

## Verkoopbrochure

Bouwkavel in het buitengebied  
van Bruchterveld met vrij uitzicht  
over de weilanden



## ALGEMEEN

Bent u op zoek naar een unieke kans om uw droomwoning te realiseren? Deze bouwka­vel in het rustige Bruchterveld biedt daarvoor een uitstekende mogelijkheid. Gelegen in een groene en landelijke omgeving, kunt u hier genieten van de ruimte en vrijheid om binnen de geldende bouw­mogelijkheden uw ideale woning te realiseren, met vrij uitzicht over de weilanden.

Op het perceel staat momenteel een sloopwaardige woning. Verkoper draagt zorg voor verwijdering van deze bebouwing. Daarna kan koper de locatie verder naar eigen wens ontwikkelen, met inachtneming van de geldende regels en voorwaarden.

### Kenmerken

- Perceel van circa 750 m<sup>2</sup>, nog definitief uit te meten door het Kadaster. Een groter perceel is bespreekbaar
- Op het perceel staat momenteel een sloopwaardige woning, welke door verkoper zal worden verwijderd
- Schonegrondverklaring aanwezig
- Het perceel biedt mogelijkheden voor het realiseren van een nieuwe woning, binnen de geldende bouwregels
- De geldende bouwvoorwaarden zijn als bijlage bij deze brochure opgenomen

**Wilt u meer informatie over deze bouwka­vel of een bezichtiging plannen? Neem dan contact met ons op via Maarten Otten op 06-55946301.**



## LIGGING

Bruchterveld staat bekend om zijn landelijke karakter en biedt volop rust, ruimte en privacy. De omgeving leent zich uitstekend voor wandelen, fietsen en genieten van het buitenleven. Tegelijkertijd bevinden basisvoorzieningen en omliggende dorpen zich op korte afstand.

De kavel ligt in een groene setting met vrij uitzicht over de omliggende weilanden. Dit maakt het een aantrekkelijke locatie voor wie landelijk wil wonen, maar toch de bereikbaarheid van voorzieningen in de omgeving belangrijk vindt.

## BESTEMMINGSPLAN

Op deze locatie is de bestemming **‘Wonen – Besloten heideontginningslandschap’** van toepassing. De relevante bouwvoorwaarden zijn als bijlage aan deze brochure toegevoegd. Koper dient zich zelfstandig te vergewissen van de concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel bij de gemeente en/of via het Omgevingsloket.

## VRAAGPRIJS

€ 249.500,= k.k.

## DISCLAIMER EN ONDERZOEKSP LICHT

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Er is getracht een zo nauwkeurig mogelijke beschrijving te geven van de werkelijkheid.

De genoemde maten, inhoudsmaten en oppervlakten zijn indicatief en gebaseerd op beschikbare gegevens, tekeningen, vergunningen en/of metingen vanaf luchtfoto's. Er heeft geen volledige inmeting ter plaatse plaatsgevonden. In de praktijk kunnen afwijkingen optreden.

De opgenomen sfeerimpressie geeft een globale indruk van wat een woning op deze kavel en binnen deze landschappelijke setting zou kunnen zijn. De weergegeven woning, situering, erf- en tuinrichting, maatvoering, materialisering en uitstraling zijn indicatief en dienen uitsluitend ter inspiratie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Koper dient zich zelfstandig te vergewissen van de juistheid van de verstrekte informatie, de feitelijke situatie, de kadastrale omvang, de bodemkundige situatie en de concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

- Bijlagen:
- Impressie te bouwen woning (2x)
  - Kadastrale luchtfoto
  - Bestemmingsplan
  - Regels bestemmingsplan

## WAT KUNNEN WIJ VOOR U BETEKENEN?

### Verkoopbegeleiding

- ☑ Het verkopen van uw agrarisch bedrijf is een ingrijpende en emotionele beslissing. Een besluit waar u wel wat hulp bij kunt gebruiken. Omdat de agrarische sector snel verandert en steeds meer vraagt van de agrarische ondernemer helpen we u graag. We kunnen u begeleiden en adviseren tijdens het gehele verkoopproces.
- ☑ Of het nu om een agrarisch bedrijf gaat, landbouwgrond of een woonhuis met agrarische bestemming; wij hebben ruime ervaring en kennis van de markt om uw bezitting op de best mogelijke manier te verkopen. Door onze landelijke naamsbekendheid en ons uitgebreide klantenbestand kan het maar zo dat de juiste koper binnen handbereik is.
- ☑ Arend Otten Agro adviseert u in alle fasen van het verkoopproces. Zo stellen we de totale waarde van uw bedrijf vast, bieden we uw bedrijf aan potentiële kopers aan, voeren we de onderhandelingen en brengen we de fiscale consequenties van het verkoopproces voor u in kaart.

### Agrarische Taxatie

- ☑ Voor een financieringsaanvraag, een bedrijfsovername of herwaardering van uw landbouwgronden heeft u een taxatierapport nodig. In dit rapport staat de waarde van het agrarisch vastgoed uitvoerig beschreven.
- ☑ Het opstellen en leveren van een taxatierapport hoeft bij ons niet lang te duren. Binnen twee weken na aanvraag ontvangt u van ons het definitieve rapport. We zijn niet alleen snel, maar we zijn ook thuis in de eisen van de verschillende banken én hanteren een scherp tarief.
- ☑ Arend Otten Agro is een erkend taxateur en is geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

### Aankoopmakelaar

- ☑ Wat is een goede locatie? Wat zijn de vraagprijzen? Waar moet ik rekening mee houden? Bij het aankopen van een agrarisch bedrijf is het, gezien de complexe regelgeving, raadzaam om u bij te laten staan door een deskundig adviseur.
- ☑ Arend Otten Agro assisteert u graag bij het traject van aankoop. Professioneel, deskundig en met uw belang voorop. Door onze kennis van de markt kunnen wij kritisch met u meedenken en een passend advies geven.
- ☑ Bij uw transactie heeft u ook te maken met tal van juridische en fiscale zaken. Zowel voor agrarisch vastgoed als productierechten geldt: wanneer u uw aankoop door ons laat verzorgen, kunt u rekenen op een betrouwbare overdracht waarbij u geen omkijken heeft naar de administratieve afwikkeling.
- ☑ Het verkrijgen van financiering kan een behoorlijke uitdaging zijn. Door ons netwerk van financiers kunnen we ook op dit vlak van waarde zijn



[www.arendotten.nl/over-ons](http://www.arendotten.nl/over-ons)





Hardenberg, AA, 34 (495 m<sup>2</sup>)

Hardenberg, AA, 1337 (ged.), ca 255 m<sup>2</sup>  
Nog uit te meten door het kadaster





# Buitengebied Hardenberg

Bestemmingsplan Hardenberg

meer kenmerken

vastgesteld 02-12-2014 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Toelichting](#) [Bijlagen bij toelichting](#)

[Gerelateerd](#) [Overig](#)

## Bestemmingsvlakken (1)

 [Wonen - Besloten heideontginningslandschap](#) >

## **Bestemmingsregels Artikel 40: Wonen - Besloten heideontginningslandschap**

**Het betreft hier een weergave van deel van het Bestemmingsplan om een beeld te schetsen van de bouwregels. Het volledige bestemmingsplan is inzichtelijk via**

**[www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)**

### **40.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;

b. tuinen en erven;

en tevens voor:

c. in – en verkoop van brei – en handwerkgarens uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - brei- en handwerkgarens";

d. op- en overslagbedrijf (hout) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - op- en overslagbedrijf";

e. een hoveniersbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - hoveniersbedrijf";

f. een (detailhandels)bedrijf in tweedehands goederen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - tweedehands goederen";

met daaraan ondergeschikt:

g. bed and breakfast;

h. boerderijkamers;

i. statische opslag in bestaande gebouwen;

j. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping".

### **40.2 Bouwregels**

#### **40.2.1 Toegestane bouwwerken**

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 40.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen;

b. bijbehorende bouwwerken;

c. bijbehorende andere bouwwerken.

#### **40.2.2 Bouwen**

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 40.2.1 gelden de volgende bepalingen:

a. de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;

b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;

c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak; indien de

huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij een agrarisch bouwvlak gesitueerd worden dan de huidige gevels;

d. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 50 meter van de bestemming recreatie; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij de bestemming recreatie gesitueerd worden dan de huidige gevels;

e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;

f. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:

1. 100 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
2. 150 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;

g. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;

h. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

<b>Bouwwerken</b>	<b>Max. goothoogte</b>	<b>Max. bouwhoogte</b>	<b>Min. dakhelling</b>
Woningen (1)	3,5 m	10 m	30°
Bijgebouwen	3 m	6 m	18°
Overkappingen		3,5 m	
Erf- of perceelafscheidings achter rooilijn		2 m	
Overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
Overige andere bouwwerken		10 m	

(1) met dien verstande dat de woning voor maximaal 30 m<sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.

i. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder e en f en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze

afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;  
j. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

#### **40.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk**

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 40 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

#### **40.3 Afwijken van de bouwregels**

##### **40.3.1 Herbouw - verbouw - uitbreiding woning**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 40.2.2 onder c en d, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of recreatiebestemmingen hierdoor niet wordt belemmerd.

##### **40.3.2 Vergroten inhoud woning**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 40.2.2 onder e voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

##### **40.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 40.2.2 onder h voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

Hier volgt de opgeschoonde tekst voor **40.4 Specifieke gebruiksregels** en gerelateerde onderdelen, met behoud van de originele inhoud.

#### **40.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **40.4.1 Strijdig gebruik**

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

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

#### **40.4.2 Aan-huis-gebonden beroep**

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

- de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>; of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### **40.4.3 Bed and breakfast**

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

- de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### **40.4.4 Boerderijkamers**

Het gebruik van boerderijkamers is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- de gezamenlijke vloeroppervlakte van de boerderijkamers mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 15;

- vrijstaande appartementen/huisjes zijn niet toegestaan, er dienen meerdere boerderijkamers per gebouw gevestigd te zijn;
- het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### **40.4.5 Parkeren op eigen terrein**

Het parkeren ten behoeve van de in artikel 40.1 onder c, d, e en f genoemde functies dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### **40.4.6 Minicamping**

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het bestaande aantal kampeermiddelen.

Hier volgt de opgeschoonde tekst voor **40.5 Afwijken van de gebruiksregels** en **40.6 Wijzigingsbevoegdheid**:

### **40.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **40.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 40.1 en artikel 40.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- Toegestaan zijn:
  - bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van bijlage 8 Staat van bedrijfsactiviteiten;
  - een koffie- en theeschenkerij;
  - eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
  - een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
  - internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen;
  - zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- Maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten.
- In afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving.
- Degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent.

- Er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden.
  - Er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit.
  - Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
  - In vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden.
  - De (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn.
  - Het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.
- 

## **40.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### **40.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bestemming Wonen - Besloten heideontginningslandschap, de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- Op de gronden binnen een voormalig agrarisch bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
  - De te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> hebben.
  - Op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijden.
- Om aan het onder a bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
  - Op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden.

- Het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m<sup>2</sup> aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> te komen.
- De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.
- Het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### **Artikel 55 Anti-dubbelregel**

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 56 Algemene gebruiksregels**

##### **56.1 Uitsluiting besluit-m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten**

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen van het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- Het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor activiteiten die voldoen aan de omschrijvingen in kolom 1 alsmede aan de bijbehorende omschrijvingen in kolom 2 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

##### **56.2 Gebruik gewasbeschermingsmiddelen**

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen voor boomteelt en fruitteelt binnen 50 meter van:

- Concentraties van woningen (in lintbebouwing, buurtschappen en bebouwde kom);
  - De Ecologische Hoofdstructuur, zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
  - Recreatieve bestemmingen.
- 

#### **Artikel 57 Algemene bouwregels**

## **57.1 Afstand tot water**

### **57.1.1 Afstand tot water**

Op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in artikel 38 (Water), mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 5 meter, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden.

### **57.1.2 Afwijken afstand tot water**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken, na advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, van artikel 57.1.1, voor het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

## **57.2 Afstanden tot wegen**

### **57.2.1 Afstanden tot wegen**

Op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in artikel 35 (Verkeer - 1) en 36 (Verkeer - 2), mogen binnen de hierna bij de verschillende categorieën wegen genoemde afstanden, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd:

#### **Afstanden Bestemming**

20 m      Verkeer - 1

10 m      Verkeer - 2

### **57.2.2 Afwijken afstand tot wegen**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, van artikel 57.2.1, voor het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg.

Hier volgt de opgeschoonde tekst voor de resterende artikelen in **Hoofdstuk 3**

#### **Algemene regels:**

---

## **Artikel 58 Algemene aanduidingsregels**

### **58.1 Geluidzone - industrie**

#### **58.1.1 Aanduidingsomschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en

instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

### **58.1.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' geen nieuw geluidgevoelig gebouw worden gebouwd.

### **58.1.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid af te wijken van het bepaalde in artikel 58.1.2 voor het bouwen van nieuwe geluidgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde of een verkregen hogere waarde.

## **58.2 Milieuzone - intrekgebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied. Voor zover nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden.

## **58.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop**

### **58.3.1 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 meter van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. buiten een afstand vanaf 100 meter van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met  $\frac{1}{30}$  van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

### **58.3.2 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 58.3.1, in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

## **Artikel 59 Algemene afwijkingsregels**

### **59.1 Algemene afwijkingsregels**

#### **59.1.1 Afwijkingsmogelijkheden**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan, mits de maximale (bouw)hoogte niet meer is dan 118 meter:

- a. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, fietsenstallingen, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup>, de goothoogte niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- b. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor ecologische voorzieningen, zoals uitkijkpunten en observatiehutten, waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen;
- c. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, of uit oogpunt van doelmatig gebruik van gronden en bebouwing, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- e. voor het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter;
- f. voor het realiseren van bouwwerken ten behoeve van eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen, zoals schuilgelegenheden, rustpunten en informatieborden.

#### **59.1.2 Toelaatbaarheid afwijkingen**

Een omgevingsvergunning wordt niet verleend indien:

1. daardoor op enig aangrenzend terrein de realisering van het bestemmingsplan wordt belemmerd;
2. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende erven.

Hier is de opgeschoonde tekst voor **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**:

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 62 Overgangsrecht**

#### **62.1 Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden 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 afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
  3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## **62.2 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 63 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg'.