





Bestemmingsplan Meppel – Blankensteinweg 53

vastgesteld

NL.IMRO.0119.BPBlankenstein53-BPC1

Maart 2023

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplan	7
1.4 Juridische vorm	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Verkeer en parkeren	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden	16
4.1 Bodem	16
4.2 Geluid	16
4.3 Archeologie	16
4.4 Cultuurhistorie	17
4.5 Water	17
4.6 Ecologie	18
4.7 Luchtkwaliteit	19
4.8 Externe veiligheid	20
4.9 Bedrijven en milieuhinder	21
4.10 Kabels en leidingen en zones	21
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Dit bestemmingsplan	23
5.3 Regels	24
5.4 Verbeelding	25
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Bijlage bij toelichting	27
Bijlage 1 Watertoets	29
Bijlage 2 Inrichtingstekening	31
Bijlage 3 Verslag inspraak	31
Bijlage 4 Verslag van zienswijzen	33

Regels		37
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	39
Artikel 1	Begrippen	39
Artikel 2	Wijze van meten	47
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	48
Artikel 3	Agrarisch	48
Artikel 4	Wonen	49
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	51
Hoofdstuk 3	Algemene regels	54
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	54
Artikel 7	Algemene bouwregels	54
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	54
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	55
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	56
Artikel 10	Overgangsrecht	56
Artikel 11	Slotregel	56

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

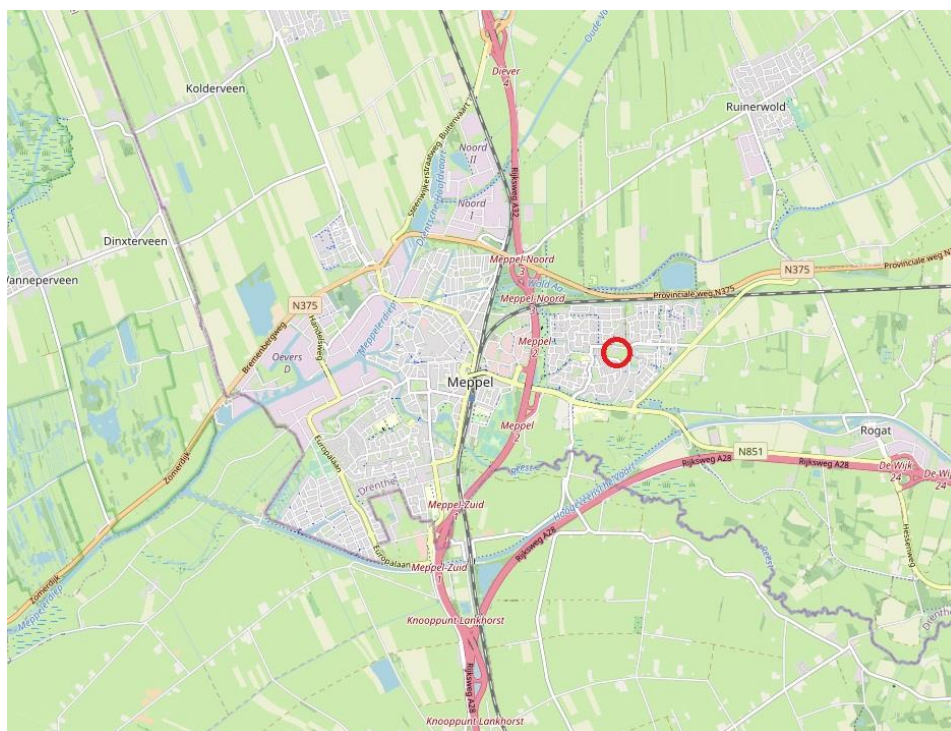
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is van plan om de bedrijfswoning toebehorend aan de voormalige manege aan de Blankensteinweg 53 in gebruik te nemen als burgerwoning.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan *Meppel - Oosterboer*. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen en realiseren is het opstellen van een nieuw juridisch kader noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

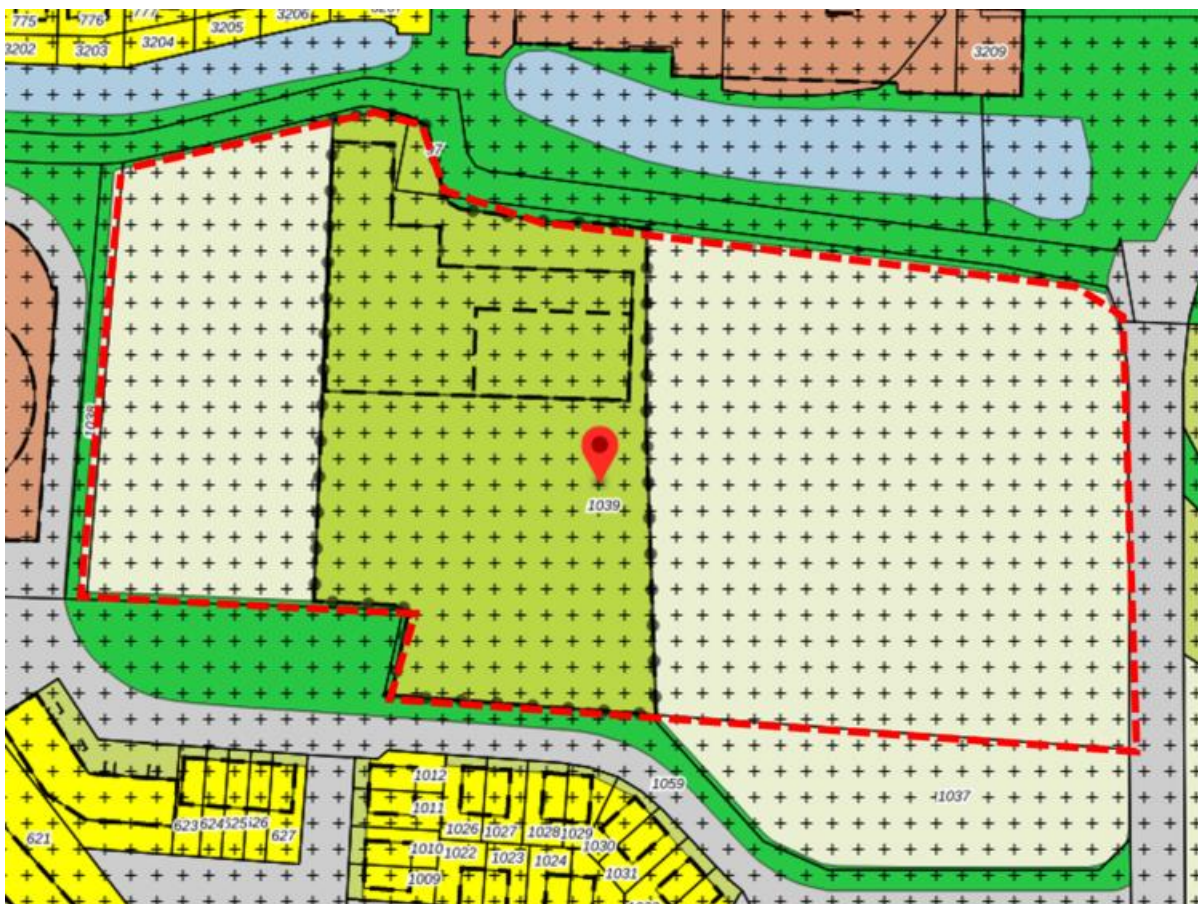
Het plangebied is centraal gelegen in de wijk Oosterboer, in het oostelijke deel van Meppel, aan de Blankensteinweg 53. Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving.



