

Willemsoord 2012 - De Kleine Werf

gemeente Den Helder

ontwerp uitwerkingsplan

13 december 2023

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Gemengd-1	12
Artikel 4 Waarde - Archeologie	15
Artikel 5 Waarde - Beschermd Stadsgezicht	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 11 Overgangsrecht	24
Artikel 12 Slotregel	25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0400.212BPORW2012-VST1 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.2 plan

het Bestemmingsplan 'Willemsoord 2012' van de gemeente Den Helder;

1.3 uitwerkingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0400.214UPHORECA2017-VON2 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 automatenhal

iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek;

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

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

1.9 bedrijfsvaartuig

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, hoe ook genaamd en van welke aard ook, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als, of is bestemd tot, opslagruimte en/of voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep.

1.10 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimte en dergelijke;

1.11 bestaand gebruik

bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.12 bestaande bebouwing

een bouwwerk, dat ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, dan wel na dat tijdstip mag worden gebouwd krachtens een bouw/omgevingsvergunning die na dit tijdstip, hoewel in strijd met het plan, niet mag worden geweigerd;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag

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

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 cafeteria / snackbar

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

1.21 café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar-/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, als dan niet ter plaatse bereid;

1.22 cultuurhistorische waarden

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

1.23 daghorecabedrijf

een horecabedrijf dat gericht is op het hoofdzakelijk overdag (gedurende de openingstijden van de naastgelegen winkels plus twee uur) verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants, en naar aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.24 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 detailhandel

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

1.26 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en instellingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.27 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.28 discotheek / bar-dancing

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren voor overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen (geen daghorecabedrijf);

1.29 erotisch getinte vermaaksfunctie

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

1.30 evenement

een vorm van recreatief medegebruik inhoudende een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of een daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, e.d.;

1.31 evenement van type 1

zeer grootschalig (vele duizenden toeschouwers) met zeer hoge bronvermogens van de geluidsinstallaties, bijvoorbeeld een zeer groot popconcert of houseparty;

1.32 evenement van type 2

grootschalig (500 – 3.000 bezoekers) met hoge bronvermogens van de geluidsinstallaties;

1.33 evenement van type 3

leinschalig (minder dan 1.000 toeschouwers) met lagere bronvermogens van de geluidsinstallaties;

1.34 evenement van type 4

zeer grootschalig (vele duizenden toeschouwers) met hoge bronvermogens van de geluidsinstallaties, bijvoorbeeld kermissen, vlootdagen, Sail e.d.;

1.35 gebouw

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

1.36 geluidsbelasting

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.37 geluidsgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.38 gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, doch niet zijnde een dove gevel of een vliesgevel;

1.39 horeca van categorie 1

een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.40 horeca van categorie 2

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants;

1.41 horeca van categorie 3

een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren als dranken of een combinatie van beiden, zoals eetcafés, cafetaria's, snackbars, automatieken en shoarmazaken;

1.42 horeca van categorie 4

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken, zoals cafés, bars en discotheken;

1.43 horeca van categorie 5

en bedrijfsactiviteit waarbij de bedrijfsuitoefening is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

1.44 horecabedrijf

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.45 jachthaven

een haven waar bedrijfsmatig voor pleziervaartuigen ligging, berging en onderhoud wordt geboden;

1.46 kantoor

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening, niet zijnde detailhandel, al dan niet met een (publieksgerichte) baliefunctie;

1.47 kap

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

1.48 koffie-/theehuis

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;

1.49 ligplaats

de ruimte welke door een woonboot en/of bedrijfsvaartuig, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, kan worden ingenomen;

1.50 luifel

een niet zelfstandig dragende horizontale overbouw, welke slechts bestaat uit een scheidingsconstructie tegen weersinvloeden;

1.51 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;

1.52 museum

gebouw waarin voorwerpen van culturele waarde bijeengebracht zijn en uitgesteld worden, inclusief de daarbij behorende educatieve- en horecavoorzieningen;

1.53 (nacht)bar

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;

1.54 nautische detailhandel

Detailhandel die het nautische karakter van Willemsoord ondersteunt;

1.55 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.56 ondergeschikte horeca

het in verband met een andere hoofdactiviteit op een perceel verstrekken van eten en drinken tegen betaling voor gebruik ter plaatse in die mate dat duidelijk herkenbaar is dat die hoofdactiviteit de kernactiviteit is die op het perceel plaatsvindt en het verstrekken van dat eten en drinken alleen plaatsvindt als beperkt en ondergeschikt onderdeel van en voortvloeiende uit de hoofdactiviteit.

