

Bestemmingsplan

**Stationsstraat 16-18 en Paul
Krügerstraat 1, Coevorden**



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **Stationsstraat 16-18 en Paul Krügerstraat 1, Coevorden**
Plantype: **bestemmingsplan**
IMRO: **NL.IMRO.0109.001BP00016-0003**
Status: **vastgesteld**

Datum: 09-04-2024

Projectnummer: 20AF271

Opdrachtgever:

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

**Stationsstraat 16-18 en Paul Krügerstraat 1,
Coevorden**

Inhoudsopgave Regels

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begripsbepalingen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Wonen	12
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2	15
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 6 Antidubbeltelregel	19
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 11 Overige regels	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 12 Overgangsrecht	28
Artikel 13 Slotregel	29
Bijlagen bij de regels	
Bijlage 1 Pva sanering	
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaa	
Bijlage 3 Archeologisch onderzoek	
Bijlage 4 Quickscan trillingen	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidenderegels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan Stationsstraat 16-18 en Paul Krügerstraat 1, Coevorden met identificatienummer NL.IMRO.0109.001BP00016-0003 van de gemeente Coevorden;

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aan huis gebonden beroep en bedrijf

een dienstverlenend beroep en/of bedrijf dat op kleine schaal inpandig in een woning en/of daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

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 Arbeidsmigrant

persoon, die vanuit een ander land naar Nederland komt met als doel, al dan niet tijdelijk, arbeid te verrichten en inkomen te verwerven;

1.7 Archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bebouwingsbeeld

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

1.10 Bed en breakfast

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, met maximaal zes kamers en maximaal 10 personen, die in beginsel deel uitmaakt van het hoofdgebouw en onder omstandigheden in een bijgebouw mag worden gerealiseerd, zonder dat sprake is van een permanente woonsituatie;

1.11 Bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.12 Bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse of het terrein, noodzakelijk is;

1.13 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;

1.14 Beeldkwaliteitsplan

geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in een als zodanig door de raad vastgesteld document (beeldkwaliteitsplan), welke als bijlage(n) bij deze regels is/zijn gevoegd, danwel een later door de raad vast te stellen beeldkwaliteitsplan;

1.15 Bestaand

bestaand en legaal aanwezig of vergund op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, te weten PM;

1.16 Bestaande bebouwing

bebouwing die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan 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;

1.17 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 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 woonwagendstandplaats;

1.20 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 Bouwperceel

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

1.22 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.23 Bouwvlak

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

1.24 Bouwwerk

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

1.25 Consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.26 Cultuurhistorischewaarden

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.27 Dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter 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. Met uitzondering van de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;

1.29 Erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.30 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;

1.31 Garage

een gebouw voor het stallen van een personenauto, niet zijnde garagebedrijf;

1.32 Gastouderopvang

een vorm van kinderopvang waarbij de opvang plaatsvindt op het woonadres van de gastouder, met dien verstande dat op dit adres niet meer dan een voorziening voor gastouderopvang is gevestigd, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen (inclusief eigen kinderen van 0-13 jaar) en verder zoals bepaald in de Wet Kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen;

1.33 Geluidsgevoelige functies

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;

1.34 Geluidsbelasting

etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats;

1.35 Geluidsruimte

equivalent geluidvermogen in dB(A)/m²;

1.36 Geluidszone

geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder;

1.37 Geluidszoneringsplichtigeinrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.38 Gevaarlijke stoffen

ontploffbare stoffen en voorwerpen, samengeperste, vloeibaar gemaakte of onder druk opgeloste gassen, brandbare vloeistoffen, brandbare vaste stoffen, voor zelfontbranding vatbare stoffen, stoffen die bij aanraking met water brandbare gassen ontwikkelen, stoffen die de verbranding bevorderen, organische peroxiden, giftige stoffen, infectieuze stoffen, bijtende stoffen en/of andere stoffen die voor de mens of het milieu gevaarlijk kunnen zijn; een en ander indien en voor zover zij zijn aangewezen krachtens artikel 3 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen;

1.39 Grenswaarde

de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting;

1.40 Gebouw

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

1.41 Gebruiken

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

1.42 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;

1.43 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;

1.44 Huishouden

één of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf niet-bedrijfsmatig voorzien van de dagelijkse behoeften. In het geval van twee of meer personen moet er sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Meerdere arbeidsmigranten in één en dezelfde woning zonder gezinsrelatie worden niet aangemerkt als een huishouden.

1.45 Huisvesten van arbeidsmigranten

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

1.46 Kap

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

1.47 Kinderopvang

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop voortgezet onderwijs voor de kinderen begint;

1.48 Kwetsbaar object

kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.49 Landschapselementen

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

1.50 Mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.51 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;

1.52 Omgevingsvergunning

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

1.53 Overkapping

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

1.54 Pand

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

1.55 Paardrijbak

niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem en eventuele omheining waar naast trainingen africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;

1.56 Peil:

- a. peil gebouw: de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. peil bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;
- c. voor een woonboot: de waterspiegel rondom de woonboot;

1.57 Permanente bewoning

het verblijven in of gebruik van een (woon)ruimte als hoofdverblijf, inclusief nachtverblijf;

1.58 Prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.59 Seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.60 Tuin

erf zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

1.61 Voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door Burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.62 Weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.63 Wonen

het verblijven van een huishouden in een bedrijfswoning;

1.64 Woning/ wooneenheid

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daaraan ondergeschikte functies;

1.65 Woonwagenstandplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of gemeenten kunnen worden aangesloten;

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:

1. Plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
2. Overstekende daken;
3. 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 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
- b. kleinschalige kinderopvang waaronder gastouderopvang;
met daarbij behorende:
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. verkeer- en verblijfsdoeleinden;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. tuinen, erven en verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' ook buiten het bouwvlak bijgebouwen gebouwd mogen worden;
- b. het aantal woningen/wooneenheden bedraagt niet meer dan dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- d. de dakhelling van de woning moet ten minste 45° bedragen, met dien verstande dat dit ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'plat dak' niet van toepassing is;
- e. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen, wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de bodemkwaliteit van de gronden geschikt is voor het beoogde gebruik, e.e.a. conform het Plan van aanpak sanering in Bijlage 1 bij deze regels;
- f. een omgevingsvergunning voor het bouwen van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plat dak' wordt slechts verleend, indien een gevelweringsonderzoek is uitgevoerd en aangetoond is dat wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat, een en ander conform het akoestisch onderzoek in Bijlage 2 bij deze regels;
- g. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend, indien aanvullend archeologisch onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een inventariserend velonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek, een en ander conform het archeologisch onderzoek in Bijlage 3 bij deze regels.

3.2.2 Overige bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2.00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 1.00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 5.50 m.

3.2.3 Beeldkwaliteit en ruimtelijke randvoorwaarden

Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken geldt:

- a. dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beeldkwaliteit inpassing 7' nadere eisen

worden gesteld, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan historische kern Coevorden van het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kernen';

- b. dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw slechts verleend wordt, indien is aangetoond dat aan de beeldkwaliteitseisen, zoals in het Beeldkwaliteitsplan historische kern Coevorden van het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kernen' is opgenomen, wordt voldaan.

3.3 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.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, afwijken van:

- a. het bepaalde in 3.2.1, onder a in die zin dat een woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. de zijdelingse en achterste bouwgrens ten hoogste 5,00 m wordt overschreden;
 - 2. de afstand tot de perceelgrens ten minste 3,00 m bedraagt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- c. het gebruik of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatig medegebruik, anders dan een aan huis gebonden bedrijf of beroep.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting - sanering

Tot een met deze bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend, het gebruik van gronden en nieuwe bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, zonder de uitvoering van een bodemsanering conform het Plan van aanpak in Bijlage 1 en het terrein na de bodemsanering vrij is gegeven voor het gebruik overeenkomstig deze bestemming.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting - gevelweringsonderzoek

Tot een met deze bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend, het gebruik van gronden en geluidsgevoelige gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plat dak' overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, zonder de uitvoering van een gevelweringsonderzoek waarin is aangetoond dat wegverkeerslawaai en spoorweglawaai geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat, een en ander conform het akoestisch onderzoek in Bijlage 2 bij deze regels.

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting - archeologisch onderzoek

Tot een met deze bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend, het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, zonder de begeleiding van een archeologische deskundige bij de feitelijke sloop- en bouwwerkzaamheden, e.e.a. conform het archeologisch onderzoek in Bijlage 3 bij deze regels.

Artikel4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van beschermde archeologische monumenten, waarbij geldt dat deze bestemming ten opzichte van andere daar voorkomende bestemmingen van primaire betekenis is.

4.2 Bouwregels

Op de voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, mits de aanvrager een bureau-onderzoeksrapport heeft overgelegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 4.2 en kan worden toegestaan dat bouwwerken ten dienste van en conform een andere daar voorkomende (dubbel-) bestemming worden gebouwd, mits de aanvrager een onderzoeksrapport heeft overgelegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.3.2 Afwegingskader

Een onder 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat. Indien uit het onderzoeksrapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.3.3 Overleg provinciaal archeoloog

Bij voorgenomen bodemingrepen in gebieden van provinciaal belang zal de gemeente contact opnemen met de provincie, namens deze de provinciaal archeoloog, alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een activiteit in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, indien daardoor (direct of indirect) een onevenredige aantasting kan plaatsvinden van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden, zoals deze blijken uit de aanwezigheid van historische kernen.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde (dubbel)bestemmingen:

- a. groundbewerkingen;
- b. het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, kilveren van grond;
- c. het aanplanten van bomen of een houtig gewas;
- d. het aanbrengen van drainage.

4.5.2 Uitzondering

Het bepaalde onder 4.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of gebruik betreffen; hiertoe behoren niet het egaliseren van natuurlijk reliëf, het ontginnen, het aanleggen of vergraven van sloten en het aanleggen of rooien van bos waarbij stobben worden verwijderd;
- b. die reeds in uitvoering zijn danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingswet;
- d. die de archeologische waarden niet onevenredig aantasten, hetgeen is gebleken uit een door aanvrager overgelegd en door burgemeester en wethouders goedgekeurd bureau-onderzoeksrapport van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

4.5.3 Overleg provinciaal archeoloog

Bij voorgenomen bodemingrepen in gebieden van provinciaal belang zal de gemeente contact opnemen met de provincie, namens deze de provinciaal archeoloog, alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie 2 verwijderen indien de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de opbouw, het behoud en het herstel en waar mogelijk versterking van de algemene landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in bijlage 1 Lijst karakteristieke panden en monumenten van het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kernen'.

5.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van de opbouw, het behoud en het herstel en waar mogelijk versterking van de algemene landschappelijke en cultuurhistorische waarden, door middel van het overleggen van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan.

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

5.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden en/of dempen van sloten, watergangen en/of waterpartijen;
- b. het aanbrengen, verleggen en/of verbreden van paden en wegen;
- c. het vellen of rooien van bomen en andere opgaande beplanting;
- d. het aanleggen van landschapselementen;
- e. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/of diepploegen;
- f. het afvlakken of verwijderen van reliëf;
- g. het scheuren en/of frezen van grasland ten behoeve van graslandverbetering;
- h. het aanleggen, verwijderen en/of verharderen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en bijbehorende voorzieningen;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen;
- j. slopen van gebouwen, bouwwerken en/of funderingen.

5.3.2 Uitzondering

Het bepaalde onder 5.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor verharding van tuinen tot maximaal 1/3 van de tuin, na aftrek van de oppervlakte van de aanwezige bebouwing, en waarbij de voortuin, het tuingedeelte voor de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan, voor maximaal 50% mag worden verhard. Deze verharding ten behoeve van paden, terrassen, parkeerplaatsen en inritten, mag bestaan uit zowel volledige verharding als half-verharding.

5.3.3 Toetsingscriteria

Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning als bedoeld onder 5.3.1 indien:

- a. er geen aantasting plaatsvindt van de van de algemene landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. de omgevingsvergunning niet zal leiden tot een verstoring van de algemene landschappelijke en cultuurhistorische waarden, alsmede het ensemble van de gebouwde en ongebouwde ruimte;

Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld onder 5.3.1, vragen burgemeester en wethouders een schriftelijk advies aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbelregel

6.1 Grond

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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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 (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken en (vrijstaande) bedrijfsgebouwen voor zelfstandige, tijdelijke en/of permanente bewoning;
- e. het gebruik of laten gebruiken van een bedrijfswoning voor reguliere bewoning;
- f. het gebruik of laten gebruiken van gebouwen en/of bouwwerken voor (tijdelijke of permanente) huisvesting van arbeidsmigranten;
- g. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor een paardrijbak;
- h. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor opslag en stalling van de te verhandelen goederen, zoals hout, bouwmaterialen en grondstoffen;
- i. 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;
- j. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- k. 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;
- l. 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;
- m. het wijzigen of verplaatsen van houtsingels of andere landschappelijke inpassingselementen zonder een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan.

7.2 Toegestaan gebruik

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

- a. het gebruik van een (bedrijfs)woning en daarbij behorende bouwwerken voor een aan huis gebonden beroep en bedrijf;
- b. 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;
- c. 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.
- d. 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;
- e. het gebruiken van bestaande datacommunicatiemasten voor datacommunicatie;

Artikel8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Overige zone - voorwaardelijke verplichting

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' geldt in aansluiting van de bestemmingsregels dat een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen, waarin langdurig menselijk verblijf mogelijk is, niet wordt verleend, zonder de uitvoering van een aanvullend onderzoek naar trillingen en aangetoond is dat gevolg is gegeven aan de daaruit voortvloeiende adviezen / te nemen maatregelen;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing indien bij de aanvraag omgevingsvergunning is aangetoond dat zware bouw zal worden toegepast, e.e.a. ter beoordeling van het bevoegd gezag.

8.2 Gebiedsaanduiding- Beeldkwaliteit en inpassing

8.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Beeldkwaliteit en inpassing' gelden nadere eisen met betrekking tot beeldkwaliteit en stedenbouwkundige randvoorwaarden en (landschappelijke) inpassing van bouwwerken en erfinrichting. Deze nadere eisen hebben zowel betrekking op het bouwen op het gebruiken van de gronden als op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

8.2.2 Bouwregels

Aanvullend op de geldende bouw- en gebruiksregels zoals opgenomen in de (dubbelbestemmingen) gelden voor het bouwen van bouwwerken en het gebruiken, in gebruik nemen en laten gebruiken van de gronden binnen de (dubbel)bestemmingen de navolgende regels:

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Beeldkwaliteit en inpassing – zone 7' gelden nadere eisen voor het bouwen en gebruiken, zoals in:
 - 1. het Beeldkwaliteitsplan historische kern Coevorden opgenomen als bijlage 8 bij de regels van het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kernen'.

8.2.3 Voorwaardelijke bepalingen beeldkwaliteit

- a. Een nieuw te realiseren bouwwerk ter plaatse van enige aanduiding 'Beeldkwaliteit en inpassing' mag uitsluitend gebouwd worden onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het voor dat gebied van toepassing zijnde beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundige voorwaarden of inpassingsplan;
- b. Een nieuw te realiseren bouwwerk en nieuw te gebruiken gronden en de daarbij behorende overige bouwwerken en voorzieningen mogen uitsluitend in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat:
 - 1. de vastgelegde landschappelijke inpassing aangelegd wordt conform het geldende beeldkwaliteitsplan, binnen 1 jaar na gereedkoming van het hoofdgebouw, en
 - 2. de vastgelegde landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden conform het geldende beeldkwaliteitsplan.

8.2.4 Aanvullend toetsingskader voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

- a. In aanvulling op de regels van de onderliggende (dubbel)bestemming(en) van de gronden geldt dat, in het geval dat op grond van de onderliggende (dubbel)bestemming(en) een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist, deze omgevingsvergunning:
- b. Door burgemeester en wethouders wordt geweigerd indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de vastgelegde beeldkwaliteit van het betreffende gebied, zoals opgenomen in het betreffende beeldkwaliteitsplan, de betreffende stedenbouwkundige voorwaarden of het betreffende inpassingsplan, zoals opgenomen in de betreffende bijlage bij deze regels;
- c. Door burgemeester en wethouders wordt verleend indien invulling wordt gegeven aan de vastgelegde beeldkwaliteit van het betreffende gebied, zoals opgenomen in het betreffende beeldkwaliteitsplan, de betreffende stedenbouwkundige voorwaarden of het

- betreffende inpassingsplan, zoals opgenomen in de betreffende bijlage bij deze regels;
- d. Door burgemeester en wethouders kan worden verleend indien middels een alternatief en door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan invulling wordt gegeven aan de gewenste beeldkwaliteit van het betreffende gebied, onder de volgende voorwaarden:
1. De omgevingsvergunning wordt voorzien van nadere voorschriften door middel van het opnemen van voorwaardelijke bepalingen in de omgevingsvergunning, direct gekoppeld aan het alternatieve en goedgekeurde inrichtingsplan;
 2. Deze alternatieve invulling kan slechts betrekking hebben op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en niet op bouwwerken.

Artikel9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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 m³ 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 m².

