

 Gemeente Midden-Delfland

 Partiële herziening bestemmingsplan
“Harnaschpolder Noord 2014” - Reclamemast

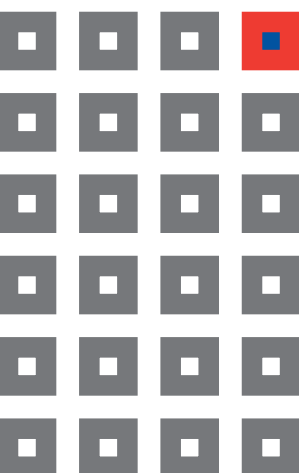
 vastgesteld



januari 2017

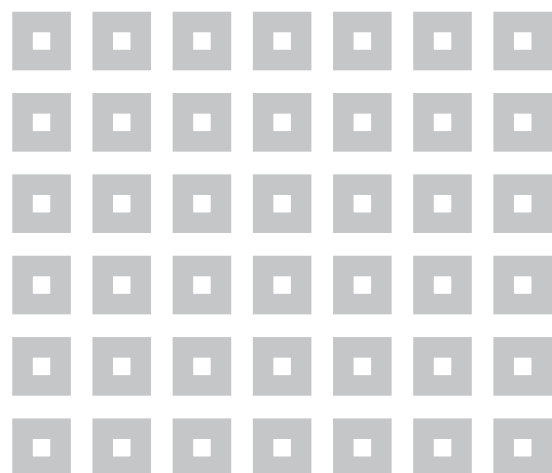
Gemeente Midden-Delfland

Partiële herziening bestemmingsplan
“Harnaschpolder Noord 2014” - Reclamemast
vastgesteld



Inhoud:

- toelichting
- regels
- verbeelding van de geometrische plaatsbepaling



werknummer: 881.600.04

datum: 2 januari 2017

bestand: J:\881\600\04\3.projectresultaat\reclamemast

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	januari 2016 / juni 2016
Ontwerp	juli 2016
terinzagelegging	14 okt - 26 nov 2016
Vaststelling	24 januari 2017

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Inhoudsopgave van de toelichting

Deel A Inleiding

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel van het plan	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
2.3	Beeldkwaliteit bedrijventerrein	4
2.4	Wijzigingen ten opzichte van het voorgaande plan	5
2.5	Juridische aspecten	6
3	Ruimtelijke Ordening	11
4	Natuur en landschap	12
5	Water	13
6	Archeologie en cultuurhistorie	14
7	Milieu	16
7.1	Algemeen	16
8	Uitvoerbaarheid	17
8.1	Economische uitvoerbaarheid	17
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
9	Procedure	18
9.1	Vorbereidingsfase	18
9.2	Ontwerpfase	18
9.3	Vaststellingsfase	18

Bijlagen

1. Nota van beantwoording overleg
2. Nota van beantwoording zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

In het gebied ten noorden van de kern Den Hoorn, gemeente Midden-Delfland, vindt een transformatie van een voormalig agrarisch (glas)tuinbouwgebied naar een stedelijk woon- en werkmilieu plaats: 'Harnaschpolder'. De locatie ligt aan weerszijden van de snelweg A4 en bestaat uit reeds ontwikkeld, maar ook uit deels nog te ontwikkelen bedrijventerrein.

Het vigerende bestemmingsplan voor het noordelijke deel van dit gebied, 'Harnaschpolder Noord 2014', geeft met uit te werken bestemmingen en globale eindbestemmingen richting aan de toekomstige ontwikkelingen.

In het vigerend bestemmingsplan is voor het onderhavig plangebied de realisatie van een reclamemast opgenomen. Op basis van artikel 29.2.1 (Overige zone - reclamemast – 1) van het bestemmingsplan "Harnaschpolder Noord 2014" is mogelijk om één reclamemast te realiseren ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - reclamemast - 1'. Het Bedrijvenschap wil ter plaatse een reclamemast oprichten met zes vlakken, verdeeld in twee maal 3 vlakken in driehoekopstelling onder elkaar. Op grond van het bestemmingsplan zijn slechts drie vlakken toegestaan. De wijziging is noodzakelijk om de exploitatiemogelijkheden van de reclamemast mogelijk te maken. De mast wordt kleiner uitgevoerd dan oorspronkelijk toegestaan.

Doel van het plan

Om de realisatie van de beoogde reclamemast te faciliteren wordt deze partiële herziening van het bestemmingsplan "Harnaschpolder Noord 2014" opgesteld. Met deze partiële herziening wordt de realisatie van een reclamemast met zes reclamevlakken juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het uiterste noorden van de gemeente Midden-Delfland aan de oostzijde van de snelweg A4. Het plangebied is gelegen in de vastgoedzone en wordt globaal begrensd door:

- in het noorden en westen: de rijksweg A4;
- in het oosten: de waterzuiveringsinstallatie;
- in het zuiden: (de overige percelen van) de Vastgoedzone;

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Dit deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het resultaat van het wettelijk vooroverleg en de behandeling van eventuele zienswijzen.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten noorden van de dorpskern van Den Hoorn, op een strategische locatie nabij de op- en afrit (afslag 12) van de snelweg A4. Deze afslag vormt de toegang tot het nieuwe bedrijventerrein HarnaschPolder. De nieuwe reclamemast is voorzien op een als bedrijventerrein te ontwikkelen perceel pal aan de snelweg. In de bestaande situatie is het plangebied onbebouwd en braakliggend.

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied is gelegen in het noordelijk deel van de Harnaschpolder en maakt deel uit van het deelgebied 'de Vastgoedzone'.

Vastgoedzone

Het gebied dat wordt aangeduid als de Vastgoedzone ligt ingeklemd tussen de A4 en de afvalwaterzuiveringsinstallatie en ligt ten noorden van de rotonde Harnaschdreef/N211. Momenteel bestaat het gebied uit een braakliggend terrein. De locatie is gelegen direct aan de snelweg en heeft potentie voor allerlei ontwikkelingen.

De realisatie van een reclamemast past binnen de ontwikkelkaders, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Harnaschpolder Noord 2014'. De ontwikkeling was reeds voorzien in voorgaand bestemmingsplan, echter wijkt de vorm en uitvoering dusdanig af dat een partiële herziening noodzakelijk wordt geacht. De overige bepalingen ter plaatse worden om technische redenen opnieuw overgenomen, inhoudelijk zullen hieraan geen wijzigingen plaatsvinden.

Reclamemast

De nieuwe reclamemast wordt opgericht met zes reclamevlakken, drie reclamevlakken voor algemene commerciële doeleinden en drie reclamevlakken voor bedrijfsspecifieke doeleinden. De hoogte van de mast zal in totaal 40 meter bedragen ten opzichte van het asfalt van de naastgelegen rijksweg A4. De reclameborden komen op maximaal 30 meter, hierdoor is de reclamemast goed zichtbaar vanaf de rijksweg. De mast wordt opgericht in twee driehoeksopstellingen. De vlakken voor commerciële doeleinden (één driehoeksopstelling) zijn per vlak maximaal 120 m² en maximaal 13 meter breed of hoog. De bedrijfsspecifieke reclamevlakken (één driehoeksopstelling) zijn elk 16 meter breed en 2,5 meter hoog.

Verlichting

Verlichte reclame-uitingen moeten voldoen aan de Algemene Richtlijnen betreffende lichthinder van de NSVV en de Handleiding omgang met luminanties ter voorkoming van lichthinder voor AMvB. Maximaal toegestane oppervlakte luminantie overdag is 600 cd/m². Burgemeester en wethouders dienen voor verlening van een omgevingsvergunning advies in te winnen bij de wegbeheerder over het actueel vastgestelde beleid ten aanzien van de toepassing van reclame-uitingen gericht op de rijksweg. Als gevolg hiervan kunnen zij nadere gebruiksvoorschriften opnemen bij een omgevingsvergunning, ten aanzien van de dynamische beelden, verlichtingstijden en de lichtsterkte indien toepassing wordt gegeven aan verlichte reclamevlakken.

Verlichting en lichtintensiteit

Indien de reclamevlakken verlicht worden, gelden de maximaal toelaatbare luminanties zoals opgenomen in de volgende tabel. Deze luminanties gelden zowel voor LED als voor aanlichting.

Toegepaste kleur	Reclamevlak > 6m ²
Wit	115 cd/m ²
Geel	115 cd/m ²
Overige	12 cd /m ²

De verlichting mag naar de normen van NSVV (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde) geen lichthinder veroorzaken. Wij verwijzen in deze naar de Richtlijn Lichthinder van de Commissie Lichthinder zoals gepubliceerd door de NSVV in november 2014.

Voor de reclamevlakken die gericht zijn op de snelweg geldt:

- tussen zonsondergang en zonsopkomst is de lichtuitstraling maximaal 5% van de lichtsterkte overdag;
- tussen 01.00 uur en 05.00 uur zijn de LED en/of verlichting volledig uitgeschakeld.

