



Bestemmingsplan 'Meppel - Oosterboer - herziening  
Oosterboerweg 2A'  
(vastgesteld)





## Bestemmingsplan 'Meppel - Oosterboer - herziening Oosterboerweg 2A'

vastgesteld

NL.IMRO.0119.Oosterboerweg2a-BPC1

juli 2022

# Regels

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: "NL.IMRO.0119.Oosterboerweg2a-BPC1 " met de bijbehorende regels, toelichting en bijlagen.

### 1.2 plan

het bestemmingsplan 'Meppel - Oosterboerweg 2a' van de gemeente Meppel.

### 1.3 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.

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 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.

### 1.6 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 daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

### 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 antennedrager

antennemast of andere constructie, bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

### 1.9 antenne installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

### 1.10 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.

### 1.11 archeologische waarde

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

### 1.12 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.

**1.13 bebouwing**

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

**1.14 bebouwingspercentage**

een op de planverbeelding of in de planregels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd.

**1.15 bed & 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.

**1.16 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte**

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.

**1.17 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.

**1.18 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.19 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.20 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak.

**1.21 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.

**1.22 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.

**1.23 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.

**1.24 bouwperceel**

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

**1.25 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

**1.26 bouwvlak**

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

**1.27 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.

**1.28 carport**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde voor de stalling van motorvoertuigen, 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.

**1.29 cultuurgrond**

grasland en akkerbouwgronden.

**1.30 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of overkapping.

**1.31 dagrecreatieve voorziening**

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

**1.32 dakopbouw**

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

**1.33 detailhandel**

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

**1.34 erf**

het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel, met uitzondering van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel.

**1.35 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.

**1.36 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.

**1.37 gebouw**

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

**1.38 geluidgevoelige functies**

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

**1.39 geluidsgevoelige 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.

**1.40 geluidzoneringsplichtige inrichtingen**

een inrichting, waarbij volgens de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld.

**1.41 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.

**1.42 hoofdgebouw**

een gebouw dat, zowel in ruimtelijk als functioneel opzicht, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden aangemerkt.

**1.43 kwetsbaar object**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, een grenswaarde voor het risico dan wel een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.

**1.44 landschappelijke waarden**

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

**1.45 meetverschil**

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

**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 onderkomen**

een voor verblijf geschikt bouwwerk, waaronder begrepen al dan niet aan zijn bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, caravan, woon- of stacaravan, voor zover geen gebouw zijnde, alsmede een tent.

**1.48 paardenstalling**

het houden van paarden en pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en pony's in pension te stallen en te weiden; onder paardenstalling worden geen maneges verstaan.

**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 pension**

het tegen betaling bieden – in een door hoofdbewoner zelf bewoonde woning – van logies- en ontbijtgelegenheid voor langere of kortere tijd, een en ander zonder vermaaksfunctie.

**1.51 permanente bewoning**

gebruik als hoofd – woonverblijf, waaronder wordt verstaan:

- a) gebruik als woning door een zelfde persoon, (deel van) gezin of samenwoning op een wijze die ingevolge het bepaalde in een wettelijk voorschrift verplicht tot inschrijving in het persoonsregister van de gemeente;
- b) het buiten het zomerseizoen (1 mei tot 1 oktober) in een kalenderjaar meer dan 70 maal ter plaatse nachtverblijf houden en door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

**1.52 prostitutie**

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

**1.53 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.

**1.54 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.

**1.55 (woonwagen-) standplaats**

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

**1.56 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.

**1.56 voorerfgebied**

erf 7at geen onderdeel is van het achtererfgebied.

**1.57 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.

**1.58 voorgevelrooilijn**

de naar de weg toegekeerde bouwgrens van het hoofdgebouw.

**1.59 voorkeursgrenswaarde**

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of Besluit geluidhinder spoorwegen.

**1.60 wonen**

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

**1.61 woning**

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

**1.62 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.

**1.63 woonhuis**

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

**1.64 woonwagen**

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

**1.65 zorgwoning**

Een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijk en/of lichamelijk verzorging behoeven. Verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van verzorging aanwezig zijn.

