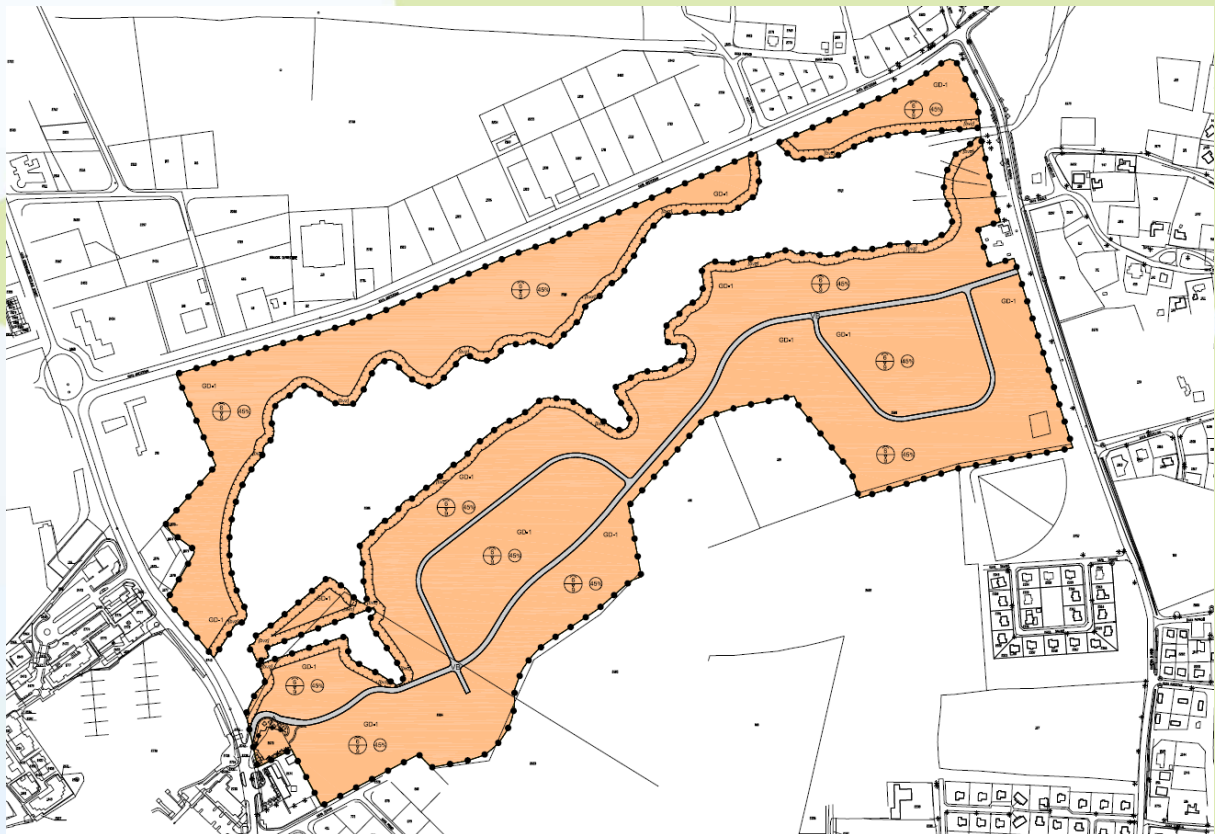


Huntu pa un
Boneiru balansá



Uitwerkingsplan Harbour Village East



Directie Ruimte & Ontwikkeling
Openbaar Lichaam Bonaire
Vastgesteld 7 december 2012

Toelichting Uitwerkingsplan Harbour Village

1. Aanleiding

Ter uitvoering van het vonnis van het Gerecht in Eerste aanleg van de Nederlandse Antillen van 28 april 2010 waarin bepaald is dat uitvoering gegeven moet worden aan verschillende overeenkomsten tussen het Eilandgebied Bonaire en Harbour Village Development N.V. is dit uitwerkingsplan opgesteld.

