

Voorschriften

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van 2 FEB. 2008

Mij bekend,
hoofd bureau

1348619

mr. Th.B.C.M. Berenschot

GEMEENTE MOERDIJK

Voorschriften behorende bij het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening".

ARTIKEL A.

Het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening" bestaat uit deze voorschriften en plankaart, tekeningnummer 20-00-CD-1002.

Artikel B.

Het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening" houdt een herziening in van de voorschriften en de plankaart (tekeningnummer 20-00-CD-1002 behorende bij 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" 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" 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" wordt vervangen door de plankaart van het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening", voor zover het betreft de verklaring en de gronden gelegen binnen de "plangrens 1e herziening", zoals die zijn aangegeven op de plankaart van het "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening".

Artikel C.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "Bestemmingsplan Havenfront Willemstad, 1e herziening".

PARAGRAAF I. DEFINITIES

1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. *aanbouw:*

een uitbreiding van het hoofdgebouw die qua afmetingen en/of visueel opzicht (o.m. wat betreft goot-hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

2. *ambulante detailhandel:*

detailhandel vanuit een verkoopwagen, standplaats of tijdelijk geplaatste kramen gebruikmakend van gemeentegrond, een en ander als bedoeld in Artikel 2 van Hoofdstuk 5 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Moerdijk, zoals deze luidt op het moment van ter-inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

3. *bebouwing:*

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

4. *bebouwingsgrens:*

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende aanduiding als zodanig aangegeven lijn, welke door niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan;

5. *bebouwingsvlak:*

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende aanduiding als zodanig aangegeven oppervlak, waarbinnen krachtens deze voorschriften bepaalde bebouwing mag worden gebouwd, de grens van het vlak die gericht is naar een of meer wegen wordt tevens aangemerkt als voorgevelrooilijn;

6. *bedrijfsvloeroppervlak (bvo):*

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte (vvo) (onder verkoopvloeroppervlakte wordt verstaan de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank);

7. *bedrijfswoning:*

een woning in een gebouw, kennelijk slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, van wie de huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

8. *bestaande situatie (bebouwing en gebruik):*

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

9. *bestemmingsvlak:*

op de plankaart aangegeven aaneengesloten gronden met een zelfde bestemming;

10. *bijgebouw:*

een niet voor bewoning bestemd (vrijstaand) gebouw in één bouwlaag, dat in bouwkundig opzicht en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

11. *bouwmassa:*

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen;

12. *bouwlaag*

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

13. *bouwperceel:*

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken;

14. *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;

15. *commerciële dienstverlening:*

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper en bedrijven die zich richten op persoonlijke verzorging, al dan niet in combinatie met fitnessfaciliteiten. Met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt dient te zijn;

16. *detailhandel:*

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse;

17. *dienstverlening:*

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

18. *dijk:*

een waterkerende kunstmatige of natuurlijke hoogte;

19. *evenemententerrein:*

een op de plankaart aangegeven terrein waarop evenementen plaatsvinden als bedoeld in Afdeling 2 van Hoofdstuk 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Moerdijk, zoals deze luidt op het moment van ter-inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

20. *gebouw:*

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

21. *grootschalige detailhandel:*

grootschalige detailhandel als bedoeld in de beleidsbrief van de Ministeries van Economische Zaken en VROM aan de Tweede Kamer van 19 juli 1993 (TK 1992-1993, 18786, nr. 27), waarvoor de branchebeperkingen van het PDV-beleid niet of niet volledig gelden;

22. *hoofdfunctie:*

functie waarvoor het hele bouwperceel als zodanig mag worden gebruikt;

23. *hoofdgebouw:*

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

24. *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. *kantoor:*

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren cq. verrichten van handelingen met een administratief karakter dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek;

26. *kap:*

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, grotendeels bestaande uit een dakconstructie van schuin, bol of hol naar elkaar toelopende dakvlakken, dan wel een dakconstructie van een naar één zijde schuin, bol of hol toelopend dakvlak;

