

voorschriften

GEMEENTE

HARDENBERG



VOORSCHRIFTEN
deel uitmakend van de partiële herziening
bestemmingsplan Ringweg Hardenberg-Centrum

GEMEENTE HARDENBERG

Paragraaf I: INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. Onder "het plan" wordt verstaan: het onderhavige bestemmingsplan, vervat in de kaart met de bijbehorende verklaring en deze voorschriften.
2. In het plan wordt verstaan onder:
 - bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de gronden verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
 - gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 - ander bouwwerk: elk bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 - bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
 - bebouwingsgrens: een lijn die door bebouwing niet mag worden overschreden, behoudens de krachtens het plan toegestane overschrijdingen;
 - bebouwingsoppervlak: een op de kaart als zodanig aangewezen oppervlak, binnen welke grens (bebouwingsgrens) bepaalde, in het plan aangegeven bouwwerken zijn toegestaan;
 - bouwtterrein: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één bouwwerk of bij elkaar behorende bouwwerken is toegestaan;
 - woning: een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één gezin;
 - eengezinswoning: een gebouw dat slechts één woning omvat;
 - meergezinswoning: een gebouw dat meer dan één woning in verticale vorm omvat;
 - dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

- laag - bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door - op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende - vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitzondering van de vliering en de zolder, voor zover deze een borstwering hebben van minder dan 1 m en de kelderruimte, voor zover de bovenbegrenzing minder dan 1 m boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende en afgewerkte terrein ter plaatse is gelegen;
- winkel: een voor het publiek toegankelijk gebouw, dat blijkens zijn aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor de uitoefening van de detailhandel; hieronder vallen niet de horecabedrijven, met uitzondering van slijterijen;
- detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker;
- groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, instellingen danwel aan die personen, welke die goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden;
- bijgebouw: een vrijstaand dan wel aangebouwd gebouw, behorend bij een woning en naar constructie en inrichting bestemd voor de bij die woning behorende garage en/of bergplaats;
- carport: een geheel of gedeeltelijk overdekte opstelplaats voor een auto, welke opstelplaats aan ten minste 2 zijden geheel open is;
- geluidniveau in dB(A): voor de bepaling van dit begrip wordt verwezen naar hetgeen daaronder wordt verstaan in de Wet Geluidhinder, zoals deze luidt ten tijde van de vaststelling van het plan;
- vrijstelling: een vrijstelling als bedoeld in artikel 15, lid 1, sub a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- nadere eis: een nadere eis als bedoeld in artikel 15, lid 1, sub b van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

3. Onder gebruiken wordt mede verstaan: het in gebruik geven en laten gebruiken.

Artikel 2. Wijze van meten bij toepassing van de voorschriften van het plan

1. Bij de toepassing van de voorschriften van het plan wordt als volgt gemeten:
 - a. inhoud van een gebouw: buitenwerks tussen de gevelvlakken en de harten van de scheidsmuren en de dakvlakken en boven de begane grondvloer;
 - b. oppervlakte van een gebouw: buitenwerks tussen de gevelvlakken en de harten van de scheidsmuren en boven de begane grondvloer;
 - c. hoogte: van het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;
 - d. goothoogte: van de bovenkant van de goot of van het boeiboord van een gebouw tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;
 - e. afstand tot de grens van het bouwterrein: van enig punt van een gebouw tot een bepaalde grens van het bouwterrein;
 - f. bebouwingspercentage: de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op een aangewezen bebouwingsoppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van dat aangewezen bebouwingsoppervlak;
2. Voor wat betreft woningen wordt bij de toepassing van de bepalingen van lid 1 niet meegerekend voor de:
inhoud: bijgebouwen;
hoogte: ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen.

Paragraaf II. VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN

Artikel 3. Toelaatbaarheid van andere bouwwerken

De in deze voorschriften toegestane andere bouwwerken beperken zich tot die bouwwerken, welke behoren bij de bestemmingsomschrijving.

Artikel 4. Kwantitatieve voorschriften

1. De in de volgende artikelen betreffende de onderscheiden bestemmingen gegeven kwantitatieve voorschriften gelden voor zover op de kaart niet anders is bepaald.
2. Voorschriften inzake de minimum afstand tot de grens van het bouwterrein zijn niet van toepassing waar het terrein grenst aan de bestemming "wegen".

Artikel 5. Werking van de bebouwingsgrenzen

Bebouwingsgrenzen mogen worden overschreden door goten, overstekende daken en andere ondergeschikte delen (zoals plinten, pilasters, standleidingen, funderingen en koekoeken) voor het feitelijke gevelvlak.

