

**GEMEENTE COEVORDEN 07-48-05 / 10-07-09
BESTEMMINGSPLAN CHALETPARK DE EEKE**

REGELS

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1: Begrippen	1
Artikel 2: Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS	6
Artikel 3: Groen	6
Artikel 4: Recreatie - Kampeerterrein	8
Artikel 5: Verkeer	11
HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS	12
Artikel 6: Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 7: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	13
Artikel 8: Algemene gebruiksregels	14
Artikel 9: Algemene ontheffingsregels	15
HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	16
Artikel 10: Overgangsrecht	16
Artikel 11: Slotregel	17

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:
het Bestemmingsplan Chaletpark De Eeke van de gemeente Coevorden;
2. bestemmingsplan:
de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels;
3. aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is aangebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
5. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
6. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
7. bijgebouw:
een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
8. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
9. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
10. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

11. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
12. bouwwlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
13. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
14. chalet:
 - a. een gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;
 - b. een stacaravan met een grotere oppervlakte dan 40 m²;
15. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten 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;
16. dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
17. erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
18. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
19. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

20. horecabedrijf en/of -instelling:
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
21. kampeermiddel:
a. een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;
één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
22. landschappelijke waarden:
de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;
23. natuurlijke waarden:
de biotische en abiotische waarden van een gebied;
24. peil:
het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
25. permanente bewoning:
bewoning binnen de vaste woonplaats;
26. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
27. recreatieve bewoning:
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekenden/of verblijfsrecreatie;
28. stacaravan:
een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing als bouwwerk is aan te merken;
29. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagelalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks-theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

30. tenthuisje:

een verblijf, niet zijnde een kampeermiddel, bestaand uit een lichte constructie en lichte materialen, waaronder in ieder geval tentdoek, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en nachtverblijf;

31. trekkershut:

een kleinschalig gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor kortdurend recreatief nachtverblijf;

32. uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

33. vaste woonplaats:

de plaats waar een persoon (en diens/haar gezin of een daarmee gelijk te stellen groep personen) gedurende een gedeelte van het jaar (ten minste 180 dagen), waaronder in ieder geval een aanzienlijk gedeelte (ten minste 50 dagen) van de maanden december, januari en februari, gehuisvest is;

34. verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) ruimte ten behoeve van detailhandel;

35. woning:

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

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
2. 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 constructie-deel;
3. 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;
4. oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het object.

Bij het meten dient steeds vanaf c.q. tot het hart van een lijn te worden gemeten.

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Groen

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. bebossing;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. paden;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.3. Nadere eisen

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

- a. de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. een goede landschappelijke inpassing;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

3.5. Aanlegvergunning

3.5.1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het verwijderen van houtopstanden.

3.5.2. Het bepaalde in lid 3.5.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3. 5. 3. De in lid 3.5.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits de landschappelijke inpassing van het kampeertrein kan worden gegarandeerd en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de afscherpende functie van de groenvoorzieningen.

Artikel 4: Recreatie - Kampeerterrein**4.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor "Recreatie - Kampeerterrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. standplaatsen voor kampeermiddelen, trekkershutten en tenthuisjes;
- b. chalets;
- c. gebouwen ten behoeve van het functioneren van een kampeerterrein, zoals:
 1. sanitaire voorzieningen;
 2. onderhoud en beheer;
 3. dienstverlening;
 4. detailhandel;
 5. horeca;
 6. dienstwoningen;
- d. bijgebouwen bij stacaravans en chalets;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij dienstwoningen; met de daarbijbehorende:
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. sport- en speelvoorzieningen;
 - i. wegen, straten en paden;
 - j. water;
 - k. openbare nutsvoorzieningen;
 - l. tuinen, erven en terreinen;
 - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende regels:

- a. de onderlinge afstand tussen stacaravans mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- b. de oppervlakte van een stacaravan mag ten hoogste 40 m² bedragen;
- c. de hoogte van een stacaravan mag ten hoogste 3,80 m bedragen.

4.2.2. Voor het bouwen van tenthuisjes en trekkershutten gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een tenthuisje en een trekkershut mag niet meer dan 30 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van een tenthuisje en een trekkershut mag niet meer dan 3,50 m bedragen.

4.2.3. Voor het bouwen van chalets gelden de volgende regels:

- a. de onderlinge afstand tussen chalets mag niet minder dan 6,00 m bedragen;

- b. de oppervlakte van een chalet mag niet meer dan 70 m² bedragen;
- c. de hoogte van een chalet mag niet meer dan 3,80 m bedragen.

4. 2. 4. Voor het bouwen van de in lid 4.1. sub c genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage zal per bouwvlak ten hoogste 50% bedragen;
- c. per bouwvlak mag ten hoogste één dienstwoning worden gebouwd;
- d. de oppervlakte van een dienstwoning mag ten hoogste 250 m² bedragen;
- e. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste 4,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 8,00 m bedragen.

4. 2. 5. Voor het bouwen van bijgebouwen bij stacaravans en chalets gelden de volgende regels:

- a. per stacaravan c.q. chalet mag ten hoogste één bijgebouw worden gebouwd;
- b. oppervlakte van een bijgebouw mag ten hoogste 6 m² bedragen.

4. 2. 6. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij dienstwoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 150 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag ten hoogste gelijk zijn aan de goothoogte van de dienstwoning;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

4. 2. 7. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

4. 3. Nadere eisen

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

- a. de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. een goede landschappelijke inpassing;

- c. de milieusituatie;
- d. de verkeers- en parkeersituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4. 4. Ontheffing van de bouwregels

4. 4. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1. onder a en lid 4.2.3. onder a en toestaan dat de onderlinge afstand tussen stacaravans of chalets wordt verkleind, mits:
 - kan worden aangetoond dat uit brandveiligheidsoogpunt een kleinere afstand mogelijk is;
- b. het bepaalde in lid 4.2.4. onder a en toestaan dat de in lid 4.1. sub c onder 1 en 2 genoemde gebouwen tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - 1. de goothoogte van de gebouwen ten hoogste 3,00 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 6,00 m bedraagt;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen gebouwen ten hoogste 250 m² bedraagt.

4. 4. 2. De in lid 4.4.1. genoemde ontheffing wordt uitsluitend verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. een goede landschappelijke inpassing;
- c. de verkeers- en parkeersituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4. 5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van kampeermiddelen en gebouwen, met uitzondering van dienstwoningen, voor permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden voor het storten van puin en afvalstoffen.

Artikel 5: Verkeer**5.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
 - b. paden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3. Nadere eisen

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

- a. de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. een goede landschappelijke inpassing;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS**Artikel 6: 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 7: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regels 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. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige regels;
- b. de bereikbaarheid van de gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van de gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
- c. het gebruik van de gronden, bouwwerken en kampeermiddelen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9: Algemene ontheffingsregels**9.1. Ontheffingsregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte;
 4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen; mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdend.

9.2. Toepassingsregel

De in lid 9.1. genoemde ontheffingen worden uitsluitend verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. een goede landschappelijke inpassing;
- c. de verkeers- en parkeersituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10: Overgangsrecht

10. 1. Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van sublid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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 in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10. 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 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. 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 11: Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Regels van het Bestemmingsplan Chaletpark De Eeke
van de gemeente Coevorden.**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 16 juni 2009.

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

===