Hierdoor dient het horecabedrijf volgende eisen:

1. de opening- en sluitingstijden van het horecabedrijf zijn dezelfde als die van de hoofdfunctie c.q. hoofdactiviteit, of het horecabedrijf begint later en/of eindigt eerder dan de hoofdactiviteit;
2. het horecabedrijf is niet rechtstreeks vanaf de openbare weg toegankelijk;
3. er worden op, aan of bij de openbare weg geen aanduidingen gegeven waaruit op te maken valt dat in de inrichting etenswaren en dranken tegen betaling worden verstrekt voor gebruik ter plaatse;
4. er wordt geen gevelreclame gemaakt voor het horecabedrijf;
5. er is geen buitenterras dat rechtstreeks vanaf de weg zichtbaar en toegankelijk is;
6. het horecabedrijf wordt uitgeoefend op een vloer- of grondoppervlakte die niet meer bedraagt dan 15% van de netto vloeroppervlakte van de inrichting, waarin de hoofdbestemming is verwezenlijkt, dan wel grondoppervlakte waarop de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 150 m²;
7. bij hoofdbestemmingen die meer dan 1.500 m² in beslag nemen mag het ondergeschikte horecabedrijf niet meer dan 10% van de netto vloeroppervlakte van de inrichting waarin de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 450 m², in beslag nemen.

1.57 passagiersvaartuig

een bedrijfsvaartuig, dat hoofdzakelijk gebruikt of bestemd is voor:

- a. bedrijfsmatig vervoer van personen;
- b. varende recreatie, waarbij het vaartuig beschikbaar wordt gesteld aan derden.

1.58 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst en waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak minder dan 0,50 m bedraagt:

1. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 1. de gemiddelde hoogte van het op de hoekpunten van het gebouw aansluitende afgewerkte terrein;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:
 1. het Normaal Amsterdams Peil;

1.59 pleziervaartuig

een vaartuig, uitsluitend gebruikt en bestemd voor nietbedrijfsmatige varende recreatie.

1.60 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.61 recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie (geen hoofdwoonverblijf);

1.62 restaurant

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

1.63 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.64 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 wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.65 short-stay

een logiesverblijf ten behoeve voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één (1) week en maximaal zes (6) maanden, waarbij de tijdelijke bewoning niet is aan te merken als hoofdverblijf van de bewoner en er geen sprake is van (vormen van) zorgwoningen of begeleid wonen en dergelijke.

1.66 stationerend vaartuig

- a. een vaartuig, daaronder begrepen een object dat afgemeerd is te water en niet tot enige andere categorie behoort;
- b. een schip, vaartuig of casco in aanbouw tot woonboot,pleziervaartuig, bedrijfsvaartuig, passagiersvaartuig of stationerend vaartuig.

1.67 supermarkt

een zelfbedieningswinkel, waar een breed assortiment algemene en verse levensmiddelen en voedingsmiddelen (waaronder verse groente, brood, vlees en huishoudelijke artikelen) worden verkocht, al dan niet met een additioneel assortiment non-food.

1.68 verblijfsgebied

een niet voor gemotoriseerd verkeer openbaar toegankelijke en ongebouwde ruimte, tevens bestemd voor groen;

1.69 verkeersareaal

gronden die in gebruik zijn als verkeersruimte voor al dan niet gemotoriseerd verkeer, bestaande uit rijwegen inclusief parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden, niet zijnde autowegen of autosnelwegen;

1.70 vestiging

een (deel van een) gebouw waarin één (dienstverlenend) bedrijf, horecabedrijf, kantoor, maatschappelijke (dienstverlenende) voorziening of winkel is gehuisvest;

1.71 vloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van binnen gebouwen gelegen ruimten, gemeten tussen de binnenzijde van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke woningscheidende muren;

1.72 vuurwerkbedrijf

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.73 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder mede begrepen (natuurlijke) oevers, kademuren, sluizen, gemalen, duikers en dammen;

1.74 winkel

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel;