Artikel 6. Woondoeleinden, categorie UW (uit te werken woondoeleinden - eengezinswoningen).

1. Algemene omschrijving.

- a. Gronden aangewezen voor "Woondoeleinden, categorie UW" zijn bestemd voor eengezinswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, erven, paden, parkeerplaatsen, andere oppervlakteverhardingen.
- b. Er mag slechts worden gebouwd overeenkomstig een uitwerking van Burgemeester en Wethouders.

2. Bepalingen omtrent de uitwerking.

Burgemeester en Wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag niet meer dan 7 bedragen;
- b. de woningen mogen in maximaal 4 lagen worden gebouwd, waarvan de bovenste laag in de kap moet worden aangebracht;
- c. de hoogte van de woningen dient minimaal 9 en maximaal 12 meter te bedragen;
- d. de goothoogte van de woningen dient minimaal 7 en maximaal 9 meter te bedragen;
- e. per woning dient ten minste één opstelplaats voor een auto, als garage, carport of parkeerplaats te worden opgenomen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning mag maximaal 50 m² en de hoogte maximaal 5 meter bedragen;
- g. alvorens wordt overgegaan tot de vaststelling van de uitwerking dienen belanghebbenden in de gelegenheid te worden gesteld schriftelijke bezwaren in te dienen bij Burgemeester en Wethouders gedurende de termijn van ten minste 14 dagen van de terinzagelegging, welke als zodanig zal worden bekendgemaakt;
- h. indien als gevolg van het bepaalde onder g. bezwaarschriften zijn ingekomen, dienen Burgemeester en Wethouders deze met de uitwerking over te leggen aan Gedeputeerde Staten.

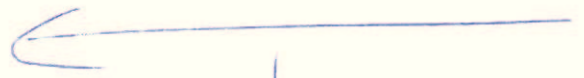
3. Bevoegdheden bij de uitwerking.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij de uitwerking als bedoeld in lid 2 aan objectieve grenzen gebonden bepalingen op te nemen inzake:

- a. het verlenen van vrijstelling met betrekking tot de maten van bouwwerken en het gebruik van onbebouwde grond en opstallen;
- b. het stellen van nadere eisen met betrekking tot de situering van de bouwwerken.

raad en rante

is goedkeuring onthouden!



4. Gebruiksbepalingen.

Het is verboden de onbebouwde grond en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming.

8 Artikel 7. Doeleinden van detailhandel en horeca, categorie D (detailhandel met bijbehorende erven).


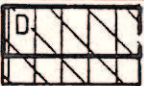
1. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor "Doeleinden van detailhandel, categorie D" zijn bestemd voor winkels, inclusief magazijnen, woningen, bijgebouwen, andere bouwwerken, erven en andere werken, met dien verstande dat met betrekking tot de direkt aan de bestemming "Verkeersdoeleinden, categorie VW" grenzende panden het geluidniveau binnen de leefruimten van de woning maximaal 35 dB(A) dient te bedragen.

2. Bebouwingsbepalingen.

Op de tot "Doeleinden van detailhandel, categorie D" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, een en ander volgens onderstaande voorschriften.

a.

	bebouwingsoppervlak	hoogte max.	goothoogte min. max.	
		m'	m'	m'
	bedrijfsgebouwen ten behoeve van een winkelbedrijf	9	5	7
	<u>per bedrijf één woning,</u> ondergebracht in een bedrijfsgebouw	9	5	7
	per woning maximaal twee bijgebouwen met een gezamen- lijke maximaal bebouwde oppervlakte van 50 m ²	5	3,5	
	andere bouwwerken	$\frac{3}{1}$ *		

* met uitzondering van terreinafscheidingen. Hiervoor geldt een maximum hoogte van 3 meter.

3. Vrijstellingsbevoegdheden.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het voorschrift inzake de toegestane bebouwing voor het bouwen van een lichte constructie zoals een kas, kennel of volière bij een woning met een maximum bebouwde oppervlakte van 10 m² en een maximum hoogte van 2,5 m, mits dit gebouwtje, indien een bijgebouw aanwezig is, zo mogelijk daarmee één geheel uitmaakt.

4. Bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen.

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van de gebouwen in verband met hun onderlinge rangschikking en in verband met de verkeerssituatie/het verkeer of de inmeting van het terrein.

raad emrande
is goedkeuring onthouden!



5. Gebruiksbepalings.

Het is verboden de onbebouwde grond te gebruiken in strijd met de bestemming.



Artikel 8. Doeleinden van detailhandel en horeca, categorie H (horeca met bijbehorende erven).

