



HASKONING

Ingenieurs- en
Architectenbureau

GESCAND

Bestemmingsplan
Harnaschpolder Noord
VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE VOORSCHRIFTEN

	blz.
1. INLEIDENDE BEPALINGEN	1
Artikel 1 Begripsomschrijvingen	1
Artikel 2 Wijze van meten	5
Artikel 3 Dubbeltelbepaling	5
Artikel 4 Uitsluiting aanvullende werking van c.q. afstemming met de Bouwverordening	6
Artikel 5 Beschrijving in hoofdlijnen	7
I. Algemeen	7
II. Functioneel	8
III. Verkeer, parkeren, groen en water	9
IV. Onderkeldering	9
V. Ondergrondse leidingen AWZI	10
2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	11
Artikel 6 Woondoeleinden -W-	11
Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden, potgrondbedrijf -B(p)-	13
Artikel 8 Nutsdoeleinden, afvalwaterzuivering -Mn(a)-	14
Artikel 9 Groenvoorzieningen tevens nutsdoeleinden, afvalwater-zuivering -G + Mn(a)-	15
Artikel 10 Groenvoorzieningen -G-	16
Artikel 11 Groenvoorzieningen met te handhaven woningen - G(w) -	17
Artikel 12 Verblijfsdoeleinden -Vb-	18
Artikel 13 Water	19
Artikel 14 Dubbelbestemming: Bovengrondse hoogspanningsverbinding, Hoofdaardgastransportleiding, In- en Effluentleiding	20
Artikel 15 Dubbelbestemming: Waterkering	22
Artikel 16 Uit te werken bedrijfsdoeleinden -UB-	23
Artikel 17 Uit te werken bedrijfsdoeleinden in groene setting - UB(g)-	25
Artikel 18 Uit te werken woondoeleinden -UW-	27
Artikel 19 Procedureregels bij uitwerking	28
3. OVERIGE BEPALINGEN	29
Artikel 20 Molenbeschermingszone	29
Artikel 21 Toetsingszone Hoofdaardgastransportleiding	30
Artikel 22 Algemene vrijstellingsbepaling	31
Artikel 23 Wijzigingsbevoegdheid	31
Artikel 24 Procedureregels bij wijziging en vrijstelling	32
Artikel 25 Gebruiksbeepaling	33
Artikel 26 Overgangsbepalingen	33
Artikel 27 Strafbepaling	34
Artikel 28 Titel	34

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

1. In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- Aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten** : een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
- Aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten** : het bedrijfsmatig verlenen van diensten, c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;
- Bebouwing** : één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- Bedrijfsgebouw** : een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;
- Bedrijfswoning** : een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens huishouden daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
- Bestemmingsgrens** : een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
- Bestemmingsvlak** : een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;
- Bestaand bouwwerk** : een bouwwerk dat:
op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is:

- na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwgunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend c.q. dat voor dat tijdstip is gemeld op grond van artikel 42 van de Woningwet;
- Bijgebouw** : een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;
- Bouwen** : het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- Bouwgrens** : een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
- Bouwperceel** : een aaneengesloten stuk grond, waarbij krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
- Bouwwerk** : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 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;
- Dienstverlening** : het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- Gebouw** : elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- Hoofdgebouw** : een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

Hoveniersbedrijf	:	een bedrijf gericht op aanleg en onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen;
Kantoor	:	een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak gebruikt te worden voor het verrichten van administratieve en/of wetenschappelijke werkzaamheden;
Onderkomen	:	een voor verblijf geschikt - al dan niet aan zijn bestemming onttrokken - voer-, vaar- of vliegtuig, ark, caravan of living van, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;
Openbaar Vervoer tracé	:	tracé uitsluitend bedoeld voor vormen van Openbaar Vervoer zoals tram of bus;
Overkapping	:	een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en ten hoogste drie, al dan niet tot het bouwwerk behorende scheidingsconstructies, bestemd om te dienen als: - schuilgelegenheid; - stalling van voertuigen en onderkomens; - opslag van materialen en goederen;
Peil	:	a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang; b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
Perceel	:	een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
Het plan	:	het bestemmingsplan "Harnaschpolder-Noord";
De plankaart	:	de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven, tekeningnummer G1796.A0/0280-001;
Praktijkruimte	:	een werkruimte voor de uitoefening van medische, paramedische, administratieve, of daarmee gelijk te stellen beroepen of werkzaamheden, dan wel een werkruimte ten behoeve van een kunstenaar;



