

Voorschriften



Inhoudsopgave

Algemene bepalingen	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
Artikel 3 Anti-cumulatiebepaling	9
Bestemmingsbepalingen	11
Artikel 4 Gemengd - Uit te werken (GD-U)	11
Artikel 5 Recreatie - Jachthaven (R-J)	15
Artikel 6 Verkeer - Verblijf (V-V)	17
Artikel 7 Water (WA)	20
Bijzondere bepalingen	23
Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	23
Artikel 9 Algemene vrijstellingen	24
Artikel 10 Overgangsbepalingen	25
Artikel 11 Slotbepaling	26
Bijlage	27

Algemene bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

- a. *het plan*:
het bestemmingsplan Waterfront-Zuid Waterstad van de gemeente Harderwijk;
- b. *de plankaart*:
de als zodanig gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, nader aangeduid met tekening nummer 116.02.02.39.01.C01, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- c. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- d. *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;
- e. *gebouw*:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- f. *bebouwing*:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. *bestemmingsgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- h. *woning*:
een voor bewoning bestemd gebouw, bestaande uit een complex van ruimten;
- i. *dienstwoning*:
een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

-
- j. *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. Hieronder wordt in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
 - k. *detailhandel:*
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter 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;
 - l. *detailhandel in volumineuze goederen:*
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van detailhandel in auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;
 - m. *detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke goederen:*
detailhandel in goederen die naar hun aard zodanig brand- en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ten verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is;
 - n. *supermarkt:*
grootschalige zelfbedieningswinkel waar levensmiddelen van uiteenlopende aard en huishoudelijke artikelen verkocht worden;
 - o. *maatschappelijke voorzieningen:*
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
 - p. *leisure:*
gecombineerde commerciële en openbare voorzieningen ten behoeve van de vrijetijdsbesteding, waarin de commerciële voorzieningen bestaan uit een mix van detailhandel, uitgezonderd supermarkten, alsmede horeca en vermaak;
-



- q. *vermaak*:
voorzieningen in het kader van leisure, in de vorm van bioscopen, speelautomatenhallen, musea en theaters;
- r. *peil*:
overeenkomstig de Bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de Bouwverordening is vast te stellen, de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdingang bij voltooiing van de bouw;
- s. *aan huis verbonden beroep*:
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- t. *bruto vloeroppervlak*:
de totale bedrijfsvloeroppervlakte, uitgezonderd de verkeers- en verblijfsruimten die niet zijn toe te rekenen tot een, in bedrijfseconomisch opzicht, zelfstandige bedrijfseenheid;
- u. *speelautomatenhal*:
een openbare ruimte waar gelegenheid wordt geboden voor het bedienen van speeltoestellen met de mogelijkheid tot het winnen van geld of goederen;
- v. *aanlegsteiger*:
een bouwwerk, niet zijnde beschoeiingen, kennelijk bedoeld voor het afmeren/aanleggen van vaartuigen;
- w. *risicovolle inrichting*:
een inrichting, waarvoor ofwel op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ofwel op grond van het Vuurwerkbesluit vanwege de verwerking of opslag van verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk, al dan niet in samenhang met consumentenvuurwerk, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- x. *kwetsbaar object*:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Vuurwerkbesluit een grenswaarde voor



.....
het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

y. *beperkt kwetsbaar object:*

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

z. *eerstelijnsbebouwing:*

bebouwing die,

- ten opzichte van een weg en/of bedrijventerrein, een effectieve afscherming vormt richting het achterliggende woongebied waardoor de geluidsbelasting achter die afschermende bebouwing de voorkeursgrenswaarden conform het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder niet overschrijdt en op welke bebouwing een maximale geluidsbelasting op de naar de geluidsbron gekeerde gevel is toegestaan tot de toepasselijke maximale hogere grenswaarde, eveneens conform het bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde, dan wel;
- is voorzien van een dove gevel;

aa. *dove gevel:*

een bouwkundige constructie,

- die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, zonder te openen delen en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB respectievelijk 35 dB(A), dan wel;
- waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

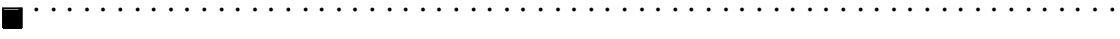
bb. *recreatief medegebruik:*

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

cc. *geluidsbelasting:*

de geluidsbelasting vanwege een weg en/of industrieterrein;

.....