27. *Monumentenwet:*

wet van 23 december 1988 (Stb. 638), houdende regels voor het behoud van monumenten van bouwkunst en archeologie, zoals deze luidt op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

28. *nevengegeschikte functie:*

functie waarvoor minimaal 30% maar niet meer dan 50% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de bebouwing als zodanig wordt gebruikt;

29. *ondergeschikte functie:*

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de bebouwing als zodanig mag worden gebruikt;

30. *opslag:*

het bedrijfsmatig opslaan van goederen, grondstoffen, andere stoffen en materialen;

31. *het plan:*

de plankaart en de voorschriften met bijbehorende bijlagen, welke deel uitmaken van het bestemmingsplan "Havenfront Willemstad, 1e herziening";

32. *peil:*

voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;

voor drijvende gebouwen: de gemiddelde hoogte van het waterpeil;

voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;

33. *perceelsgrens:*

een lijn die een bouwperceel van een ander bouwperceel, ander terrein of van de openbare weg scheidt;

34. *perifere detailhandel:*

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten, en caravans), grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, waaronder begrepen een tuincentrum en een bouwmarkt.

35. *recreatievaart:*

scheepvaart door of in opdracht van particulieren;

36. *seksinrichting:*

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

37. *verplichte rooilijn:*

de als zodanig op de plankaart aangegeven lijn, waarin een gevel van op te richten bebouwing dient te worden gesitueerd;

38. *verkoopvloeroppervlakte (vvo):*

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

39. *vloeroppervlakte:*

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

40. *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;

41. *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;

42. *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

43. *Wet op de Ruimtelijke Ordening:*

wet van 5 juli 1962 (Stb. 286), houdenden 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

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

1. *de lengte, diepte c.q. breedte van een bouwwerk:*
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;
2. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*
verticaal vanuit het hoogste punt van een bouwwerk tot aan het peil, met dien verstande dat schoorstenen, lichtkoepels, antennes en soortgelijke ondergeschikte onderdelen van een bouwwerk of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel buiten beschouwing blijven;
3. *de goothoogte van een bouwwerk:*
verticaal vanaf de bovenkant goot, boeibord of druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het peil, met dien verstande dat de overgang van de bovenrand van een hellend dakvlak op een vanaf maaiveld niet zichtbaar plat dak niet als boeibord wordt aangemerkt;
4. *de oppervlakte van een bouwwerk:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en wel 1 m boven peil, dan wel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak;
5. *de inhoud van een bouwwerk:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van kelders, erkers en dakkapellen;
6. *bebouwingspercentage:*
het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;
7. *bebouwd oppervlak van een bouwperceel:*
de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;
8. *bouwhoogte van een ondergrondse ruimte:*
De ruimte tussen de vloer van de ondergrondse ruimte en de bovenzijde van de begane grondvloer.

PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN

3. Jachthaven (J)

3.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Jachthaven" aangegeven gronden en wateren zijn bestemd voor:

- ligplaatsen voor recreatievaart;
- ligplaatsen voor passagiersschepen;
- steigers;
- paden;
- vaarweg;
- boothelling;
- sanitaire voorzieningen in de vorm van een drijvend sanitairgebouw;

met dien verstande dat het aantal ligplaatsen ten behoeve van de recreatievaart niet meer dan 220 mag bedragen.

3.2 Bebouwing en voorzieningen

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

3.2.1 *Gebouwen*

- a. De hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. Het bebouwd oppervlak mag niet meer bedragen dan 90 m².

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 4 m bedragen, behoudens het onder b en c bepaalde;
- b. Uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zijn bovendien toegestaan kranen e.d., waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen, met uitzondering van toegangspoorten, mag niet meer dan 1 m bedragen;
- d. De bouwhoogte van toegangspoorten mag niet meer dan 3 m bedragen.

