

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Agrarisch	17
Artikel 4	Bedrijventerrein	18
Artikel 5	Groen	22
Artikel 6	Maatschappelijk	23
Artikel 7	Verkeer	24
Artikel 8	Wonen	25
Artikel 9	Leiding - Hoogspanning	29

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10	Anti-dubbeltelbepaling	32
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	34
Artikel 13	Overige regels	35

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14	Overgangsrecht	39
Artikel 15	Slotregel	40

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

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **plan:**
het bestemmingsplan Bedrijvenpark Heemserpoort Hardenberg van de gemeente Hardenberg;
- b. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0160.0000BP00136-VO02 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 aangeduid, 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. **bebouwingspercentage:**
een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- i. **bed and breakfastvoorziening:**
het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt;

- j. **bedrijfsgebouw:**
een niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of voorziening;
- k. **bedrijfswoning/dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, van wie de huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- l. **beperkt kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
- m. **bestaand:**
 - 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 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, of een andere planologische toestemming;
- n. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- o. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- p. **bijgebouw:**
een gebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- q. **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;
- r. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;

- s. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- t. **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- u. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- v. **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;
- w. **carport:**
een geheel of gedeeltelijk overdekte opstelplaats voor een auto welke ten minste aan twee zijden open is;
- x. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor de verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- y. **gebouw:**
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- z. **gebruik:**
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;
- aa. **geluidsgevoelige functies:**
in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;
- bb. **geluidsgevoelige objecten:**
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
- cc. **gevellijn:**
een lijn die de ligging van de voorgevelrooilijn aangeeft;

- dd. **hoofdgebouw:**
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- ee. **horeca:**
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
- ff. **huishouden:**
één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen;
- gg. **internetwinkel:**
specifieke vorm van detailhandel, waarbij de transactie via internet (of postorder) tot stand komt en waarbij afhalen, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt;
- hh. **kleinschalige bedrijfsactiviteiten:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- ii. **kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;
- jj. **leisurefuncties:**
recreatieve (sport en spel) voorzieningen die zijn gesitueerd binnen bebouwing, zoals fitnesscentra, sportscholen, wellnesscentra, indoorspeeltuinen, indoorkartbanen en lasergamecentra; met inbegrip van aan deze leisurefuncties ondergeschikte en gerelateerde horecavoorzieningen, tot een maximale brutovloeroppervlakte van 20% van de leisurefunctie;
- kk. **maatschappelijke voorzieningen:**
voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere voorzieningen en dienstverlening;

- ll. **magneetveldzone:**
de strook grond die zich aan beide zijden langs de hoogspanningslijn uitstrekt en waarbinnen het magneetveld gemiddeld over een jaar hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden;
- mm. **m.e.r.-(beoordelings)plicht:**
de verplichting om een milieueffectrapportage op te stellen (c.q. te beoordelen of deze moet worden opgesteld) bij de voorbereiding van een plan of besluit dat kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu;
- nn. **microtesla:**
meeteenheid waarin de sterkte van het magneetveld wordt uitgedrukt;
- oo. **motorrijtuig:**
voertuig voorzien van een motor, bestemd om anders dan langs rails te worden voortbewogen;
- pp. **openbaar toegankelijk gebied:**
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
- qq. **overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;
- rr. **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;
- ss. **productiegebonden detailhandel:**
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- tt. **risicovolle inrichting:**
een inrichting, bij welke een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een veiligheidsafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

- uu. **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 erotische pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- vv. **volumineuze detailhandel:**
winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals bouwmarkten, tuincentra, wooninrichtingszaken;
- ww. **voorgevel:**
de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
- xx. **voorgevelrooilijn:**
de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;
- yy. **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 bouwonderdelen, 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;
- f. bruto vloeroppervlakte:
de oppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groepen van ruimten omhullen.

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.

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

Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch loonbedrijf en groothandel in agrarische producten;
- b. watergangen en waterpartijen;
- c. bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 65% van het bouwvlak, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dit meer bedraagt;
 3. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 6 en 12 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
 4. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 10 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 12 m.