Voor de reclamevlakken die niet gericht zijn op de snelweg geldt:

- tussen 19.00 uur en 21.00 uur is de lichtuitstraling maximaal 5% van de lichtsterkte overdag;
- in de regels is opgenomen dat, de verlichting van deze reclamevlakken in ieder geval uitgeschakeld dient te zijn tussen 00.00 uur en 06.00 uur.

Korrelgrootte

LED-scherm mag niet te korrelig zijn. Maximale pitch grootte is 16 mm.

Geluid

Geluid is niet toegestaan.

Aanstootgevende beelden/teksten

Er mogen geen aanstootgevende beelden of teksten worden gebruikt.

Dynamische beelden

Het toevoegen van beeldvlakken bij dynamische beelden is mogelijk extra afleidend, omdat de beeldwisselingen vaker zullen optreden dan bij een enkel beeldvlak (bij een maximum van één wisseling per 6 seconden per beeldvlak volgens het beoordelingskader). Bij meer beeldvlakken gericht op het verkeer mag dus maar één keer per 6 seconden één beeld wisselen.

2.3 Beeldkwaliteit bedrijventerrein

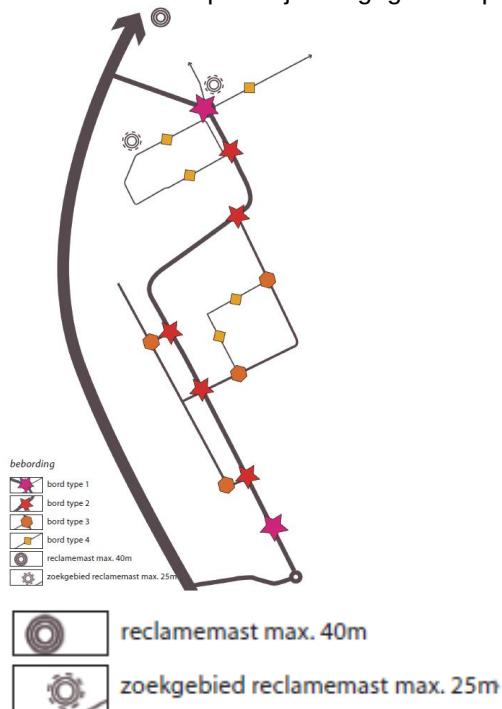
Voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Harnaschpolder is onlangs een nieuw beeldkwaliteitsplan¹ ontwikkeld. Dit Beeldkwaliteitsplan beschrijft in essentie de kwaliteitseisen en randvoorwaarden die aan het beeld van zowel het openbaar gebied als de uit te geven bedrijfskavels gesteld worden en vervangt het Beeldkwaliteitsplan Harnaschpolder uit 2010. Het

¹ Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Harnaschpolder, BGSV, d.d. 2 oktober 2014

Beeldkwaliteitsplan is te raadplegen als bijlage bij het bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord 2014”.

In het beeldkwaliteitsplan wordt in zake de reclamemasten het volgende vermeld.

Om het aantal reclamemasten te beperken en de herkenbaarheid van het bedrijventerrein is vergroten is in de noordpunt nabij de A4 één centrale reclamemast voorzien met een hoogte van max. 40 meter (de mast waar deze herziening betrekking op heeft kent een hoogte van 30 meter). Deze mast is bedoeld als verzamelpunt voor reclame-uitingen van verschillende bedrijven in de Harnaschpolder. Daarnaast is er de mogelijkheid voor nog twee bedrijfsgebonden reclamemasten met een hoogte van max. 25 meter te plaatsen binnen de daarvoor aangewezen zoekgebieden. De globale beoogde situering van de reclamemasten in het beeldkwaliteitsplan zijn aangegeven op afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: bebording Bedrijventerrein Harnaschpolder (Beeldkwaliteitsplan, BGSV)

2.4 Wijzigingen ten opzichte van het voorgaande plan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een aantal wijzigingen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Benadrukt moet worden dat het grootste deel van het plan niet wijzigt.

overige zone – reclamemast 1 en 2: In het voorgaande bestemmingsplan ‘Harnaschpolder Noord’ is, overeenkomstig met onderhavig plangebied, parallel aan de A4 een gebiedsaanduiding ‘overige zone – reclamemast 1’ aangegeven. Binnen deze aanduiding mag ten hoogste één reclamemast voor algemene commerciële doeleinden worden gerealiseerd. In voorliggend bestemmingsplan wordt de zone van deze mast verkleind en beperkt tot het noordelijke deel, enkel daar waar de mast wordt beoogd. Enige flexibiliteit in de positionering van de mast blijft wenselijk.

Niet wenselijk is dat in de noordelijke punt nóg een reclamemast wordt gerealiseerd. Daarom is de gebiedsaanduiding ‘overige zone – reclamemast 2’ beperkt ter plaatse van de noordelijke punt.



