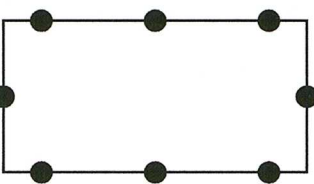




PLANGEBIED



Plangebied

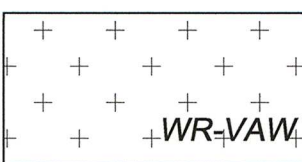
BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG DE REGELS



Wonen

3



Waarde - Verwachtingsgebied
archeologische waarden

4

AANDUIDINGEN



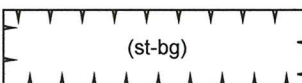
geluidzone - spoor



milieuzone - hydrologische beïnvloeding 2



vrijwaringszone - radiotelescoop

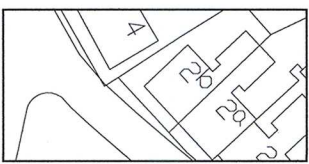


specifieke vorm van tuin - boomgaard



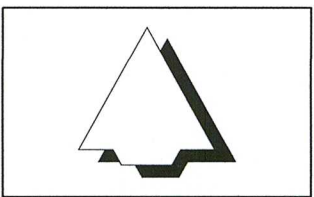
bouwvlak

VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	24-09-09		AR
ontwerp	09-03-09		AR
voorontwerp	18-07-08		AR
concept	15-04-08		AR



GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

BESTEMMINGSPLAN HOOGHALEN - BEILERWEG 2-2A

code: 07-99-83	formaat: 280 x 570 mm	schaal: 1:1000	kaart: -
----------------	-----------------------	----------------	----------

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl

buro

vijn

adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

REGELS

INHOUDSOPGAVE

blz

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1: Begrippen	1
Artikel 2: Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3: Wonen	7
Artikel 4: Waarde - Verwachtingsgebied archeologische waarden	11
HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS	13
Artikel 5: Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6: Algemene gebruiksregels	14
Artikel 7: Algemene aanduidingsregels	15
Artikel 8: Algemene ontheffingsregels	17
HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	18
Artikel 9: Overgangsrecht	18
Artikel 10: Slotregel	19

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:
het bestemmingsplan Hooghalen - Beilerweg 2 - 2a van de gemeente Midden-Drenthe;
2. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;
3. aan-huis-verbonden beroep:
het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieur-architect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatie-adviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartsspecialist, tuin en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat, in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie, kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw, aan- of uitbouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;
4. aan- of uitbouw:
een onderdeel van een hoofdgebouw, alsmede een opzichzelfstaand gebouw, dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
5. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
6. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
7. aangebouwd bijgebouw:
een met het (hoofd)gebouw verbonden en/of een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

8. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. beroepsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
10. bestaand:
 - a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 - bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
 - b. ten aanzien van het overige gebruik:
 - bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
11. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
12. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
13. 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;
14. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
15. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
16. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
17. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

18. dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

19. 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;

20. evenement:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optochten, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten op een locatie die vaker dan twee maal per jaar wordt gebruikt, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet op de openbare manifestaties;

21. gebouw:

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

22. geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

23. geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

24. geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of Besluit geluidhinder;

25. 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;

26. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

27. kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd op opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning is vereist;

28. kap:

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

29. landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

30. mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

31. natuurlijke waarden:

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

32. overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts met één wand is omsloten;

33. paardrijdbak:

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

34. peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien op of in het water wordt gebouwd:

- de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

35. productiegebonden detailhandel:

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

36. seksinrichting/prostitutiebedrijf:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

37. voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of Besluit geluidhinder;

38. vrijstaand bijgebouw:

een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

39. woning:

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

40. woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
2. de dakhelling:
langst het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
3. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructie-deel;
4. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
5. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwonderdelen als:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
 - b. overstekende daken;
 - c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;
- buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Wonen

3. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep en/of mantelzorg;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. een boomgaard, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - boomgaard", waarbij het behoud, het herstel en de instandhouding van de landschappelijke waarden van de gronden wordt nagestreefd,
- d. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege de spoorweg van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - spoor";
- e. het herstel, het behoud en de ontwikkeling van hydrologische waarden, ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - hydrologische beïnvloeding 2";
- f. de bescherming van de storingsvrijheid van de observatieposten van de radiotelescoop, ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - radiotelescoop";

met de daarbijbehorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. 2. Bouwregels

3. 2. 1. Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 250 m² bedragen.

3. 2. 2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- c. het aantal woningen zal ten hoogste 4 bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

3. 2. 3. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen volledig binnen een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- e. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 30° bedragen.
- g. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

3. 2. 4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3. 4. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1. sub f. en toestaan dat een hoofdbouw gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2. sub c. en d. en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdbouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
 - de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdbouw inclusief de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet groter zal zijn dan 250 m²;
- c. het bepaalde in lid 3.2.2. sub f. en toestaan dat aan- en uitbouwen tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdbouw worden voorzien van een plat dak.