- dd. *geluidsgevoelige functies:*
in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;
- ee. *geluidsgevoelige objecten:*
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
- ff. *geluidzoneringsplichtige inrichting:*
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
- gg. *voorkeursgrenswaarde:*
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- hh. *hogere grenswaarde:*
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.



■

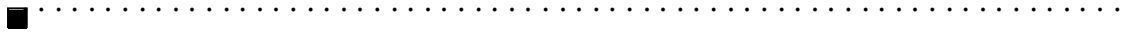
Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;
- b. *lengte, breedte en diepte van een gebouw:*
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
- c. *de oppervlakte van een bouwwerk:*
tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren), nederwaarts geprojecteerd, kelders inbegrepen;
- d. *de inhoud van een bouwwerk:*
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, met dien verstande dat de bouw- c.q. bestemmingsgrens met maximaal 0,25 m mag worden overschreden.



Artikel 3

Anti-cumulatiebepaling

Grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij de verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven blijft, bij de beoordeling van latere aanvragen om een bouwvergunning, buiten beschouwing.



Bestemmingsbepalingen

Artikel 4

Gemengd - Uit te werken (GD-U)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- leisure;
- maatschappelijke voorzieningen;
- speel- en groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- parkeren;
- waterinfiltratie;
- water;
- recreatief medegebruik.

Onder het doel 'parkeren' is een parkeervoorziening in de vorm van één algemeen toegankelijke parkeergarage mede begrepen.

Het doel 'recreatief medegebruik' is beperkt tot de gronden die na de uitwerking worden bestemd tot water.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen;
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen;
- detailhandel in volumineuze goederen;
- detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen.

2. Uitwerkingsregelen

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regelen:

a. met betrekking tot het doel 'wonen':

1. het aantal te bouwen woningen, als bedoeld in dit uitwerkingsgebied, bedraagt maximaal 1.800, zulks met inachtneming van de toedeling naar:
 - het maximale aantal te bouwen woningen, en daarbinnen;



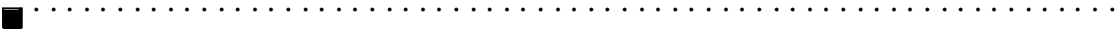
- het met gebruikmaking van een hogere grenswaarde, maximaal aantal te bouwen woningen, één en ander zoals aangegeven op de plankaart;
- 2. onder wonen is tevens begrepen de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- 3. de bouwhoogte mag maximaal 9 m bedragen, tenzij op de plankaart een bouwhoogte is aangegeven, in welk geval, met inachtneming van de aangegeven indelingslijnen, de bouwhoogte maximaal het op de plankaart aangegeven aantal meters mag bedragen;
- 4. in afwijking van het bepaalde onder 3. mag de bouwhoogte maximaal 18 m bedragen, indien, alvorens een uitwerkingsplan wordt vastgesteld, is aangetoond dat de toestroom en afvoer van de wind tot molen De Hoop zodanig blijft dat de molen op een adequate wijze kan blijven functioneren;
- 5. de bebouwing aan de N302, dan wel aan de Burgemeester de Meesterstraat, dient te worden uitgevoerd als eerstelijnsbebouwing;
- 6. voor zover de bebouwing grenst aan de toegangsweg naar de parkeergarage, dan wel aan de Havendijk, dient deze te worden uitgevoerd als eerstelijnsbebouwing, met dien verstande dat de geluidsbelasting op de naar de toegangsweg en de Havendijk gekeerde gevels maximaal 58 dB mag bedragen;
- 7. binnen het op de plankaart met de aanduiding 'geen geluidgevoelige functies en objecten toegestaan' aangegeven gebied mogen geen geluidgevoelige functies en objecten worden gerealiseerd;
- 8. de uitwerking mag niet tot gevolg hebben dat: de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies en objecten hoger is dan bij of krachtens de bepalingen van de Wet geluidhinder maximaal is toegestaan.

b. met betrekking tot het doel 'leisure':

binnen het doel 'leisure' gelden de volgende bruto vloeroppervlaktemaxima:

- detailhandel: 5.000 m²;
- horeca: 7.000 m², waarbinnen, met verwijzing naar de bij deze voorschriften behorende 'Staat van Horeca-activiteiten', per categorie het volgende geldt:
 - categorie 1: 500 m²;
 - categorie 2: 500 m²;
 - categorie 3: 1.000 m²;
 - categorie 4: 0 m²;