Globale ligging plangebied ten opzichte van omgeving.

1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan *Meppel - Oosterboer*, dat is vastgesteld op 17 februari 2011. In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van het plangebied binnen het geldende bestemmingsplan. Het plangebied is rood omlijnd.



Uitsnede bestemmingsplan ter plaatse van plangebied.

In het plangebied zijn de gronden bestemd met de bestemming 'Recreatie'. Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de functie aanduiding 'Manege'. Binnen het aanwezige bouwvlak is een functie aanduiding opgenomen ten behoeve van een 'bedrijfswoning' en geldt er de maatvoeringen maximum bouwhoogte 10 m en goothoogte 6 m.

Binnen de bestemming 'Recreatie' met de functie aanduiding 'Manege' zijn de gronden bestemd voor recreatieve activiteiten in de vorm van een manege en een hondenschool. Ondergeschikt zijn horecavoorzieningen ten behoeve van de bestemming, nuts-, parkeer-, groen-, speel, water en huishoudkundige voorzieningen en wegen, straten en paden. Een bedrijfswoning en bij de bedrijfswoning behorende aan-, uit-, en bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting. Wanneer een bouwwerk wordt gerealiseerd met een oppervlakte groter dan 1000 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

1.4 Juridische vorm

Het gemeentelijk handboek is leidend voor de plan systematiek van dit bestemmingsplan. Dit handboek geeft aanwijzingen voor de systematiek van het juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan; de ruimtelijke verbeelding en de planregels. Een geringe aanpassing daarvan is mogelijk, wanneer hiervoor een gegronde reden is.

Tot slot voldoet het bestemmingsplan aan de wettelijke vereisten zoals die gesteld zijn in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), waar onder meer de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) onder valt. Dit bestemmingsplan is volgens versie 2012 opgesteld.

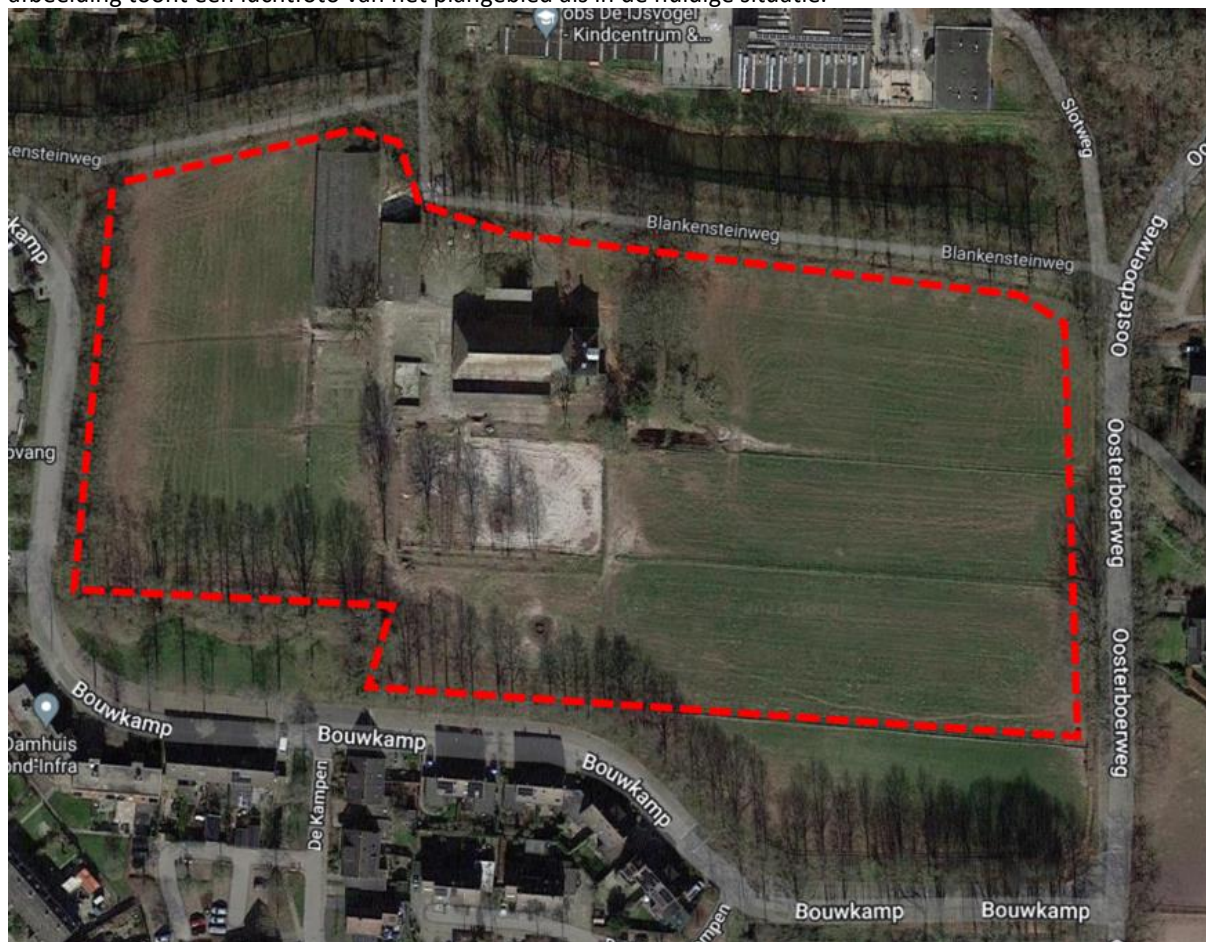
1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels, verbeelding en eventuele bijlagen. Deze toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is het beleidskader geschetst op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische- en milieutechnische aspecten die betrekking hebben op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de planologisch juridische opzet van het plan behandeld. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan komen aan bod in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Huidige situatie