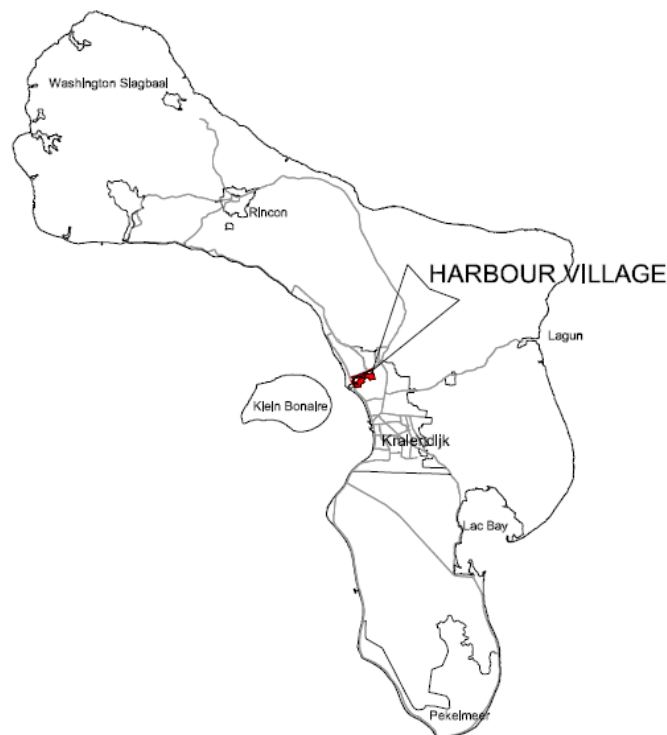
Dit uitwerkingsplan geeft uitvoering aan de in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire opgenomen uitwerkingsplicht om de ten noorden en ten zuiden van de Salina di Vlijt gelegen bestemming 'Gemengd 1- Uit te werken' uit te werken.

Het door Harbour Village Development N.V. ingediende initiatief voorziet in de realisatie van een gemengd gebied met functies, zoals wonen, recreatie, sport, detailhandel en dienstverlening.

Om bouwvergunningen te kunnen afgeven, moet er een door het Bestuurscollege vastgesteld en in werking getreden uitwerkingsplan zijn.

Het uitwerkingsplan heeft betrekking op het gebied zoals dat is weergegeven in de onderstaande figuur. Hieruit mag blijken dat niet het gehele gebied van de bestemming 'Gemengd 1 – Uit te werken' wordt uitgewerkt. Een strook grond aansluitend aan de bestaande bebouwing aan de zuidzijde is niet meegenomen. Deze valt buiten het door Harbour Village Development N.V. ingediende initiatief en wordt uitgewerkt zodra bekend is welke ontwikkelingen daar komen.

De uitwerking heeft geen betrekking op de gronden met de bestemming 'Water-Salina'. Deze bestemming kent geen uitwerkingsplicht. Het initiatief van Harbour Village Development N.V. is ook niet geprojecteerd op de gronden met de bestemming 'Water-Salina'. Deze bestemming blijft gehandhaafd.



Figuur 1: plangebied uitwerkingsplan

2. Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire

De eilandsraad heeft op 8 oktober 2010 het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire vastgesteld. In dit plan zijn de gronden, waarop het initiatief van Harbour Village Development N.V. betrekking heeft, bestemd voor 'Gemengd 1 – Uit te werken'.

De uit te werken bestemming laat het door Harbour Village Development N.V. gewenste initiatief ruimtelijk en functioneel in principe toe, maar moet aan de hand van een verkavelingschets worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Nadat dit uitwerkingsplan door het Bestuurscollege is vastgesteld en het uitwerkingsplan in werking is getreden, kunnen de vereiste bouwvergunningen worden verleend. Door deze in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan opgenomen constructie houdt het Bestuurscollege grip op de wijze waarop het gebied wordt verkaveld en ingevuld. Vaststelling van het uitwerkingsplan houdt in dat het bestuurscollege instemt met het initiatief.