- Voorgevelrooilijn : de lijn, welke zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- Vrijstaande woning : een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;
- Woning : een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- Regionale B-locatie : bedrijventerrein in de regio Haaglanden behorend tot de categorie B van het locatiebeleid van het Ministerie van VROM V en W en EZ, zoals vastgesteld in het werkdocument 'Geleiding van de mobiliteit door een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen', Den Haag 1990.
- Milieubelasting : de aard en omvang van de directe en indirecte emissies door bedrijfsactiviteiten.
2. Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. lengte, breedte en diepte : tussen (de lijnen, getrokken door) de
 van een gebouw buitenzijde van de gevels (en/of het
 hart van gemeenschappelijke
 scheidsmuren;
- b. hoogte van een bouwwerk : vanaf het peil tot het hoogste punt
 van het bouwwerk; voor wat betreft
 gebouwen worden schoorstenen,
 kerktorens en ondergeschikte dak-
 opbouwen ten behoeve van luchtbe-
 handelings- en liftinstallaties en
 technische ruimten hierbij niet mee-
 gerekend;
- c. goothoogte van een gebouw : van de horizontale snijlijn van elk
 dakvlak met elk daaronder gelegen
 buitenwerks verticaal gevelvlak tot
 aan het peil;
- d. inhoud van een gebouw : tussen de buitenwerkse gevelvlakken
 (en/of de harten van gemeenschap-
 pelijke scheidsmuren) en de dakvlak-
 ken, zulks met inbegrip van erkers en
 dakkapellen, en boven het peil;
- e. bebouwingspercentage : het percentage van de oppervlakte
 van het terrein binnen de bouwgren-
 zen, dat mag worden bebouwd.

Artikel 3 Dubbeltelbepaling

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

**Artikel 4 Uitsluiting aanvullende werking van c.q. afstemming met de
Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard (Hoofdstuk 2, paragraaf 5), blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

1. De richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepaling (artikel 2.5.1).
2. De bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer (artikel 2.5.3).
3. De bereikbaar van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4).
4. Ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17).
5. Erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18).
6. De parkeergelegenheid (artikel 2.5.30).

Artikel 5 Beschrijving in hoofdlijnen

In dit artikel wordt in hoofdlijnen aangegeven op welke wijze met het bestemmingsplan de in de voorschriften omschreven doeleinden worden nagestreefd.

I. Algemeen

Het beleid in dit plangebied is gericht op:

1. het realiseren van een afvalwaterzuiveringsinstallatie, groenvoorzieningen, bedrijven en woningen;
2. het creëren van een functionele verwevenheid van wonen en werken;
3. de bebouwing in de bestemming 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden' dient een zodanige kwaliteit en vormgeving te krijgen, dat deze bebouwing bijdraagt aan de ontwikkeling en realisering van hoogwaardige bedrijvigheid met toekomstwaarde. De ontsluiting van de bedrijven dient plaats te vinden vanaf de op de plankaart aangegeven tracé hoofdontsluiting;
4. de bebouwing en inrichting in de bestemming 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden in een groene setting' dient een zodanige kwaliteit en vormgeving te krijgen, dat het een goede overgang naar het aangrenzende poldergebied Midden-Delfland biedt;
5. het realiseren van een ontsluitingsstructuur voor gronden gelegen binnen het op de plankaart aangegeven tracé hoofdontsluitingsweg waarbij wordt uitgegaan van een totaal wegprofiel van een maximale breedte van 60 meter, met dien verstande dat een afwijking van maximaal 25 meter ten opzichte van het hart van de aanduiding is toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak mogen interne ontsluitingswegen worden gerealiseerd voor de ontsluiting van bedrijven;
6. in de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gerealiseerd op ruime kavels, primair bedoeld voor woningen die elders in het plangebied geamoveerd worden. De te handhaven woningen in deze bestemming zijn op de plankaart nader aangeduid;
7. de ontsluiting van de afvalwaterzuiveringsinstallatie dient plaats te vinden ongeveer ter plaatse van het op de plankaart aangegeven ontsluitingspunt AWZI;
8. nadere richtlijnen voor de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte worden gegeven in het beeldkwaliteitsplan Harnaschpolder-Noord, opgesteld in het kader van het uitwerkingsplan;
9. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder, artikel 24 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer is niet toegestaan;
10. inpassing van een hoogwaardig openbaar vervoerverbinding door het plangebied ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'Openbaar Vervoer-tracé'.

II. Functioneel

1. *Beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten aan huis*

In iedere woning is de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, met dien verstande dat:

1. dit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - a. in principe geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet Milieubeheer (Stb. 1992, 551) dan wel onder de werking van een AMvB o.g.v. de Wet milieubeheer valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is;
 - b. de woonfunctie op het desbetreffende perceel in overwegende mate gehandhaafd dient te blijven;
 - c. het gebruik naar aard in overeenstemming moet zijn met het woonkarakter van de omgeving;
 - d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
2. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een evenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
3. de activiteiten een kleinschalig karakter moeten hebben. Dit betekent dat de praktijk-/bedrijfsruimte waarin de aan-huis-gebonden beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning mag bedragen, tot een maximum van 50 m².