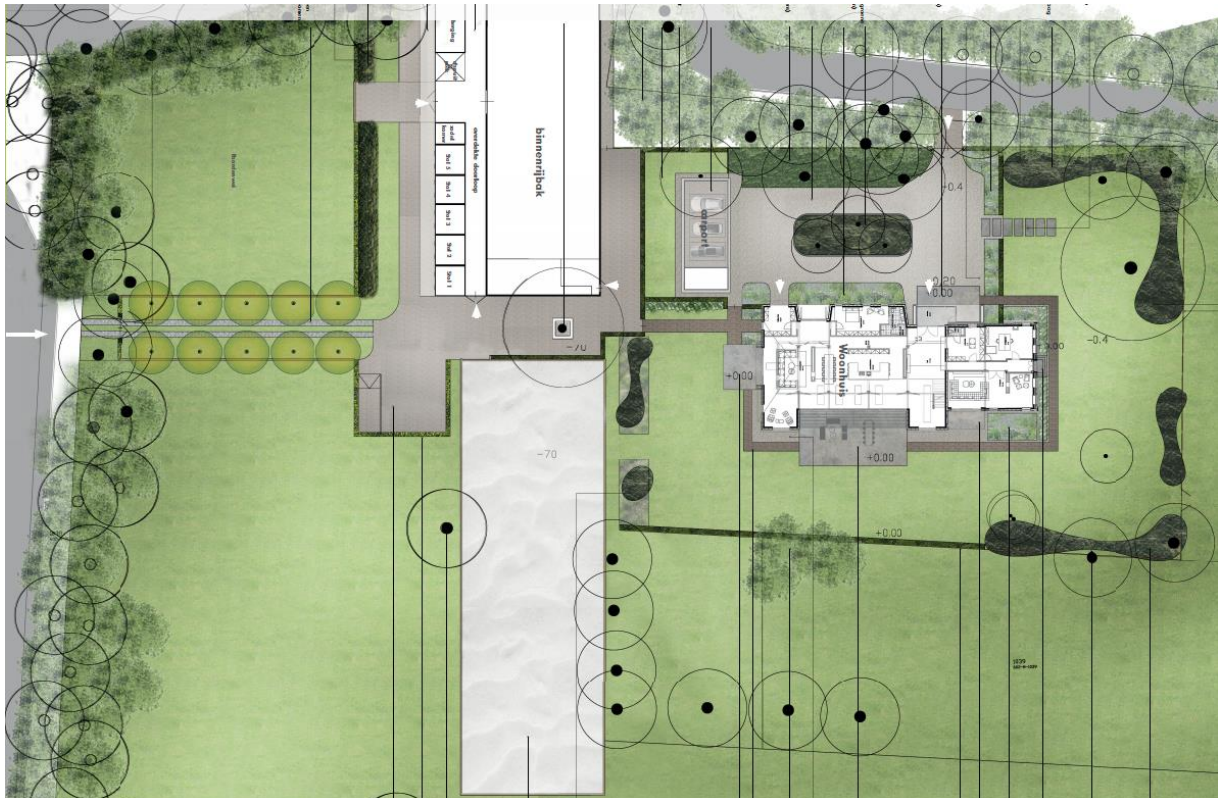
Het plangebied ligt ten oosten van het centrum van Meppel. Het plangebied ligt aan de Blankensteinweg, en betreft het perceel Blankensteinweg 53. De bebouwing bestaat uit een boerderij, bestaande uit een voorhuis, serre, inpandige schuur en paardenstal, voormalig dienstdoende ten behoeve van de manege. Daarnaast zijn binnen het plangebied meerdere bijgebouwen gevestigd evenals een paardenbak en weides. Rondom de bebouwing zijn de gronden verhard ten behoeve van o.a. parkeerplaatsen en wegen/ paden. Onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied als in de huidige situatie.



Luchtfoto plangebied. Bron: googlemaps.

2.2 Toekomstige situatie

Het plan betreft -slechts- het aanpassen van het toegelaten gebruik: het omzetten van de recreatieve functie t.b.v. de (bedrijfs)woning en manege in een woonfunctie. Het beoogd plan is ook dat paarden gehouden worden, wat ook past bij een woonbestemming op een perceel als dit. Met dit plan zijn geen ruimtelijke ingrepen gemoeid. Onderstaand is de gewenst inrichting van het perceel te zien, de inrichtingstekening is bijgevoegd als bijlage 2:



bron: Björn Meulenberg Tuinontwerp en -advies

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Met voorliggende ontwikkeling blijft de bestaande ontsluiting aan de Blankensteinweg behouden. Op de westelijke Bouwkamp komt er nog een inrit bij voor paardentrailers en -aanhangers. Met de functionele aanpassing van recreatie naar de woonfunctie verdwijnt de publieke functie van het terrein. Derhalve is het aannemelijk dat het aantal verkeersbewegingen afneemt gevolge van voorliggende ontwikkeling.