## 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 ander 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 boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### 2.4 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.

### 2.5 lengte, breedte en diepte van een gebouw

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

### 2.6 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 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgronden;
- b. dagrecreatieve voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. watergangen ten behoeve van de waterhuishouding.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van de onder artikel 3.1 onder a en b genoemde functies;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in artikel 3.2.1. onder b genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. (sleuf)silo's, windmolens en mestopslagplaatsen mogen niet worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,50 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 6,00 meter bedragen.

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen,
- b. bermen en beplanting;
- c. parken en plantsoenen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. tuinen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

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

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

#### 4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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.

## Artikel 5 Tuin

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden behorende hoofdgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- h. erven en verhardingen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de tot 'Tuin' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 5.2.2 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 niet meer dan 1,50 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5,00 meter mag bedragen;
- c. voor bebouwing ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' geldt dat de navolgende bebouwing de (verlengde) bouwgrenzen met niet meer dan 1,50 meter mag overschrijden:
  - plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  - schotelantennes;
  - gevel- en kroonlijsten en overstekende daken.

### 5.3 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,
- b. stoffen en materialen; het gebruik of doen laten gebruiken van de gronden ten behoeve van detailhandel.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en verhardingen;
- j. bebouwing.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 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 vlaggenmasten.

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd;
- c. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat de goothoogte per dakvlak over een breedte van maximaal 3 meter mag worden vergroot tot 6 meter;
- e. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw mag ten hoogste 60° bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de bouwgrenzen naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
  - 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  - 2. schotelantennes;
  - 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
  - 4. (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits:
    - over niet meer dan de halve gevelbreedte;
    - de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,50 meter worden overschreden;
    - de afstand tot de perceelsgrens ten minste 2,00 m bedraagt.

### **6.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Met betrekking tot het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 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 gezamenlijke oppervlakte mag ten hoogste 124 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. 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;
- e. de dakhelling mag ten hoogste 60° bedragen;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van een (aangebouwde) overkapping mag ten hoogste 3 meter bedragen.

### **6.2.4 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 of voor een naar de weg toe gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,50 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 zal ten hoogste 2,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 6,00 meter bedragen.

### **6.3 Nadere eisen**

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

- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik of doen laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik of doen laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met dien verstande dat detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan.

### **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **6.5.1 Afwijkmogelijkheden**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. de bedrijfsmatige activiteit wordt alleen door de bewoner uitgevoerd;
- b. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- c. al het parkeren ten behoeve van het wonen in combinatie met de bedrijfsmatige activiteit dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- e. de activiteit niet vergunningplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer en valt onder categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. er geen bedrijfsmatige opslag in de openlucht mag plaatsvinden.

### **6.5.2 Afwegingskader**

De in artikel 6.5.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

### 7.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2, indien:

- a. door een daartoe bevoegde instantie, is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. uit het onderzoek genoemd in 7.3 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.

### 7.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Monumentenwet 1988.

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

**7.5.1 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;
- b. het mengen of diepploegen van gronden;
- 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;

**7.5.2 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.

**7.5.3 De in lid 7.5.1. 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 7.5.3 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 moeten 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 burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

## Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

### 8.2 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 500 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2, indien:

- a. door een daartoe bevoegde instantie, is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. uit het onderzoek genoemd in 8.3 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.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Monumentenwet 1988.

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

#### 8.5.1 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 500 m<sup>2</sup> en een diepte van 0,3 meter;
- b. het mengen of diepploegen van gronden met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> 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;

#### 8.5.2 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.

**8.5.3 De in lid 8.5.1. 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 8.5.3 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 moeten 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 burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

## 3 Algemene regels

### Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

## Artikel 10 Algemene bouwregels

### 10.1 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.

### Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- 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 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 op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels met betrekking tot parkeren 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.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 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 plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 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. Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%;
- c. Artikel 13.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

#### 13.2 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 artikel 13.2.1, 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 artikel 13.2.1, 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. Artikel 13.2.1 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 - Oosterboerweg 2a.