1.75 wisselkantoor

een kantoor of gelegenheid waarvan het hoofdbestanddeel van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 toegelaten overschrijding:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, installatiekasten, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwhoogte niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden en/of de bestemmingsgrens niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd-1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horeca van categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
- b. horeca van categorie 4 zijnde café/bar ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
- c. horeca van categorie 5, zijnde hotel en short stay appartementen, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- d. bedrijven zoals bedoeld in artikel 7.2, kantoor, dienstverlening in niet geluidgevoelige gebouwen en maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidsgevoelige objecten;
- e. horecaterrassen;
- f. evenementen van type 2, 3 en 4;

alsmede

- g. parkeren en fietsenstalling;
- h. verblijfsgebied;
- i. verkeersareaal.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Ten behoeve van het toegestane gebruik zijn op en onder deze gronden toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak: 100%, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' op de verbeelding anders is aangeduid;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangeduid;
- d. de minimale hoogte van de eerste bouwlaag: 5 meter;
- e. de plattegrond van gebouwen is rechthoekig en heeft vier loodrechte hoekpunten;
- f. de positie van gebouwen en de richting van de kappen is
 - 1. parallel aan het Werfkanaal of
 - 2. haaks op het Werfkanaal of
 - 3. wanneer de bebouwing is gelegen langs het dok, parallel aan het dok.

3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de plattegrond van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is rechthoekig en heeft vier loodrechte hoekpunten;
- c. de maximum bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen:
 - 1. is gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 - 2. bedraagt 5 meter indien niet aan het hoofdgebouw gebouwd;
- d. indien aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden voorzien van een kap mag daartoe de maximum bouwhoogte als bedoeld onder c worden overschreden met 8 meter;
- e. de positie van gebouwen en de richting van de kappen is
 - 1. parallel aan het Werfkanaal of
 - 2. haaks op het Werfkanaal of
 - 3. wanneer de bebouwing is gelegen langs het dok, parallel aan het dok.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor masten en podia voor evenementen een maximale bouwhoogte van 10 meter.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.2 met dien verstande dat voor maximaal 50% van het te bebouwen oppervlak de bouwhoogte mag worden overschreden met ten hoogste 3 meter, onder voorwaarde dat:

- a. deze bevoegdheid alleen mag worden toegepast bij bouwvlakken met een maximum bouwhoogte van 12 meter;
- b. speciale aandacht besteed dient te worden aan de situering en omvang van de overschrijding, opdat het karakteristieke stedenbouwkundige beeld vanaf de Weststraat niet onevenredig wordt aangetast.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik van de in 3.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor horeca en hotel gelden de volgende regels:
 - 1. maximum vloeroppervlak horeca van categorie 2 en 4: 900 m² binnen de bestemming;
 - 2. maximum aantal shortstayappartementen en hotelkamers: 95;
- b. voor kantoor gelden de volgende regels:
 - 1. maximum vloeroppervlak kantoren (exclusief vergaderfaciliteiten): 900 m² binnen de bestemming;
 - 2. maximum vloeroppervlak kantoren per vestiging: 500 m²;
- c. voor dienstverlening, voor zover gerealiseerd als vergaderfaciliteiten (al dan niet gerelateerd aan kantoren), gelden de volgende regels:
 - 1. maximum vloeroppervlak: 1.000 m² binnen de bestemming;
- d. voor maatschappelijke voorzieningen, voor zover gerealiseerd als sport- en recreatieve voorzieningen zoals wellness (al dan niet gerelateerd aan horeca van categorie 5), gelden de volgende regels:
 - 1. maximum vloeroppervlak: 600 m² binnen de bestemming;
- e. voor evenementen geldt:
 - 1. Evenementen van type 2 zijn binnen het gehele bestemmingsplan maximaal 18 keer per jaar toegestaan met een maximale duur van 10 dagen per evenement, exclusief opbouwen en afbreken.
 - 2. Evenementen van type 3 zijn binnen het gehele bestemmingsplan maximaal 24 keer per jaar toegestaan met een maximale duur van 3 dag per evenement, exclusief opbouwen en afbreken.
 - 3. Evenementen van type 4 zijn binnen het gehele bestemmingsplan maximaal 12 keer per jaar toegestaan met een maximale duur van 10 dag per evenement, exclusief opbouwen en afbreken.
- f. voor parkeren geldt:
 - 1. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk en/of het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2022' (vastgesteld op 27 september 2021) en diens rechtsopvolger(s).
 - 2. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 1. toestaan dat:
 - voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, al dan niet in samenhang met parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, indien het specifieke gebruik en/of de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.
- g. voor laden en lossen geldt:
 - 1. Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te

verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit ter beoordeling van bevoegd gezag, waarbij het bevoegd gezag toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleid omtrent laden en lossen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in 3.1, 3.2 en 3.3 ten behoeve van tijdelijke bouwwerken voor evenementen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de archeologische waarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) is het verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te bouwen, aan te leggen en te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in dit artikel gegeven regels.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1,00 m boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;
 2. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 50 m², conform de bij de bestemming behorende uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 onder b ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en), indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten.
- b. Voor zover het oprichten van het gebouw, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2, indien aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van afgravingen, of;
 3. de verplichting de oprichting van het gebouw te laten begeleiden door een ter zake kundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:
 1. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 2. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.
- b. Het bepaalde in lid 4.4 onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. zijn aan te merken als normaal onderhoud, gebruik en beheer van de gronden in overeenstemming met lid 4.1;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.
- d. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend kan worden besloten dat voor ingrepen groter dan

50 m² de omgevingsvergunning pas kan worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.

