

Chw Bestemmingsplan Meppel - Hoogeveenseweg 38 e.o.

Meppel

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0119.ChwHoogeveenseweg-BPC1

projectnummer:
20211851

opdrachtgever:
J. Poelstra

planstatus

datum:
04-01-2021
22-01-2021
19-04-2022

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Gemengd	11
Artikel 4 Groen	15
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3	16
Hoofdstuk 3 Hogere grenswaarden Wet geluidhinder	18
Artikel 6 Hogere grenswaarden	18
Hoofdstuk 4 Algemene regels	19
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 8 Algemene bouwregels	20
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 11 Overige regels	23
Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 12 Overgangsrecht	24
Artikel 13 Slotregel	25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Meppel - Hoogeveenseweg 38 e.o. van de gemeente Meppel

1.2 Chw bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0119.ChwHoogeveenseweg-BPC1 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar 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 archeologisch deskundige

de gemeentelijke (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie

1.6 archeologische waarde

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

1.7 archeologisch waardevol gebied

een gebied met daaraan toegekende archeologische waarde vanwege kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

1.9 bebouwingspercentage

een verbeelde of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd

1.10 bestaand

- bij bouwen: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp
- bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.12 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel

1.19 bouwvlak

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

1.20 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 en zolder

1.21 bouwwerk

elke constructie van enige omvang die hetzij direct en duurzaam met de grond is verbonden

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit

1.23 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 van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt

1.24 erf- en terreinafscheiding

een bouwwerk, dat geen gebouw is en dat dient als scheiding tussen 2 of meer erven of terreinen, zoals muren, schuttingen, hekwerken of bouwwerken van vergelijkbare aard en omvang

1.25 gebouw

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

1.26 geluidgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder

1.27 geluidgevoelige objecten

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.28 geluidzoneringsplichtige inrichting

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

1.29 gezondheidszorg

het geheel van activiteiten, gericht zijn op verbetering van de gezondheid van de mensen. Onder de gezondheidszorg wordt niet alleen het onderzoek en de kennis van gezondheid begrepen, maar ook de toepassing van deze kennis om de gezondheid van mensen te verhogen, ziekten te voorkomen of te genezen, en het lichamelijk en psychisch functioneren te verbeteren

1.30 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder

1.31 horeca

een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit - restaurant, snackbar, snack - kiosk, tearoom, traiteur, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf

1.32 kamerverhuur

het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning

1.33 kantoor

Een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden en/of dienstverlening

1.34 kleinschalige duurzame energiewinning

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte

1.35 kleinschalige leisure-activiteiten

recreatieve voorzieningen, niet zijnde detailhandel, bioscoop, casino, pretpark, op het gebied van sport, wellness en amusement, zoals voorzieningen voor sport, een fitnesscentrum of sauna

1.36 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening

1.37 logies

het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan personen die kortdurend nachtverblijf houden en waarbij er sprake is van een pensionhouder dan wel een aanspreekpunt bij calamiteiten

1.38 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie

1.39 opslag

het bewaren van goederen, materialen en stoffen, al dan niet in combinatie met de productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard

1.40 overkapping

een bijbehorend bouwwerk, geen gebouw zijnde, al dan niet aangebouwd aan een ander bouwwerk en bestaande uit een lichte constructie, die van boven geheel of gedeeltelijk is afgesloten c.q. afgedek

1.41 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk;
- c. voor het bouwen van een bouwwerk in, op of over het water: het gemiddelde waterpeil

1.42 perceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan

1.43 prostitutie

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

1.44 risicovolle inrichting

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico, dan wel een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten

1.45 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privéhuis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar

1.46 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de bedrijvenlijst uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)

1.47 Staat van gezondheidszorg gerelateerde bedrijfsactiviteiten

de Staat van aan gezondheidszorg gerelateerde bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 deel uitmaakt van deze regels

1.48 sociale werkplaats

een werkplaats voor mensen met een arbeidshandicap of langdurig werklozen

1.49 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder

1.50 vuurwerkbedrijf

inrichtingen waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is

1.51 wonen

permanente huisvesting van één of meerdere personen in een woning;