9.2 Splitsen van een woning

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 herbouwen of verbouwen van een bestaande woning, waarbij binnen het bestaande bouwlichaam maximaal twee wooneenheden worden gecreëerd, mits:

- a. er een erfinrichtingsplan wordt overlegd voor zover dit ruimtelijk, landschappelijk of vanuit cultuurhistorisch perspectief relevant is;
- b. indien er sprake is van waardevolle bebouwing, de cultuurhistorische, architectonische, karakteristieke en/of monumentale waarden van het bouwlichaam en eventueel omliggende gronden en bouwwerken, behouden blijft;
- 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.

Het bepaalde in 9.5 en 9.6 is van overeenkomstige toepassing.

9.3 Gebruik van gronden

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 gebruik van gronden, dat het direct gevolg is van een voor een bepaalde bouwkundige situatie te verlenen omgevingsvergunning voor afwijking van de bouwregels.

Het bepaalde in 9.5 en 9.6 is van overeenkomstige toepassing.

9.4 Herschikking bebouwing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen voor het herschikken van de aanwezige bebouwing, indien en voor zover:

- a. de bestaande bebouwingsomvang meer dan 250 m² maar niet meer dan 500 m² bedraagt;
- b. het bebouwingsoppervlak in totaal niet toeneemt;
- c. de ruimtelijke samenhang op het perceel verbetert;
- d. de bouwmassa van een bijbehorend bouwwerk de bouwmassa van het hoofdgebouw niet overheerst;
- e. indien sprake is van beeldbepalende of anderszins cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, de hoofdvorm van deze bebouwing gehandhaafd blijft;
- f. nabijgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels.

Het bepaalde in 9.5 en 9.6 is van overeenkomstige toepassing.

9.5 Onderzoeksverplichting bij afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij een afwijking als bedoeld onder 9.3 en 9.4 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.

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.

9.6 Algemeen toetsingskader voor afwijkingen - milieuaspecten

Burgemeester en wethouders weigeren een omgevingsvergunning voor een afwijking als bedoeld onder 9.3 tot en met 9.4 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijziging beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat het geldende beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan historische kern Coevorden', zoals opgenomen in bijlage 8 bij de regels van het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kernen' wordt aangepast. Hierbij geldende de volgende voorwaarden:

- a. Waar in dit artikel wordt gesproken van een beeldkwaliteitsplan heeft dit betrekking op beeldkwaliteitsplannen, stedenbouwkundige randvoorwaarden, inpassingsplannen en andere documenten waarin kwalitatieve uitgangspunten en richtlijnen ten aanzien van de fysieke leefomgeving zijn verwoord.;
- b. Deze bevoegdheid heeft ook betrekking op het omzetten van bestaande beeldkwaliteitsplannen, stedenbouwkundige randvoorwaarden en inpassingsplannen in een ander documentvorm waarin kwalitatieve uitgangspunten en richtlijnen ten aanzien van de fysieke leefomgeving zijn verwoord. Een beeldkwaliteitsplan kan bijvoorbeeld een set met stedenbouwkundige voorwaarden worden of andersom.
- c. Onder aanpassing van het beeldkwaliteitsplan wordt mede verstaan:
 1. Het aanpassen van het aanduidingsgebied voor een beeldkwaliteitsplan;
 2. Het toevoegen van een nieuw aanduidingsgebied met een nieuw beeldkwaliteitsplan;
 3. Het verwijderen van een aanduidingsgebied voor een beeldkwaliteitsplan;
- d. Alvorens het wijzigingsbesluit kan worden genomen heeft de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan vastgesteld en dit besluit openbaar kenbaar gemaakt.

10.2 Wijziging Archeologischewaarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2, wordt verwijderd ofwel wordt opgelegd indien:

1. de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden in de bodem, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft;
2. hieraan een archeologisch onderzoek ten grondslag ligt;
3. er een positief advies tot aanpassing van de archeologische waarden en vrijgave van de gronden is afgegeven door de provinciaal archeoloog;
4. het bevoegde gezag heeft besloten tot vrijgave van de gronden als bedoeld in de Erfgoedwet.

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.

11.2.1 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 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal.

11.2.2 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.

11.2.3 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan gemotiveerd worden afgeweken van het bepaalde onder 11.2.1 en 11.2.3, 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.

11.2.4 Toelaatbaarheid herbouw bij calamiteiten

Het bepaalde onder 11.2.1 t/m 11.2.3 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.

11.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde onder 11.2.1 en 11.2.2 indien het niet voldoet 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 blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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 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:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. 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.

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 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Stationsstraat 16-18 en Paul Krügerstraat 1, Coevorden' van de gemeente Coevorden.

