Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschap	11
Artikel 4	Wonen - Landhuis	13
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	16
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**18**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7	Algemene bouwregels	19
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	21
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**22**
Artikel 10	Overgangsrecht	22
Artikel 11	Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan ‘Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25’ met identificatienummer NL.IMRO.0119.Schiphorsterweg25-BPB1 van de gemeente Meppel;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat ten behoeve van de bestemming:

- als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw;
- en met dat hoofdgebouw in directe verbinding staat;
- in massa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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 betref;

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf

het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en waarbij de woonfunctie blijft behouden.

1.7 aan-huis-verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.8 afwijking

een afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.9 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.10 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin uit het oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding is gehuisvest;

1.11 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 bebouwingspercentage

een op de planverbeelding of in de planregels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen het bouwvlak, dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen;

1.13 bed en breakfast

recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt, dat door de bewoner in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de ruimte die gebruikt wordt door bed & breakfast niet gebruikt wordt voor zelfstandige bewoning en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.14 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale (bruto) vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, een (dienstverlenend) bedrijf en/of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.15 bestaand

bij bouwwerken: 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;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

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 standplaats;

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 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;

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of overkapping;

1.27 detailhandel

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

1.28 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en instellingen, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.29 dienstverlening

het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 erker

een kleine grondgebonden uitbouw van maximaal één bouwlaag aan een voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die in overwegende mate (minimaal 70%) een transparante uitstraling heeft;

1.33 erotisch getint vermaakfunctie

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;

1.34 gebouw

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

1.35 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.36 horecabedrijf

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.37 huishouden

één of meer personen die een huishouding voert, waarbij, indien er sprake is van meerdere personen, continuïteit in de samenstelling van de bewoners is en onderlinge verbondenheid tussen de bewoners.

1.38 internetverkoop

detailhandel zonder showroom, waarvan de handel voornamelijk via internet en andere media loopt;

1.39 kampeermiddel

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.40 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;

1.41 landschappelijke waarden

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied.

1.42 landhuis

een landhuis is een als eenheid vormgegeven woongebouw in een landelijke omgeving, waarin zelfstandige wooneenheden en bijbehorende faciliteiten in één bouwvolume zijn ondergebracht. De wooneenheden worden bewoond door zelfstandig wonende personen, die als collectief het landhuis en omliggende terreinen in samenhang beheren.

1.43 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door een naaste, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning en/of afhankelijke woonruimte;

1.44 meetverschil

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.45 natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarde die in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.46 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, telefooncellen en zendmasten;

1.47 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.

1.48 overkapping

een 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. afgedekt

1.49 peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de 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 het aansluitende afgewerkte maaiveld;
c. indien in, op, of over het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;
d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen peil;

1.50 prostitutie

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

1.51 seksinrichting

een 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, een seksclub of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.52 straat- en bebouwingsbeeld

de waarde van het gebied in stedenbouwkundige zin door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

1.53 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.54 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel daarvan die door de ligging, de situatie ter plaatse en de indeling van het gebouw het sterkst op de weg is gericht;

1.55 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten;

1.56 wonen

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid.

1.57 woning

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

1.58 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.59 woonhuis

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de 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;

2.5 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;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens

vanaf enig punt van een (hoofd)gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot de (zijdelingse) perceelgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor 'Agarisch met waarden - Landschap' zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en ontwikkeling van de in dit gebied voorkomende:
   1. landschapswaarden in de vorm van het grillig kavelpatroon, verspreid liggende bebouwing, houtwallen en -singels, verspreid liggende bospercelen, steilranden, essen en rivierduintjes en daarmee samenhangende natuurwaarden in de vorm van flora en fauna die binnen deze landschapswaarden hun habitat hebben;
   2. een inrit ten dienste van de woonbestemming van Schiphorsterweg 25 ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'inrit' ;
   3. parkeerplaatsen ten dienste van de woonbestemming van Schiphorsterweg 25 ter plaatse van de speficieke functieaanduiding 'parkeerplaats';

en:

b. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
c. kleinschalige natuurontwikkeling;
d. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;

met de daarbij behorende:

e. (ontsluitings)wegen, (wandel)paden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater, speelvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen;
f. gebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de tot ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw, zijnde

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen;
b. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven;
b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
c. het gebruik van de gronden voor de verkoop van motorbrandstoffen;
d. het gebruik van de gronden voor detailhandel;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
g. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken)voer-, vaar- of vliegtuigen;
h. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
i. het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken, waarbij niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid

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

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

a. het ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren;
b. het graven, vergroten of herprofileren van sloten of ander oppervlaktewater;
c. het verwijderen opgaande beplanting, vellen/rooien houtopstanden;
d. de aanleg van verharde wandel- en fietspaden en overige verhardingen met meer dan 50 m2 (niet zijnde kavelpaden);
e. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en
f. daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
g. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm bij wijze van woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en afgraven dan wel ten behoeve van ontginnen of draineren.

3.4.1 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.4 is niet vereist voor:

a. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering of aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
c. werken of werkzaamheden die worden aangelegd of uitgevoerd binnen bouwvlakken;
d. werken of werkzaamheden ten behoeve van de realisering van bestemmingen en bouwmogelijkheden op grond van planwijziging of afwijking.

3.4.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.4 wordt verleend indien kan worden aangetoond dat de betrokken waarden niet onevenredig worden geschaad, gelet op:

a. het belang dat met de ingreep is gediend;
b. de belangen van landschap, natuur en cultuurhistorie zoals deze in 3.1 tot uitdrukking zijn gebracht;
c. het waterhuishoudkundig belang (kwantitatief en kwalitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen.

3.4.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 3.4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4 Wonen - Landhuis

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een landhuis in combinatie met:
   1. Levensloopbestendige woningen;
   2. Gemeenschappelijke voorzieningen

Met daaraan ondergeschikt:

a. sociale, culturele, maatschappelijke en educatieve (groeps) activiteiten;
b. groenvoorzieningen;
c. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. wegen en paden;
f. nutsvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. tuinen, erven en verhardingen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de tot ‘Wonen - Landhuis’ bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde functies;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’;
c. de oppervlakte van een wooneenheid bedraagt niet minder dan 125 m2;
d. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m) mag de goot -en bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de voorgevel minimaal 3 meter bedraagt;
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat overkappingen op het gehele achtererfgebied mogen worden gebouwd;
c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij op de perceelgrens wordt gebouwd;
d. de gezamenlijke oppervlakte mag ten hoogste 70 m2 bedragen, met dien verstande dat op ten hoogste 50% van het achtererfgebied mag worden gebouwd, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dit meer is;
e. de goothoogte mag ten hoogste 3,3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
f. de dakhelling mag ten hoogste 60° bedragen;
g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 5 meter bedragen;
h. de bouwhoogte van een (aangebouwde) overkapping mag ten hoogste 3 meter bedragen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. indien zij vóór de voorgevel of voor een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte ten hoogste 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel of achter een naar de weg toe gekeerde zijgevel of het verlengde daarvan mag ten hoogste 2 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van een (vrijstaande) overkapping mag ten hoogste 3 meter bedragen;
d. 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 verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsmogelijkheden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. 4.2.3 onder a voor het verkleinen van de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;

4.4.2 Voorwaarden

De in 4.4.1 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van het landhuis voor meer dan 8 wooneenheden;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven;
c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
d. het gebruik van de gronden voor de verkoop van motorbrandstoffen;
e. het gebruik van de gronden voor detailhandel;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
h. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken)voer-, vaar- of vliegtuigen;
i. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
j. het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken, waarbij niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid

4.6 Voorwaardelijke verplichting

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 van de regels opgenomen landscappelijk inpassingsplan/erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1

opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanleg van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 van de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan/erfinrichtingsplan is uitgevoerd teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het in bijlage 1 van de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan/erfinrichtingsplan en andere maatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
   1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in bijlage 1 opgenomen maatregelen;
   2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

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 de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het betreft:

a. 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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2, indien:

a. door een daartoe bevoegde instantie, is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. uit het onderzoek genoemd in sub 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:
    1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
    2. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    3. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    4. 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 gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, 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;
e. het slopen van bouwwerken of delen van bouwwerken die zich onder het maaiveld bevinden

5.5.2 Uitzondering op het verbod

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 en 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 Procedure

De in artikel 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 in sub a blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, maar er wordt voldaan aan nadere voorwaarden. Het bevoegd gezag bepaalt welke van de onderstaande voorwaarden bij het verlenen van een omgevingsvergunning in acht moet(en) worden genomen:
    1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
    2. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    3. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    4. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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, overstekende daken, (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;

mits de bedoelde overschrijdingen niet in de weg staan aan:

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Geluidzone - weg

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone - weg’ zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van de Schiphorsterweg.

8.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij bestemmingen, mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

8.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de bestemming, mits de geluidsbelasting vanwege de weg van de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. de bestemmingsregels voor de hoogte van bouwwerken die geen gebouwen zijn; en toestaan dat:
   1. de hoogte van bouwwerken die geen gebouwen zijn, wordt vergroot tot maximaal 10 m wanneer: het niet gaat om een overkapping;
   2. de hoogte van bouwwerken die geen gebouwen zijn, voor zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 12 m;
   3. de maximale (bouw)hoogte van gebouwen: en toestaan dat de (bouw)hoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen wordt vergroot, zoals luchtkokers, liftkokers en lichtkappen of bouwdelen van vergelijkbare aard; wanneer de vergroting maximaal 20 m² is per plaatselijke verhoging en de maximale hoogte van de plaatselijke verhogingen niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw is;

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, dan wel 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. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 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

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 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 het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verbonden 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ‘Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25’