingreep waarbij de diepte bij toepassing van begrip 2.13 onder c gemeten dient te worden per te onderscheiden vlak van 10m².

2.11 ondergeschikte onderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, vitrines, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5m bedraagt.

2.12 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.13 peil

- a. indien in het water wordt gewerkt: de hoogte van de waterbodem;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend op de verdieping(en), met inachtneming van artikel 11.2;
- b. aan huis verbonden beroep;

Uitsluitend in de eerste bouwlaag/op de begane grond:

- c. detailhandel, tot maximaal 1.490 m² bvo, met een maximum van 500 m² wvo per winkel waarbij supermarkten zijn uitgesloten;
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijke en sociale voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, met een minimum van 400 m²;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, paden en verblijfsgebieden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen inclusief entrees (zie hiertoe mede artikel 3.4), tapis roulant, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, (dak)tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd;
- e. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd; indien er meerdere naar de weg gekeerde bouwgrenzen zijn dan dient de bouwgrens te worden aangehouden waarin de bestaande voorgevel is gebouwd;
- f. de woningen zijn uitsluitend in het hoofdgebouw op de verdieping toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt bij:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 m;
- d. ten behoeve van dakterrassen zijn balustrades toegestaan tot een hoogte van 1 m, gemeten vanaf de bovenkant van het afgewerkte dakvlak, met dien verstande dat de afstand van de balustrade tot de perceelsgrens minimaal 2 m dient te bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregel

3.3.1 Aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep moet voldoen aan de volgende regels:

- a. maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van in totaal 50 m²;

- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, is bewoner van de woning;
- d. er is geen detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop als onderschikte activiteit en wel in verband met die activiteit.

3.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

3.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de Nota Parkeernormen 2020. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde regels.

3.4.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 indien:

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

onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. beplantingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. voet- en fietspaden; in- en uitritten;
- f. bermen en bermsloten;
- g. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen en water ten behoeve van de wateraanvoer

4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en water(voorzieningen).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
 - 1. bij erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1m ;
 - 2. bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m;
 - 3. vlaggenmast tot maximaal 6 m;
- b. reclame-uitingen bij een beroep aan huis en een bedrijf aan huis mogen uitsluitend aan de gevel worden geplaatst tot een oppervlakte van 0,2 m².

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de afwikkeling van het verkeer met bijhorende verblijfsruimte;
- b. wandel- en fietspaden, parkeer-, groen-, speelvoorzieningen en ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen mensen zoals jongeren, evenementen en straatmeubilair;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen inclusief entrees, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen voor het openbare nut tot maximaal 50 m² en tot maximaal 2,5m hoog;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag een ondergrondse parkeergarage gebouwd worden;
- c. dakoverstekken hebben een breedte van ten hoogste 20 cm;
- d. lantaarnpalen met een maximale hoogte van 9 m;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, met een maximale hoogte van 2,5 m.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inachtneming van artikel 11.2;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen inclusief entrees (zie hiertoe mede artikel 7.3), groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee-aaneengesloten woningen;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- uit- en bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. goothoogte maximaal 3 m;
- b. bouwhoogte maximaal 5 m;
- c. minimaal 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw met dien verstande dat:
 - 1. aanbouwen (zoals erkers) tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits de:
 - bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
 - horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van het bouwperceel.

7.2.3 Parkeergarage

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag een ondergrondse parkeergarage gebouwd worden.

7.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
 - 1. bij erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel maximaal 1 m en achter de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m;
 - 2. bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m;

7.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

7.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de Nota Parkeernormen 2020. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde regels.

7.3.2 *Afwijken van de parkeernormen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 7.3.1 indien:

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

onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte waarden;

8.2 Bouwregels

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen geldt, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, dat uitsluitend bouwwerken toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 50 m².

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
- b. Een omgevingsvergunning, zoals in lid 7.3 onder a bedoeld, wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie-II geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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 10 Algemene bouwregels

10.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De planregels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

10.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot hoogte eerste bouwlaag hoofdgebouw

Aan- uit- en bijgebouwen en overkappingen mogen in afwijking van de bepalingen in hoofdstuk 2 van deze regels in elk geval net zo hoog zijn als de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.

10.3 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is toegestaan tot een diepte van 5m onder peil en op die plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden. De gegeven bestemmingsomschrijving blijft onverminderd van kracht.

10.4 Bestaande afmetingen, afstanden, oppervlaktes en percentages

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met in het plan aan de grond gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- 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;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor kamerverhuur met meer dan 4 personen per woning zoals aanwezig op het moment van ter visielegging van het ontwerp van dit plan aanwezig mogen zijn;
- e. het bewonen van een woning door mensen/gezinnen die hun hoofdverblijf elders hebben;
- f. het gebruik van gronden ten behoeve van een supermarkt.

11.2 maximum aantal woningen

Binnen het plangebied zijn in totaal maximaal 27 woningen toegestaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken van de regels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels ten behoeve van:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Geringe veranderingen bestemmingsgrenzen.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen indien de wijziging niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

Artikel 14 Voorwaardelijke verplichting sociale woningbouw

Van de binnen het plangebied te realiseren woningen dient, onder verwijzing naar de gemeentelijke Doelgroepenverordening Bergen 2020 of opvolgende regeling, te worden gebouwd en in stand gehouden:

- a. minimaal 40% van het totaal aantal te realiseren woningen in de categorie sociale huurwoning.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan op basis van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 16.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 16.1 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.

16.2 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 onder artikel 16.2, 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 onder artikel 16.2, 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;

Het eerste lid onder artikel 16.2 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Harmonielocatie.