

# Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

Artikel 4 Groen

Artikel 5 Maatschappelijk

Artikel 6 Verkeer

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Artikel 8 Algemene bouwregels

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Artikel 11 Overige regels

Hoofdstuk 4 Slot- en overgangsregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Artikel 13 Slotregel

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan De Nieuwe Veste met identificatienummer NL.IMRO.0109.001BP00029-0012 van de gemeente Coevorden;

#### 1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

#### 1.3 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 Bebouwing

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

#### 1.6 Bebouwingsbeeld

de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap;

#### 1.7 bebouwingspercentage:

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

#### 1.8 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit is het samenstel van de beoordeling van:

- a. de plaats van de bebouwing (in het verleden en nu);
- b. de maten en verhoudingen van de gebouwen (in het verleden en nu);
- c. het ritme of patroon van de bebouwing langs de weg (in het verleden en nu);

- d. de beplanting, langs de openbare weg en op de particuliere gronden;
- e. het materiaalgebruik voor de bebouwing en de straat;
- f. het functioneren van de bebouwing;
- g. kenmerkende objecten (een molen, kerk, bos, houtwal, kunst e.d.);
- h. de staat van verzorging van de omgeving (detaillering en onderhoud van gebouwen, weg- en bermonderhoud, verlichting e.d.); abiotische omgeving, patronen, structuren;

## **1.9 Bedrijf**

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, met inbegrip van bedrijfsrestaurant;

## **1.10 Bestaand gebruik**

Gebruik dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan legaal bestond;

## **1.11 Bestaande bebouwing**

Bebouwing die op het tijdstip van terinzagelegging van dit plan legaal bestond of in uitvoering was, dan wel gebouwd is of gebouwd kan worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

## **1.12 Bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

## **1.13 Bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

## **1.14 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 woonwagenstandplaats;

## **1.15 Bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

## **1.16 Bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback;

## **1.17 Bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien en voorzover twee bouwpercelen middels de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel;

## **1.18 Bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

## **1.19 Bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

## **1.20 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 en is bedoeld om ter plaatse te functioneren;

## **1.21 Bruto vloeroppervlak van een gebouw**

de som van de vloeroppervlaktes van alle tot het gebouw behorende binnenruimten. De oppervlakte van buitenruimten als loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden hier niet tot berekent

## **1.22 Dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

### **1.23 Ecologische waarden**

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

### **1.24 Educatief medegebruik**

medegebruik gericht op (de overdracht van) kennis;

### **1.25 Evenement**

een voor publiek toegankelijke, al dan niet periodieke en/of meerdaagse manifestatie, zoals sportmanifestatie, concert, bijeenkomst, voorstelling, show, tentoonstelling en thematische markt, waarvoor ingevolge regelgeving een melding moet worden gedaan dan wel vergunning of ontheffing moet worden aangevraagd en verleend;

### **1.26 Gebouw**

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

### **1.27 Gebruiken**

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

### **1.28 Hogere waarde**

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit geluidhinder;

### **1.29 Hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een bedrijfswoning aanwezig is, wordt voor de toepassing van het bepaalde over bijbehorende bouwwerken, de bedrijfswoning als hoofdgebouw aangemerkt;

### **1.30 Huisvesten van arbeidsmigranten**

het, al dan niet tijdelijk, huisvesten van arbeidsmigranten in een woning/wooneenheid anders dan in de hoedanigheid van één huishouden;

### **1.31 Internetwinkel**

een specifieke vorm van detailhandel, waarbij de transactie via internet tot stand komt, ter plaatse alleen de bijbehorende opslag, distributie en afhalen plaatsvindt, en het tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt;

### **1.32 Kantoor**

ruimte voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek rechtstreeks te woord kan worden gestaan en geholpen;

### **1.33 Kap**

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;

### **1.34 Landschappelijke waarde**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

### **1.35 Landschapselementen**

elementen in het landschap die bepalend zijn voor de kernkwaliteit van een gebied;

### **1.36 Maaiveld**

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

### **1.37 Maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, sociale, culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve, verzorgende, medische en/of overheidsfuncties, met ondergeschikte detailhandel en/of horeca ten dienste van deze voorzieningen;

### **1.38 Natuurlijke waarde**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

### **1.39 Normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden**

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

### **1.40 Nutsvoorzieningen**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en zendmasten;

### **1.41 Omgevingsvergunning**

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

### **1.42 Overheidsvoorzieningen**

kantoren met vergaderaccomodaties, ontvangsruidten, enz. ten behoeve van een of meerdere overheidsorganen

### **1.43 Overkapping**

elk voor mensen toegankelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

### **1.44 Pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

### **1.45 Peil**

peil gebouw: de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;

peil bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

voor een woonboot: de waterspiegel rondom de woonboot;

### **1.46 Productiegebonden detailhandel**

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

### **1.47 Risicovolle inrichting**

Een inrichting, bij welke een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 De bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.2 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 bouwdeel;

### **2.3 De dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

Voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

## 2.4 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

## 2.5 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;

## 2.6 De afstand tot de grens van een bouwperceel:

De kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel;

## 2.7 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

Plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m<sup>2</sup> of kleiner;

Overstekende daken;

Luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bedrijventerrein

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die genoemd zijn in Bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de categorieën 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. bedrijven die genoemd zijn in Bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de categorieën 1 tot en met 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- c. bedrijven die genoemd zijn in Bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de categorieën 1 tot en met 4.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
- d. de bestaande detailhandel in volumineuze goederen;
- e. groothandel;
- f. internetwinkels;
- g. een schietbaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schietbaan';
- h. bestaande risicovolle inrichtingen;
- i. spoorwegontsluitingen;
- j. productiegebonden detailhandel;

met daaraan ondergeschikt:

- k. ontsluitingswegen en paden;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. groen- en speelvoorzieningen;
- n. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. nutsvoorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal het percentage genoemd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)';
- c. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal het aantal meters genoemd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)';
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze afstand minder bedraagt dan 3 m.

### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte voor de bedrijfsgebouwen.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, bouwhoogte en goothoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Algemene afwijkingen van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 onder a voor het bouwen buiten het bouwvlak;
- b. lid 3.2.1 onder d voor het verkleinen van de afstand tot de perceelsgrens of het bouwen in de perceelsgrens;
- c. lid 3.2.2 onder b voor het hoger bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 35 m, mits noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het woon- en leefmilieu;
- de verkeersveiligheid,
- de brandveiligheid.

#### 3.4.2 Hoger bouwen Holwert

Bij een omgevingsvergunning kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijking bouwhoogte Holwert' worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder c en lid 3.2.2 onder b voor het hoger bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 10 m, mits dit geen afbreuk doet aan het aanzien van het bedrijventerrein vanaf de zijde van de Wethouder J.B. Hemelweg en de wijk Ballast-Zuid, respectievelijk vanaf Stationsstraat en Wilhelminasingel.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan detailhandel, toegestaan op grond van lid 3.1.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 voor het toestaan van bedrijven welke niet zijn genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1, mits:
  1. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf als genoemd in de ter plaatse aangeduide categorieën van Bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
  2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    - het woon- en leefmilieu;
    - de verkeersveiligheid;
    - de brandveiligheid;
- b. lid 3.1 voor het toestaan van dienstverlenende bedrijven, mits:
  1. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met de milieucategorie die ter plaatse is toegestaan;
  2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    - het woon- en leefmilieu;
    - de verkeersveiligheid;
    - de brandveiligheid.

## Artikel 4 Groen

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. wandel- en fietspaden;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. kunstobjecten.

#### 4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:
  - 1. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  - 1. de bouwhoogte van speelvoorzieningen en kunstobjecten bedraagt ten hoogste 5,00 m;
  - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 2,00 m.

### Artikel 5 Maatschappelijk

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. religieuze, educatieve, sociale, culturele en/of medische voorzieningen, alsmede overheidsvoorzieningen en museum;

met de daarbijbehorende:

- b. ondergeschikte horeca en diensten;
- c. groen- en speelvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. tuinen, erven en verhardingen;
- h. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  - 1. een gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  - 2. in afwijking van het bepaalde in sub 1 mag op de gronden ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" een gymzaal worden gebouwd, met een oppervlakte van maximaal 700 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 7 m;
  - 3. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte dan wel de bouwhoogte aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)";
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weggekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
  - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,50 m bedragen.
- c. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen moet worden aangetoond, middels trillingsonderzoek gebaseerd op metingen ter plaatse, dat aan de richtwaarde SBR deel B wordt voldaan

#### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en dakhelling van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de waterbergingscapaciteit;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- g. bescherming en instandhouding van het openbaar groen en bomen.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden voor wonen en voor een woonzorgcomplex.

## Artikel 6 Verkeer

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, met daarbij inbegrepen voet- en fietspaden, bermen, bruggen, bushaltes en dergelijke;
- b. wandel- en fietspaden;
- c. spoorwegontsluitingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

- a. In die gevallen dat de bestaande, legaal tot stand gekomen goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat een bestaand, legaal tot stand gekomen bebouwingspercentage meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### Artikel 9 Algemene gebruiksregels

#### 9.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik of laten gebruiken van de gronden voor vrij kamperen of een andere vorm van verblijfsrecreatie;
- c. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed and breakfastvoorziening;
- d. het gebruik of laten gebruiken van gebouwen en/of bouwwerken voor (tijdelijke of permanente) huisvesting van arbeidsmigranten;
- e. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor opslag en stalling van de te verhandelen goederen, zoals hout, bouwmaterialen en grondstoffen;
- f. het gebruik of laten gebruiken van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, met uitzondering van de opslag die is toegestaan in de bestemmingsomschrijving of in de branche gebruikelijk is bij de in de bestemmingsomschrijving genoemde activiteit;
- g. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;



- h. het niet (volledig) aanleggen van erfbeplanting die conform een erfinrichtingsplan, zoals voorgeschreven in (of gebaseerd op) een omgevingsvergunning, bestemmingsplan of andere planologische maatregel, moet worden aangelegd;
- i. het vellen van de erfbeplanting die is aangelegd conform een erfinrichtingsplan of van beplanting die de functie van afschermdende beplanting en/of landschappelijke inpassing vervult;
- j. het gebruik van gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

## 9.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan.
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van standplaatsen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening zijn toegestaan, voor zover daarvoor een vergunning als bedoeld in die verordening is verleend.
- c. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
  - 1. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is;
  - 2. hoogspanningsleidingen;
  - 3. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer;
- d. het gebruiken van bestaande datacommunicatiemasten voor datacommunicatie.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 Algemeen

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan voor een geringe aanpassing van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan voor het bouwen van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, kunstobjecten, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen en gebouwtjes van openbaar nut, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
- c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennemasten tot een hoogte van niet meer dan 40 meter;
- d. het bepaalde in het plan ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in de bestaande situatie, gerealiseerd op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor bouwen (met een afwijking) reeds afwijkt;
- e. het bepaalde in het plan ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, de opgenomen aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, oppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, dieptes, afstand tot de perceelgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwvlakgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en/of percentages;
- f. het bepaalde in het plan voor het realiseren van (ondergrondse) rioleringswerken, zoals rioolputten, bergbezinkbassins en vergelijkbare rioleringswerken, tot een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>.

### 10.2 Vernieuwen, veranderen of uitbreiden van bestaande gebouwen

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of uitbreiden van alle bij recht bestaande gebouwen binnen de bebouwde kom, mits:

- a. de vernieuwing, verandering of uitbreiding passend is binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- b. er een erfinrichtingsplan wordt overlegd voor zover dit ruimtelijk, landschappelijk of vanuit cultuurhistorisch perspectief relevant is;
- c. er voldoende parkeercapaciteit op het erf aanwezig is;
- d. er hierdoor geen dusdanig zware verkeersbelasting ontstaat of wordt aangetrokken, waarop de bestaande (toeleidende) wegen niet zijn berekend;
- e. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende percelen/belangen.

Het bepaalde in 10.3 en 10.4 is van overeenkomstige toepassing.

### 10.3 Onderzoeksverplichting bij afwijkingen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij een afwijking als bedoeld onder 10.2 gepaard gaat met, door het bevoegd gezag nader te bepalen en door belanghebbende uit te voeren, onderzoeken, die de ruimtelijke kwaliteit van het (bouw)project waarborgen.

- b. Burgemeester en wethouders beslissen, op basis van de resultaten van de onder a genoemde onderzoeken, over de aanvaardbaarheid van de gevraagde en te verlenen omgevingsvergunning.

#### **10.4 Algemeen toetsingskader voor afwijkingen - milieuaspecten**

Burgemeester en wethouders weigeren een omgevingsvergunning voor een afwijking als bedoeld onder 10.2 indien omliggende (agrarische) bedrijven door de afwijking, op basis van de milieuaspecten bodem, externe veiligheid, geluid, stof, geur en/of hindercirkels van desbetreffende bedrijven, in hun (toekomstige) bedrijfsvoering worden beperkt en/of belemmerd.

### **Artikel 11 Overige regels**

#### **11.1 Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

#### **11.2 Parkeren**

Bij het gebruiken en/of bebouwen van gronden moet te allen tijde voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernormen (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen en de daarbij horende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading zoals opgenomen in. Deze eis geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

#### **Toetsing van een omgevingsvergunning**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw bedoeld voor wonen of een ander soort verblijf van mensen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat ten minste wordt of zal worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal.

#### **Laden en lossen**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor het laden en lossen van goederen bepaalt bevoegd gezag een behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen voor dat gebouw.

#### **Afwijken**

Met een omgevingsvergunning kan gemotiveerd worden afgeweken van het bepaalde onder Toetsing van een omgevingsvergunning en Afwijken, indien:

- a. het voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien.

Het afwijkingsbesluit moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit geborgd is.

#### **Toelaatbaarheid herbouw bij calamiteiten**

Het bepaalde onder Toetsing van een omgevingsvergunning, Laden en lossen en Afwijken is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

#### **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in 'Toetsing van een omgevingsvergunning' en 'Laden en lossen' indien het niet voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, op overwegende bezwaren stuit. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

## **Hoofdstuk 4 Slot- en overgangsregels**

### **Artikel 12 Overgangsrecht**

#### **12.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. 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:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid 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.

## **12.2 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 sublid 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 sublid a., 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.
- d. Sublid 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 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan De Nieuwe Veste, van de gemeente Coevorden.