

Bestemmingsplan Havenfront Willemstad 2^e herziening

Vastgesteld

Behoort bij besluit van de raad van de
gemeente Moerdijk d.d.

13 FEB. 2014

mij bekend,
de raadsgriffier,



GEMEENTE MOERDIJK

Voorschriften behorende bij het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 2e herziening".

Artikel A.

Het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 2e herziening" bestaat uit deze voorschriften en plankaart, tekeningnummer 13BROBO072.

Artikel B.

Het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 2e herziening" houdt een herziening in van de voorschriften en de plankaart (tekeningnummer 20-00-CD-1002) behorende bij:

- het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening", vastgesteld door de gemeenteraad op 8 november 2007, zoals dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 12 februari 2008;
- het Bestemmingsplan Havenfront Willemstad", vastgesteld door de gemeenteraad op 10 januari 2007, zoals dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 3 april 2007, waarbij geldt dat:
- de voorschriften van het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad" en bestemmingsplan "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening" aangevuld zijn voor zover het betreft de teksten die in de hierna opgenomen bijlage "Aangepaste voorschriften" zijn omkaderd;
- de voorschriften van het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad" en "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening" vervallen zijn, voor zover het betreft de teksten die in de hierna opgenomen bijlage "Aangepaste voorschriften" zijn doorgehaald;
- de plankaart van het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening" wordt vervangen door de plankaart van het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 2e herziening", voor zover het betreft de gronden gelegen binnen de "plangrens 2e herziening", zoals die zijn aangegeven op de plankaart van het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 2e herziening".

Artikel C.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 2e herziening".

BIJLAGE: AANGEPASTE VOORSCHRIFTEN

PARAGRAAF I. DEFINITIES

Verwezen wordt naar de bepalingen zoals opgenomen in het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad" en het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening".

Daarnaast gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

~~1. — horeca:~~

~~— "horeca I":~~

~~een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken alsmede zalen en overnachtingen;~~

~~"horeca II":~~

~~— aanvullende vormen van horeca, namelijk bowling;~~

~~een en ander met dien verstande dat seksinrichtingen niet onder horeca II worden begrepen;~~

25. *horeca I:*

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken alsmede zalen en overnachtingen, zoals een hotel;

26. *hotel:*

een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd (maximaal 6 weken aaneengesloten) in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is. Permanente bewoning is niet toegestaan.

2. — *Wet geluidhinder:*

wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de ter inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

3. — *Wet milieubeheer:*

wet van 15 oktober 1992, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van milieuhinder, zoals deze luidt op het moment van de ter inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

4. — *Wet op de Economische Delicten:*

Wet van 22 juni 1950, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten;

5. — *Wet op de Ruimtelijke Ordening:*

wet van 5 juli 1962 (Stb. 286), houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de ter inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

38. *Wet ruimtelijke ordening*

wet van 20 oktober 2006 (Stb. 2006, 566), houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de ter inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

2. Wijze van meten c.q. berekenen

Verwezen wordt naar de bepalingen zoals opgenomen in het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad" en het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening".

PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN

3. Jachthaven (J)

Verwezen wordt naar de bepalingen zoals opgenomen in het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad" en het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening".

4. Gemengde doeleinden (GD)

4.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Gemengde doeleinden" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- horeca I;
- ~~- horeca II;~~
- detailhandel, gerelateerd aan recreatie en toerisme;
- kantoren, gerelateerd aan recreatie en toerisme;
- commerciële dienstverlening, gerelateerd aan recreatie en toerisme.

alsmede voor bedrijfswoningen;

met dien verstande dat in het bestemmingsvlak met de aanduiding "horeca 1" uitsluitend Horeca I is toegestaan;

De gronden zijn tevens bestemd voor:

- voet- en fietspaden;
- terrassen;
- opslag, uitstalling en parkeerdoeleinden ten dienste van de hiervoor genoemde doeleinden;
- een openbare verblijfsruimte omsloten door bebouwing ter plaatse van het op de plankaart aangegeven deelgebied met bouwhoogte 0 m.