Afbeelding 2.2: Uitsnede planverbeelding

Molenbiotoop

Door de situering van de mast in de noordelijke punt van de Vastgoedzone, komt de aanduiding binnen de molenbiotoop komt te liggen. Hierover is overleg gevoerd met de provincie, het Hoogheemraadschap en de betreffende molenaar (zie ook hoofdstuk 6). Er zullen compenserende maatregelen getroffen worden door het verwijderen van een groot aantal bomen rondom de molenlocatie. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat deze compenserende maatregelen uitgevoerd moeten zijn alvorens een reclamemast gebouwd mag worden.

Noodzakelijke uitwerking noordelijke punt

In het voorgaande bestemmingsplan is het onderhavige plangebied geheel bestemd als ‘Bedrijventerrein – Uit te werken’. Om de realisatie van de mast mogelijk te maken dient ter plaatse de bestemming uit gewerkt te worden. Daarom is voor de noordelijke punt een directe bedrijfsbestemming opgenomen, uitgewerkt in overeenstemming met de opgenomen uitwerkingsregels. Dit bestemmingsplan heeft niet tot doel ter plaatse bedrijfsontwikkelingen toe te staan, maar voorziet wel in de nodige ruimte voor de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

2.5 Juridische aspecten

2.5.1 Planmethodiek

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een beperkte herziening van de vigerende regeling. Het plan heeft grotendeels een globale eindbestemming, waarin de diverse ontwikkelingsmogelijkheden die op basis van het thans geldende bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2014 worden gerespecteerd. De wijziging die met deze partiele herziening wordt mogelijk gemaakt betreft enkel het verruimen van het aantal reclamevlakken voor de reclamemast in de ‘overige zone – reclamemast 1’ en het beperken van de zone tot de noordelijke punt. Aan deze gronden is om praktische redenen gekozen voor een directe bedrijfsbestemming. Tevens is voor aangrenzende gronden de uit te werken bedrijfsbestemming overgenomen uit het vigerende plan, welke op een later tijdstip uitgewerkt dienen te worden. Tot die tijd geldt er ter plaatse een bouwverbod.

2.5.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de regels van het moederplan “Harnaschpolder Noord 2014” van toepassing verklaard. Daarnaast is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel “Wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Hierna wordt per artikel een toelichting gegeven.

Bedrijventerrein

De bestemming van de noordelijke punt van het plangebied (onderdeel van de Vastgoedzone) is uitgewerkt naar ‘Bedrijventerrein’, conform de oorspronkelijke ‘Bedrijventerrein - Uit te werken’. Dit om de beoogde realisatie van de reclamemast juridisch mogelijk te maken. Ter plaatse zijn de gronden tevens bestemd voor bedrijven tot en met de hoogst mogelijke milieucategorie en horecabedrijven, echter is de realisatie van zelfstandige gebouwen ten behoeve van deze bestemmingen niet mogelijk. In de regels is een koppeling gemaakt met bebouwing in de nabije toekomst op de aangrenzende gronden. Bouwen is uitsluitend toegestaan als onderdeel van de aangrenzende uit te werken bestemming. Aan de bouw van gebouwen is een voorwaardelijke onderzoekspllicht gekoppeld. Dit bestemmingsplan geeft voor de onderzoeksaspecten enkel de gevolgen aan voor een reclamemast. Concreet betekent dit dat de onderzoekspllicht wordt doorgeschoven naar het moment van uitwerking van de aangrenzende gronden.

Aan de oprichting van de reclamemast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De bouw van een reclamemast mag pas plaats vinden als de compenserende maatregelen met betrekking tot de molenbiotoop zijn uitgevoerd. Verder gelden nog enkele eisen met betrekking tot de uitvoering en het gebruik.

Bedrijventerrein – Uit te werken

Het overige gedeelte van het bestemmingsplan (onderdeel van de Vastgoedzone) is conserverend bestemd als ‘Bedrijventerrein - Uit te werken’. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor bedrijven tot en met de hoogst mogelijke milieucategorie en horecabedrijven. De regels die golden op grond van het bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord 2014” blijven hier onverkort van kracht.