- e. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Artikel 5 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden - daaronder begrepen water - zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de Cultuurhistorische Waardenstelling aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) is het verboden op of in de in dit plan opgenomen gronden te bouwen, aan te leggen en te gebruiken op een wijze die strijdig is met de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. Grondslag voor het stellen van nadere eisen kan zijn:

- a. Behouden en versterken van de gerichtheid op zee via het Nieuwe Diep, o.a. door middel van zichtassen en de symmetrie-as over gebouw 47 en dok 1;
- b. De ruimte rondom dok 1 is de centrale entree, hier is de identiteit van Willemsoord optimaal beleefbaar;
- c. Het werfterrein moet altijd een open karakter behouden, de openbare ruimte moet beleefbaar blijven als open, vrije ruimte;
- d. De opeenvolging van ontwikkelingsfasen wordt doorgezet, door een geleidelijke vestiging van blijvende gebouwen. In de bouwstijlen is de opeenvolging van ontwikkeling afleesbaar;
- e. Binnen de rationele hoofdstructuur zijn bouwvelden aan te wijzen. De invulling van een bouwveld wordt bepaald door:
 1. Een bouwveld is onderdeel van een programmacluster, waarvan de hoofdfunctie wordt bepaald door een aan de werf gerelateerd- en/of bestaand programma;
 2. De aanvullende functies van een programmacluster moeten ondersteunend zijn aan- en een meerwaarde hebben voor het noodzakelijke programma. De totale programmamix van een cluster is een duurzame samenstelling en levert een bijdrage aan de eigen economie van de werf;
 3. Er is een logische, functionele koppeling/relatie tussen programma's onderling en tussen programma en ruimte. Dit heeft gevolgen voor o.a. de plek en de oriëntatie van een gebouw, verbindende routes tussen functies en de wijze van koppeling van gebouwen;
 4. Een bouwveld, dat wordt gekenmerkt door ruimte, is een onderdeel van het open veld met daarin losstaande gebouwen;
 5. De bebouwingsdichtheid van een bouwveld komt overeen met de bebouwingsdichtheid van het totale werfterrein (excl. dokken);
 6. De randen van een bouwveld zijn geen aaneengesloten rooilijnen, een gebouw volgt de orthogonale of radiale structuur.
- f. De bouwvelden hebben onderlinge relaties en verwantschap door:
 1. Ruimtelijke overeenkomsten, gezamenlijke sfeer en verschijningsvorm;
 2. Programmatische aansluitingen;
 3. Verbindingen door routes, zichtlijnen e.d.
- g. Voor bebouwing geldt:
 1. De bebouwingstypologie en bouwmassa van een gebouw is functiespecifiek. Dit resulteert in een typologische variatie en een diversiteit aan bouwhoogte en korrelgrootte. Op het terrein geldt een algemene bouwhoogte van twee tot vier lagen en een (incidentele) maximale bouwhoogte van 18 meter. In geval van noodzaak, waarvoor de evidentie moet worden aangetoond, is hogere bebouwing toegestaan;
 2. Een bouwvolume heeft als basis een rechthoekige plattegrond;
 3. Dominante verschijningsvormen (door bouwmassa en/of architectuur) hebben een onderlinge