4. Gemengde doeleinden (GD)

4.1 Doeleindenomschrijving

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

- horeca I;
- horeca II;
- ~~- detailhandel;~~

- detailhandel, gerelateerd aan recreatie en toerisme;

- ~~- kantoren;~~
- ~~- commerciële dienstverlening;~~

- 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 400 m² ten behoeve van overnachtingsmogelijkheden;~~

waarvan ten hoogste 750 m² ten behoeve van overnachtingsmogelijkheden;

- b. Toegestaan zijn horeca II bedrijven tot een totaal bvo van maximaal 750 m².

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 450 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. in totaal mogen niet meer dan 4 bedrijfswoningen worden gebouwd;~~

- 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;
- 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)

5.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Maatschappelijk voorzieningen" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- een grafmonument, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "erebegraafplaats";
- sociaal-culturele voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verenigingsgebouw";
- speelvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verenigingsgebouw";
- openbare groenvoorzieningen;
- voet- en fietspaden.

5.2 Bebouwing en voorzieningen

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

5.2.1 *Bouwwerken*

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

5.2.2 *Gebouwen*

- a. De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- b. In het bestemmingsvlak met de aanduiding "erebegraafplaats" zijn gebouwen niet toegestaan.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, niet meer dan 4 m bedragen;
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.

6. Verkeer en verblijf (V)

6.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Verkeer en verblijf" aangegeven gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van:

- straten;
- voet- en fietspaden;
- nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- muziekkiosk,abri's, telefooncellen e.d.;
- terrassen;

alsmede voor:

- ambulante detailhandel;
- evenemententerrein ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein" op de plankaart;
- parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" op de plankaart.

6.2 Bebouwing en voorzieningen

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

6.2.1 *Bouwwerken*

Ter plaatste van de aanduiding "promenade" op de plankaart zijn bouwwerken niet toegestaan, met uitzondering van straatmeubilair.

6.2.2 *Gebouwen*

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten algemene nutte, zoals abri's en telefooncellen en ten behoeve van nutsvoorzieningen, mits:

- de oppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt;
- de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de verkeerstechnische uitrusting van wegen mag niet meer dan 9 m bedragen;
- b. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van vlaggenmasten en reclamezuilen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten en reclamezuilen mag respectievelijk niet meer dan 6 m en 4 m bedragen.

7. Groen (G)

7.1 Doeleindenomschrijving

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

- openbare groenvoorzieningen of plantsoen;
- speelvoorzieningen;
- voet- en fietspaden;
- een voor motorverkeer berijdbaar pad naar een botenhelling;
- nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- terrassen;

alsmede voor:

- bescherming en instandhouding van de bestaande natuurwaarden;

- bescherming en instandhouding van potentiële natuurwaarden;

- een voormalige vuurtoren ter plaatse van de aanduiding "vuurtoren" op de plankaart.

7.2 Bebouwing en voorzieningen

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

met dien verstande dat ten noorden van de Hellegatsweg geen bouwwerken en voorzieningen zijn toegestaan die onevenredige schade toebrengen aan de bestaande en potentiële natuurwaarden.

7.2.1 *Bouwwerken*

Ter plaatse van de aanduiding "promenade" op de plankaart zijn bouwwerken niet toegestaan, met uitzondering van straatmeubilair.

7.2.2 *Gebouwen*

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten dienste van speel- en nutsvoorzieningen, mits:

- a. de oppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

7.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van vlaggenmasten en reclamezuilen, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten en reclamezuilen mag respectievelijk niet meer dan 6 m en 4 m bedragen.

8. Waterkering (dubbelbestemming)

8.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Waterkering" aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de instandhouding en bescherming van de hoofdwaterkering en de dijken, met de daarbij behorende waterstaatswerken als taluds, dijken, onderhoudswegen, alsmede voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, van waterstaatkundige aard, zoals duikers, keerwanden en beschoeiingen en andere werken.