Artikel 4

Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de categorieën 1 tot en met 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- b. bedrijven behorende tot de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- c. volumineuze detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer';
- d. productiegebonden detailhandel;
- e. internetwinkels;
- f. ontsluitingsweg, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- g. wonen ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat per bedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- h. verkeer en verblijfsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water en duurzame waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals bodempassages en infiltratierielen.

Met dien verstande dat:

- in de bestemming inrichtingen als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder niet zijn begrepen;
- risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- de aanduidingen 'ontsluiting' en 'gevellijn' globaal op de verbeelding zijn weergegeven; bij de uitvoering mag van de globale ligging worden afgeweken mits de samenhang tussen en de afstand van de gevellijn tot de weg op het centrale plein worden gehandhaafd;
- parkeren uitsluitend plaatsvindt op eigen terrein.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de afstand van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw tot de voorste perceelgrens bedraagt ten minste 7 m;

2. in afwijking van het bepaalde in sub 1 bedraagt de afstand van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw tot de voorste perceelgrens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ten minste 5 m;
 3. in afwijking van het bepaalde in sub 1 dient 70% van de naar de weg gekeerde gevels van de hoofdgebouwen aan het assenkruis ter plaatse van de in het plan aangegeven aanduiding 'gevellijn' in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
 4. in afwijking van het bepaalde in sub 1 dienen de naar de weg gekeerde gevels van de hoekgebouwen bij de entree van het bedrijventerrein ter plaatse van de in het plan aangegeven aanduiding 'gevellijn' in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
 5. de afstand van de gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 5 m;
 6. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de achterste bouwperceelgrens bedraagt ten minste 5 m;
 7. voor bouwpercelen geldt geen bebouwingspercentage, met dien verstande dat er voldoende ruimte is voor parkeren;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;
 9. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' is het bouwen van gebouwen alleen toegestaan binnen de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)';
 10. de bedrijfsgebouwen worden voorzien van een platte afdekking;
 11. bedrijfswoningen mogen met een kap of met een platte afdekking worden uitgevoerd;
 12. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 11 m;
 13. in afwijking van het bepaalde in sub 12 bedraagt de bouwhoogte van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' niet minder respectievelijk niet meer dan de in het plan aangegeven hoogten;
 14. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan respectievelijk 6 m en 11 m.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.
 2. de bouwhoogte van schoorstenen, antennes, silo's en daarmee te vergelijken bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 30 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 15 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 4.2, sub a onder 12:
voor het vergroten van de bouwhoogte tot 15 m voor bijzondere functies zoals leisure.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. de buitenopslag van goederen vóór de voorgevelrooilijn;
- b. detailhandel anders dan is vermeld in de bestemmingsomschrijving.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - 1. lid 4.1, sub a:
voor het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1 tot en met 3.1 van de Staat van bedrijven, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 tot en met 3.1 genoemde bedrijven gelijk gesteld kunnen worden;
 - 2. lid 4.1, sub a:
voor het toestaan van bedrijven genoemd in categorie 3.2 van de Staat van bedrijven, die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met categorie 3.1 kunnen worden gelijkgesteld;
 - 3. lid 4.1, sub b:
voor het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van bedrijven, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 tot en met 3.2 genoemde bedrijven gelijk gesteld kunnen worden;
 - 4. lid 4.1, sub b:
voor het toestaan van bedrijven genoemd in categorie 4.1 van de Staat van bedrijven, die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met categorie 3.2 kunnen worden gelijkgesteld;
 - 5. lid 4.1:
voor het toestaan van bedrijven met een leisurefunctie, mits:

- elders in de kern Hardenberg hiervoor geen geschikte vestigingslocaties voorhanden zijn;
 - de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in de omgeving niet onevenredig wordt belemmerd.
- b. Voorzover een bedrijf in respectievelijk categorie 3.2 en 4.1 van de Staat van bedrijven voorkomt, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan te tonen dat het betreffende bedrijf, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, kan worden gelijkgesteld met de bedrijven genoemd in de categorieën 1 tot en met 3.1 respectievelijk 3.2.

Artikel 5

Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- b. water;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden.

Onder water worden tevens waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals bodempassages en wadi's begrepen.

5.2 Bouwregels

- a. Voor deze bestemming geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. 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 terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m.

Artikel 6

Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

Door voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sociale werkvoorziening of een andere vorm van maatschappelijke dienstverlening, niet zijnde een geluidsgevoelige functie;
- b. verkeer en verblijf;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. de bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 6 m en 12 m, dan wel niet meer dan de bestaande hoogte.

- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt niet meer dan 3,5 m;
 2. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 5 m.

Artikel 7

Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

Onder groenvoorzieningen is een inrichting als water begrepen.

7.2 Bouwregels

- a. Voor deze bestemming geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van de bestemming, bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen niet meer dan 11 m bedraagt en de bouwhoogte van poortobjecten bij de toegang van het bedrijvenpark niet meer dan 15 m.

Artikel 8

Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;

en tevens voor:

- b. aan huis gebonden beroepen tot een oppervlakte van 100 m²;
- c. aan het wonen ondergeschikt bed and breakfast.

8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen voor wonen gelden de volgende regels:
 1. de afstand van de woning tot de grens van de bestemming Bedrijventerrein mag niet minder dan 50 m bedragen dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 2. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 65% van het bestemmingsvlak, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dit meer bedraagt;
 3. de goothoogte en bouwhoogte van een woning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 11 m, dan wel niet meer dan de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
 4. bijgebouwen, met uitzondering van overkappingen, dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen).
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw en met dien verstande dat de bouwhoogte van bestaande bijgebouwen mag worden gehandhaafd indien deze meer bedraagt;
 2. de goothoogte van bijgebouwen en de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel de bestaande goot-, dan wel bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
 3. de bijgebouwen worden minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw gebouwd. Deze regel is niet van toepassing op carports;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan

de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 75 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.

- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt;
 2. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2, sub a, onder 1:
voor het verkleinen van de afstand indien dit geen nadelige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van de bedrijven op omliggende bedrijven-terreinen;
- b. lid 8.2, sub b, onder 1:
mits de hoogte van het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale redenen, verzorgingsredenen of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep.

8.4.2 Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan huis verbonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- e. het parkeren dient binnen het erf op eigen terrein plaats te vinden.

8.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de bed and breakfast voorziening mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken;
- c. er mogen niet meer dan drie kamers worden ingericht;
- d. alle kamers zijn gesitueerd in één gebouw;
- e. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. het parkeren dient binnen het erf op eigen terrein plaats te vinden.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 sub b en lid 8.4.1 sub b, voor het gebruik van bestaande gebouwen, inclusief bijgebouwen, voor een kleinschalige bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat:

- a. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten behoren tot maximaal categorie 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven met inachtneming van de in de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG genoemde richtlijnen voor onder meer afstanden;
- b. niet is toegestaan:
 - een horeca-inrichting;
 - detailhandel;
 - groothandel;
 - reparatiewerkzaamheden voor particulieren van motoren, motorvoertuigen, vaartuigen, caravans, landbouwvoertuigen of bromfietzen;

- c. kleinschalige bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in categorie 2, van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven eveneens zijn toegestaan nadat door aanvrager is aangetoond dat deze activiteiten wat betreft geur, stof en geluid en gevaar en wat betreft ruimtelijke uitstraling, omvang en intensiteit, met een bedrijf uit categorie 2 van de Staat van bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- d. de woning op het terrein gehandhaafd dient te blijven;
- e. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten:
 - geen onevenredige hinder mogen opleveren voor de omgeving;
 - geen onevenredige afbreuk mogen doen aan het groene en ruimtelijk karakter van de omgeving;
 - de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen aantasten;
 - geen onevenredige nadelige invloed mogen hebben op de afwikkeling van het verkeer en niet mogen leiden tot onaanvaardbare parkeerdruk;
 - geen publieksgericht karakter mogen hebben, uitsluitend bezoek op afspraak is toegestaan;
- f. opslag van goederen of stalling van motorrijtuigen, aanhangwagens en fietsen die verband houden met de kleinschalige bedrijfsactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan in gebouwen;
- g. de woning waarin de kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, tevens dient als hoofdverblijf van de exploitant;
- h. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte activiteit bij en direct verband houdend met de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten.

8.5.2. Zorgfuncties bij het wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4.1 sub b voor het in één of meerdere woningen wonen in groepsverband voor speciale doelgroepen, zoals hulpbehoevenden met daarbij behorende speciale woonzorgfuncties, met dien verstande dat de vestiging geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden zal opleveren. De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient in te gaan op de mogelijkheid van verstoring van het woon- en leefklimaat en eventueel noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om hinder voor omwonenden te voorkomen.