1.52 woning

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

1.53 zorghotel

een hotelvoorziening waar gasten op maat verzorgende, verpleegkundige en/of paramedische zorg en begeleiding krijgen

1.54 zorginstelling

een organisatie die zorg aanbiedt en waarbij (tijdelijk) woonruimte en zorg wordt verleend. Voorbeelden zijn instellingen voor revalidatie, verzorgingshuizen, verpleeginrichtingen, instellingen voor gehandicapten

1.55 zorgwoning

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 **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 **dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 **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 constructiedeel;

2.4 **dakkapel en goothoogte**

bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten;

2.5 **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 oppervlakte van een bouwwerk**

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor de gezondheidszorg, zoals zorginstellingen niet zijnde ziekenhuis;
- b. gezondheidszorg gerelateerde bedrijven, kantoren, dienstverlening en educatieve doeleinden genoemd in Bijlage 1, voorzover passend in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. zorghotel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', tevens voor wonen in zorgwoningen, met dien verstande dat bovenop het bestaand aantal zorgwoningen maximaal 98 nieuwe zorgwoningen worden gerealiseerd;
- e. sociale werkplaats, voorzover passend in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. kleinschalige Leisure-activiteiten voorzover passend in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met daaraan ondergeschikt:

- g. horeca;
- h. detailhandel;
- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. wegen en paden;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
- o. openbare nutsvoorzieningen;
- p. kleinschalige duurzame energiewinning;

met de daarbij behorende:

- q. tuinen en terreinen;
- r. bebouwing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de tot 'Gemengd' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van de in 3.1 genoemde functies;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw of overkapping mag uitsluitend worden gebouwd als natuurinclusief,

duurzaam en klimaatadaptief wordt gebouwd. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van de Beleidsregel ruimtelijk afwegingskader Hoogeveenseweg 38 e.o. of een opvolger daarvan. Deze regel is niet van toepassing op bestaande gebouwen en overkappingen;

- b. een gebouw of overkapping mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande afwijking is toegestaan;
- d. de bouwhoogte van een aangebouwde overkapping mag ten hoogste 4 meter bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage ten hoogste het aangegeven percentage bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 - 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 3. (hoek)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden.
- g. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd als het gebouw en de inrichting voldoet aan de regels uit de Beleidsregel Ruimtelijk afwegingskader Hoogeveenseweg 38 e.o. of een opvolger daarvan.

3.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van een vrijstaande overkapping mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 6 meter 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. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2 sub c in die zin dat de aangegeven bouwhoogte van 7 meter mag worden verhoogd naar maximaal 14 meter mits:
 - 1. incidenteel ingevuld;
 - 2. een maximaal 20% van de bebouwing;
 - 3. passend op basis van Beleidsregel Ruimtelijk afwegingskader Hoogeveenseweg

38 e.o of een opvolger daarvan.

- b. lid 3.2.2 sub c in die zin dat de aangegeven bouwhoogte van 14 meter mag incidenteel worden verhoogd naar maximaal 21 meter, mits
 1. incidenteel ingevuld;
 2. een maximaal 20% van de bebouwing;
 3. passend op basis van Beleidsregel Ruimtelijk afwegingskader Hoogeveenseweg 38 e.o of een opvolger daarvan.

3.4.2 Afwegingskader

Genoemde omgevingsvergunning in lid 3.4.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden;
- g. en de ontwikkeling positief is beoordeeld .

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijven anders dan genoemd in lid 3.1;
- b. het gebruik van de grond en bouwwerken ten behoeve van woningen anders dan in de vorm van zorgwoningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- d. detailhandel, tenzij:
 1. in de vorm van aan de bedrijfsactiviteiten gelieerde detailhandelsactiviteiten;
 2. het brutovloeroppervlak van de verkoop van voedingsmiddelen maximaal 200 m² bedraagt;
- e. de buitenopslag van goederen;
- f. zorgwoningen indien naast het bestaand aantal meer dan 98 nieuwe eenheden worden gerealiseerd

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 sub b in die zin dat bedrijven worden toegestaan die niet voorkomen in Bijlage 1, mits het bedrijf qua aard en invloed op de omgeving gelijk gesteld kan worden met de in lid 3.1 toegelaten bedrijven.

