



Regels

Inhoudsopgave

Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Woongebied	7
Artikel 4 Woongebied uit te werken	11
Artikel 5 Groenvoorzieningen	12
Algemene regels	13
Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling	13
Artikel 7 Algemene wijzigingsregels	14
Artikel 8 Algemene ontheffingsregels	15
Artikel 9 Overige regels	16
Overgangs- en slotregels	17
Artikel 10 Overgangsrecht	17
Artikel 11 Slotregel	19

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:
het bestemmingsplan Slagharen woongebied Moeshoek van de gemeente Hardenberg;
- b. *de plankaart*:
de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- c. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- d. *bestemmingsgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- e. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- f. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- g. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- h. *bebouwing*:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. *bouwperceel*:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

-
- j. *bouwvlak:*
een als zodanig op de plankaart aangegeven vlak;
 - k. *bouwgrens:*
een grens van een bouwvlak;
 - l. *aanduidingsgrens/indelingslijn:*
een op de plankaart aangegeven lijn voor het indelen van een bouwvlak of bestemmingvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;
 - m. *peil:*
 - 1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - 2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - n. *woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
 - o. *aan huis gebonden beroep:*
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
 - p. *hoofdgebouw:*
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;
 - q. *bijgebouw:*
een gebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
 - r. *aan- of uitbouw:*
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
-

■
s. *bestaande:*

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheersverordening, of een ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening;

t. *seksinrichting:*

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan; een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

u. *gebruik:*

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken.

■

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, antennes en liftkokers niet meegerekend;
- b. *de goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot het peil;
- c. *de dakhelling:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voorzover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;
- d. *de oppervlakte van een bouwwerk:*
tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);
- e. *de inhoud van een bouwwerk:*
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor “woongebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. verkeer en verblijf;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water.

en tevens voor:

- f. ontsluitingsweg, ter plaatse van de aanduiding “woonontsluiting”;
- g. langzaamverkeersroute, ter plaatse van de aanduiding “fiets-/voetpad”.

Bij de aanleg van de onder f en g bedoelde ontsluitingsweg en langzaamverkeersroute, is een verschuiving van ten hoogste 10 m ten opzichte van de op de plankaart opgenomen aanduiding toegestaan. Het aantal rijstroken van wegen bedraagt ten hoogste twee.

Ter plaatse van de aanduidingen “groenvoorzieningen” en “water” zullen de gronden als zodanig worden ingericht, waarbij in voorkomend geval het water en de groenvoorzieningen door ontsluitingswegen of paden worden doorkruist.

2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen voor wonen gelden de volgende bepalingen:
 1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goothoogte en de bouwhoogte bedragen niet meer, dan wel niet minder dan op de plankaart is aangegeven, de dakhelling bedraagt niet minder dan op de plankaart per bouwvlak is aangegeven;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
 4. de woningen worden conform de op de plankaart aangegeven aanduiding vrijstaand, dubbel, geschakeld, tot een maximaal aantal aaneen of gestapeld gebouwd;



- voorzover de gronden zijn aangegeven met
“poortwoningen” zijn geen woningen op de begane grond
toegestaan, maar uitsluitend op de eerste verdieping;
5. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen).
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
 2. de bijgebouwen worden minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd;
 3. de gezamenlijke oppervlakte, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 60 m², dan wel niet meer dan de oppervlakte aan bestaande bebouwing indien deze meer bedraagt;
 4. de onder 3 bepaalde oppervlakte is alleen toegestaan indien niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd.
- c. Voor het bouwen van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf geldt dat de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt dan wel niet meer dan de inhoud van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:
1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 2. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;



-
- het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
- nadere eisen stellen aan:
- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden, indien deze meer dan 2,5 m bedraagt;
 - c. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden;
 - d. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent het stellen van een nadere eis naar voren te brengen. De betreffende stukken zullen daartoe gedurende een periode van twee weken ter inzage worden gelegd.

4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid en parkeermogelijkheden;
- de fysieke veiligheid;

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. *lid 2, sub a, onder 3;*
- b. *lid 2, sub a onder 4,*
en toestaan dat er andere woningtypen worden gebouwd, mits dit vanuit de situatie op de woningmarkt en het gemeentelijke woonbeleid toelaatbaar wordt geacht;
- c. *lid 2, sub b, onder 1:*
mits de hoogte van het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw;
- d. *lid 2, sub b, onder 2;*
- e. *lid 2, sub b, onder 3;*
tot een oppervlakte van 100 m² voor aan huis gebonden beroepen, mits niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd.

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voornemen tot het verlenen van een ontheffing naar voren te brengen. De betreffende stukken zullen daartoe na publicatie

■

gedurende een periode van twee weken ter inzage worden gelegd.
Op de toepassing van de ontheffing als bedoeld in lid 4b is artikel 3.4.
van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

.....

■

Artikel 4 Woongebied uit te werken

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor “woongebied” uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. verkeer en verblijf;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water.

De bestemming zal door burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening worden uitgewerkt.

2 Uitwerkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. het aantal woningen moet passen binnen het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
 - 2. het bepaalde in artikel 3 dient in acht te worden genomen.
- b. Op de voorbereiding van het besluit tot uitwerking is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
- c. Zolang en voorzover de in lid 2, sub a bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mag slechts worden gebouwd indien:
 - het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp van het uitwerkingsplan.

■

Artikel 5 Groenvoorzieningen

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. speelvoorzieningen.

2 Bouwregels

- a. Voor deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.



Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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



■

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:
 - a. de bouw van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m;
 - b. de bouw van antennemasten tot een bouwhoogte van 45 m;
 - c. verschuivingen en wijzigingen ten aanzien van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, met dien verstande dat in een zone langs een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder de geluidsbelasting, vanwege een weg, van de gevel niet meer dan de hoogst toelaatbare waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder mag bedragen en dat rekening wordt gehouden met eventuele overige milieutechnische belemmeringen.
2. De onder 1 bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
3. Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

■

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
 - a. de op de plankaart of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, percentages en afmetingen voorzover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
 - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 - d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 25 m worden gebouwd.
2. De onder 1 bedoelde vrijstellingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 - de verkeersveiligheid.

Artikel 9 Overige regels

Afstemming op andere wetten en verordeningen

1 Welstand(snota)

Voorzover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte;
 - b. de dakhelling;
 - c. de plaatsing op het bouwperceel;
- ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, mits:
- de vermindering van de minimale goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15% van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte;
 - de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

2 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik als seksinrichting.

3 Afstemming Algemene Plaatselijke Verordening

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen, de opbouw/inrichting en afbraak/opruiming van voorzieningen daaronder begrepen, als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening waarvoor op basis van deze verordening een evenementenvergunning kan worden verleend.

Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

B Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na 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.

■

4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

5.

.....

■

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: "Regels, behorende bij het bestemmingsplan Slagharen woongebied Moeshoek, gemeente Hardenberg".

, voorzitter

, griffier

5

22 december 2008

.....

Colofon

Opdrachtgever:

De gemeente Hardenberg
Contactpersoon:
De heer H. Jipping

Bestemmingsplan:

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding:

De heer mr. P. Schollema,
BügelHajema Adviseurs

Supervisie:

De heer ir. J.A.G.M. Broess,
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer:

115.00.06.40.00



BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordering en Milieu BNSP

Vaart nz 48-50

Postbus 274

9400 AG Assen

Telefoon (0592) 31 62 06

Telefax (0592) 31 40 35

www.bugelhajema.nl

E-mail: assen@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,

Leeuwarden en Amersfoort