- relatie en presenteren zich ook richting de buitenzijde van het terrein;
4. Een aaneenschakeling van gebouwen moet in de bouwmassa leesbaar zijn (d.m.v. verspringing van bouwhoogte en/of rooilijn, architectuur). Aaneengeschakelde panden vormen geen repetitie;
 5. Aanpassingen aan monumenten zijn herkenbaar als moderne, eigentijdse ingrepen. De aanpassingen zijn zorgvuldig gedetailleerd en functioneel vormgegeven. Ze beperken zich tot het noodzakelijke;
 6. Nieuwbouw is onderscheidend van de monumenten door middel van een eigentijdse architectuur. De moderne ontwerpopgave bouwt voort op de civiele ontwerptraditie. Er wordt aanleiding gezocht in-, of aangesloten op de grondelementen van bestaande bebouwing op Willemsoord.
- h. Voor de openbare ruimte geldt:
1. De dokken en kades zijn structurerende elementen, deze blijven vrij van bebouwing.
 2. Landmarks, objecten en zichtlijnen geven richting aan het veld;
 3. Tussen de gebouwen zijn functionele ruimtes en restruimtes, deze ruimtes variëren in maatvoering. Er is geen minimum maat, maar de ruimte moet wel toegankelijk zijn. Wanneer dit vanuit de functie van het gebouw niet mogelijk is, worden gebouwen tegen elkaar aan geplaatst, of wordt de ruimte afgesloten door middel van een zorgvuldig vormgegeven hek;
 4. De typologie van privé-achter/voortuinen, grenzend aan de openbare ruimte, komt niet voor. Voorstelbaar is dat een (collectieve) buitenruimte als cour binnen een complex wordt opgenomen, of dat deze gedeeltelijk ingesloten wordt tussen gebouwen. De buitenruimte wordt dan afgezoomd door middel van een collectief, zorgvuldig vormgegeven hek.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
1. het geheel of gedeeltelijk weghalen/slopen van hekwerken, beschoeiingen en kademuren langs het water;
 2. het schilderen of pleisteren van de in de perceelgrens gebouwde gevels van gebouwen en erfafscheidingsmuren;
 3. het wijzigen van weg- of straatprofielen en/of oppervlakteverhardingen;
 4. het aanleggen van groen;
 5. het graven en/of dempen van waterlopen en waterpartijen;
 6. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de gronden.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
1. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen, voorzover niet reeds een omgevingsvergunning op grond van de Monumentenwet 1988 is vereist;
 2. het geheel of gedeeltelijk slopen of wijzigen van bruggen en/of kademuren.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verbodsregel

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving en/of specifieke gebruiksregels.

7.2 Toegelaten bedrijven

7.2.1 Toegestane bedrijven

Voor zover bedrijven zijn toegestaan, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein vallen in:

- a. milieucategorie 1, 2 en 3.1 voor zover de bedrijven zijn gevestigd op een afstand van minimaal 30 meter vanaf bestaande woningen;
- b. milieucategorie 3.2 voor zover de bedrijven zijn gevestigd op een afstand van minimaal 50 meter vanaf bestaande woningen;
- c. milieucategorie 4.1 voor zover de bedrijven zijn gevestigd op een afstand van minimaal 100 meter vanaf bestaande woningen;
- d. scheepsreparatiebedrijven, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'industrieterrein - Haven Den Helder'.

7.2.2 Afwijking

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 7.2.1 bepaalde voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat:

- a. niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de genoemde categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- b. in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de genoemde categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- c. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de genoemde categorieën meer milieuhinder veroorzaakt;
- d. in artikel 7.2.1 voorkomt, maar op een kleinere afstand van bestaande woningen wordt gevestigd dan in dat artikel is bepaald, mits het woon- en leefklimaat daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

7.2.3 Wijzigingsregel

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein bedrijven en/of bedrijfsvormen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
- b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein bedrijven opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Geluidszone Haven Den Helder

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie - Haven Den Helder' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het Industrierrein 'Haven Den Helder' op geluidsgevoelige gebouwen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels in die zin dat wordt afgeweken van de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3, tot niet meer dan 10% van die normen;
- c. de regels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels ten aanzien van de bouwgrenzen in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de grootte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- f. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 6 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw met een maximum van 1,50 m bedraagt;
- g. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
mits de bouwgrens met niet meer dan 0,50 m overschrijdend;
 3. balkons, mits:
 - de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m overschrijdend;
 - de breedte niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedraagt;
 4. erkers, mits:
 - de bouwgrens met niet meer dan 0,60 m overschrijdend;
 - de breedte niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedraagt;

9.2 Beperking afwijkingsbevoegdheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1 kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of aangrenzende bebouwing in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met het plan en/of indien op enig aangrenzend terrein de verwerkelijking van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de ontheffing kan worden voorkomen.

9.3 Voorwaarde afwijkingsbevoegdheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1 kan alleen worden verleend indien sprake is van een algemeen belang of wanneer sprake is van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders, horende de raadscommissie, kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat 'vernieuwende detailhandelsconcepten die aansluiten bij het nautische karakter van Willemsoord' zijn toegestaan. Van deze bevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt na advies van de detailhandelsfederatie Den Helder en als de 3.000 m² detailhandel op Willemsoord niet wordt overschreden.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 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 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het uitwerkingsplan Willemsoord 2012 - De Kleine Werf.

