

**Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II,
Ydenhoogte en Leehoogte**

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Tuin	9
Artikel 5	Verkeer	10
Artikel 6	Woongebied	11
Hoofdstuk3	Algemene regels	16
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8	Algemene bouwregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10	Overige regels	19
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 11	Overgangsrecht	20
Artikel 12	Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Ydenhoogte en Leehoogte' met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00404-VG01 van de gemeente Hardenberg;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan- of uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.7 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;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage:

een in het bestemmingsplan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 bed and breakfastvoorziening:

het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt;

1.11 bestaand:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder a 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;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

een gebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.15 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;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 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 groep van ruimten omhullen;

1.21 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;

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 gebruik:

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

1.24 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;

1.25 huishouden:

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen;

1.26 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;

1.27 opslag:

het opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen, niet zijnde tijdelijke opslag;

1.28 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet, of slechts gedeeltelijk, met wanden is omgeven;

1.29 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. 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;

1.30 perceelgrens:

De kadastrale grens (of erfgrans) is de grens tussen twee stukken grond op de kadastrale kaart en wordt bepaald door het Kadaster.

1.31 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;

1.32 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;

1.33 twee-aaneen:

een twee-onder-één kap woning

1.34 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 als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel;

1.35 vrijstaande woning:

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.36 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning.

1.37 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; ondergeschikte bouwdelen worden hierbij buiten beschouwing gelaten;

2.2 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;

Ruimten, zoals kelders en kruip- en soortgelijke ruimten, onder de onderzijde van de begane grondvloer - en tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren - worden niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk, tenzij:

- a. de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 meter boven peil is gelegen, of;
- b. de kelder aan de buitenzijde een directe toegang heeft.

In bestaande situaties wordt een kelder waarvan de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 meter boven peil is gelegen of de kelder aan de buitenzijde een directe toegang heeft, niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 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.

2.5 ondergeschikte bouwdelen

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- of bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. verkeer- en verblijfsvoorzieningen, waaronder bruggen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen
- h. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een ontsluiting voor doorgaand verkeer.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- i. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
- j. de bouwhoogte van lantaarnpalen bedraagt niet meer dan 8 m;
- k. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

3.2.2 *Overige gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van overige gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er worden uitsluitend gebouwen en overkappingen gebouwd ten behoeve van openbaar nut of verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- b. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. onbebouwde erven;

met de daarbij behorende:

- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. lokale stroomwegen van ten hoogste twee rijstroken, met bijbehorende parkeerstroken, opstelstroken, fiets- en voetpaden, bermen, bermsloten met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen en overige verkeersvoorzieningen, waaronder bruggen;
- b. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en andere bouwwerken, zoals viaducten, tunnels, verkeerstekens, lichtmasten, portalen, afrasteringen en nutsbebouwing, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen.

5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 5.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen en de hoogte niet meer dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 12 m bedragen.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 502;
- b. tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- c. aan huis gebonden beroepen;

en tevens voor:

- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de naar de openbare weg gerichte gevels van hoofdgebouwen dienen zich te bevinden op een afstand tussen de 0 en 3 meter van de rooilijn;
- b. de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de rooilijn met een diepte van maximaal:
 1. 20 m voor vrijstaande woningen
 2. 15 m voor de overige woningen;
- c. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m;
- d. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 6 respectievelijk 12 meter;
- e. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel;
- f. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder 6.2.3 (regeling bijgebouwen).
- g. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkende maatvoering 1' het volgende:
 1. de voorgevel van een hoofdgebouw dient binnen 1,5 m van de perceelgrens te worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

6.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- b. de goothoogte van een bijgebouw en de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- c. de bijgebouwen en overkappingen worden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden

- gebouwd;
- d. 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 60 m²;
 - e. de onder d bepaalde oppervlakte is alleen toegestaan indien niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van 60% ook van toepassing is op overkappingen.