3. 5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van het wonen;
- b. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoel-einden anders dan een aan-huis-verbonden beroep;
- c. het gebruik van gedeelten van gebouwen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, indien:
 - 1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroepsvloeroppervlakte in een hoofdbouw, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdbouw;
 - 3. de beroepsvloeroppervlakte in een bijgebouw meer dan 45 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op het eigen erf plaatsvindt;
 - 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken.

3. 6. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 3.5. sub f. en toestaan dat de gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak, met dien verstande dat de volgende voorwaarden gelden:
 1. de paardrijdbak uitsluitend binnen het bestemmingsvlak ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik worden aangelegd;
 2. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd;
 3. de paardrijdbak achter de woning wordt gesitueerd;
 4. er geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van 30 meter tussen de paardrijdbak en woningen van derden);
 5. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
 6. er geen bouwwerken ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak worden aangebracht.

3. 7. Aanlegvergunning

3. 7. 1. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - boomgaard" is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, uit te voeren:

- het planten en/of verwijderen van bebossing en beplanting.

3. 7. 2. Het in 3.7.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

3. 7. 3. De in lid 3.7.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van de gronden.

Artikel 4: Waarde - Verwachtingsgebied archeologische waarden**4. 1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Verwachtingsgebied archeologische waarden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden.

4. 2. Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

4. 3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 4.2. en toestaan dat in de andere daar voorkomende bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. vooraf op basis van een archeologisch onderzoek advies wordt ingewonnen van de provinciaal archeoloog;
 2. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

4. 4. Aanlegvergunning

4. 4. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming:

- a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 35 cm, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd;
- b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten, en andere watergangen, dieper dan 35 cm;
- c. het aanbrengen van drainage dieper dan 35 cm;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, dieper dan 35 cm;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 35 cm, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.

4. 4. 2. Het in lid 4.4.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

4. 4. 3. De in lid 4.4.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en er een deskundig advies is ingewonnen, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud tot ontwikkeling van die waarden en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen 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 6: Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen.

Artikel 7: Algemene aanduidingsregels**7. 1. geluidzone - spoor****7. 1. 1. *Bouwregels***

- a. Voor het bouwen van gebouwen, binnen de aanduidingsgrenzen, gelden de volgende regels:
 1. een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw, of de uitbreiding daarvan, of de toename van het aantal woningen in een gebouw, mag slechts worden gebouwd c.q. worden toegestaan, indien de geluidsbelasting vanwege de spoorweg van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 2. de op grond van de regels bij de daar voorkomende bestemming(en) toegelaten uitbreidingen van geluidsgevoelige objecten mogen, indien de afstand tot de rand van de weg met meer dan 10% wordt verkleind, slechts worden gebouwd, indien de geluidsbelasting vanwege de spoorweg van de gevels van deze geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.
- b. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, behoudens die welke op grond van de regels bij de daar voorkomende bestemming(en) zijn toegelaten.

7. 1. 2. *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de gebiedsaanduiding "geluidzone - spoor" wordt aangebracht, mits:
 - er vanwege een wijziging van de feitelijke inrichting van een spoorweg of een toe- of afname van het treinverkeer sprake is van een noodzakelijke verbreding of versmalling van de geluidzone;
- b. de gebiedsaanduiding "geluidzone - spoor" wordt verwijderd, mist:
 - er vanwege een wijziging van de feitelijke inrichting van een spoorweg of een toe- of afname van het treinverkeer sprake is van een noodzakelijke verbreding of versmalling van de geluidzone.

7. 2. milieuzone - hydrologische beïnvloeding 2

7. 2. 1. Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en) en/of gebiedsaanduidingen:

- a. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstroomprofiel en het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen;
- b. het aanbrengen van drainage.

7. 2. 2. Het in 7.2.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

7. 2. 3. De in lid 7.2.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hydrologische, natuurlijke en landschappelijke waarden van de gronden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7. 3. vrijwaringszone - radiotelescoop

Voor zover bouwwerken en andere werken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmings- en/of aanduidingsregels, en die mogelijke storingsgevolgen voor de radiotelescoop kunnen veroorzaken, zijn gelegen binnen de aanduidingsgrenzen "vrijwaringszone - radiotelescoop", zal rekening worden gehouden met de storingsvrijheid van de observatieposten. Omtrent de mogelijke storingsgevolgen zal bij het vergunning- dan wel het toestemming verlenen, vooraf overleg worden gepleegd met de Stichting ASTRON, teneinde een zoveel mogelijk ongestoord functioneren van de observatieposten te kunnen bewerkstelligen.

Artikel 8: Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- de bij recht in het plan gegeven afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9: Overgangsrecht

9.1. Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van sublid a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2. 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 sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
Bestemmingsplan Hooghalen - Beilerweg 2 - 2a
van de gemeente Midden-Drenthe.**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 24 september 2009.

De voorzitter,



De griffier,



===



BEIJERWEG 2. HOOGHALEN
- VERVANGING VARLENSHOUDERIJ
DOOR WONINGEN.
- INRICHTINGSSCHETS,
najaar 07/18-01-08. H.B.