2. *Zonering bedrijven*

- 2.1 Een afvalwaterzuiveringsinstallatie met de daarbij behorende bebouwing en overige voorzieningen is uitsluitend toegestaan binnen het op de plankaart daartoe aangegeven bestemmingsvlak, waarbij de grens van de bestemming tevens de maximale hinder-contour vormt en langs de bestemmingsgrens bij de bestemming Mn(a), een 25 meter brede zone voor landschappelijke inpassing, waaronder water- en groen, dient te worden gerealiseerd;
- 2.2 voor het overige zijn bedrijfsactiviteiten, die behoren tot inrichtingen, zoals opgenomen in artikel 2.4. van het 'Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer' niet toegestaan;
- 2.3 de zonering van bedrijven houdt voorts in dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, waarop de Wet milieubeheer niet van toepassing is, alsmede die genoemd zijn in categorie 1 tot en met 3 van de van deze voorschriften deel uitmakende 'Bedrijven en Milieuzonering';
- 2.4 het college van B en W heeft de mogelijkheid bedrijfsactiviteiten in de categorie 4 toe te staan, mits de milieubelasting van de bedrijvigheid overeenkomt met categorie 3, en het voldoet aan de voorgestane beeldkwaliteit;

- 2.5 voor de in deze voorschriften bedoelde Bedrijven en Milieuzonering wordt verwezen naar de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 1, Bedrijven en Milieuzonering;
- 2.6 detailhandel, mits voortvloeiend uit de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- 2.7 alvorens tot vaststelling van de vrijstelling als bedoeld in lid 2.4. over te gaan, horen burgemeester en wethouders de raadscommissie belast met de behartiging van zaken betreffende de ruimtelijke ordening;
- 2.8 in de bestemming 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden' kunnen bedrijfs-woningen in elk geval worden toegestaan in een zone van 25 meter grenzend aan de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden'.
- 2.9 gestreefd wordt naar een intensief ruimtegebruik, waarbij aandacht wordt besteed aan duurzaamheid, dubbel ruimtegebruik en een hoogwaardige stedenbouwkundige inrichting.

III. Verkeer, parkeren, groen en water

1. voor zover op de plankaart dwarsprofielen zijn aangegeven mag de inrichting van de wegen niet afwijken van de op de plankaart aangegeven dwarsprofielen; plaatselijke overschrijdingen ten behoeve van kruispunten, parkeerplaatsen, bushaltes en in- en uitvoegstroken zijn toegestaan;
2. binnen de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' dienen, waar mogelijk, groenvoorzieningen te worden gerealiseerd. In die groenvoorzieningen zijn speelvoorzieningen toegestaan;
3. parkeren dient bij de verschillende bestemmingen plaats te vinden op eigen terrein;
4. de functie van de waterkeringen bij de aanwezige boezemwateren mag niet belemmerd worden door andere bestemmingen, vandaar dat deze gronden primair zijn bestemd als waterkering. Op deze gronden is de Algemene Keur van Delfland van toepassing;
5. naast de bestemming 'Water' zijn in verband met de waterhuishouding en waterberging in het plangebied waterlopen en waterpartijen toegestaan;
6. ten minste 6% van het plangebied dient te bestaan uit (technisch) oppervlaktewater.

IV. Onderkeldering

De planvoorschriften inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van de gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat onderkeldering van bebouwing slechts via een vrijstelling door Burgemeester en wethouders kan worden toegestaan, tot maximaal de grondoppervlakte van de bebouwing die bovengronds is toegestaan.



Uitzondering wordt gemaakt voor gronden met de (deel)bestemming 'Nutsdoeleinden, afvalwaterzuivering' (Mn(a), waar onderkeldering zonder meer is toegestaan.

V. Ondergrondse leidingen AWZI

Ondergrondse leidingen ten behoeve van de afvalwaterzuiveringsinstallatie zijn toegestaan in alle bestemmingen, met uitzondering van de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Bedrijfsdoeleinden, potgrondbedrijf' en 'Uit te werken woondoeleinden'.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 6 Woondoeleinden -W-

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen.
Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:
 - a. woningen;
 - b. tuinen en erven;
 - c. bijgebouwen;
 - d. parkeerplaatsen;
 - e. ontsluitingsverhardingen;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwing

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen;
 - b. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 5,50 meter;
 - c. de hoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 4 meter meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte;
 - d. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - e. de totale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 15% van het betreffende perceel, met een maximum van 50 m²;
 - f. bijgebouwen dienen tenminste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
 - g. bij een woning mogen verder uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 meter mag bedragen.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 2 sub a voor overschrijding van de bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen, zoals serres en erkers, bij vrijstaande hoofdgebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 meter, de afstand tot de bestemming verblijfsdoeleinden tenminste 3 meter bedraagt en de goothoogte van de overschrijding maximaal gelijk is aan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;



- b. het bepaalde in lid 2 sub f voor een maximum oppervlakte van gebouwen van 60 m², indien de grotere oppervlakte noodzakelijk is voor een praktijkruimte.

Afstemming

- 4. Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 5 (Beschrijving in hoofdlijnen) van deze voorschriften van toepassing.

Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden, potgrondbedrijf -B(p)-

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor 'Bedrijfsdoeleinden, potgrondbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een potgrondbedrijf.
Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:
 - a. bedrijfsgebouwen met de daarbij behorende bestaande kantoren;
 - b. één bedrijfswoning per bedrijf, mits bestaand;
 - c. bijgebouwen;
 - d. parkeerplaatsen;
 - e. ontsluitingsverhardingen;
 - f. groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwing

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen;
 - b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter; de bouwhoogte van de gebouwen niet meer dan 12 meter;
 - c. per bedrijf is één bedrijfswoning, mits bestaand, toegestaan, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 600 m³ en de goothoogte niet meer dan 5,50 meter;
 - d. ten behoeve van een bedrijfswoning mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd;
 - e. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - f. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van vlaggen- en/of lichtmasten niet meer dan 6 meter mag bedragen.

Afstemming

3. Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 5 (Beschrijving in hoofdlijnen) van deze voorschriften van toepassing.



Artikel 8 Nutsdoeleinden, afvalwaterzuivering -Mn(a)-

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor 'Nutsdoeleinden, afvalwaterzuivering' aange-
wezen gronden zijn bestemd voor een afvalwaterzuiveringsinstallatie.
Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:
 - a. bedrijfsgebouwen;
 - b. kantoren;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. ontsluitingsverhardingen;
 - e. parkeerplaatsen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. waterlopen en waterpartijen.

Bebouwing

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestem-
ming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende
voorwaarden:
 - a. de maximale bebouwingshoogte is voor 10% van het bebouwd
oppervlak niet hoger dan 25 m.;
 - b. de maximale bebouwingshoogte is voor 10% van het bebouwd
oppervlak niet hoger dan 15 m.;
 - c. de maximale bebouwingshoogte is voor 80% van het bebouwd
oppervlak niet hoger dan 7 m;
 - d. de bebouwingshoogte van de ondergrondse bebouwing mag niet
hoger zijn dan het maaiveld.

Vrijstelling

3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van
het bepaalde in lid 2 voor het oprichten van bouwwerken geen gebou-
wen zijnde, tot een hoogte van 40 meter, indien zulks noodzakelijk is
voor een doelmatige uitoefening van de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Wijziging

4. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de
bestemming 'Nutsdoeleinden, afvalwaterzuivering' wordt gewijzigd in
de bestemming 'Globale eindbestemming Bedrijfsdoeleinden', mits deze
wijzigingsbevoegdheid alleen wordt toegepast op het gebied dat op de
plankaart is gelegen binnen grens 'gebied wijzigingsbevoegdheid naar
globale eindbestemming Bedrijfsdoeleinden'.
De bestemmingsbepalingen van de bestemming 'Globale eindbestem-
ming Bedrijfsdoeleinden' zijn opgenomen in bijlage 2.

Afstemming

5. Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 5 (Beschrijving in
hoofdpijnen) van deze voorschriften van toepassing.

**Artikel 9 Groenvoorzieningen tevens nutsdoeleinden, afvalwater-
zuivering -G + Mn(a)-**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor 'Groenvoorzieningen tevens nutsdoeleinden, afvalwaterzuivering' aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van een afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bestaande aansluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. gebouwde en ongebouwde voorzieningen in de vorm van ondergrondse leidingen ten behoeve van een afvalwaterzuivering;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwing

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bebouwingshoogte is 6 meter;
- b. ten minste 25 % van het grondoppervlak mag niet verhard worden en dient als groenvoorziening te worden ingericht.

Afstemming

3. Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 5 (Beschrijving in hoofdlijnen) van deze voorschriften van toepassing.

Artikel 10 Groenvoorzieningen -G-

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor 'Groenvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, alsmede voor fiets- en voetpaden.
Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten: gazons, beplantingen, tuinen, waterpartijen en waterlopen, paden, in- en uitritten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwing

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

Afstemming

3. Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 5 (Beschrijving in hoofdlijnen) van deze voorschriften van toepassing.

Artikel 11 Groenvoorzieningen met te handhaven woningen - G(w) -

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor 'Groenvoorzieningen met te handhaven woningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor te handhaven woningen met bijbehorende tuinen en erven en groenvoorzieningen.
Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:
 - a. bestaande, op de kaart nader aangeduid als te handhaven woningen
 - b. erven, tuinen en gazons,
 - c. groenvoorzieningen en beplantingen,
 - d. waterpartijen en waterlopen,
 - e. voet- en fietspaden,
 - f. in- en uitritten
 - g. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bebouwing

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. de maximale bebouwingshoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is 6 meter;
 - b. het grondoppervlak van de woningen – met inbegrip van de bijgebouwen – mag met maximaal 10% worden uitgebreid ten opzichte van het bestaande grondoppervlak op het moment van de eerste tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
 - c. De goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan die van de desbetreffende gebouwen op het moment van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Afstemming

3. Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 5 (Beschrijving in hoofdlijnen) van deze voorschriften van toepassing.

Artikel 12 Verblijfsdoeleinden –Vb-

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor 'Verblijfsdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor: ontsluitingswegen, parkeergelegenheid, groen- en speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, voet- en fietspaden.
Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten: verhardingen, groen- en speelvoorzieningen, waterpartijen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zulks met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Bebouwing

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

Afstemming

3. Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 5 (Beschrijving in hoofdlijnen) van deze voorschriften van toepassing.

