Bestemmingsplan Meppel – Centrumschil, herziening Zuideinde 76 (vastgesteld)



Bestemmingsplan Meppel – Centrumschil, herziening Zuideinde 76

vastgesteld
NL.IMRO.0119.Zuideinde76-BPC1

januari 2021

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Tuin	11
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 5	Wonen	14
Artikel 6	Waarde - Beschermd stadsgezicht	17
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**20**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 8	Algemene bouwregels	21
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 12	Overige regels	25
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**26**
Artikel 13	Overgangsrecht	26
Artikel 14	Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan ‘Meppel - Centrumschil, herziening Zuideinde 76’ met identificatienummer NL.IMRO.0119.Zuideinde76-BPC1 van de gemeente Meppel.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en bijlagen).

1.3 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.

1.4 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.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 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.

1.8 bebouwing

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

1.9 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.

1.10 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.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijbehorend bouwwerk

een op de grond staande uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of overkapping.

1.14 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwenm veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak die niet door bebouwing mag worden overschreden, met uitzondering van overschrijdingen die op grond van deze planregels zijn toegestaan.

1.16 bouwlaag

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

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van activiteiten als wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

1.22 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of overkapping.

1.23 dakopbouw

ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals noodtrappen, luchtbehandeling- en liftinstallaties, balkonhekken, ornamenten, privacyschermen en reclame-uitingen.

1.24 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.

1.25 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.

1.26 erf- en terreinafscheiding

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

1.27 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.

1.28 gebouw

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

1.29 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.

1.30 ingangspartij

een gebouwde ruimte, waarin de hoofdtoegang van een gebouw is gesitueerd.

1.31 kamerbewoning

het bewonen van een kamer in een woonhuis, waarbij de kamer niet als zelfstandige wooneenheid kan worden aangemerkt en zoals dit tot uitdrukking komt in de afwezigheid van een zelfstandige entree, keuken, of sanitaire voorzieningen.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 meetverschil

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

1.35 neventak/nevenfunctie

onderdelen van een bedrijf, waarvan de gezamenlijke productieomvang een ondergeschikt (minder dan de helft) deel uitmaakt van de totale productieomvang van het bedrijf, met dien verstande dat de productieomvang van de neventakken/-activiteiten afzonderlijk in geen geval meer dan 70% van de minimale omvang van een zelfstandig volwaardig bedrijf in de desbetreffende bedrijfstak mag bedragen.

1.36 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.

1.37 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op grond van dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft. De detailhandelsactiviteiten vloeien rechtstreeks voort uit de hoofdfunctie.

1.38 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.

1.39 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. afgedekt.

1.40 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.

1.41 prostitutie

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

1.42 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 seksinrichtingen wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.43 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze regels.

1.44 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.

1.45 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.46 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 die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

1.47 voorgevelrooilijn

de naar de weg toegekeerde bouwgrens van het hoofdgebouw.

1.48 wonen

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid, zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

1.49 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of maximaal twee kamerbewoners.

1.50 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.

1.51 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 scheidingsmuren) 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 lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenkant van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden behorende hoofdgebouwen;
b. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

met daaraan ondergeschikt:

c. groenvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. paden;
f. nutsvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. verhardingen;
i. bebouwing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de tot ‘Tuin’ bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. erkers en ingangspartijen;
c. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij op de perceelgrens wordt gebouwd;
c. de bouwhoogte mag ten hoogste 3,3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
d. de dakhelling mag ten hoogste 60° bedragen.

3.2.3 Erkers en ingangspartijen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

a. erkers en ingangspartijen van aangrenzende bestemmingen mogen tot een breedte van ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1,5 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 meter worden gebouwd.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 meter bedragen;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 6 meter bedragen;
c. voor bebouwing ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' geldt dat de navolgende bebouwing de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter mag overschrijden:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. schotelantennes;
    3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken.

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 Specifieke 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.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bouwregels

4.1.1 Algemeen

Op de tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

4.1.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Met betrekking tot het bouwen van 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 lichtmasten mag ten hoogste 10 meter bedragen;
c. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 6 meter bedragen.

4.2 Specifieke 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 de gronden voor het oprichten van een verkooppunt van motorbrandstoffen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning;

met daaraan ondergeschikt:

b. aan huis verbonden beroepen, tot ten hoogste 30% van het vloeroppervlak tot een maximum van 45 m^2;
c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. wegen en paden;
g. nutsvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

i. tuinen en verhardingen;
j. bebouwing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

a. woonhuizen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. hoofdgebouwen worden vrijstaand of aaneen (rijen) gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend een woongebouw mag worden gebouwd;
c. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
f. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 meter bedragen;
g. de dakhelling van een hoofdgebouw mag ten hoogste 60° bedragen.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in 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:
   1. bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gebouwd;
   2. overkappingen in 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 m^2 bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het achtererfgebied mag worden bebouwd;
e. de goothoogte mag ten hoogste 3,3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
f. de dakhelling mag ten hoogste 60° bedragen;
g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van overkappingen, mag ten hoogste 5 meter bedragen;
h. de bouwhoogte van een (aangebouwde) overkapping mag ten hoogste 3 meter bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel mag ten hoogste 1 meter bedragen en achter de voorgevel of achter een naar de weg toe gekeerde zijgevel of het verlengde ten hoogste 2 meter;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 6 meter 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. een goede woonsituatie;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsmogelijkheden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 5.2.3 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.