Gelet op de uit te werken bestemming dienen de gronden te zijner tijd uitgewerkt te worden conform de gestelde uitwerkingsregels. Voor de gronden met de bestemming ‘Bedrijventerrein – Uit te werken’ geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig

een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden. Tot het uitwerkingsplan is vastgesteld, geldt ter plaatse een bouwverbod.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt de parkeernota van de gemeente van toepassing verklaard. Voor zover in de bestemmingen niets is bepaald ten aanzien van parkeren, geldt de gemeentelijke parkeernota.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels uit hoofdstuk 2 van de regels, gelden enkele bijzondere bouwregels die met een aanduiding in de verbeelding zijn weergegeven. Een gedeelte van het plangebied valt binnen de vrijwaringszone van de Molen van Maat langs de Dulder, net buiten het plangebied. Om die reden is een gebiedsaanduiding vrijwaringszone-molenbiotop op de plankaart opgenomen en is een algemene aanduidingsregel opgenomen. Deze regeling geldt echter niet voor de op te richten reclamemast (zie volgende alinea). Tevens is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de geurcontour van de afvalwaterzuivering. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan. In aanvulling daarop is, net als in het bestemmingsplan "Harnaschpolder Noord 2014" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de gebiedsaanduiding in de toekomst te verwijderen c.q. te verkleinen.

Tot slot is er een gebiedsaanduiding opgenomen voor het zoekgebied voor een tweede of derde reclamemast ('Overige zone – reclamemast 2'). Binnen deze zone mogen in totaal ten hoogste twee reclamemasten tot 25 meter hoog voor bedrijfsgebonden reclamedoelinden worden gebouwd. De gebiedsaanduiding is verkleind, maar inhoudelijk overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor

afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

In het artikel is daarnaast geregeld dat de archeologische dubbelbestemmingen van de verbeelding kunnen worden verwijderd indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Overige regels

In de bepaling is geregeld dat alle wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In het laatste artikel is de slotregel opgenomen. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.5.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

Om te voldoen aan de wettelijke voorgeschreven richtlijnen, IMRO2012 en STRI2012, is het noodzakelijk om de overige bepalingen op de verbeelding, zoals deze van kracht zijn op grond van het bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord 2014” over te nemen. Concreet gaat het om de bestemmingen Water en Bedrijventerrein – Uit te werken, alsmede de ter plaatse geldende dubbelbestemming Leiding – Gas. Aan deze bepalingen vinden geen wijzigingen plaats, deze blijven onverkort van kracht.

3 Ruimtelijke Ordening

In het kader van het bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord 2014” heeft reeds een toets plaats gevonden aan alle relevante beleidstukken. Korte tijdshalve wordt hier naar het vastgestelde plan verwezen.

Op grond van de relevante beleidsstukken zijn er geen planologisch-juridische beletselen die de mogelijkheid om ter plaatse zes in plaats van drie reclame vlakken toe te staan voor de betreffende reclamemast. De bouw van een reclamemast werd reeds passend bevonden in het voorgaande plan.

Inzake de molenbiotoop heeft reeds afstemming plaats gevonden met de provincie, het Hoogheemraadschap en de molenaar. Als compensatiemaatregel worden een groot aantal bomen nabij de molenlocatie verwijderd om de windvang ter plaatse te verbeteren. Derhalve draagt de ontwikkeling van een reclamemast (indirect) in een positieve mate bij aan de doelstellingen van de molenbiotoop.

4 Natuur en landschap

In het kader van het bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord 2014” heeft reeds een toets plaats gevonden aan het aspect Natuur en landschap. De verruiming van het aantal reclamevlakken van drie naar zes heeft geen negatieve invloed op het aspect natuur en landschap. Het beleidskader en het onderzoek zijn te raadplegen in het bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord 2014”. Korteidshalve wordt hier naar het vastgestelde plan verwezen.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van een reclamemast.

5 Water

In de waterparagraaf van het bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord 2014” is de watertoets doorlopen. Hieruit blijkt dat nadere afstemming plaats dient te vinden met het Hoogheemraadschap over het waterhuishoudkundig plan. Dit waterhuishoudkundig plan zal als onderbouwing dienen bij de aanvraag van een watergunning. Het verruimen van het aantal reclamevlakken heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied. Het aspect Water behoeft derhalve geen nadere uitwerking en levert geen belemmeringen voor de beoogde partiële herziening.