4.2 Bebouwing en voorzieningen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken en voorzieningen die ten dienste staan van de bestemming.

4.2.1 Detailhandel

Detailhandel is toegestaan tot een totaal bvo van maximaal 2.600 m² voor de gehele bestemming. Hierbij geldt dat maximaal is toegestaan:

- 1 detailhandelsvestiging van maximaal 800 m²;
- 3 detailhandelsvestigingen van maximaal 500 m² per vestiging;
- voor de overige detailhandelsvestigingen geldt dat er maximaal 200 m² per vestiging is toegestaan.

4.2.2 Horeca

- a. ~~Toegestaan zijn horeca I bedrijven tot een totaal bvo van maximaal 2.200 m² waarvan ten hoogste 750 m² ten behoeve van overnachtingsmogelijkheden;~~
- b. ~~Toegestaan zijn horeca II bedrijven tot een totaal bvo van maximaal 750 m²;~~

Toegestaan zijn horeca I bedrijven tot een totaal bvo van maximaal 3.150 m², waarvan maximaal 15% mag worden gebruikt ten behoeve van het ter plaatse verstrekken en nuttigen van voedsel en dranken.

4.2.3 *Commerciële dienstverlening*

Commerciële dienstverlening is toegestaan tot een totaal bvo van maximaal 1.200 m² (in units van maximaal 450 m²).

4.2.4 *Kantoren*

Kantoren zijn toegestaan:

- a. tot een totaal bvo van maximaal 700 m²
- b. in ruimtelijk gescheiden gebruikseenheden van maximaal 250 m²;
- c. binnen 5 m van de op de plankaart aangegeven "verplichte rooilijn" uitsluitend op de verdieping.

4.2.5 *Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwdeel ten minste één bedrijfsruimte wordt of is gebouwd;
- b. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan op de verdieping, met uitzondering van de toegang tot de woning en een inpandige berging;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 170 m²;
- d. er mag maximaal gebouwd worden:
 - 1 bedrijfswoning ten dienste van horeca I;
 - 1 bedrijfswoning ten dienste van commerciële dienstverlening en/of kantoren;
- e. bergingen en garages zijn niet toegestaan:
 - ter plaatse van de op de plankaart aangegeven "verplichte rooilijn";
 - als bijgebouw.
- f. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het op de plankaart opgenomen differentiatievlak 'bedrijfswoning toegestaan'.

4.2.6 **Bouwwerken**

- a. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- b. De scheidingslijn, zoals aangeduid op de plankaart, mag niet door bouwwerken worden overschreden, behoudens het onder c bepaalde;
- c. Overschrijding van de scheidingslijn is toegestaan ten behoeve van ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, indien dit uit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, en tevens aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - de diepte bedraagt niet meer dan 1,25 m;
 - de oppervlakte bedraagt niet meer dan 6 m².
- d. Het totaal te realiseren bvo mag inclusief de verdieping en de kelder niet meer bedragen dan 6.500 m².

4.2.7 **Gebouwen**

- a. De hoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- ~~b. Als op de plankaart in een bestemmingsvlak een "verplichte rooilijn" is aangegeven, dan moet een voorgevel hierin worden gesitueerd, of op een afstand van maximaal 2 m daarachter;~~

- b. Als op de plankaart in een bestemmingsvlak een "verplichte rooilijn" is aangegeven, dan moet een voorgevel hierin worden gesitueerd, of op een afstand van maximaal 2 m daarachter; Vanaf de eerste verdieping geldt ter plaatse van de aanduiding "verdieping" een afstand van maximaal 7,5 m tot aan de "verplichte rooilijn";
- c. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken gebouwd worden.

4.2.8 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, vlaggenmasten, antennes en lichtmasten, niet meer dan 4 m bedragen;
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de voorste begrenzing van het bebouwingsvlak, die als voorgevelrooilijn worden aangemerkt, niet meer dan 1 m bedragen en in of achter deze lijn niet meer dan 4,5 m;
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. De bouwhoogte van antennes en lichtmasten mag respectievelijk niet meer dan 10 m en 6 m bedragen.

5. Maatschappelijke voorzieningen (M)

Verwezen wordt naar de bepalingen zoals opgenomen in het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad" en het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening".

6. Verkeer en verblijf (V)

Verwezen wordt naar de bepalingen zoals opgenomen in het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad" en het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening".

7. Groen (G)

Verwezen wordt naar de bepalingen zoals opgenomen in het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad" en het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening".

8. Waterkering (dubbelbestemming)

Verwezen wordt naar de bepalingen zoals opgenomen in het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad" en het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening".

9. Hoofdwaterleiding (dubbelbestemming)

Verwezen wordt naar de bepalingen zoals opgenomen in het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad" en het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening".

10. Molenbiotoop (dubbelbestemming)

Verwezen wordt naar de bepalingen zoals opgenomen in het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad" en het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening".

PARAGRAAF III. AANVULLENDE BEPALINGEN

11. Afstemmingsregeling

Verwezen wordt naar de bepalingen zoals opgenomen in het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad" en het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening".

12. Ondergronds bouwen

Verwezen wordt naar de bepalingen zoals opgenomen in het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad" en het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening".

~~13. Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening~~

~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de voorschriften, ten behoeve van het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bebouwingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt en mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.~~

13. Afwijkingsbevoegdheid artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de voorschriften ten behoeve van het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bebouwingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt en mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

14. Algemene wijzigingsbepaling

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, ~~overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening~~ het plan te wijzigen teneinde de begrenzingen van de in het plan opgenomen bestemmingen met maximaal 10 m te verleggen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanpassing is nodig voor de realisering van de betreffende bestemming in verband met de terreinindeling;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het gebruik van de belendende percelen;
- c. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;

- d. het Beschermd Stadsgezicht wordt niet onevenredig aangetast.

15. Algemene gebruiksbepaling

Verwezen wordt naar de bepalingen zoals opgenomen in het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad" en het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening".

16. Anti-dubbeltelbepaling

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

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.

17. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Verwezen wordt naar de bepalingen zoals opgenomen in het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad" en het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening".

18. Overgangsbepalingen

18.1 —Bebouwing

- a. ~~Voor zover de afwijking van het plan in kwalitatieve zin niet wordt vergroot, mag bebouwing die afwijkt van het plan en die bestond op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan:~~
- ~~1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;~~
 - ~~2. worden vergroot met ten hoogste 10% van de oppervlakte en ten hoogste 15% van de inhoud van de bebouwing, zoals die bestond op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan;~~
 - ~~3. na calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen twee jaar na calamiteit is aangevraagd.~~
- b. ~~Bebouwing, opgericht dan wel op te richten na de ter inzage legging van het ontwerpplan, krachtens een bouwvergunning, verleend of aangevraagd vóór dat tijdstip, wordt voor de toepassing van dit artikel geacht op dat tijdstip te bestaan;~~
- c. ~~Het bepaalde in sub a en sub b is niet van toepassing op bebouwing, die reeds in strijd was met het voorheen op dat tijdstip geldende plan—daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan—en waartegen van overheidswege wordt of alsnog kan worden opgetreden.~~

18.2 — Gebruik van grond en bebouwing

- a. — Het gebruik van de grond, anders dan voor bebouwing, en het gebruik van de bebouwing, strijdig met het plan op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, mag worden gehandhaafd;
- b. — Het is verboden het met het plan strijdig gebruik van grond en opstallen te wijzigen, indien hierdoor de afwijking van het plan wordt vergroot;
- c. — Het bepaalde in sub a en sub b is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen op dat tijdstip geldende plan — daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan — en waartegen van overheidswege wordt of alsnog kan worden opgetreden.

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan 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 teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

~~19. Strafrechtelijke bepaling~~

~~Overtreding van het bepaalde in:~~

~~wordt aangemerkt als strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten (Wed).~~

~~19. Slotbepaling~~

~~Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:~~

~~"Voorschriften bestemmingsplan Havenfront Willemstad"~~