3.6.2 Afwegingskader

De in lid 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. plantsoenen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': maximaal één ontsluitingsweg ten behoeve van de verkeersontsluiting van het gebied;

met de daarbij behorende:

- f. speelvoorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. nutsvoorzieningen

met de daarbij behorende:

- i. bebouwing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de tot '**Groen**' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde functies.

4.2.2 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag ten hoogste 10 meter bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 6 meter 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. een goede woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderzoek naar en de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het betreft bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.1 indien:

- a. door een daartoe bevoegde instantie, is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. uit het onderzoek genoemd onder a blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, maar er wordt voldaan aan nadere voorwaarden. Burgemeester en wethouders bepalen welke van de onderstaande voorwaarden bij het verlenen van een omgevingsvergunning in acht moet(en) worden genomen:
- c. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- d. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- e. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
- f. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

5.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het handelen in strijd met de Erfgoedwet.

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

5.5.1 Verbod

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

- a. het ontgronden, afgraven en/of egaliseren van gronden met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en een diepte van 0,3 meter;
- b. het mengen of diepploegen van gronden met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,3 meter;
- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, dieper dan 0,3 meter.

5.5.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. activiteiten die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. activiteiten die in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
- c. activiteiten die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

5.5.3 Toetsingscriteria

De in 5.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door een daartoe bevoegde instantie, is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. uit het onderzoek genoemd onder a blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, maar er wordt voldaan aan nadere voorwaarden. Burgemeester en wethouders bepalen welke van de onderstaande voorwaarden bij het verlenen van een omgevingsvergunning in acht moet(en) worden genomen:
- c. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- d. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- e. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
- f. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Hoofdstuk 3 Hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Artikel 6 Hogere grenswaarden

Met het vaststellen van het voorliggende Chw bestemmingsplan wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter hoogte van de volgende op de verbeelding aangegeven gebieden binnen het plangebied de daarbij aangegeven hogere grenswaarden ingevolge artikel 59, lid 1 en 83, lid 2 van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Gebiedsaanduiding	Hogere grenswaarde
geluidzone - Hogere waarde A32/A28	53 dB
geluidzone- hogere waarde Hoogeveenseweg	63 dB
geluidzone - hogere waarde Reggersweg/Brandemaat	58 dB

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande maatvoering

- a. Bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken: In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als toegestaan.
- b. Bestaande afstanden: In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.
- c. Bestaand bebouwingspercentage: In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

8.2 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn of gelijktijdig worden gebouwd, mag eveneens ondergronds worden gebouwd, met dien verstande dat direct aansluitend ook in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken mogen worden gebouwd.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan het bouwen van ondergrondse bouwwerken worden toegestaan op andere locaties dan genoemd onder a, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

8.3 Bouwen buiten het bouwvlak

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de afzonderlijke bestemmingen geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
- b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- c. (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden;

mits de bedoelde overschrijdingen niet in de weg staan aan:

- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. een goede woonsituatie;
- f. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- g. de verkeersveiligheid;
- h. de milieusituatie;
- i. de sociale veiligheid.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en gebouwen als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- b. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik of het laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsmogelijkheden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan:

- a. en kan worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- b. en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- c. en kan een vermeerdering van maximaal 10% worden toegestaan ten aanzien van de maten en percentages, alsmede de inhoud en de oppervlakte van de bouwwerken.

10.2 Toepasbaarheid

Afwijking als bedoeld in lid 10.1 kan slechts worden toegepast, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- b. Bij omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden (sub a) en de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel (sub b) mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel opgenomen regels en voorwaarden.

11.2 Verwijzing naar wettelijke regelingen

De wettelijke regelen (en begrippen) waarnaar in deze regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 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 gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, 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 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 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 onder 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 onder 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. Het bepaalde onder 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

Chw Bestemmingsplan Meppel - Hoogeveenseweg 38 e.o.'

van de gemeente Meppel.