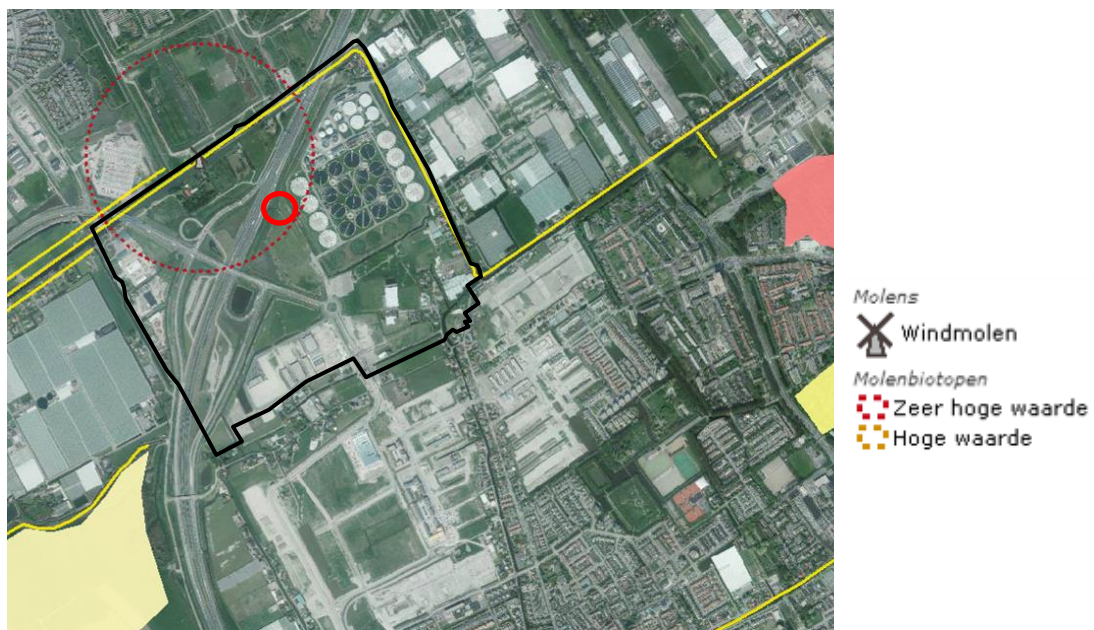
6 Archeologie en cultuurhistorie

In het kader van het bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord 2014” heeft reeds een nader beschouwing van het aspect archeologie en cultuurhistorie plaatsgevonden. Het plangebied van onderhavige partiële herziening is niet gelegen in een gebied waarvoor een beschermingsregime geldt ten einde mogelijke archeologische waarden te beschermen. In het onderhavig bestemmingsplangebied geldt, als gevolg van ruimtelijke ontwikkeling in het verleden, geen archeologische verwachting meer. Het plangebied is reeds onderzocht.

De verruiming van het aantal reclamevlakken van drie naar zes heeft geen invloed op het aspect archeologie en cultuurhistorie. Het beleidskader en het onderzoek zijn te raadplegen in het bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord 2014”. Korte tijdshalve wordt hier naar het vastgestelde plan verwezen.

Voor het plangebied is vanuit het aspect cultuurhistorie de Schaaapweimolen ten noordwesten van het plangebied relevant. Deze molen is aangemerkt als Rijksmonument. De Schaaapweimolen is een poldermolen van het type grondzeiler. De molen bemaalde vroeger de Plaspoel- en Schaaapweipolder. De voorganger van de huidige molen was een wipmolen die in 1825 afbrandde, waarop de huidige molen werd gebouwd. De Schaaapweimolen bemaalde tot 1944 zelfstandig de polders. Daar de molen in het tracé van de A4 stond werd de molen in 1988 anderhalve kilometer westwaarts verplaatst naar de Hoekpolder, de huidige plaats. Na een kleine restauratie fungeert de molen nu als stand-by in de bemaling van de gezamenlijke Hoek-, Plaspoel-, Schaaapweipolder, onder beheer van de huidige eigenaar; het Hoogheemraadschap van Delfland.

Ten behoeve van de Schaaapweimolen is een molenbiotoop opgenomen. Om de windvang van de molen te beschermen is de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ is opgenomen. De regeling die hieraan gekoppeld is voorkomt dat binnen een afstand van 400 meter tot het middelpunt van de molen nieuwe bebouwing wordt opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Een uitzondering hierop vormt de nieuwe reclamemast aan de A4, die is voorzien binnen de molenbiotoop van de molen. Er zijn afspraken gemaakt over compenserende maatregelen, zoals het kappen van bomen die dichterbij de molen staan (en dus hinderlijker zijn dan een nieuwe reclamemast). Een officiële ontheffing van de provinciale Verordening Ruimte is niet nodig. Ter borging van de compenserende maatregelen is aan de oprichting van de reclamemast een voorwaardelijke verplichting gekoppeld.