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan);
- b. de bouwhoogte van lantaarnpalen bedraagt niet meer dan 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

6.3 *Afwijken van de bouwregels*

6.3.1 *Afwijking rooilijn*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a voor

het bouwen van aaneengebouwde hoofdgebouwen voor de rooilijn, met dien verstande dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeervoorzieningen;

6.3.2 *Kortere afstand hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder c voor het bouwen van hoofdgebouwen op een kortere afstand van de zijdelingse perceelgrens en/of de voorste bouwperceelgrens, danwel dat hoofdgebouwen mogen worden gebouwd in de zijdelingse perceelgrens danwel de voorste bouwperceelgrens, met dien verstande dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeervoorzieningen;

6.3.3 *Afwijkende maatvoering hoofdgebouwen*

Bij een omgevingsvergunning kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkende maatvoering 2' worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder d omtrent de goot- en bouwhoogte, voor het realiseren van een bouwkundig accent, met dien verstande dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeervoorzieningen

6.3.4 *Hoger bebouwingspercentage*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder e voor het verhogen van het bebouwingspercentage tot maximaal 70%, met dien verstande dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;

- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeervoorzieningen;

6.3.5 Andere goothoogte en bouwhoogte bijgebouwen en overkappingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.3 onder a en b voor het verhogen van de goot- en/of bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen, mits de bouwhoogte van het bijgebouw of de overkapping ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw, dan wel de goothoogte van het bijgebouw of de overkapping ondergeschikt blijft aan de goothoogte van het hoofdgebouw en met dien verstande dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeervoorzieningen;

6.3.6 Kortere afstand bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.3 onder c voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op een kortere afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeervoorzieningen;

6.3.7 Aan huis gebonden beroepen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.3 onder d tot een oppervlakte van 100 m² voor aan huis gebonden beroepen, mits niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd en met dien verstande dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeervoorzieningen;

6.3.8 Afwijkende bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.4 tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken, met dien verstande dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeervoorzieningen;

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 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, verzorgings- of sociaaleconomische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis gebonden beroep;
- c. opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw.;
- d. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met

- uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- e. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.
 - g. het realiseren van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidsgevoelige objecten uitgesloten'.

6.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

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

- a. de aan huis gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig 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 gebonden 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, dan wel in alternatieve ruimte waarin in de nabijheid wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en/of onderhouden van alternatieve parkeer- en of stallingsruimte.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.1, sub b ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten behoren tot maximaal categorie 1 van de in Bijlage 1 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:
 - 1. een horeca-inrichting, met uitzondering van een bed- en breakfastvoorziening;
 - 2. detailhandel, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de kleinschalige bedrijfsactiviteit en internetwinkels;
 - 3. groothandel;
 - 4. reparatiewerkzaamheden voor particulieren van motoren, motorrijtuigen, vaartuigen, caravans, landbouwvoertuigen of bromfietsen;
- c. kleinschalige bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in categorie 1, 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 1 van de Staat van bedrijven gelijk kunnen worden gesteld;
- d. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten naar ruimtelijke uitstraling, omvang en intensiteit ondergeschikt dienen te zijn en te blijven aan de bestemming voor de woning, waarbij het bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de bijgebouwen;
- e. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten:
 - 1. geen onevenredige hinder mogen opleveren voor de omgeving;
 - 2. geen onevenredige afbreuk mogen doen aan het ruimtelijk (woon)karakter van de buurt;
 - 3. de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen aantasten;
 - 4. geen onevenredige nadelige invloed mogen hebben op de afwikkeling van het verkeer en mogen niet leiden tot onaanvaardbare parkeerdruk;

- 5. 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 zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen;
- g. degene die gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de kleinschalige bedrijfsactiviteiten uitoefent;
- h. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
- i. op het bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de bedrijfsvoering ter plekke, dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

6.5.2 Zorgfuncties bij het wonen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.4.1, aanhef en onder a voor het in één of meerdere woningen wonen in groepsverband voor speciale doelgroepen, zoals hulpbehoevenden met daarbij behorende speciale woon-zorgfuncties, met dien verstande dat de vestiging geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden zal opleveren. De aanvraag om 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Geluidsgevoelige objecten

Geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet Geluidhinder mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde of een verkregen hogere waarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover 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;
- e. het bepaalde in het plan ten aanzien van de situering van voorgevels van hoofdgebouwen;

9.2 Afwegingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel mag slechts worden verleend indien deze niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen.
- het bebouwingsbeeld.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of afwijken van de regels dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen, of andere voertuigen, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op of onder het gebouw, en/of op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw of terrein behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. Het aantal parkeerplaatsen per voertuig wordt bepaald op basis van beleidsregels die zijn opgenomen in de Nota parkeernormering (of een later door burgemeester en wethouders vast te stellen vervangend beleidsdocument dat verwijst naar deze regels);
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 - 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
 - 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,50 m bij 5 m bedragen.
- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- d. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a en c:
 - 1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit;
 - 2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- e. Ruimte(n) voor het bepaalde onder a en c dient, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 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 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.
2. Het bevoegd gezag kan 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%.
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 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.
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 Hardenberg, Marslanden II, Ydenhoogte en Leehoogte.