Artikel 13 Water

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen, waterhuishouding en waterberging met de daarbij behorende taluds en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwing

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,50 meter, met dien verstande, dat de bouw van steigers niet is toegestaan.

Afstemming

3. Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 5 (Beschrijving in hoofdlijnen) van deze voorschriften van toepassing.

**Artikel 14 Dubbelbestemming: Bovengrondse hoogspanningsverbinding,
Hoofdaardgastransportleiding, In- en Effluentleiding**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart nader voor 'Bovengrondse hoogspanningsverbinding, Hoofdaardgastransportleiding, In- en Effluentleiding' aangeduide gronden zijn naast de overige aangegeven bestemmingen primair bestemd voor het in stand houden en het onderhoud van de bovengrondse hoogspanningsverbinding, hoofdaardgastransportleiding en in- en effluentleiding AWZI.

Bebouwing

2. Op of in deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Vorrangsregeling bovengrondse hoogspanningsverbinding

3. Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de overige bestemmingen is bepaald voor zover gelegen binnen de gebieden met de bestemming bovengrondse hoogspanningsverbinding, is binnen een afstand van 27,50 meter ter weerszijden van het hart van de hoogspanningsverbinding uitsluitend toelaatbaar indien en voorzover zulks, gehoord de leidingbeheerder, verenigbaar is met het belang van de hoogspanningsverbinding.

Vorrangsregeling hoofdaardgastransportleiding

4. Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de overige bestemmingen is bepaald voor zover gelegen binnen de gebieden met de bestemming hoofdaardgastransportleiding, is binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van het hart van de ondergrondse leiding uitsluitend toelaatbaar indien en voorzover zulks, gehoord de leidingbeheerder, verenigbaar is met het belang van de hoofdaardgastransportleiding.

Vorrangsregeling In- en Effluentleiding AWZI

5. Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de overige bestemmingen is bepaald voor zover gelegen binnen de gebieden met de bestemming in- en effluentleiding, is binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van het hart van de ondergrondse leiding uitsluitend toelaatbaar indien en voorzover zulks, gehoord de leidingbeheerder, verenigbaar is met het belang van de leidingen.

Aanlegvergunning

6. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders, de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:
- a.
 - het aanleggen van wegen of paden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
 - het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de grond;
 - het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
 - het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven, of anderszins wijzigen van de maaiveld- of weghoogte;
 - b. aanlegvergunningen kunnen slechts worden verleend indien het behoud van een veilige ligging van de leiding of verbinding en de continuïteit van de voorziening zijn gewaarborgd;
 - c. het in lid a vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ongeschikte betekenis zijn;
 - d. alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid a wordt advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.



Artikel 15 Dubbelbestemming: Waterkering

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart nader voor 'Waterkering' aangeduide gronden zijn naast de overige aangegeven bestemmingen primair bestemd voor waterkering, waterhuishouding, onderhoud van de watergang en bijbehorende voorzieningen.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de met waterkering verbonden functie;
- b. andere werken ten dienste van de waterkering, zoals oevers, taluds, kades, dijken en het onderhoud;
- c. werkzaamheden ten dienste van het onderhoud van waterkering alsmede die ten behoeve van het onderhoud van de watergang c.q. waterloop waartoe de waterkering behoort;
- d. niet diepwortelend groen.

Bebouwing

2. Op of in de lid 1 bedoelde gronden zijn bouwwerken geen gebouw zijnde, toegestaan tot een maximale hoogte van 4 meter, in afwijking van het overigens in deze voorschriften bepaalde ten aanzien van het bouwen;

Voorrangsregeling

3. Het gebruik en bebouwing van de gronden als bedoeld in lid 1, overeenkomstig de secundaire bestemmingen en overige daarvoor geldende voorschriften, zijn uitsluitend toegestaan, voor zover de belangen van de doeleinden als bedoeld in lid 1, daardoor niet wezenlijk worden geschaad.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het bepaalde in lid 1 voor zover de belangen van de waterkering niet worden geschaad, indien en voorzover zulks, gehoord de beheerder, verenigbaar is met het belang van de waterkering.

Afstemming

5. Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 5 (Beschrijving in hoofdlijnen) van deze voorschriften van toepassing.

Artikel 16 Uit te werken bedrijfsdoeleinden -UB-

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven met een milieubelasting als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 3 van de tabel 'Bedrijven en Milieuzonering' (bijlage 1), met de daarbij behorende:
 - a. bedrijfsgebouwen;
 - b. bij bedrijfsgebouwen behorende kantoren en bedrijfswoningen;
 - c. hoofdontsluitingsweg, openbaar vervoer tracé, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en overige verhardingen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. waterpartijen en waterlopen;
 - f. bestaande woningen, op de plankaart als zodanig aangegeven.