Artikel 9

Leiding - Hoogspanning

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'leiding - hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. de aanleg, het beheer en het onderhoud van een bovengrondse hoogspanningsverbinding;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

- a. Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd.

- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 2 m.

- c. Ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte binnen deze bestemming niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad en de leidingbeheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen. Indien door de bouw, de situering, dan wel de hoogte van een bouwwerk schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betrokken leiding, wordt geen omgevingsvergunning verleend.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt be-

grepen het gebruik van de gronden en bouwwerken als (bedrijfs)woning, school, kinderopvang of crèche.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4 voor het gebruik van de gronden en bouwwerken voor in lid 9.4 genoemde functies indien is aangetoond dat het gebruik niet plaatsvindt binnen de magneetveldzone van de nabijgelegen hoogspanningslijn.

9.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van beplanting en bomen;
 2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
 4. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 5. het permanent opslaan van goederen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:
 1. die verband houden met de aanleg van de betreffende bovengrondse hoogspanningsverbinding;
 2. die reeds in uitvoering zijn op het moment van de inwerkingtreding van het plan;
 3. die het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemmen(en) betreffen.
- c. De onder a genoemde vergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding.
- d. De onder a genoemde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder schriftelijk advies heeft uitgebracht.

Hoofdstuk 3

Algemene regels

Artikel 10

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 11

Algemene afwijkingsregels

- 11.1 Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
- a. de 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 voor een geringe aanpassing van het beloop of het profiel van de wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. het bepaalde in het plan voor een overschrijding van de bestemmings- of bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. het bepaalde in het plan voor de bouw van 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, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt.
- 11.2 De onder 11.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 - de verkeersveiligheid.

Artikel 12

Algemene wijzigingsregels

- 12.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:
- a. de bouw van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en een naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerk 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. de herinrichting en de verbetering van de woningkwaliteit, mits:
 - van de hoofdgebouwen het aantal bouwlagen met niet meer dan één toeneemt;
 - het bebouwde oppervlak per door wegen omsloten gebied met niet meer dan 10% toeneemt en het aantal woningen binnen dat gebied met niet meer dan 10% wijzigt;
 - van de ontsluiting voor motorvoertuigen de begrenzing van de rijbaan, behoudens bij aansluiting op andere wegen, met niet meer dan 2 m wordt verlegd.
- 12.2 De onder 12.1 bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 12.3 Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het plan, in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' bedrijfswoningen mogen worden gebouwd, waarbij:
- het aantal bedrijfswoningen niet meer bedraagt dan één per bedrijf;
 - bedrijven zijn toegestaan behorende tot de categorieën 1 tot en met 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
- mits er aantoonbaar sprake is van enerzijds een behoefte aan gronden voor wonen in combinatie met werken en anderzijds een tekort aan hiervoor beschikbare gronden in de kern Hardenberg.

Artikel 13

Overige regels

13.1 Afstemmen welstandstoets

Voorzover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte;
- b. 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 (voor zover die binnen het betreffende gebied van toepassing zijn), mits:

- de vermindering van de 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.

13.2 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

13.3 Afstemming APV

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen 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 14

Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, 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.
- d. Sub a 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 15

Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels behorende bij het bestemmingsplan Bedrijvenpark Heemserpoort Hardenberg.

Colofon

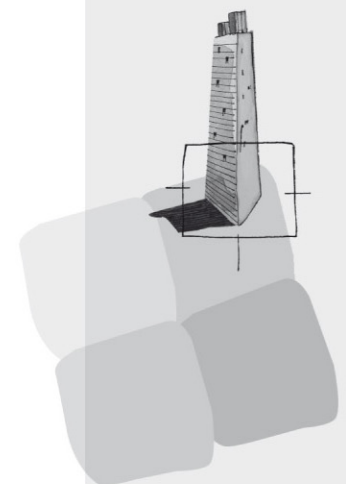
Opdrachtgever
Gemeente Hardenberg

Contactpersoon
Mevrouw C. Elsman

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer mr. A.J. Meeuwissen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
115.00.02.38.03



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