8.2 Bebouwing

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in de in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd ten dienste van en behorende bij de in lid 1 bedoelde doeleinden, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 10 m, met dien verstande dat de hoogte van afscheidingen niet meer bedraagt dan 2 m.

8.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 8.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterkering; daartoe wordt vooraf advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

8.4 Aanlegvergunningen

8.4.1 *Verbodsbepaling*

Het is verboden op of in de in lid 8.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere duurzaam met de grond verbonden oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de grond;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

8.4.2 *Uitgezonderde werkzaamheden*

Het in 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.

8.4.3 Toelaatbaarheid

Aanlegvergunningen kunnen slechts worden verleend indien het behoud van de waterkerende functie is gewaarborgd. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid a wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

9. Hoofdwaterleiding (dubbelbestemming)

9.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Hoofdwaterleiding (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de ondergrondse waterleiding, waarbij een bestemmingsbreedte geldt van 3 m aan weerszijden van de leiding.

9.2 Bebouwing

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in de in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken worden gebouwd voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse waterleiding, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

9.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 9.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de watervoorziening; daartoe wordt vooraf advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

9.4 Aanlegvergunningen

9.4.1 *Verbodsbepaling*

Het is verboden op of in de in lid 9.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de grond;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

9.4.2 *Uitgezonderde werkzaamheden*

Het in 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.

9.4.3 Toelaatbaarheid

Aanlegvergunningen kunnen slechts worden verleend indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van de watervoorziening is gewaarborgd. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid a wordt advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

10. Molenbiotoop (dubbelbestemming)

10.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Molenbiotoop (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

10.2 Bebouwing

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in de in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m.

10.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 10.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de molen; daartoe wordt vooraf advies ingewonnen bij een door het College van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen onafhankelijke terzake deskundige.

10.4 Aanlegvergunningen

10.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de in lid 10.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders, hoog opgaande beplantingen aan te (laten) leggen.

10.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het in 10.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.

10.4.3 Toelaatbaarheid

Aanlegvergunningen kunnen slechts worden verleend indien en voor zover door de werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast.

PARAGRAAF III. AANVULLENDE BEPALINGEN

11. Afstemmingsregeling

Voor de afwatering van hemelwater richt de gemeente zich op de bepalingen in het gemeentelijk rioleringsplan.

12. Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse ruimten geldt het volgende:

- de bouwhoogte van de ondergrondse ruimte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- de oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte die voor het betreffende bestemmingsvlak toelaatbaar is, zulks met inachtneming van de overige aan de betreffende gronden gegeven (dubbel)bestemmingen.
- indien op de plankaart een maximum hoogte van 0 m is aangegeven, dan laat dit de mogelijkheid tot het bouwen van ondergrondse bedrijfsruimte onverlet.

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 bouwingsgrenzen 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

15.1 Het is verboden de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de gegeven bestemming.

15.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval eveneens verstaan het gebruik:

- a. als standplaats van onderkomens en kampeermiddelen met uitzondering van de daartoe volgens de wegenverkeerswet aangewezen plaatsen;
- b. als opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, met uitzondering van in-pandige opslag in daartoe ingerichte ruimten;
- c. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, met uitzondering van vaartuigen binnen de bestemming Jachthaven;
- d. als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen;
- e. voor bewoning, behoudens in een bedrijfswoning als bepaald in lid 4.2.4.;
- f. als seksinrichting.

g. voor perifere en grootschalige detailhandel.

15.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 14.1, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

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.

17. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Wat betreft de Woningwet artikel 9, lid 2 (uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening) blijven de voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard in dit plangebied buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- c. bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer;
- d. brandblusvoorzieningen;
- e. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- f. bouwen op de weg;
- g. erf- en terreinafscheidingen;
- g. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

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.

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).

20. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

"Voorschriften bestemmingsplan Havenfront Willemstad