

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Verkeer	16
Artikel 5	Woongebied - 1	17
Artikel 6	Woongebied - 2	21

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7	Anti-dubbeltelbepaling	27
Artikel 8	Algemene afwijkingssregels	28
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 10	Overige regels	30

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11	Overgangsrecht	33
Artikel 12	Slotregel	35

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

- a. plan:
het bestemmingsplan Marslanden De Lanen II en villakavels herziening van de gemeente Hardenberg;
- b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0160.0000BP00078-VG01 met de bijbehorende regels;
- c. aan- of uitbouw:
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- d. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeleid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- e. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f. aan huis gebonden beroep:
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerp-technisch, 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;
- g. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. beeldkwaliteitsplan:
een instrument voor het kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beeld. Het plan biedt een aanvulling op de plannen volgens de Wet ruimtelijke ordening (met name op het structuur- en het bestemmingsplan), waarin veelal de nadruk ligt op de programmering en bestemming van gebieden en kan uitspraken doen over de gewenste stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur van een (gedeelte van) een stad of dorp;
- i. bestaand:
 - 1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aan-

wezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouw- dan wel omgevingsvergunning;

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, dan wel een andere planologische toestemming;

- j. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- k. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- l. **bijgebouw:**
een gebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- m. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- n. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- o. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwlaag liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;
- p. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- q. **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- r. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- s. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander ma-

teriaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

- t. carport:
een geheel of gedeeltelijk overdekte opstelplaats voor een auto welke ten minste aan twee zijden open is;
- u. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- v. geschakeld vrijstaand:
een woning waarvan de muren van de aanbouw(en) gedeeltelijk aan de aanbouw(en) van een andere woning grenst;
- w. gebruik:
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;
- x. 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;
- y. 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.
- z. rooilijn:
de als zodanig vanwege burgemeester en wethouders in het terrein langs de wegzijde of voetpad aan te geven lijn, welke:
 - 1. bij het ontbreken van bestaande bebouwing zoveel mogelijk op een gelijkmatige afstand evenwijdig aan de as van de weg of het voetpad is gelegen; de daarbij aan te houden gelijkmatige afstand wordt gemeten uit de kant van de weg en bedraagt ten minste 3 m, tenzij in het plan anders is aangegeven;
 - 2. bij bestaande bebouwing zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de naar de weg gekeerde gevels van die bebouwing, tenzij in het plan anders is aangegeven;
- aa. 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, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

bb. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van 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.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' wordt een fiets-/voetverbinding gerealiseerd.

3.2 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.

Artikel 4

Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. water, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen.

Van de wegen bedraagt het aantal rijstroken niet meer dan twee.

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', wordt een fiets-/voetverbinding gerealiseerd. Deze ontsluiting wordt niet gebruikt voor motorvoertuigen.

4.2 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, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.

Artikel 5

Woongebied - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. groenvoorzieningen en water.

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom', mogen de bomen slechts in geval van ziekte worden gekapt, waarbij compensatie ter plekke is voorgescreven.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is uitgangspunt voor de welstandstoetsing en maakt onderdeel uit van de algemene welstandsnota.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen voor wonen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goothoogte en de bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 7 m en 11 m. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - laag' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 4,5 m en 10 m;
 3. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, met dien verstande dat:
 - een plat dak is toegestaan voorzover in twee bouwlagen wordt gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - laag';
 - de dakhelling minimaal 45° bedraagt voorzover in één bouwlaag wordt gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - laag';
 4. de woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
 5. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 500 m³, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - laag';
 6. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50%, met dien verstande dat het bebouwingspercentage voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - laag' niet meer dan 40% bedraagt;

7. aan- en uitbouwen dienen, met uitzondering van de minimale dakhelling, 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 van bijgebouwen 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; het voorstaande is niet van toepassing op carports; deze mogen in dezelfde lijn als de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 3. bijgebouwen worden minimaal 2,5 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd en minimaal 5 m uit de achtergrens van het perceel;
 4. 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.
 - c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de bouwvlakgrens (zijde openbare weg en groengebied) ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m.

5.3 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 plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 2, sub b, onder 1:
mits de hoogte van het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdbouw;
- b. lid 2, sub b, onder 2:
ten behoeve van de bouw van carports, tuinhuisjes en daarmee gelijk te stellen bouwwerken;
- c. lid 2, sub b, onder 3:
tot een afstand van 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens;
- d. lid 2, sub b, onder 4:
tot een oppervlakte van 100 m² voor aan huis gebonden beroepen, mits niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- e. lid 2, sub c, onder 2:
voor erf- en perceelscheidingen voor het bouwvlak tot een hoogte van maximaal 2 m.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van verhardingen;
 2. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd;
 3. het kappen van monumentale bomen;
 4. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:
 - reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - het normale onderhoud of de vervanging van bestaande verhardingen betreffen;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (aanleg)vergunning.