Het Bestuurscollege kan het uitwerkingsplan alleen vaststellen als dit voldoet aan de uitwerkingsregels van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan. Deze zijn opgenomen in de voorschriften van de bestemming 'Gemengd 1 – Uit te werken'. In hoofdstuk 5 wordt hierop nader ingegaan.

3. Het initiatief

Het initiatief van Harbour Village Development N.V. heeft betrekking op de realisatie van een gemengd gebied met enkele andere functies, zoals wonen, recreatie, detailhandel, sport en dienstverlening. De woonfunctie is de hoofdfunctie en komt in het hele plangebied voor. De overige functies zijn in het huidige initiatief met name gesitueerd aan de westzijde, nabij de Kaya Gobernador N. Debrot en op de gronden ten noorden van de Salina. De overige functies zijn mede gericht op de aan de overzijde van de Kaya Gobernador N. Debrot gelegen jachthaven.

Het gebied wordt aan de westzijde ontsloten via de Kaya Gobernador N. Debrot, aan de noordzijde via de Kaya Amsterdam en aan de oostzijde via Kaya Jabou.

In bijlage 1 is een indicatieve verkavelingschets opgenomen.

4. Mer en omgevingsaspecten

De gronden waarop dit uitwerkingsplan betrekking heeft, hebben zoals eerder is vermeld geen betrekking op de Salina zelf. De Salina is in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire bestemd voor 'Water-Salina'. Deze bestemming wordt niet uitgewerkt en wijzigt niet.

In artikel 21 van het Eilandsbesluit Natuurbeheer is bepaald voor welke activiteiten een mer vereist is. De uit te voeren activiteiten voor dit project komen niet voor in de lijst en zijn dan ook niet mer-plichtig. Ter bescherming van de oever van de Salina is voor het hele project een setback zone opgenomen van 10 meter. Deze zone moet vrij blijven van bebouwing. Activiteiten die van invloed kunnen zijn op de Salina worden op grond van dit uitwerkingsplan aanlegvergunningplichtig gesteld.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat ten tijde van het geschil bij de rechter sprake was van een mogelijke mer-plicht. Het betrof hier echter een geheel ander initiatief dan waarvoor thans een uitwerkingsplan wordt gemaakt. Zo behelsde het initiatief van destijds bijvoorbeeld de aanleg van een golfbaan en een jachthaven in de Salina. Deze activiteiten zijn thans vervallen. Alle huidige functies zijn geprojecteerd buiten de Salina. Tijdens de

werkzaamheden zullen er zo nodig maatregelen worden getroffen om de effecten op de Salina te voorkomen.

5. Uitwerkingsregels

Het uitwerkingsplan moet voldoen aan de uitwerkingregels zoals die in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire zijn opgenomen. Deze uitwerkingsregels staan in de voorschriften van de bestemming 'Gemengd 1 – Uit te werken' (artikel 28).

De uitwerkingsregels hebben enerzijds betrekking op de toe te laten functies, toegestane bouwhoogten en op de bebouwingspercentages en anderzijds op enkele algemene criteria.

Het initiatief zoals dat door Harbour Village Development N.V. is ingediend voldoet aan de uitwerkingsregels voor wat betreft de functies en de bouwbepalingen. Deze staan een vaststelling van het uitwerkingsplan niet in de weg.

De algemene criteria hebben betrekking op stofoverlast, hemelwaterafvoer, ontsluiting en de financieel/economische uitvoerbaarheid. Stofoverlast is er door de nieuwe functies niet te verwachten. Tijdens de bouw zullen er maatregelen worden getroffen om stofoverlast te beperken c.q. te voorkomen. De hemelwaterafvoer is gewaarborgd. Deze vindt plaats via de Salina. Het water van de wegen ten zuiden van de Salina zal eerst worden opgevangen in een bezinkbak voordat dit in de Salina komt.. Het gebied wordt op een goede manier ontsloten op de bestaande hoofdinfrastructuur. Het initiatief is financieel/economisch uitvoerbaar., Het initiatief van Harbour Village Development N.V. is in overeenstemming met de uitwerkingsregels van artikel 28 van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire. Op basis van het initiatief kan een uitwerkingsplan worden gemaakt en worden vastgesteld door het Bestuurscollege.