- hotel: 5.500 m²;
 - vermaak: 5.000 m², met dien verstande dat:
 - de voorziening theater niet is inbegrepen;
 - burgemeester en wethouders ten behoeve van de voorziening theater vrijstelling kunnen verlenen tot een vloeroppervlakte van ten hoogste 5.000 m², indien de behoefte daaraan genoegzaam is aangetoond;
- c. met betrekking tot het doel 'maatschappelijke voorzieningen': binnen het doel 'maatschappelijke voorzieningen' geldt maximaal bruto vloeroppervlak van 1.500 m²;
- d. met betrekking tot het doel 'parkeren': de capaciteit aan parkeerplaatsen van de algemeen toegankelijke parkeergarage bedraagt minimaal 1.150 en maximaal 1.250.

3. Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd indien:

- het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan;
- de bouw niet tot een hogere geluidsbelasting op geluidsgevoelige bebouwing leidt dan bij of krachtens de bepalingen van de Wet geluidhinder maximaal is toegestaan;
- van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

4. Uitwerkingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

5. Gebruiksbeplating

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1. gegeven bestemming.

6. Vrijstelling van de gebruiksbeplating

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5., indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een



.....
■
beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5. wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

■

Artikel 5

Recreatie - Jachthaven (R-J)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Recreatie - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ligplaatsen voor vaartuigen, in de vorm van aanlegsteigers;
- voorzieningen voor onderhoud en beheer en sanitaire voorzieningen;
- speel- en groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- parkeren;
- waterinfiltratie;
- water.

In de bestemming is de aanleg van maximaal 500 ligplaatsen voor vaartuigen begrepen.

De oppervlakteverharding ten behoeve van de bestemming mag maximaal 10.000 m² bedragen.

Onder het doel 'voorzieningen voor onderhoud en beheer en sanitaire voorzieningen' is één dienstwoning met bijbehorend bijgebouw begrepen.

In de bestemming zijn seksinrichtingen niet begrepen.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het doel 'voorzieningen voor onderhoud en beheer en sanitaire voorzieningen' gelden de volgende bepalingen:
 1. het aantal gebouwen, waaronder het bij de dienstwoning behorende bijgebouw niet is begrepen, mag maximaal 4 bedragen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen mag maximaal 1.000 m² bedragen;
 3. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
 4. de inhoud van de dienstwoning mag maximaal 600 m³ bedragen;
 5. het oppervlak van het bij de dienstwoning behorende bijgebouw mag maximaal 40 m² bedragen;
 6. de bouwhoogte van het bij de dienstwoning behorende bijgebouw mag maximaal 4,50 m bedragen;

-
- b. voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de doeleinden 'openbare nutsvoorzieningen' en 'verkeers- en verblijfsvoorzieningen' gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de inhoud per gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
 - 2. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
 - c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de bepaling dat de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 10 m mag bedragen.

3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaatsing van gebouwen en de maximaal toegestane bouwhoogte daarvan.

4. Gebruiksbeperking

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1. gegeven bestemming.

5. Vrijstelling van de gebruiksbeperking

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4., indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4. wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

■

Artikel 6

Verkeer - Verblijf (V-V)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen met een functie voor doorgaand en lokaal verkeer;
- fiets- en voetpaden;
- parkeervoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen en water;
- speelvoorzieningen;
- waterinfiltratie;
- geluidwerende voorzieningen.

De geluidwerende voorzieningen dienen als effect te hebben dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de gevel van geluidsgevoelige functies en objecten maximaal de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder bedraagt, dan wel maximaal de hogere grenswaarde zoals verleend voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Voor deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat;
 - de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 3 m bedraagt;
 - de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen maximaal 4 m bedraagt.

3. Gebruiksbeplating

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplating

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3., indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