- c. De onder a, sub 3 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

Artikel 6

Woongebied - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. groenvoorzieningen en water.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is uitgangspunt voor de welstandstoetsing en maakt onderdeel uit van de algemene welstandsnota.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen voor wonen gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de hoofdgebouwen buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied' en de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - hoog 1' en 'specifieke bouwaanduiding - hoog 2', in de naar de weg gekeerde bouwgrens op een afstand van ten minste 3 m uit de zijdelingse perceelgrens en op niet meer dan 15 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd; voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied' geldt dat de hoofdgebouwen ten minste 2,5 m uit de zijdelingse perceelgrens moeten worden gebouwd.
 - 2. de goothoogte bedraagt minimaal 5 m en maximaal 7 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoog 1' de goothoogte minimaal 8 m en maximaal 10 m bedraagt en de bouwhoogte maximaal 14 m;
 - 3. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en maximaal 60°, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - hoog 1' en 'specifieke bouwaanduiding - hoog 2' de dakhelling minmaal 20° en maximaal 60° bedraagt;
 - 4. de woningen mogen dubbel, vrijstaand of geschakeld vrijstaand worden gebouwd met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', dan wel de aanduiding 'aaneengebouwd', alsdan mogen de woningen uitsluitend vrijstaand, dan wel uitsluitend aaneengebouwd worden gebouwd;
 - 5. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan maximaal 60° met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduidingen

‘specifieke bouwaanduiding - hoog 1’ en ‘specifieke bouwaanduiding - hoog 2’, alsdan bedraagt het bebouwingspercentage 100%;

6. aan- en uitbouwen dienen, met uitzondering van de minimale goot-hoogte en minimale dakhelling, aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen), met dien verstande dat aan- en uitbouwen niet zijn toegestaan bij het woningtype ‘hoog’.

b. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. bijgebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - hoog 1’ en ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - hoog 2’;
2. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt niet meer dan 3/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goot-hoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
3. de bijgebouwen worden minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd; het voorenstaande is niet van toepassing op carports; deze mogen in dezelfde lijn als de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
4. 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;

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de bouwvlakgrens (zijde openbare weg en groengebied) ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m.

6.3 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:

- de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 2, sub a, onder 1:
en toestaan dat de hoofdgebouwen buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied' en met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoog 1' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoog 2', ten minste 2,5 m uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- b. lid 2, sub a, onder 1:
en toestaan dat de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied' ten minste 2,3 m uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, met dien verstande dat de voorste bouwgrens dan 6 m uit de weg ligt;
- c. lid 2, sub a, onder 2:
voor toestaan dat de minimale goothoogte 3 m bedraagt en dat de goot- en bouwhoogte van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoog 1' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoog 2' maximaal 14 m bedraagt;
- d. lid 2, sub a, onder 4:
en toestaan dat, indien de woningmarktsituatie hiertoe aanleiding geeft, andere woningtypen kunnen worden gebouwd;
- e. lid 2, sub a, onder 4:
voor het bouwen van aaneengesloten woningen, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied', mits over voldoende parkeer-ruimte kan worden beschikt op de gronden bestemd als Verkeer;
- f. lid 2, sub b, onder 2:
mits de hoogte van het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw;
- g. lid 2, sub b, onder 3:
ten behoeve van de bouw van carports, tuinhuisjes en daarmee gelijk te stellen bouwwerken;
- h. lid 2, sub b, onder 4:
tot een oppervlakte van 100 m² voor aan huis gebonden beroepen, mits niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- i. lid 2, sub c, onder 2:
voor erf- en perceelscheidingen voor het bouwvlak tot een hoogte van maximaal 2 m.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 7

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 8

Algemene afwijkingsregels

- 8.1 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
- a. de in het plan of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages 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.
- 8.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel, mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 - de verkeersveiligheid.

Artikel 9

Algemene wijzigingsregels

- 9.1 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 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.
- 9.2 De onder 9.1 bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10

Overige regels

Afstemming op andere wetten en verordeningen.

10.1 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 voor 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.

10.2 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van gebouwen en terreinen als seksinrichting.

10.3 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 daaronder begrepen, als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening waarvoor op basis van deze verordening een evenementenvergunning kan worden verleend.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 11

Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 11.1.1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- 11.1.2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid, met maximaal 10%.
- 11.1.3. 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- 11.2.1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 11.2.2. 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.
- 11.2.3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

- 11.2.4. 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.

Artikel 12

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Marslanden De Lanen II en villakavels herziening.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Hardenberg

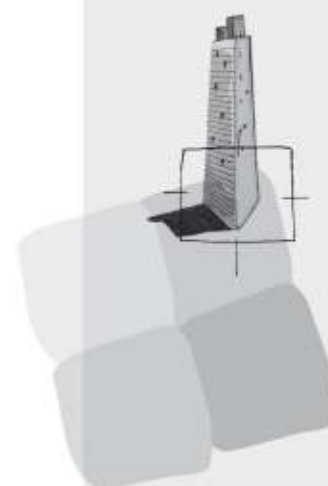
Contactpersoon
De heer R. Schlepers

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer mr. J.E. Oldenzijl
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
115.12.02.42.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort