

	Inhoud	Blz.
HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	3
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	5
Artikel 3	Wonen	5
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	6
Artikel 4	Anti-dubbelregel	6
Artikel 5	Algemene ontheffingsregels	6
Artikel 6	Algemene procedureregels	6
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	7
Artikel 7	Overgangsrecht	7
Artikel 8	Slotregel	8

## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

In deze regels wordt verstaan onder:

### Artikel 1 Begrippen

- 1.1 **Plan**  
het bestemmingsplan Bergentheim, woningbouwplan Muldershoek van de gemeente Hardenberg.
- 1.2 **Bestemmingsplan**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0160.0000BP00034-OW01 met de bijbehorende regels.
- 1.3 **Aanduiding:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 **Aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 **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.
- 1.6 **Bebouwing**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 **Bebouwingspercentage:**  
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 **Bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 **Bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 **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.

- 1.11 Bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak.
- 1.12 Bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.13 Bouwwerk:**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond bedoeld om ter plaatse te functioneren.
- 1.14 Bijgebouw:**  
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 1.15 Gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.16 Peil:**  
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.
- 1.17 Woning:**  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.18 Zorgwoning:**  
woning geschikt voor mensen met een (intensieve) zorgvraag.

## Artikel 2      Wijze van meten

### 2.1      Gebouwen en bouwwerken

- 2.1.1      De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:  
vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk oversteken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.
- 2.1.2      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 bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftschachten, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.1.3      De breedte van een gebouw:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.
- 2.1.4      De dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.1.5      De goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van dakopbouwen.
- 2.1.6      De inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.1.7      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.

### 2.2      Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en liftschachten buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouwvlak- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

## 2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

## 2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorgwoningen;
- b. woningen, met inbegrip van aan huis gebonden beroepen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. aan zorg gerelateerde functies, zoals kantoren en centrale keukens;
- d. erven en tuinen;
- e. water;
- f. parkeerplaatsen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': erfontsluiting;

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- c. de maximale goothoogte van daken die grenzen aan het openbaar gebied bedraagt 2,5 m lager dan de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 80%;
- e. de woningen dienen gestapeld te worden gebouwd;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 21.

##### 3.2.2 Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 m.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval verstaan, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

## HOOFDSTUK 3      ALGEMENE REGELS

### Artikel 4      Anti-dubbeltelregel

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 5      Algemene ontheffingsregels

- 5.1      Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
- a.      de in het plan 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.
- 5.2      De onder 5.1 bedoelde ontheffingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- a.      de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
  - b.      de verkeersveiligheid.

### Artikel 6      Algemene procedureregels

- 6.1      Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 7 Overgangsrecht

#### 7.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 7.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden 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 teniet gaan 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 teniet gegaan.
- 7.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het lid 7.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 7.1.3 Lid 7.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 7.2 Overgangsrecht gebruik

- 7.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 7.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.2.1, 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.
- 7.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in lid 7.2.1, na het tijdstip van 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.
- 7.2.4 Lid 7.2.1 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 8      Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het 'Bestemmingsplan Bergentheim, woningbouwplan Muldershoek'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg, gehouden op ....

De griffier,

De voorzitter,