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van artikel 5 en van de volgende regels:
 - a. per bedrijfsterrein mag niet meer dan 70% van de gronden worden bebouwd;
 - b. bij de uitwerking dient te worden nagegaan of bestaande bedrijven kunnen worden ingepast;
 - c. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan, per bedrijfsvestiging mag het kantooroppervlak niet meer bedragen dan 50% van het totale bedrijfsterrein, met een maximum van 2000 m²;
 - d. bij de uitwerking dient, waar mogelijk, rekening te worden gehouden met de inpassing van bestaande bedrijfswoningen, voor zover niet gelegen binnen de geplande hoofdontsluitingsweg en openbaar vervoerstracé;
 - e. per bedrijfsterrein is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bedrijfswoning is slechts toelaatbaar indien deze uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is, en geen belemmering vormt voor de vestigingsmogelijkheden van overige bedrijven;
 2. de goothoogte en de nokhoogte respectievelijk maximaal 5,50 en 9,50 meter mag bedragen;
 - f. bedrijfswoningen mogen pas worden gebouwd nadat de bedrijfsbebouwing is gerealiseerd;
 - g. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gesitueerd in een zone van maximaal 25 meter, gemeten vanuit de rand van de Lookwatering;
 - h. op de plankaart als 'te handhaven woningen' aangeduide woningen zijn bestemd voor woondoeleinden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11, lid 2.

Bebouwing:

3. Op of in de lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
- a. de hoogte van bedrijfsgebouwen direct langs het op de plankaart aangegeven tracé van de hoofdontsluitingsweg mag niet meer dan 16 meter bedragen;
 - b. de hoogte van de overige bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 7 meter bedragen;
 - c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 6 meter voor verkeersvoorzieningen;
 2. 3 meter voor de overige;
 - d. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
- a. het bepaalde in lid 1 ten aanzien van het toestaan van bedrijven uit categorie 4, mits:
 1. de milieubelasting vergelijkbaar is met die van bedrijven behorend tot categorie 3, en
 2. het past binnen de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan, en
 3. er geen onevenredig sterke verkeerstoename is te verwachten;
 - b. het bepaalde in lid 2 sub c voor het toestaan van zelfstandige kantoren indien deze van geringe omvang, en strikt lokaal gebonden zijn, en indien deze wordt ontsloten door een adequate openbaar vervoerverbinding;
 - c. het bepaalde in lid 2 sub c voor:
 1. een kantooroppervlakte van 2500m², mits het totale kantoortaandeel niet meer bedraagt dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte;
 2. een kantooroppervlakte van 3000m², mits het totale kantoortaandeel niet meer bedraagt dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte;indien kan worden aangetoond dat vestiging op regionale B-locaties niet mogelijk of gewenst is;
 - d. het bepaalde in lid 2 sub c voor een kantooroppervlakte van ten hoogste 75% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte (met een maximum van 3000 m²), mits direct gelegen langs het op de plankaart aangegeven tracé van de hoofdontsluitingsweg de bedrijfsbebouwing een bouwhoogte heeft van minimaal 16 meter.
 - e. het bepaalde in lid 3 sub a voor de hoogte van gebouwen tot maximaal 20 meter, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 - f. het bepaalde in lid 3 sub b voor de hoogte van gebouwen tot maximaal 10 meter; meter, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is.

Artikel 17 Uit te werken bedrijfsdoeleinden in groene setting –UB(g)-

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden in groene setting' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven met een milieubelasting als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 3 van de tabel 'Bedrijven en Milieuzonering' (bijlage 1), met de daarbij behorende:
 - a. bedrijfsgebouwen;
 - b. bij bedrijfsgebouwen behorende kantoren en bedrijfswoningen;
 - c. ontsluitingswegen, openbaar vervoer tracé, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en overige verhardingen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. waterpartijen en waterlopen.

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van artikel 5 en van de volgende regels:
 - a. per bedrijfsperceel mag niet meer dan 50% van de gronden worden bebouwd;
 - b. ten minste 30% van de grond dient onverhard en groen ingericht te zijn;
 - c. bij de uitwerking dient te worden nagegaan of bestaande bedrijven kunnen worden ingepast;
 - d. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan, per bedrijfsvestiging mag het kantooroppervlak niet meer bedragen dan 50% van het totale bedrijfsoppervlak, met een maximum van 2000 m²;
 - e. bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met de inpassing van bestaande woningen;
 - f. per bedrijfsperceel is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bedrijfswoning is slechts toelaatbaar indien deze uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is, en geen belemmering vormt voor de vestigingsmogelijkheden van overige bedrijven;
 2. de goothoogte en de nokhoogte respectievelijk maximaal 5,50 en 9,50 meter mag bedragen;
 - g. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter;
 - h. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 6 meter voor verkeersvoorzieningen;
 2. 3 meter voor de overige;
 - i. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
3. De gronden die op de plankaart nader zijn aangeduid als 'Hoveniersbedrijf' zijn uitsluitend bedoeld voor de vestiging van een hoveniersbedrijf. In aanvulling op de uitwerkingsregels zoals aangegeven in lid 2 geldt voor dit bedrijf een maximaal bebouwingspercentage van 15%.



Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van
- a. het bepaalde in lid 1 ten aanzien van het toestaan van bedrijven uit categorie 4, mits:
 1. de milieubelasting vergelijkbaar is met die van bedrijven behorend tot categorie 3;
 2. het past in de voorgestane beeldkwaliteit;
 3. er geen sterke verkeerstoename is te verwachten;
 - b. het bepaalde in lid 2 sub d, mits:
 1. een kantooroppervlakte van 2500m², mits het totale kantoortaandeel niet meer bedraagt dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte;
 2. een kantooroppervlakte van 3000m², mits het totale kantoortaandeel niet meer bedraagt dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte
- indien kan worden aangetoond dat vestiging op regionale B-locaties niet mogelijk of gewenst is;

Artikel 18 Uit te werken woondoeleinden -UW-

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor 'Uit te werken woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. woningen;
 - b. bijgebouwen;
 - c. tuinen en erven;
 - d. ontsluitingswegen, Openbaar Vervoer tracé, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
 - e. groen- en speelvoorzieningen;
 - f. waterpartijen en waterlopen.

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit aan de hand van artikel 5 en van de volgende regels:
 - a. niet meer dan 30% van de gronden mag worden bebouwd;
 - b. de woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gerealiseerd;
 - c. bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met inpas-sing van de bestaande woningen; woningen, deze zijn op de plan-kaart als zodanig nader aangeduid;
 - d. de goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 5,50 meter en de hoogte niet meer dan 9,5 meter;
 - e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 6 meter voor verkeersvoorzieningen;
 2. 3 meter voor de overige;
 - f. per woning dient tenminste 2.0 parkeerplaatsen te worden gere-serveerd op eigen terrein;
 - g. bij de uitwerking dient de woning zodanig op het perceel te wor-den gesitueerd, dat een doorgaande groene zone in het gebied ontstaat;
 - h. het is niet toegestaan om binnen de 'hindercontour veehouderij' bouwwerken op te richten.

Afstemming

3. Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 5 (Beschrijving in hoofdlijnen) van deze voorschriften van toepassing.

Artikel 19 Procedureregels bij uitwerking

1. De op de plankaart voor 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden', 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden in groene setting' en 'Uit te werken woondoeleinden' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden bebouwd overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd uitwerkingsplan, met inachtneming van:
 - a. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
 - b. artikel 16 en/of 17 en/of 18 van deze voorschriften;
 - c. de overige leden van dit artikel;
 - d. het bepaalde in de Wet geluidhinder voor wat betreft de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden'.
2. Het ontwerp-uitwerkingsplan ligt gedurende twee weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
3. Burgemeester en wethouders maken de ter inzagelegging tevoren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
4. De onder 3 genoemde bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden schriftelijk bedenkingen in te dienen gedurende de periode van de ter inzagelegging bij Burgemeester en wethouders.
5. Bij de indiening van het uitwerkingsplan ter goedkeuring worden eventuele ingediende bedenkingen meegezonden aan Gedeputeerde Staten, tenzij Gedeputeerde Staten bij de goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven dat uitwerking van het bestemmingsplan geen goedkeuring behoeft en tegen die uitwerking niet van bedenkingen in gebleken.
6. In afwijking van het gestelde in lid 1 mogen de daargenoemde gronden worden bebouwd, voordat de voorgeschreven uitwerking rechtskracht heeft verkregen, indien:
 - a. de op te richten bebouwing overeenstemt met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een vastgestelde uitwerking of een daarvoor gemaakt ontwerp, en
 - b. Gedeputeerde Staten vooraf hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vereiste bouwvergunning geen bezwaar hebben.

3. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 20 Molenbeschermingszone

1. De gronden gelegen binnen de op de plankaart aangeduide 'molenbeschermingszone' zijn mede bestemd voor het beschermen van het zicht op de molen en de vrije windtoetreding.
2. Voor zover deze zone samenvalt met overige bestemmingen is het bepaalde omtrent de overige bestemmingen slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in dit artikel.
3. Er gelden de volgende bebouwingsvoorschriften:
 - a. binnen een straal van 100 meter rond de molen geen bebouwing of beplanting hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek wordt opgericht;
 - b. tussen de 100 en 400 meter rond de molen de bebouwing en beplanting niet $\frac{1}{30}$ hoger is dan de afstand tussen bouw-
werk/beplanting en de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.
4. Burgemeester en wethouders zijn, gehoord de beheerder van de betreffende molen, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b, mits door het verlenen van de vrijstelling de vrije windvang voor en het zicht op de molen niet onevenredig worden aangetast ten opzichte van de ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan bestaande situatie, en indien door Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland een verklaring van geen bezwaar is afgegeven.



Artikel 21 Toetsingszone Hoofdaardgastransportleiding

1. De gronden gelegen binnen de op de plankaart aangeduide 'toetsingszone hoofdaardgastransportleiding' zijn mede bedoeld voor het beschermen van de hoofdaardgastransportleiding.
2. Voor zover deze zone samenvalt met overige bestemmingen is het bepaalde omtrent de overige bestemmingen slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in dit artikel.
3. Binnen deze zone mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
4. Burgemeester en wethouders zijn, gehoord de beheerder van de hoofdaardgastransportleiding, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, voor het bouwen van bouwwerken, met dien verstande dat:
 - a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de gasvoorziening en de veiligheid;
 - b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de gasleiding;
 - c. het bepaalde met betrekking tot de primaire bestemmingen van toepassing is.

Wijzigingsbevoegdheid

5. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de in artikel 24 opgenomen procedureregels en het bepaalde in artikel 11 van de WRO, gehoord de beheerder van de hoofdaardgastransportleiding, het bepaalde in dit artikel voor wat betreft de breedte van de toetsingszone van de hoofdaardgastransportleiding te wijzigen in 30 meter, indien de ontwerpfactor van de leiding wordt aangepast of anderszins verbeterd.

Artikel 22 Algemene vrijstellingsbepaling

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit plan voor:
 - a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven hoogte-, goot-hoogte, breedte-, diepte-, afstands- en bebouwde oppervlaktematen met ten hoogste 10%, indien zulks in verband met de realisering van een bouwplan noodzakelijk is;
 - b. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijk toestand van het terrein, mits de afwijking in de situering niet meer dan 5 meter bedraagt;
 - c. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 meter voor antennes voor privé-gebruik en maximaal 35 meter voor antennes ten behoeve van telecommunicatieverkeer;
 - d. het oprichten van bouwwerken ten algemene nutte, zoals transformatorhuisjes, bemalingsinrichtingen, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, schuilgelegenheden en schaftlokalen, mits de oppervlakte van elk van deze gebouwtjes niet meer zal bedragen dan 20 m² en de hoogte ervan niet meer zal bedragen dan 5 meter;
 - e. overschrijdingen van de bouw- en bestemmingsgrenzen, zoals aangegeven op de plankaart, met ten hoogste 1,50 meter, door ondergeschikte bouwonderdelen, zoals balkons, bordessen, luidfels, galerijen, trappen, overhangende verdiepingen, pergola's, lifthuizen, trappenhuizen en dergelijke.

Artikel 23 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de in artikel 24 opgenomen procedureregels, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen voor zover het betreft de bestemming van de gronden, die zijn gelegen binnen het op de plankaart aangegeven wijzigingsgebied.
2. De bestemming van de gronden die zijn gelegen binnen het in lid 1 bedoelde wijzigingsgebied kan worden gewijzigd in de bestemming 'Globale eindbestemming bedrijfsdoeleinden' als bedoeld in bijlage 2 van deze voorschriften.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de in artikel 24 opgenomen procedureregels, overeenkomstig het bepaalde in artikel van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, en in overleg met de leidingbeheerder het tracé van de in artikel 14 en artikel 21 van deze voorschriften genoemde hoofdaardgastransportleiding te wijzigen, indien dit noodzakelijk is voor een goede verkaveling.
4. Alvorens te besluiten tot het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheden horen Burgemeester en wethouders de raadscommissie die belast is met de behartiging van de ruimtelijke ordening.

Artikel 24 Procedureregels bij wijziging en vrijstelling

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging of het verlenen van vrijstelling ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken voor een ieder ter inzage.
2. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor een ieder om gedurende de termijn van ter inzake legging schriftelijk bedenkingen tegen het ontwerp-besluit tot wijziging dan wel de vrijstelling in te dienen bij burgemeester en wethouders.
4. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerp-besluit tot wijziging dan wel de voorgenomen vrijstelling bedenkingen zijn ingediend, met redenen omkleed.
5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging van de bestemming zo spoedig mogelijk ter goedkeuring toekomen, zulks onder toezending, in voorkomend geval, van de daartegen ingekomen bedenkingen.



Artikel 25 Gebruiksbeplating

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).
2. Als een verboden gebruik, als bedoeld in lid 1, wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van de onbebouwde gronden:
 - a. als staan- of ligplaats voor onderkomens;
 - b. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
 - c. als opslagplaats voor gerede of ongerede goederen, waaronder niet verstaan wordt het opslaan van bouwmaterialen en andere hulpmaterialen voor het bouwen ten behoeve van de uitvoering van werken ter plaatse, voor de duur van de uitvoering;
 - d. als stortplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen, die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 26 Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

1. a. Bouwwerken, welke ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 24 maanden na het tenietgaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1a met dien verstande, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en dat slechts een eenmalige vergroting plaats kan vinden van de inhoud van de in lid 1a toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

2. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die

gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen, tot die datum geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 27 Strafbepaling

Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het bepaalde in artikel 15 lid 6, artikel 25 lid 1 en artikel 26 lid 2 aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 28 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:
Bestemmingsplan "Harnaschpolder-Noord".