5.4.2 Afwegingskader

De in lid 5.4.1 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.

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik of het laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van bewoning;
b. het gebruik of het laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijkingsmogelijkheden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 5.5 onder b voor het kunnen toestaan van een aan-huis-verbonden bedrijf, onder de voorwaarden dat:
    1. de bedrijfsmatige activiteit alleen door de bewoner wordt uitgevoerd;
    2. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 45 m^2;
    3. al het parkeren ten behoeve van het wonen in combinatie met de bedrijfsmatige activiteit op eigen terrein plaatsvindt;
    4. er geen detailhandel plaatsvindt uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf;
    5. de activiteit behoort tot categorie 1 als vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is opgenomen (Bijlage 1);
    6. geen bedrijfsmatige opslag in de openlucht plaatsvindt.

5.6.2 Afwegingskader

De in lid 5.6.1 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 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn gebouwen, zoals deze onder meer tot uitdrukking komen in:

a. voor de Stationsweg:
   1. lineair karakter;
   2. symmetrische profielindeling;
   3. voortuinen die de overgang vormen naar de openbare ruimte;
b. voor het Zuideinde:
   1. lineair karakter;
   2. met uitzondering van het gedeelte ten noorden van de Weerdstraat, een overwegend a-symmetrische profielindeling, waarbij in zuidelijke richting de rooilijn onregelmatiger wordt;
   3. verdichting in de richting van de binnenstad, door aaneengesloten bebouwing en smallere parcellering.

6.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mag aan de gronden en de bebouwing geen verandering worden aangebracht in de bestaande situatie ten aanzien van de volgende karakteristiek/kenmerken:

a. de ligging van de voorgevelrooilijn;
b. de ligging van de zijgevelrooilijn;
c. perceelsbreedte;
d. bebouwingstype;
e. aantal bouwlagen;
f. kaprichting en -vorm.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2, voor zover en indien:

a. daardoor de karakteristiek/kenmerken van het stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast;
b. alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie.

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

6.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden binnen het beschermd stadsgezicht zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning of in afwijking van de bij zodanige omgevingsvergunning gegeven voorwaarden de volgende werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het herinrichten of anderszins wijzigingen aanbrengen in de inrichting van het openbaar toegankelijke gebied;
b. het bestraten of herbestraten van de bestaande profielen, in de zin van herprofilering en/of wijziging van bestratingmateriaal, het aanbrengen, wegnemen of veranderen van stoepen en stoepranden daaronder begrepen;
c. het bestraten en verharden van onverharde gronden.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor normale onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerp van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of nog te verlenen omgevingsvergunning; hieronder wordt mede verstaan:

a. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische waarden.

6.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 kan slechts worden verleend, indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden, hetzij direct hetzij indirect, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

6.4.4 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie omtrent de mogelijke aantasting van de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden binnen het beschermd stadsgezicht zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning of in afwijking van de bij zodanige omgevingsvergunning gegeven voorwaarden gebouwen of delen van gebouwen te slopen, anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

6.5.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 kan slechts worden verleend, indien door de sloop van het gebouw, hetzij direct hetzij indirect, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

6.5.3 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie omtrent de mogelijke aantasting van de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

Hoofdstuk 3 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 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.

8.2 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 en balkons, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;

mits de bedoelde overschrijdingen niet in de weg staan aan:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
2. een goede woonsituatie;
3. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
4. de verkeersveiligheid;
5. de milieusituatie;
6. 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 of bouwwerken voor het oprichten van een verkooppunt van motorbrandstoffen;
c. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. het gebruik of het laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Overige zone - cultuurhistorisch gebied topklasse en hoog

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

In afwijking van, c.q. aanvulling op, het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen dient, ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - cultuurhistorisch gebied topklasse en hoog' rekening te worden gehouden met de historische stadsstructuur, zoals deze tot uitdrukking komt in:

a. profielen van de openbare ruimten en in zichtlijnen;
b. kleinschaligheid en bebouwingskarakteristieken zoals gevelindeling, detaillering en materiaalgebruik.

Deze gebieden worden gewaardeerd als topkwaliteit en hoge kwaliteit in de 'Cultuurhistorische inventarisatie en waardestelling' en zijn van belang voor het instandhouden van de historische stedenbouwkundige structuur van het plangebied.

10.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

10.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘Vrijwaringszone - molenbiotoop’ zijn mede bestemd voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van een molen.

10.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij bestemmingen mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, niet hoger worden gebouwd dan:

a. binnen een afstand van 100 meter van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
b. buiten een afstand vanaf 100 meter van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

10.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 10.2.2 is niet van toepassing op bestaande bouwwerken die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen.

10.2.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2.2 in die zin dat ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’ de in de samenvallende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsmogelijkheden:

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de regels 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. de regels en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
c. de regels 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.

11.2 Toepasbaarheid

Een omgevingsvergunnling als bedoeld in lid 11.1 kan slechts worden verleend, 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;
c. dit niet in strijd is met de algemene aanduidingsregels van dit plan.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals deze luiden ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

12.2 Verwijzing naar wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen (en begrippen) waarnaar in deze regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. 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.
2. 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%.
3. 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: ‘Regels van het bestemmingsplan Meppel - Centrumschil, herziening Zuideinde 76’.