6. Plankaart en voorschriften

Het uitwerkingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en deze toelichting.

Op de plankaart zijn twee bestemmingen aangegeven: 'Gemengd 1' en 'Verblijfsgebied'. Daarnaast kent de kaart twee aanduidingen: 'bebouwingsvrije zone' en 'windmolen'.

In de bij de kaart behorende voorschriften wordt aangegeven voor welke functies de bestemmingen mogen worden gebruikt en op welke wijze er mag worden gebouwd.

De voorschriften van de bestemming 'Gemengd 1' sluiten aan bij de voorschriften van de gelijknamige bestemming in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire. Dit komt de uniformiteit ten goede. De in de voorschriften opgenomen bestemmingsomschrijving laat meerdere functies toe, zoals wonen, detailhandel, sport, dienstverlening en recreatie. Deze functies zijn uitwisselbaar. Dat wil zeggen dat deze functies niet aan een bepaalde locatie zijn gebonden, maar in het gehele gebied mogen voorkomen. Harbour Village Development kan en mag het gebied invullen met de toegelaten functies. Deze wijze van bestemmen maakt het mogelijk dat de initiatiefnemer kan inspelen op actuele marktontwikkelingen. In het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire is binnen de bestemming 'Gemengd 1' ook voor deze systematiek gekozen.

De maximale goothoogte is gesteld op 6 meter. De maximale bouwhoogte op 9 meter. Het bebouwingspercentage bedraagt 45%. In de voorschriften is een vrijstellingsbepaling voor het Bestuurscollege opgenomen om de maximale bouwhoogte te vergroten naar 12 meter.

Op de gronden die zijn aangeduid als 'bebouwingsvrije zone' mag niet worden gebouwd. Deze zone is 10 meter breed. Met de zone wordt voorkomen dat er te dicht op de Salina wordt gebouwd. Op dit bouwverbod geldt één uitzondering. Dat is de bouw van een

windmolen op de locatie die is aangeduid als 'windmolen'. Hier is een windmolen toegestaan die als functie heeft water in de Salina te pompen.

Aan de aanduiding 'bebouwingsvrije zone' is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Dit houdt in dat bepaalde activiteiten die van invloed kunnen zijn op de Salina, zoals het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het afgraven van gronden, aan een aanlegvergunning zijn gekoppeld. Deze vergunning mag pas worden verleend nadat is aangetoond dat deze activiteiten geen nadelige invloed hebben op waarden die in de Salina aanwezig zijn.

De bestemming 'Verblijfsgebied' is opgenomen om de geprojecteerde wegenstructuur vast te leggen. In het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire zijn de wegen binnen de bestemmingen opgenomen. Omdat het hier om een nieuwe ontwikkeling gaat waarvan het gewenst is de structuur vast te leggen, is er hier voor gekozen de wegen te regelen met de bestemming 'Verblijfsgebied'. Deze bestemming is afgeleid van de bestemming 'Verkeer' van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire. De bestemming 'Verkeer' zelf is niet opgenomen, omdat deze in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire gereserveerd is voor wegen met een doorgaande functie. Hiervan is in dit uitwerkingsplan geen sprake.

De overige voorschriften zijn overgenomen vanuit het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire en gelden voor geheel Bonaire. Deze zijn ondersteunend en aanvullend aan de bestemmingsvoorschriften.

7. Procedure

De procedure die dit uitwerkingsplan moet doorlopen is opgenomen in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire. In de voorschriften van de bestemming 'Gemengd 1 – Uit te werken' (artikel 28) is in lid 28.2.4 bepaald dat voorafgaande aan de vaststelling door het Bestuurscollege een ontwerp-uitwerkingsplan gedurende vijftien dagen ter inzage moet liggen. Gedurende deze termijn kan een ieder bezwaren indienen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan.