Parkeren

De aanwezige bebouwing wordt in gebruik genomen als burgerwoning. De woning is gelegen in een gebied aangeduid in de Nota parkeernormen Gemeente Meppel als rest bebouwde kom. De woning heeft hierin een norm van 2,0 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om aan dergelijke behoefte te voldoen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft het van belang zijnde rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Daarbij worden, waar nodig uitgangspunten voor dit bestemmingsplan geformuleerd.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Het voornemen is om de bestaande bedrijfswoning ter plaatse van Blankensteinweg 53 in gebruik te nemen als burgerwoning. Hiermee is sprake van een functionele herziening van bestaande bebouwing. Gezien de aard en schaal van voorliggende ontwikkeling is te concluderen dat nadere toetsing aan de ladder niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid schept in veel gevallen een beleidskader, dat door gemeenten verder uitgewerkt wordt. Daarnaast blijft algemeen provinciaal beleid een toetsingskader, in dit geval de Omgevingsvisie Drenthe en de Provinciale Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

Op 3 oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de komende periode. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

Kernkwaliteiten

De provincie zet in op het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Daarbij wordt uitgegaan van een aantal kernkwaliteiten. Voor het plangebied zijn de volgende kernkwaliteiten van toepassing. De kernkwaliteiten zijn verder inhoudelijk uitgewerkt in de visie, waarbij per kern kwaliteit algemeen en specifiek beleid is opgenomen.

Cultuurhistorie: Deelgebied 8 De Reest en Meppel

Het plangebied bevindt zich in de kern van Meppel. De ambitie van de provincie is het herkenbaar houden van de historische kern Meppel als markt- en handelsstad, zowel bovengronds als ondergronds, met alle elementen die daaraan refereren, zoals bebouwingsstructuren, waterlopen, pleinen en parken. De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze ambitie.

Archeologie

Het provinciaal beleid is gericht op instandhouding, bescherming, beleven en benutten. Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en geldt als een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe. In paragraaf 4.3 is omschreven hoe met de archeologische waarden in het plangebied is omgegaan.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. De provincie wil daarnaast zorgvuldig gebruik maken van de ruimte. Om dit te stimuleren streeft de provincie naar het bundelen van wonen en werken en laat de provincie verdichting voor uitbreiding gaan. Aangezien het in dit geval gaat om een functie herziening van bestaande bebouwing is bij deze ontwikkeling sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Wonen

Op het gebied van wonen vindt de provincie het van belang om te anticiperen op een veranderende bevolkingssamenstelling en de effecten hiervan op de leefomgeving en de woningmarkt. De demografische ontwikkelingen maken het nodig dat wordt geanticipeerd op een ouder wordende bevolking, toenemende vraag naar levensloopbestendig wonen en zorgwonen op een daling van het aantal huishoudens, in met name de buitengebieden. Woningbouwprojecten moeten in principe worden uitgevoerd binnen het bestaand stedelijk gebied.

Met dit project wordt bestaande bebouwing functioneel gewijzigd ten behoeve van een burgerwoning. Hiermee vormt voorliggende geen belemmering voor de ambitie van de provincie.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

In de Provinciale Omgevingsverordening vertaalt de provincie Drenthe (deels) door naar een verordening, voor zover planologisch relevante aspecten betreft. De laatste versie van de Provinciale Omgevingsverordening is vastgesteld in oktober 2018. De Omgevingsvisie als structuurvisie bindt alleen de provincie zelf.

Vanuit de Provinciale Omgevingsvisie zijn de volgende artikelen relevant voor dit plan.

Artikel 2.17 Woningbouw

Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied.

In dit geval ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.3 is omschreven dat het voornemen past binnen de gemeentelijke woonvisie van Meppel. Daarmee is het voornemen in overeenstemming met dit artikel.

Voor het overige is geen sprake van relevante artikelen vanuit de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Daarmee wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het gemeentelijke beleid dat voor de ontwikkeling van het plangebied van belang is. Daarbij gaat het onder meer om algemeen beleid van de gemeente Meppel.

3.3.1 Structuurvisie 2030

De op 7 november 2013 vastgesteld Structuurvisie 2030 is een lange termijnplan (tot 2030) dat aangeeft welke ruimtelijke, sociaalmaatschappelijke en economische ontwikkelingen de komende jaren gewenst zijn. Meppel werkt de komende jaren aan duurzame verbindingen. Verbindingen in de brede regio, verbindingen met omliggende gemeenten en verbindingen met de eigen inwoners. Meppel wil de leefbaarheid in de wijken blijven garanderen door bereikbare zorg en voorzieningen in de wijken goed te organiseren.

Meppel werkt aan het behouden en versterken van de leefbaarheid in de binnenstad, wijken en dorpen. Dit acht de gemeente essentieel voor het welzijn en de welvaart van de inwoners van Meppel. Deze ambitie maakt de gemeente inzet op voldoende woningen en woningen die voldoen aan de gewenste kwaliteit.

Het plangebied valt binnen het gebied "Oosterboer". Oosterboer is een van de grootste uitbreidingswijken en de enige wijk op het oostelijk grondgebied van de gemeente Meppel. De ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit negen woonlobben (een typische jaren '70 term die een conglomeraat aan kleine buurtjes aanduidt) die primair ontsloten worden door twee hoofdwegen in het zuiden en oosten van de wijk. Aan de west- en noordrand vormt het Ringpark een ononderbroken groenzone tussen de wijk en de snelweg (A32) en het spoor. In het hart van de wijk bevinden zich de meeste voorzieningen.

Meppel krijgt de komende jaren te maken met vergrijzing. De gemeente wil hier bij inbreidingsplannen op inspelen. De gemeente ziet de oplossing in multifunctioneel en levensloopbestendig bouwen. Daarbij stuurt de gemeente steeds meer op de eigen verantwoordelijkheid van inwoners, maatschappelijke partners en op gelijkwaardig samenwerken. Het is de ambitie om toekomstige uitbreidingen van functies in Meppel voor een zo groot mogelijk deel in bestaand bebouwd gebied te realiseren.

Voorliggende ontwikkeling betreft de functionele herziening van bestaande bebouwing ten behoeve van een burgerwoning. Daarmee wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de structuurvisie 2030.

3.3.2 Woonvisie 2016 - 2020 Gemeente Meppel

Het geldende woonbeleid van de gemeente Meppel is vastgelegd in de op 31 maart 2016 vastgestelde Woonvisie 2016 - 2020. Het doel van het woonbeleid is te komen tot een passend woningaanbod in wijken met een eigen karakter. De woningmarkt is daarin leidend. De rode draad in de woonvisie is 'willen en kunnen in een veranderende woningmarkt'. Goed voorbeeld daarvan is de woningbouwprogrammering draad in de gemeente maar beperkt maakbaar is. Uitgangspunt daarbij is een flexibel woningbouwprogramma waarbij flexibel kan worden ingespeeld op demografische en economische veranderingen met de daarbij behorende hoeveelheden en type te bouwen woningen. Eén van de opgaven die wordt onderscheiden is die van wonen en zorg. Het langer zelfstandig wonen is een belangrijke opgave voor de gemeenten, zorgpartijen en corporaties.

Woningaantallen

Het aantal te bouwen woningen wordt gebaseerd op de meest recente provinciale bevolkingsprognose van de provincie Drenthe en de Verkenning prognoses Zuidwest Drenthe d.d. 23 januari 2016 uitgevoerd door Companen. In deze verkenning is de jaarlijkse woningbehoefte op korte en lange termijn per gemeente opgenomen. Voor de periode 2020 -2024 is voor de gemeente Meppel een woningbehoefte berekend van 140 woningen

Inbreiding versus uitbreiding

- Vanaf 2019: uitbreiding boven inbreiding

We nemen de kwaliteit van wonen als uitgangspunt. Om meer flexibel en kwalitatief de woningbouw te faciliteren, laten we het sturen op aantallen, programma en middelen los. Dat betekent dat we de voorgestelde verdeling (vanaf 2019) van 25% in de bestaande stand en 75% in Nieuwveense Landen willen loslaten en flexibiliteit voor woningbouw creëren.

Met voorliggende ontwikkeling is er sprake van een puur functionele herziening, waarbij het huidige en toekomstige gebruik vergelijkbaar zijn. In de huidige situatie bevindt zich binnen het plangebied een bedrijfswoning. Met het verdwijnen van de recreatiefunctie waaraan de woning dienst deed wordt de woning herzien tot burgerwoning. Hiermee neemt het aantal woningen in het plangebied niet toe of af.

Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden

4.1 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functie wijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

Voor deze functionele aanpassing van de bestemming is geen bodemonderzoek nodig: de gronden zijn namelijk ook al in gebruik voor de woonfunctie. Dat is weliswaar een bedrijfswoonfunctie, maar voor de vraag of de functie wonen uitvoerbaar is geldt dat deze al is uitgevoerd en ook als zodanig is bestemd.

4.2 Geluid

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluid niveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrie. De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of gezoned industrieterrein. Een geluidzone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een (spoor)weg en rondom industrieterrein waarbinnen de geluidhindernormen van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

Onderzoek en conclusie

Het omliggende gebied bestaat voornamelijk uit woningen, en kan derhalve worden geduid als rustig woongebied. In de omgeving van het plangebied is vrijwel uitsluitend sprake van wegen met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Voor deze wegen geldt geen zonering en daarmee geen onderzoeksplicht vanuit de Wet geluidhinder. Nadere toetsing is niet aan de orde. Daarbij geldt ook dat er al een woning aanwezig is en als zodanig ook bestemd is. Dat dit een bedrijfswoning is doet aan het wettelijke kader verder niet af. Geluid staat niet aan uitvoering van dit bestemmingsplan in de weg.

4.3 Archeologie

Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2022 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De gemeente Meppel heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart beschikbaar. Daarmee heeft de gemeente Meppel een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. Het beleid geeft een indicatie van de trefkans voor archeologische waarden. Op hoofdlijnen worden drie verwachtingszones onderscheiden: lage verwachting, middelhoge verwachting en hoge verwachting. Deze verwachtingszones zijn in bestemmingsplannen doorvertaald naar archeologische dubbelbestemmingen.

Onderzoek en conclusie

In het plangebied is sprake van een middelhoge voor archeologie. Voor dit gebied is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Hiervoor is beleid geformuleerd, waarbij sprake is van een bepaalde mate van bescherming van mogelijke waarden en daaraan gekoppelde onderzoeksplicht. Wanneer bodemingrepen niet voorkomen kunnen worden moet er bij ingrepen groter dan 1.000 m² een onderzoek plaatsvinden.

Met voorliggende ontwikkeling zijn geen ruimtelijke- of bodemingrepen gemoeid, nader onderzoek naar mogelijk aanwezige waarde is niet van toepassing.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevol terrein. De bebouwing die ten grondslag ligt van voorliggende ontwikkeling beschikt ook niet over cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied zijn ook geen elementen of objecten aanwezig die mogelijke hinder ondervinden alsmede het resultaat van voorliggende ontwikkeling. Nadere toetsing is niet aan de orde.

4.5 Water

Toetsingskader

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt het waterschappen en vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel van de ruimtelijke procedure geworden. Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Drents Overijsselse Delta.

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016 - 2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Onderzoek en conclusie

Het plan is digitaal kenbaar gemaakt bij waterschap Drents Overijsselse Delta via de digitale watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is primair een procesinstrument. In dit proces ligt de nadruk op de wisselwerking tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder waterschap Drents Overijsselse Delta. Het resultaat van de watertoets is opgenomen als bijlage 1. Het waterschap heeft in reactie laten weten dat het plan in aanmerking komt voor een geen belang procedure. Onderstaande paragraaf is aangedragen door het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen wordt een functionele herziening van bestaande bebouwing doorgevoerd, hiermee zal geen sprake zijn van een toename van verhard oppervlakte van 1.500 m² of groter. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten en mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem.

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Watergangen

Direct ten noorden van het plangebied loopt (beschermingszone van) een A - watergang van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Een Primaire A - watergang is een watergang waar het waterschap verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Voorgenomen ontwikkeling omvat geen werkzaamheden.

Conclusie

In de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met het advies van het waterschap. Tevens wordt het waterschap op de hoogte gehouden van de ontwikkeling. Hiermee voldoet het plan aan het advies van het waterschap en is nader onderzoek naar het aspect 'water' niet noodzakelijk.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het of op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierin zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Daarnaast geldt per provincie een uitwerking van regels op het gebied van natuurbescherming in de provinciale verordening.

4.6.1 Gebiedsbescherming

Toetsingskader en beleid

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wnb. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), thans genoemd Natuurnetwerk Nederland.

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van Natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'De Wieden' en ligt op circa 4,6 km tot het plangebied. De Wieden betreft een stikstofgevoelig gebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 600 meter ten noorden van het plangebied.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling betreft de functionele herziening van bestaande bebouwing. Gelet op de aard en schaal van voorliggende ontwikkeling is de kans dat de ontwikkeling significante gevolgen heeft voor deze natuurgebieden zeer klein. Nadere toetsing is niet aan de orde.

4.6.2 Soortenbescherming

Toetsingskader en beleid

Ook de regeling ten aanzien van soortenbescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Voor soorten die vermeld staat in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Een groot aantal van natura in Nederland thuishorende beschermde planten en dieren wordt met de Wet beschermd. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden.

Toetsing

In de huidige situatie is de functioneel te wijzigen bebouwing reeds aanwezig. Daarbij zijn met voorliggende ontwikkeling geen ruimtelijke ingrepen gemoeid. Nader onderzoek naar mogelijk aanwezige (beschermde) soorten en de effecten van het voorgenomen is niet aan de orde.

4.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijding van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt dat de NIBM-grenswaarde bij één ontsluitingsweg ligt op 1.500 woningen.

Onderzoek en conclusie

In voorliggend plan wordt een bedrijfswoning functioneel gewijzigd ten behoeve van een burgerwoning. Hiermee blijft het aantal woningen in het plangebied gelijk en is aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.8 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water en door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek en conclusie

Om te onderzoeken of sprake is van risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen is gebruik gemaakt van de risicokaart. Hieruit is naar voren gekomen dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen die invloed hebben op het plangebied. Daarom is geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.9 Bedrijven en milieuhinder

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen belastende en gevoelige functies met betrekking tot milieu mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

Onderzoek en conclusie

Het omliggende gebied bestaat vrijwel uitsluitend uit woningen. Direct ten oosten van het plangebied is een supermarkt gevestigd. Voor supermarkten is in VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering een richtafstand opgenomen van 10 meter, hierin is het aspect geluid leidend. In de feitelijke situatie is de afstand tot het plangebied circa 170 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de richtafstand.

4.10 Kabels en leidingen en zones

Toetsingskader

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkeling moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsysteem van belang. Deze vragen om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Toetsing en conclusie

Voorliggende ontwikkeling voorziet geen bodemingrepen, nadere toetsing is niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk staat een toelichting op de juridische regeling van dit bestemmingsplan. In paragraaf 5.1 staat een algemene toelichting op de betekenis en opbouw van het bestemmingsplan en de achtergronden daarvan. In paragraaf 5.3 wordt de bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan toelichting.

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om de toelatingsplanologie/ Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen.

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een (enkel)bestemming. De gronden met een bepaalde bestemming zijn begrensd door het bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Aanvullend daarop kunnen de toegekende gebruiksmogelijkheden op twee manieren verder worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en daarnaast soms een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- Via een aanduiding. Een aanduiding is een vlak of een teken op de ruimtelijke verbeelding van het plan. Bij het vlak kan het gaan om een functieaanduiding. Het teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden en/of beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing. De (on)mogelijkheden van aangeduide gebieden kunnen zijn geregeld in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels, maar ook in een eigen regel in de Algemene aanduidingsregels.

Een toelichting op de in dit bestemmingsplan opgenomen enkel- en dubbelbestemmingen en opgenomen aanduidingen staat in 5.3.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is de manier waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in de SVBP2012.
- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Hierbij is een landelijk een hiërarchie afgesproken, waarbij eerst de enkelbestemmingen (alfabetisch) aan de orde komen en vervolgens de dubbelbestemmingen (ook alfabetisch). Per bestemming geven de bestemmingsomschrijving en de (specifieke) gebruiksregels aanwijzingen voor het gebruik. De bouwregels geven per bestemming aanwijzingen voor het bouwen van gebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Eventueel zijn hierbij flexibiliteitsbepalingen - mogelijkheden voor afwijken met een omgevingsvergunning en/of wijzigingsbevoegdheden - opgenomen. Daarnaast kan het voorkomen dat een bestemming voorzien is van een omgevingsvergunningstelsel. Dit bepaalt bijvoorbeeld welke werken en/of werkzaamheden alleen mogelijk zijn na verlening van een omgevingsvergunning. Vaak zijn de flexibiliteitsbepalingen en het omgevingsvergunningstelsel gekoppeld aan randvoorwaarden en/of eisen waaraan voldaan moet worden.
- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Deze gelden in principe voor het hele plangebied. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Hoewel het hier in feite algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de geldende SVBP.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen). De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide plandelen worden in onderlinge samenhang gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Inhoudelijke opzet

Door de gemeente Meppel is een handboek opgesteld. Dit handboek vormt de basis voor de inhoudelijke opzet van de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan. Met dien verstande dat de uitgangspunten en de (voorheen) geldende bestemmingsplannen zo veel mogelijk gehandhaafd zijn. Dit komt de vergelijkbaarheid ten goede met de regelgeving in de omgeving

Regels

De opbouw van de regels van de verschillende bestemmingen is overal hetzelfde, deze is als volgt:

- *Bestemmingsomschrijving*: In dit onderdeel worden de toegestane doeleinden en het toegestane gebruik omschreven.
- *Bouwregels*: Hierin worden de regels voor wat betreft het bouwen uitgewerkt.

- *nadere eisen*: In deze bepaling is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen inzake de plaats en afmeting van gebouwen, bijvoorbeeld in het kader van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Deze bepaling maakt het mogelijk voor het gemeentebestuur om waar nodig sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling.
- *Afwijking bouwregels*: In dit onderdeel kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels, waarmee ruimere bouw mogelijkheden kunnen worden gegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: In dit onderdeel kunnen enkele specifieke ongewenste gebruiksmogelijkheden uitgesloten, zoals zelfstandige bewoning van bijgebouwen en stortplaatsen.
- *Afwijking van de gebruiksregels*: In dit onderdeel zijn mogelijkheden voor het bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels opgenomen, bijvoorbeeld voor het toestaan van aan huis gebonden bedrijven. In dit bestemmingsplan is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen.
- *Wijzigingsbevoegdheid*: In dit onderdeel kunnen mogelijkheden op worden genomen voor het wijzigen van de bestemming. In dit bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden*: Dit onderdeel (de voormalige aanlegvergunning) is alleen van toepassing voor de dubbelbestemming voor archeologie.

Verbeelding

Voor de vormgeving van de verbeelding geldt een aantal uitgangspunten. Zo worden de kaarten in kleur opgezet, waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding. De kleuren en letters zijn afgestemd op de kleur en letter aanduiding in de Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De schaal van de analoge kaart is 1:1.000.

Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de verbeelding gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, eventueel bebouwingspercentages).

5.3 Regels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, alsmede aan huis verbonden beroepen (tot maximaal 30% van het vloeroppervlak). Er is maximaal 1 wooneenheid toegestaan. Hieraan ondergeschikt zijn groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, straten en paden, nutsvoorzieningen en water toegestaan met de daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen en andere bouwwerken.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik als cultuurland bij de woning. In dit geval gaat het om een weiland waar paarden zullen lopen als ook een buitenbak en een binnenrijbak. Deze voorzieningen horen bij de woning maar zijn functioneel gezien een ander bouwperceel dan waar de woning op staat.

Waarde - Archeologie 2

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.

5.4 Verbeelding

Voor de vormgeving van de verbeelding gelden een aantal uitgangspunten die als volgt luiden:

- De kaarten worden in kleur opgezet waarde de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. B- bedrijventerrein) een en ander afgestemd op de kleur en letter aanduiding in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.
- De schaal van de kaarten is 1: 1000.
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, bebouwingspercentages).

In dit bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast. Dit bestemmingsplan biedt een nieuwe regeling waarbij de bestaande regeling in een nieuw jasje wordt gegoten. Daarbij worden het handboek en de SVBP2012 als basis voor de regeling aangehouden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

6.1.1 Financiële haalbaarheid

In het plangebied wordt bestaande voormalige bedrijfswoning functioneel herzien ten behoeve van een burgerwoning. De initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat dit financieel haalbaar is.

6.1.2 Grondexploitatie

In dit geval betreft het voornemen een particulier initiatief, dat volledig op kosten en risico van de initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Voor de gemeente is geen sprake van verhaalbare kosten, anders dan aansluiting op de nutsvoorziening. Daarom is geen exploitatieplan noodzakelijk als bepaald in artikel 6.12, tweede lid van de Wro.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg

Het voorliggende bestemmingsplan is eerst als voorontwerp aan overlegpartners en belanghebbenden ter inzage gelegd. Dit gebeurt voor een periode van zes weken. Tevens worden direct omwonenden nauw betrokken in de totstandkoming van de planvorming. Hiervan is verslag gedaan. Dat verslag is na te lezen in bijlage 3.

Zienswijze

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Van deze zienswijzen is verslag gedaan in bijlage 4 bij dit bestemmingsplan.

Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

Bijlage bij toelichting

Bijlage 1 Watertoets

Bijlage 2 Inrichtingstekening

Bijlage 3 Verslag inspraak

Bijlage 4 Verslag van zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Meppel - Blankensteinweg 53' van de gemeente Meppel, met het kenmerk NL.IMRO.0119.Blankenstein53-BPC1

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

een gebouw dat ten behoeve van de bestemming:

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

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

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

1.8 afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.9 archeologische waarde

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

1.10 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.11 antennedrager

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

1.12 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.

1.13 archeologische 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.

1.14 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.

1.15 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.16 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.

1.17 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van bedrijvigheid.

1.18 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden waarvan de huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.19 beperkt kwetsbaar object

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

1.20 bergbezinkbassin

een ondergronds bassin voor het doorvoeren en bufferen van rioolwater.

1.21 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.

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bijgebouw

een gebouw dat ten behoeve van de bestemming:

- a. als afzonderlijke ruimte of gebouw is gebouwd aan of bij een hoofdgebouw;
- b. en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;
- c. en in massa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.25 binnenrijbak

een gebouw met daarin een (omheinde) piste waarin paarden een uitloop hebben en of training ontvangen.

1.26 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.

1.27 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.

1.28 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.

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak

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

1.32 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.

1.33 cultuurgrond

grasland en akkerbouwgronden.

1.34 daghorecabedrijf

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, zoals theehuisjes, ijssalons, dagcafés en horecabedrijven van vergelijkbare aard en openingstijden.

1.35 dagrecreatie

recreatie in de open lucht, niet zijnde verblijfsrecreatie of een dagrecreatieve voorziening.

1.36 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.

1.37 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of overkapping.

1.38 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.

1.39 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.40 erf

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

1.41 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.

1.42 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.

1.43 erotisch getinte vermaakfunctie

een vermaakfunctie, 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.

1.44 gebouw

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

1.45 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.

1.46 geluidzoneringsplichtige inrichtingen

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

1.47 hippisch centrum

manege met hoofdzakelijk een maatschappelijke zorgfunctie, waaronder ook een kinderboerderij en speelvoorzieningen worden begrepen.

1.48 hoofdgebouw

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

1.49 horecabedrijf

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

1.50 horecabedrijf categorie 1

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

1.51 horecabedrijf categorie 2

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of naar aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met logiesverstrekking of een zalencentrum.

1.52 horecabedrijf categorie 3

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van nachtverblijf met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of (alcoholische) dranken voor gebruik ter plaatse. Daaronder wordt begrepen: hotel, pension en overige logiesverstrekking.

1.53 horecabedrijf categorie 4

een horecabedrijf dat is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-/dancing, discotheek, nachtclub en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

1.54 inrichting

elke bedrijfsactiviteit, of overige activiteiten van bedrijfsmatige omvang, die binnen ruimtelijke grenzen wordt verricht.

1.55 kantoor

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

1.56 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.

1.57 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.

1.58 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, informatieve, levensbeschouwelijke, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele voorzieningen, zorg- en welzijnsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.59 manege

een voorziening met een publieksgericht karakter, waar gelegenheid wordt geboden tot het berijden en verzorgen van paarden en/of pony's (waaronder begrepen het stallen, het lesgeven, de verhuur, het dressereren en trainen, alsmede het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen) eventueel in combinatie met daaraan gerelateerde en ondergeschikte detailhandel.

1.60 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.

1.61 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.62 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.63 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.

1.64 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.

1.65 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste 1 wand.

1.66 paardenhouderij

een bedrijf dat gericht is op zowel paardenfokkerij als paardenstalling.

1.67 paardrijhal

rijhal voor paarden, voor niet-commercieel gebruik. Een binnenrijbak is ook een paardrijhal

1.68 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.

1.69 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: de hoogte van de bovenkant van de beschoeiing.

1.70 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.

1.71 periodiek evenement

een evenement dat in min of meer dezelfde vorm met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld wekelijks, maandelijks of (half)jaarlijks) wordt gehouden.

1.72 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.73 prostitutie

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

1.74 recreatiewoning, stacaravan

een gebouw, uitsluitend bestemd om, overwegend in het zomerseizoen, te dienen als recreatief woonverblijf voor een persoon, gezin of andere groep van personen, die daar geen hoofdwoonverblijf hebben.

1.75 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.

1.76 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.

1.77 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.78 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.

1.79 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw zonder fysieke scheiding, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in massa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.80 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.81 verblijfsrecreatie

recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatieverblijven.

1.82 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.

1.83 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.

1.84 winkel

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

1.85 woning

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

1.86 wooncentrum

een accommodatie met bijbehorende voorzieningen voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren, huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten.

1.87 woonhuis

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

1.88 woonwagen

een wagen, die voortdurend of nagenoeg voortdurend als woning wordt gebruikt of daartoe is bestemd (indien aan een woonwagen voorzieningen zijn getroffen ten gevolge waarvan deze niet langer wordt voortbewogen, blijft een wagen als woonwagen aangemerkt).

1.89 (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.

1.90 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 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 lente, 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgronden;
- b. het houden van maximaal 8 paarden waartoe tevens een binnen- en buitenrijbak is toegestaan;

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. andere bouwwerken;
- i. watergangen ten behoeve van de waterhuishouding;
- j. en ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondergrondse opslagvoorziening voor mest' een opslagvoorziening voor mest.

3.2 Bouwregels

3.2.1

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 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - binnenrijbak' met een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 8 m;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

3.2.2

Voor het bouwen van de in artikel 3.2.1 onder b genoemde andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. (sleuf)silo's en windmolens mogen niet worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een omheining bij een paardijbak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - buitenrijbak', zal ten hoogste 1,5 m bedragen en, indien voorzien van verlichting, met vleermuisvriendelijke verlichting welke uitsluitend is gericht op de paardenbak;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 6,00 meter bedragen.

Artikel 4 Wonen

4.1 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 m²;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1

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

- a. woonhuizen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis;
- c. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en vlaggenmasten.

4.2.2

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag vrijstaand;
- c. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5,00 meter bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal 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 perceelgrens ten minste 2,00 m bedraagt;

4.2.3

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1,00 meter, tenzij op de perceelgrens wordt gebouwd;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel gemeten buiten het bouwvlak, niet meer dan 70 m² bedragen, met dien verstande dat op ten hoogste 50% van het bouwperceel buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dit meer is;
- c. de goothoogte van een aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 3,50 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;
- d. de dakhelling van een aan- en uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5,00 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaande overkapping mag niet meer dan 3,30 meter bedragen.

4.2.4

Voor het bouwen van andere bouwwerken 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 1,00 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 andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijking bouwregels

4.4.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.2 onder e en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt verhoogd met niet meer dan 2,00 meter;
- b. artikel 4.2.3 onder a voor het verkleinen van de afstand van aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. artikel 4.2.3 onder d, ten behoeve van de vervanging van meerdere aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen waarvan de gezamenlijke oppervlakte op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan groter is dan 70 m², door één aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping met een overeenkomstige oppervlakte.

4.4.2

De in artikel 4.4.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegepast, 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 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.

4.6 Afwijking van de gebruiksregels

4.6.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
 1. de bedrijfsmatige activiteit wordt alleen door de bewoner uitgevoerd;
 2. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 45 m²;
 3. al het parkeren ten behoeve van het wonen in combinatie met de bedrijfsmatige activiteit dient op eigen terrein plaats te vinden;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
 5. de activiteit niet vergunningplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer en valt onder categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 6. er zonder vergunning geen reclame aan of bij het pand worden wordt gemaakt;
 7. er geen bedrijfsmatige opslag in de openlucht mag plaatsvinden.

4.6.2

De in artikel 4.6.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegepast, 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 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 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.

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 Afwijking van de bouwregels

5.3.1

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

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

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

5.5 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

5.5.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en 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 0,30 meter;
- b. het mengen of diepploegen van gronden met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,30 meter;
- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties op apparatuur, dieper dan 0,30 meter;

5.5.2

Het in artikel 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

5.5.3

De in artikel 5.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. Door een daartoe bevoegde instantie middels onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. Uit het onderzoek genoemd in artikel 5.5.3 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 wordt 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.2

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

7.3

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.4

Ondergronds bouwen:

- a. Op plaatsen waar hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen 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. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan genoemd onder a, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik of doen laten gebruiken van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. het gebruik of doen laten gebruiken van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. het gebruik of doen laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. het gebruik of doen laten gebruiken van gronden voor het oprichten van een verkooppunt van motorbrandstoffen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,50 m, 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;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10,00 m.

9.2

Afwijking als bedoeld in artikel 9.1 kan slechts worden toegepast, mits:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1

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.

10.1.2

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3

Artikel 10.1.1 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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.

10.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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.

10.2.4

Artikel 10.2.1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Meppel - Blankensteinweg 53.