Afbeelding 6.1: uitsnede cultuurhistorische hoofdstructuur (globale ligging plangebied in rood)

7 Milieu

7.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord 2014” heeft reeds een toets plaats gevonden aan de relevante milieuaspecten. De verruiming van het aantal reclamevlakken van drie naar zes heeft generlei invloed op de milieuaspecten. Op basis van het kleine gedeelte van het bedrijventerrein wat nu nader is uitgewerkt kunnen geen gebouwen worden opgericht. De onderzoekaspecten leveren derhalve geen belemmeringen op. Het beleidskader en de uitgevoerde onderzoeken zijn te raadplegen in het bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord 2014”. Korteidshalve wordt hier naar het vastgestelde plan verwezen.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

De verruiming van het aantal reclamevlakken heeft geen exploitatieverplichting tot gevolg. Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Derhalve hoeft geen kostenverhaal toegepast te worden. De bouw van de reclamemast is geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan(vormings)proces

Het voorliggende bestemmingsplan is slechts een zeer beperkte wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord 2014”. In het kader van dat bestemmingsplan heeft reeds uitvoerige afstemming plaatsgevonden. Ook is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de plannen. Omdat er behoudens het aantal reclamevlakken geen wijzigingen worden doorgevoerd met deze partiële herziening zal het plan naar verwachting niet op onoverkomelijke bezwaren stuiten.

Het voorliggende plan zal opnieuw ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is om een zienswijze in te dienen.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Overleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse betrokken instanties, in totaal zijn zes overlegreacties ingediend. Vier reacties leidden tot aanpassing van dit bestemmingsplan. De samenvatting en beantwoording van deze reacties en de wijze waarop deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan, is opgenomen in bijlage 1 Nota van beantwoording overleg.

9.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken, van 14 oktober tot en met 26 november 2016, ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), en/of is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

In totaal zijn vier zienswijzen ontvangen. Twee zienswijzen leidden tot aanpassing van dit bestemmingsplan. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen en de wijze waarop deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan, is opgenomen in bijlage 2 Nota van beantwoording Zienswijzen.

9.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Toepassingsbereik regels	4
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	5
Artikel 3	Bedrijventerrein	5
Artikel 4	Water	7
Artikel 5	Bedrijventerrein - Uit te werken	8
Artikel 6	Leiding - Gas	9
Hoofdstuk 3	Algemene regels	11
Artikel 7	Antidubbelregel	11
Artikel 8	Algemene bouwregels	12
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	13
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	14
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	15
Artikel 11	Overgangsrecht	15
Artikel 12	Slotregel	16
bijlage bij de regels		17
Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten	19

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2014 - Reclamemast" met identificatienummer NL.IMRO.1842.bp16HP02-va01 van de gemeente Midden-Delfland.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Verdere begrippen zoals deze onderdeel uitmaken van de regels van het bestemmingsplan "Harnaschpolder Noord 2014" blijven ongewijzigd van toepassing op het plan.

Artikel 2 Toepassingsbereik regels

De regels van het bestemmingsplan "Harnaschpolder Noord 2014", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Midden-Delfland op 26 mei 2015, met identificatienummer NL.IMRO.1842.bp14HP01-VA01 blijven ongewijzigd van toepassing op het plan, tenzij in afwijking in dit bestemmingsplan anders geregeld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een reclamemast, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - reclamemast 1', met als voorwaardelijke verplichting dat wordt voldaan aan het bepaalde in lid 9.1.1 onder b.;
- b. bedrijven tot en met de hoogst mogelijke milieucategorie die toelaatbaar wordt geacht volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009);
- c. internetverkoop;
- d. horecabedrijf uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangs- en ontsluitingswegen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag, met in achtneming van de bebouwingstypologie en ruimtelijke kwaliteit (met uitzondering van de maatvoering) zoals deze in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Harnaschpolder Midden-Delfland' zijn opgenomen, worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan als onderdeel van te realiseren bouwwerken op de aangrenzende bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken en dienen in dit kader te voldoen aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 1. luchtkwaliteit;
 2. parkeren en mobiliteit;
 3. bodemkwaliteit;
 4. waterhuishouding;
 5. externe veiligheid;
 6. ecologie, toetsing flora- en faunawet;
 7. grondexploitatie en kostenverhaal;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 70% per bouwperceel;
- c. nieuwvestiging mag de bedrijfsvoering van omliggende bestaande bedrijven niet onevenredig hinderen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - reclamemast 1' geldt:
 1. de voorwaardelijke verplichting dat compensatie zoals bedoeld in lid 9.1.1 onder b. heeft plaatsgevonden;
 2. dat het oprichten van maximaal 1 reclamemast met 2 maal 3 reclamevlakken voor algemene commerciële en bedrijfsgebonden doeleinden is toegestaan;
 3. dat de bouwhoogte van de reclamemast ten hoogste 40 m mag bedragen ten opzichte van de hoogte van het asfalt van de naastgelegen rijksweg A4, gemeten op het meest nabij gelegen gedeelte, met dien verstande dat de bouwhoogte van de reclamevlakken ten hoogste 30 m mag bedragen;
 4. dat het aantal reclamevlakken ten hoogste 6 bedraagt, verdeeld in 2 maal 3 vlakken boven elkaar in driehoekopstelling, met dien verstande dat:

van 3 reclamevlakken (1 driehoekopstelling):