Het plan heeft vanaf 17 september 2012 gedurende 15 dagen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen bezwaren tegen het plan ingediend.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1: Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:

het uitwerkingsplan Harbour Village East;

2. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de voorschriften, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

3. appartementengebouw:

complex van twee of meer woningen in aaneengebouwde of gestapelde vorm;

4. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

5. bebouwingspercentage:

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein of kavel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

6. bestaande bouwwerken:

de bouwwerken die bestonden ten tijde van het van kracht worden van het voorbereidingsbesluit van, bouwwerken die daarna zijn gebouwd op basis van een bouwvergunning en de bouwwerken die nog op basis van een verleende vergunning kunnen worden gebouwd;

7. bestaand gebruik (functie):

gebruik (functie) dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het voorbereidingsbesluit, gebruik (functie) dat daarna is ontstaan op basis van een besluit van het Bestuurscollege en het gebruik/functie dat nog op basis van een besluit kan worden gerealiseerd;

8. bestaande situatie:

bestaande bouwwerken in combinatie met bestaand gebruik (functie);

9. bestemmingsgrens:

de grens van het bestemmingsvlak;

10. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

11. 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;

12. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

13. dienstverlening

het verlenen van diensten door een bedrijf, kantoor of instelling

14. erfgrans

een grens van een kavel;

15. gebouw:

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

16. kavel:

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

17. normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

18. peil:

indien op een kavel wordt gebouwd:

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- bij een geaccidenteerd terrein: de gemiddelde hoogte van het terrein
- indien op of in het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

19. recreatiewoning/recreatie appartement:

een woning/een appartement die/dat gedurende een periode van minimaal 9 maanden wordt gebruikt voor verblijfsrecreatie

Artikel 2: Wijze van meten

2.1. Meetvoorschriften

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2. 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;

3. de inhoud van een bouwwerk:

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

4. de bouwhoogte van een bouwwerk (nokhoogte):

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

5. de oppervlakte van een bouwwerk:

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

6. de afstand tot de perceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens;

7. de hoogte van een windmolen:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

2.2. Niet mee te meten onderdelen gebouwen

Bij het meten worden de onderstaande onderdelen van gebouwen niet in beschouwing genomen:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;

andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

2.3. Meetverschil ondergrond

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

Onder een meetverschil wordt verstaan:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmingsgrens.

Artikel 3: Gemengd - I

3.1. Bestemmingsomschrijving

1. De gronden met de bestemming 'Gemengd - I' zijn bestemd voor winkels, hotels, restaurants, recreatiewoningen, recreatieve appartementen, woningen, appartementengebouwen, gebouwen ten behoeve van de sportbeoefening en gebouwen ten behoeve van de dienstverlening;
2. Binnen een woning is het uitoefenen van een beroep of bedrijf toegestaan, mits het beroep of bedrijf ondergeschikt is aan de woonfunctie en de woning het uiterlijk aanzien van een woning behoudt. Ten hoogste 30% van de woning mag gebruikt worden voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf, maar nooit meer dan 50 m². De beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat en niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking die overlast geeft. Het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner;
3. Een gemengd gebied bestaat uit meer dan de hiervoor genoemde gebouwen. Bij een gemengd gebied behoren ook wegen, paden, groenvoorzieningen, waterlopen, verhardingen, tuinen, parkeervoorzieningen, terreinen en nutsvoorzieningen. Deze zijn dan ook toegestaan binnen de bestemming.

3.2. Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Gemengd - I' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

3.2.1. Gebouwen

a. Een gebouw mag:

1. een goothoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m) aangegeven goothoogte;
 2. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 3. op niet minder dan 3 meter van de zijdelings erfgrens of achtererfgrens worden gebouwd en op niet minder dan 5 meter van een voorerfgrens worden gebouwd.
 4. alleen met een kap worden gebouwd, waarvan de dakhelling niet minder dan 15 en niet meer dan 60 graden bedraagt
 5. niet binnen de aanduiding 'bebouwingsvrije zone' worden gebouwd.
- b. De totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van de kavel bedragen;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b mogen gebouwen overeenkomstig de bestaande situatie worden gebouwd, indien de in dit artikel aangegeven hoogten, afstanden en oppervlaktes beperkend zijn ten opzichte van deze bestaande situatie.

3.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Een terreinafscheiding mag:

1. een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich aan de achterzijde van

- een gebouw bevinden;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich naast een gebouw bevinden en niet dichterbij een weg komt dan de weggekeerde gevels van het gebouw of het verlengde van deze gevels;
 - 3. een bouwhoogte van maximaal 1.5 meter hebben als deze zich tussen een weg en de gevels van een gebouw of het verlengde hiervan bevinden.
- b. Een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag een bouwhoogte van maximaal 5 meter hebben.
- c. Binnen de aanduiding 'bebouwingsvrije zone' mogen geen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met uitzondering van een windmolen ter plaatse van de aanduiding 'windmolen'.

3.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.3.1. Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw

- a. plat af te dekken;
- b. dichterbij een erfgrans te bouwen dan de aangegeven afstand;
- c. hoger te bouwen dan de aangegeven bouwhoogte.

3.3.2. Voorwaarden

Dit kan alleen als het Bestuurscollege hiervoor een vrijstelling verleent. Zij kan dit doen, als zij van mening is dat hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de kwaliteit van het gebied;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een afwijking van meer dan 3 meter ten opzichte van de maximaal toegestane bouwhoogte. Bij het toestaan van een plat dak mag er tot de maximale bouwhoogte worden gebouwd.

3.4. Aanlegvergunning

3.4.1. Activiteiten

Op de gronden binnen de aanduiding 'bebouwingsvrije zone' mogen sommige activiteiten gelet op de aangrenzende Salina niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het ophogen of afgraven van gronden;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen en verharderen van paden;
- d. het aanbrengen van beplanting.

3.4.2. Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de ecologische en natuurwetenschappelijke waarden van de aangrenzende Salina niet worden aangetast.

3.4.3. Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

3.5. Gebruiksvoorschrift

Het is verboden de gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en terreinen te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming en de voorschriften. Het Bestuurscollege kan op verzoek vrijstelling van dit verbod verlenen indien er geen dringende reden is het meest doelmatig gebruik te beperken.

Artikel 4: Verblifsgebied

4.1. Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Verblifsgebied' zijn bestemd voor wegen, paden, groenvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, verhardingen, parkeervoorzieningen, voetpaden, fietspaden, bermen en nutsvoorzieningen.

4.2. Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Verblifsgebied' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

4.2.1. Gebouwen

Er mogen alleenabri's worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 30 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouwen, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

4.3. Gebruiksvoorschrift

Het is verboden de gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en terreinen te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming en de voorschriften. Het Bestuurscollege kan op verzoek vrijstelling van dit verbod verlenen indien er geen dringende reden is het meest doelmatig gebruik te beperken.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 5: Anti-dubbeltelvoorschrift

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

Artikel 6: Algemeen vrijstellingsvoorschrift

Het Bestuurscollege is bevoegd om tot maximaal 10% vrijstelling te verlenen van de in deze voorschriften voorkomende maten, afstanden, oppervlaktes en percentages indien dit uit een oogpunt van welstand of bouwtechniek wenselijk is.

Artikel 7: Reclameborden

Een reclamebord mag geen grotere oppervlakte hebben dan 1 m². Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van de hiervoor genoemde maat, indien het betreffende reclamebord geen afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8: Parkeren

Het Bestuurscollege kan pas een bouwvergunning verlenen nadat door de initiatiefnemer is aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van de aanleg van voldoende parkeerplaatsen indien in de directe nabijheid voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Artikel 9: Algemene gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- e. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen en stalling van containers anders dan ingevolge een bestemming is toegelaten;
- f. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van containers voor een periode langer dan één jaar;
- g. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin, voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- i. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen
- j. het niet waterdoorlatend verharderen van een terrein voor meer dan 65%

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTVOORSCHRIFTEN

Artikel 10: Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het Bestuurscollege kan eenmalig vrijstelling verlenen van sublid a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning.

Artikel 11 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het uitwerkingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid 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 sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 12: Slotvoorschrift

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
Voorschriften van het Uitwerkingsplan Harbour Village East