■

5. Wijzigingsbevoegdheid

- a. Uitsluitend indien de tot de bestemming behorende gronden niet meer behoren tot de geluidszone rond industrieterreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder kunnen burgemeester en wethouders krachtens het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen, in die zin dat de bestemming van de gronden binnen de aanduiding 'wijzigingsgebied' wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd', tot welke bestemming de doeleinden behoren als genoemd in artikel 4 lid 1. van dit plan;
- b. voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende bepalingen in acht:
1. ten aanzien van het maximaal aantal te bouwen woningen vallen de tot het wijzigingsgebied behorende gronden onder het bereik van het bepaalde in artikel 4 lid 2. sub a. onder 1. van dit plan, met inbegrip van de op de plankaart aangegeven toedeling naar:
 - het maximale aantal te bouwen woningen, en daarbinnen;
 - het met gebruikmaking van een hogere grenswaarde, maximaal aantal te bouwen woningen;
 2. de bouwhoogte mag maximaal 12 m bedragen, tenzij op de plankaart een bouwhoogte is aangegeven, in welk geval, met inachtneming van de aangegeven indelingslijnen, de bouwhoogte maximaal het op de plankaart aangegeven aantal meters mag bedragen;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 2. mag de bouwhoogte maximaal 18 m bedragen, indien, alvorens een wijzigingsplan wordt vastgesteld, is aangetoond dat de toestroom en afvoer van de wind tot molen De Hoop zodanig blijft dat de molen op een adequate wijze kan blijven functioneren;
 4. voor zover de bebouwing grenst aan de N302 dient deze te worden uitgevoerd als eerstelijnsbebouwing;
 5. onder wonen is tevens begrepen de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
 6. ten aanzien van het maximale bruto vloeroppervlak binnen het doel 'leisure' vallen de tot het wijzigingsgebied behorende gronden onder het bereik van het bepaalde in artikel 4 lid 2. sub b. van dit plan;
 7. ten aanzien van het maximale bruto vloeroppervlak binnen het doel 'maatschappelijke voorzieningen' vallen de tot het wijzigingsgebied behorende gronden onder het



bereik van het bepaalde in artikel 4 lid 2. sub c. van dit plan;

8. van de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend gebruik gemaakt indien dit niet tot een hogere geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies en objecten leidt dan bij of krachtens de bepalingen van de Wet geluidhinder maximaal is toegestaan;

- c. op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.



■

Artikel 7

Water (WA)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterhuishouding;
- waterberging;
- waterlopen en -partijen, waaronder mede zijn begrepen de voor het beheer en onderhoud noodzakelijke voorzieningen;
- verkeer, uitsluitend de voor het verkeer over het water noodzakelijke voorzieningen, zoals bruggen, dammen en/of duikers;
- recreatief medegebruik.

Het doel 'recreatief medegebruik' is beperkt tot de gronden die na de uitwerking worden bestemd tot water.

2. Bebouwingsbepalingen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de bepaling dat de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen.

3. Gebruiksbeperking

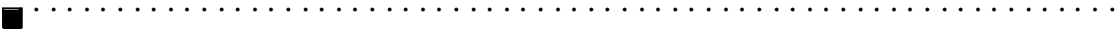
Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de in lid 1. gegeven bestemming.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeperking

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Wijzigingsbevoegdheid

- a. Uitsluitend indien de tot de bestemming behorende gronden niet meer behoren tot de geluidszone rond industrieterreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder kunnen burgemeester en wethouders krachtens het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen, in die zin dat de bestemming van de gronden binnen de aanduiding 'wijzigingsgebied' wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd', tot welke bestemming de doeleinden behoren als genoemd in artikel 4 lid 1. van dit plan;



- b. voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende bepalingen in acht:
 - 1. ten aanzien van het maximaal aantal te bouwen woningen vallen de tot het wijzigingsgebied behorende gronden onder het bereik van het bepaalde in artikel 4 lid 2. sub a. onder 1. van dit plan, met inbegrip van de op de plankaart aangegeven toedeling naar:
 - het maximale aantal te bouwen woningen, en daarbinnen,
 - het met gebruikmaking van een hogere grenswaarde, maximaal aantal te bouwen woningen;
 - 2. de bouwhoogte mag maximaal 9 m bedragen, tenzij op de plankaart een bouwhoogte is aangegeven, in welk geval, met inachtneming van de aangegeven indelingslijnen, de bouwhoogte maximaal het op de plankaart aangegeven aantal meters mag bedragen;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 2. mag de bouwhoogte maximaal 18 m bedragen, indien, alvorens een wijzigingsplan wordt vastgesteld, is aangetoond dat de toestroom en afvoer van de wind tot molen De Hoop zodanig blijft dat de molen op een adequate wijze kan blijven functioneren;
 - 4. onder wonen is tevens begrepen de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
 - 5. ten aanzien van het maximale bruto vloeroppervlak binnen het doel 'leisure' vallen de tot het wijzigingsgebied behorende gronden onder het bereik van het bepaalde in artikel 4 lid 2. sub b. van dit plan;
 - 6. ten aanzien van het maximale bruto vloeroppervlak binnen het doel 'maatschappelijke voorzieningen' vallen de tot het wijzigingsgebied behorende gronden onder het bereik van het bepaalde in artikel 4 lid 2. sub c. van dit plan;
 - 7. van de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend gebruik gemaakt indien dit niet tot een hogere geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies en objecten leidt dan bij of krachtens de bepalingen van de Wet geluidhinder maximaal is toegestaan;

- c. op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.





6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.



Bijzondere bepalingen

Artikel 8

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. verbod tot bouwen op verontreinigde grond;
- c. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer;
- d. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. ruimte tussen bouwwerken;
- f. erf- en terreinafscheidingen;
- g. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

■

Artikel 9

Algemene vrijstellingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 25 m², een inhoud van maximaal 70 m³ en een bouwhoogte van maximaal 5 m, ten dienste van openbaar nut, zoals schakelhuisjes, transformatorhuisjes, wachthuisjes, straatmeubilair, telefooncellen en kabelverdeelkasten;
- b. de bouw van erkers, balkons, luifels, bordessen, pergola's en dergelijke bouwwerken, met dien verstande dat een overschrijding van de bouwgrens met erkers en balkons maximaal 1,50 m mag bedragen;
- c. het bouwen van antennes waarvan de bouwhoogte maximaal 25 m mag bedragen;
- d. het veranderen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken en/of woningaantallen met maximaal 5%.

■

Artikel 10

Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

2. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de in lid 1. toegelaten bouwwerken met maximaal 10%.

3. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

4. Uitzonderingen op het overgangsrecht

Lid 1. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Lid 3. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

■

Artikel 11

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

‘Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan
Waterfront-Zuid Waterstad’, gemeente Harderwijk.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 5 februari 2008.

voorzitter

griffier

5 februari 2008



Bijlage



Staat van Horeca-activiteiten

A Logiesverstrekking

A1 Pension/stadslogement

hoofdzakelijk: gelegenheid tot overnachting;
nevenactiviteit: bereiding van etenswaren voor consumptie ter plaatse en verstrekking van alcoholische en/of niet alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, uitsluitend ten behoeve van gasten die ter plaatse overnachten.

A2 Hotel

hoofdzakelijk: gelegenheid tot overnachting;
nevenactiviteit: zaalruimteverhuur, bereiding van etenswaren voor consumptie ter plaatse en verstrekking van alcoholische en/of niet alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, ten behoeve van gasten die ter plaatse overnachten alsmede ten behoeve van bezoekend publiek.

B Horeca, uitgezonderd logiesverstrekking

Categorie 1

hoofdzakelijk: bereiding etenswaren voor consumptie ter plaatse;
nevenactiviteit: verstrekking van alcoholische en/of niet-alcoholische dranken.

Categorie 2

hoofdzakelijk: bereiding van etenswaren al of niet voor consumptie ter plaatse en al of niet in combinatie met categorie 1 activiteiten;
nevenactiviteit: verstrekking van zwak- en/of niet-alcoholische dranken.

Categorie 3

hoofdzakelijk: verstrekking van alcoholische en/of niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse en al of niet in combinatie met categorie 2 activiteiten;
nevenactiviteit: verstrekking van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.



Categorie 4

hoofdzakelijk: verstrekking van alcoholische en/of niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse in combinatie met het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen en al of niet in combinatie met categorie 3 activiteiten.



Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Harderwijk
Contactpersoon:
Mevrouw C. Schotman

Bestemmingsplan

Waterfront-Zuid Waterstad

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding:

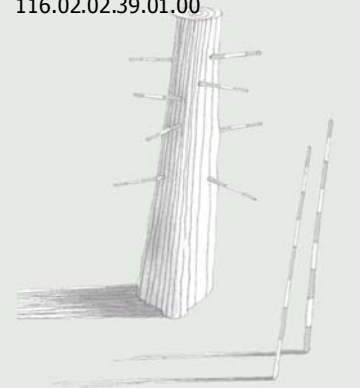
De heer ir. F. Bokelman
BügelHajema Adviseurs

Supervisie:

De heer mr. J. Oosterkamp,
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer:

116.02.02.39.01.00



BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordering en Milieu BNSP

www.bugelhajema.nl

E-mail:

amersfoort@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,

Leeuwarden en Amersfoort