1. Algemene omschrijving.

De op de kaart voor "Doeleinden van detailhandel en horeca, categorie H" aangewezen gronden zijn bestemd voor het horecabedrijf in de vorm van **cafétaria**, café, restaurant en zalenverhuur met de daarbij behorende bedrijfsbebouwing.

2. Bebouwingsbepalingen.

Op de tot "Doeleinden van detailhandel en horeca, categorie H" aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming: één en ander volgens onderstaande voorschriften.

	bebouwingsoppervlak	max. hoogte		max. goothoogte	
		min. m'	max. m'	min. m'	max. m'
	gebouwen voor het horecabedrijf, zoals café, restaurant	5	9,5	5	7
	andere bouwwerken		$\frac{3}{1^*}$		

* met uitzondering van terreinafscheidingen. Hiervoor geldt een maximum hoogte van 3 meter.

3. Vrijstellingsbepalingen.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit artikel onder 1:

- voor het uitoefenen van detailhandel tot maximaal 100 m² verkoopoppervlakte;
- voor het tentoonstellen en verkopen van kunstvoorwerpen, zoals schilderijen, beeldhouwwerken tot een vloeroppervlakte van maximaal 100 m².

4. Gebruiksbepalings.

Het is verboden de grond en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming.

5. Wijzigingsbevoegdheid.

Burgemeester en Wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "Doeleinden van detailhandel en horeca, categorie H" wijzigen in de bestemming "Doeleinden van detailhandel en horeca, categorie D (detailhandel)" met inachtneming van het navolgende:

- in afwijking van het bepaalde in artikel 7 dient de hoogte van de gebouwen minimaal 5 meter en maximaal 9,5 meter te bedragen en is het niet toegestaan in het bedrijfsgebouw een woning onder te brengen;

- b. alvorens wordt overgegaan tot de vaststelling van een wijziging dienen belanghebbenden in de gelegenheid te worden gesteld schriftelijke bezwaren in te dienen bij Burgemeester en Wethouders gedurende de termijn van ten minste 14 dagen van de terinzagelegging, welke als zodanig zal worden bekend gemaakt;
- c. indien als gevolg van het bepaalde onder b. bezwaarschriften zijn ingekomen, dienen Burgemeester en Wethouders deze met de wijziging over te leggen aan Gedeputeerde Staten.


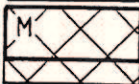
Artikel 9. Maatschappelijke doeleinden, categorie M (maatschappelijke doeleinden, met bijbehorende erven).

1. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor "Maatschappelijke doeleinden, categorie M" zijn bestemd voor instellingen van bijzondere aard, zoals kerkelijke, sociale, culturele en openbare dienstgebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen, groenvoorzieningen, erven en andere werken.

2. Bebouwingsbepalingen.

Op de tot "Maatschappelijke doeleinden, categorie M" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, een en ander volgens onderstaande voorschriften:

bebouwingsoppervlak	maximum hoogte	maximum aantal lagen	maximum goot- hoogte
	m'		m'
 gebouwen voor instellingen van bijzondere aard, zoals kerkelijke, sociale en openbare dienstgebouwen	10*	2	7
 andere bouwwerken	$\frac{5^*}{1^{**}}$		

- * met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en liftkokers.
 ** met uitzondering van terreinafscheidingen. Hiervoor geldt een maximum hoogte van 3 m.

3. Bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen.

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van gebouwen in verband met een verantwoorde rangschikking onderling en in verband met de verkeerssituatie/het verkeer of de inmeting van het terrein.

4. Gebruiksbeperkingen.

Het is verboden onbebouwde grond en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik voor doeleinden van handel en/of nijverheid;
- b. een gebruik voor opslag van goederen en materialen anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het onderhoud.

Artikel 10. Verkeersdoeleinden, categorie VOE (openbaar erf).

1. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor "Verkeersdoeleinden, categorie VOE" zijn bestemd voor verhardingen, speelruimten, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen met de bijbehorende andere bouwwerken en andere werken.

2. Bebouwingsbepalingen.

Op de tot "Verkeersdoeleinden, categorie VOE" bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, worden gebouwd, zoals zitbanken, zandbakken, groenbakken en speeltoestellen, met dien verstande, dat de maximale hoogte van deze andere bouwwerken, behalve van lichtmasten en verwijsborden, 3 meter zal bedragen.

3. Gebruiksbeperkingen.

Het is verboden de grond te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik voor doeleinden van handel en/of nijverheid;
- b. een gebruik voor doeleinden van verblijfsrecreatie;
- c. een gebruik voor opslag van goederen en materialen anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het onderhoud.

Artikel 11. Verkeersdoeleinden, categorie VW (wegen).

1. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor "Verkeersdoeleinden, categorie VW" zijn bestemd voor rijwegen en bermten, parkeergelegenheden, pleinen, fiets- en voetpaden en groenvoorzieningen met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.

2. Bebouwingsbepalingen.

Op de voor "Verkeersdoeleinden, categorie VW" bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, worden gebouwd, met dien verstande, dat de maximale hoogte van deze andere bouwwerken, behalve van lichtmasten en verwijsborden, 3 meter zal bedragen.

3. Gebruiksbeperkingen.

Het is verboden de grond te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik voor doeleinden van handel en/of nijverheid;
- b. een gebruik voor doeleinden van verblijfsrecreatie;
- c. een gebruik voor opslag van goederen en materialen anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het onderhoud.

Paragraaf III. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 12. Algemene vrijstellingen

1. Vrijstelling van de bepalingen van het plan kan worden verleend ten behoeve van:
 - a. het overschrijden van de voorgeschreven minimale en maximale afmetingen van de bebouwing tot maximaal 10%;
 - b. het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoals een telefooncel, een gebouwtje ten behoeve van de telecommunicatie, een trafogebouwtje, een rioolgemaal en een abri, mits de oppervlakte van een gebouw niet groter is dan 25 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter;
 - c. het oprichten van antennemasten tot een maximale hoogte van 15 meter.
2. Het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 1, sub b, is niet toegestaan voor het bouwen van gasdrukregel- en gasdrukmeetstations met een grotere inhoud dan 6 m³ en voor het oprichten van verkooppunten voor motorbrandstoffen.
3. Van de verboden vervat in artikel 6, lid 4, artikel 7, lid 5, artikel 8, lid 4, artikel 9, lid 4, artikel 10, lid 3 en artikel 11, lid 3, wordt vrijstelling verleend indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13. Uitsluiting van een vrijstelling ex artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Een vrijstelling voor bouwwerken, welke voorzien in een tijdelijke behoefte als bedoeld in artikel 17 van de wet op de ruimtelijke ordening kan niet worden verleend voor wat betreft de grond bestemd voor "Verkeersdoeleinden, categorie VW (wegen)".

Artikel 14. Strafbare feiten

Overtreding van de verboden, vervat in artikel 6, lid 4, artikel 7, lid 5, artikel 8, lid 4, artikel 9, lid 4, artikel 10, lid 3 en artikel 11, lid 3, is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de wet op de ruimtelijke ordening.

Paragraaf IV. OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 15. Overgangsbepaling voor bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp-plan bestond, krachtens verleende bouwvergunning in uitvoering was of krachtens een op dat tijdstip nog geldende dan wel nog te verlenen bouwvergunning kon worden gebouwd, en dat afwijkt van de bestemming en/of de voorschriften, mag, mits deze verbouwing niet reeds eerder krachtens deze overgangsbepaling heeft plaatsgevonden, behoudens onteigening en met inachtneming van het in lid 2 bepaalde:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd en/of veranderd.
2. Bij een gedeeltelijke of gehele vernieuwing en/of verandering als bedoeld in lid 1 mag geen nieuwe afwijking van het plan ontstaan, noch een bestaande afwijking naar de aard worden vergroot.
3. De bouwvergunning kan slechts worden geweigerd in verband met onteigening indien de gemeenteraad binnen twee, na verdaging respectievelijk vier maanden na de dag, waarop de aanvraag is ontvangen, een besluit heeft genomen tot vaststelling van het daarop betrekking hebbend onteigeningsplan.
4. Vrijstelling kan worden verleend van het in lid 2 bepaalde mits:
 - a. de inhoud van een gebouw met niet meer toeneemt dan 15% van de inhoud die het bestaande gebouw had op het in lid 1 genoemde tijdstip;
 - b. bij vergroting van een woning indien, het onder a genoemde percentage onvoldoende mogelijkheden biedt om een woning te doen beantwoorden aan de eisen des tijds, de inhoud van 500 m³ niet wordt overschreden;
 - c. de voorgeschreven maximum hoogte niet wordt overschreden.

Artikel 16. Overgangsbepaling voor het gebruik

Een gebruik van onbebouwde grond en/of opstallen dat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestond of geregeld placht te worden gemaakt, en dat afwijkt van de bestemming en/of de voorschriften, mag, zolang niet wordt overgegaan tot de verwerkelijking van de bestemming, worden voortgezet en/of gewijzigd, mits het gewijzigde gebruik niet in meerdere mate gaat afwijken van het plan.

Artikel 17. Titel.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"Voorschriften bestemmingsplan Ringweg Hardenberg-Centrum (Oude Bosch-Havenweg)"