- de oppervlakte ten hoogste 120 m² mag bedragen;
- de breedte ten hoogste 13 m mag bedragen;
- de hoogte ten hoogste 13 m mag bedragen;

van 3 reclamevlakken (1 driehoeksopstelling):

- de breedte ten hoogste 16 m mag bedragen;
 - de hoogte ten hoogste 2,5 m mag bedragen;
5. verlichte reclame-uitingen moeten voldoen aan de Richtlijn Lichthinder van de Commissie Lichthinder, zoals gepubliceerd door de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde in 2014 met dien verstande, dat de verlichting van de reclamevlakken die niet gericht zijn op de snelweg in ieder geval uitgeschakeld dient te zijn tussen 00.00 uur en 06.00 uur;
 6. bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de oprichting van een reclamemast wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
 - c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
 - d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
 - e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

3.3.2 Externe veiligheid - afsluitbaarheid mechanische ventilatie

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. verkeer te water;
- c. bruggen;
- d. duikers;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. natuurvriendelijke oevers.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de breedte van een brug ter ontsluiting van een agrarisch of bedrijfsperceel bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de breedte van een brug ter ontsluiting van andere dan onder b genoemde percelen waarop zich een hoofdgebouw bevindt bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de oppervlakte van een steiger bedraagt ten hoogste 6 m²;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Bedrijventerrein - Uit te werken

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Uit te werken' aan gewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met de hoogst mogelijke milieucategorie die toelaatbaar wordt geacht volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009);
- b. internetverkoop;
- c. horecabedrijf uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangs- en ontsluitingswegen.

5.2 Uitwerkingsregels

Het bevoegd gezag werkt de in lid 5.1 genoemde bestemming nader uit, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het maximum bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 70% per bouwperceel;
- b. nieuwvestiging mag de bedrijfsvoering van omliggende bestaande bedrijven niet onevenredig hinderen.
- c. met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, kunnen nadere eisen stellen aan:
 - 1. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
 - 2. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
 - 3. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
 - 4. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen;
- d. met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, kunnen nadere eisen worden gesteld aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

5.3 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

Artikel 6 Leiding - Gas

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - primair bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 30 inch en een druk van ten hoogste 66,2 bar en de bijbehorende belemmeringenstrook.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. nieuwe kwetsbare objecten zijn niet toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 6.2 onder b) indien:

- a. de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad;
- b. de werkelijke ligging van de leiding niet leidt tot belemmeringen voor het toestaan van kwetsbare objecten;
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren,
- g. het permanent opslaan van goederen.

6.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 6.3 bedoeld;

- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

6.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Om een zorgvuldige afweging omtrent het niet schaden van de leiding te kunnen maken, dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de leidingbeheerder alvorens te beslissen op de aanvraag.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

8.2 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Molenbiotoop

9.1.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop 400m

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 400m' de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht of beplanting aangebracht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd;
- c. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a en b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

9.2 Reclamemast

9.2.1 Overige zone - reclamemast - 2

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - reclamemast - 2' de volgende regels:

- a. het oprichten van maximaal 1 bedrijfsgebonden reclamemast is toegestaan;
- b. de bouwhoogte van de reclamemast bedraagt ten hoogste 25 m;
- c. de diameter van een reclamemast bedraagt ten hoogste 2 meter;
- d. het aantal reclamevlakken bedraagt ten hoogste 3;
- e. de bouwhoogte van een reclamevlak bedraagt ten hoogste 10 m;
- f. de breedte van een reclamevlak bedraagt ten hoogste 12 m;
- g. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en toestaan dat er één extra reclamemast wordt opgericht, met in achtneming van de regels zoals gesteld in b tot en met f.;
- h. bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de oprichting van een reclamemast wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- i. het belang van de aanwezige leiding niet wordt geschaad, met dien verstande dat, indien van toepassing, het bepaalde in art. 6 onverkort van toepassing blijft.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- c. het oprichten van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 40 m;
- d. het oprichten van nutsvoorzieningen zoals transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations en bemalingsinrichtingen mits de oppervlakte van elk van deze gebouwen niet bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid 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

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid 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 in dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. dit lid 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 bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2014 - Reclamemast'.

bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten