
GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

**BESTEMMINGSPLAN SMILDE –
RIJKSWEG 34-35**



Inhoudsopgave

TOELICHTING	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Planologische regeling	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Gewenste ontwikkeling	7
2.3 Ruimtelijke inpassing	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	14
4.1 Wegverkeerslawaaï	14
4.2 Milieuzonering	14
4.3 Bodem	15
4.4 Water	15
4.5 Externe veiligheid	16
4.6 Luchtkwaliteit	17
4.7 Ecologie	17
4.8 Cultuurhistorie	18
4.9 Kabels en leidingen	19
Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten	20
5.1 Algemeen	20
5.2 Bebouwingsmogelijkheden	20
5.3 Functionele mogelijkheden	20
5.4 Groenaanleg	21
Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving	22
6.1 Algemeen	22
6.2 Toelichting op de bestemmingen	22
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	24
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	25

TOELICHTING**Hoofdstuk 1 Inleiding****1.1 Aanleiding**

Aan de Rijksweg 35 in Smilde is het restaurant Golden Wokpaleis Smilde gevestigd. De eigenaar van dit bedrijf heeft achter het restaurant het terrein verhard ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen. Ook is ter plaatse een overnachtingsaccommodatie voor het personeel aanwezig. De huidige situatie is niet geheel in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan (zie hiervoor paragraaf 1.3).

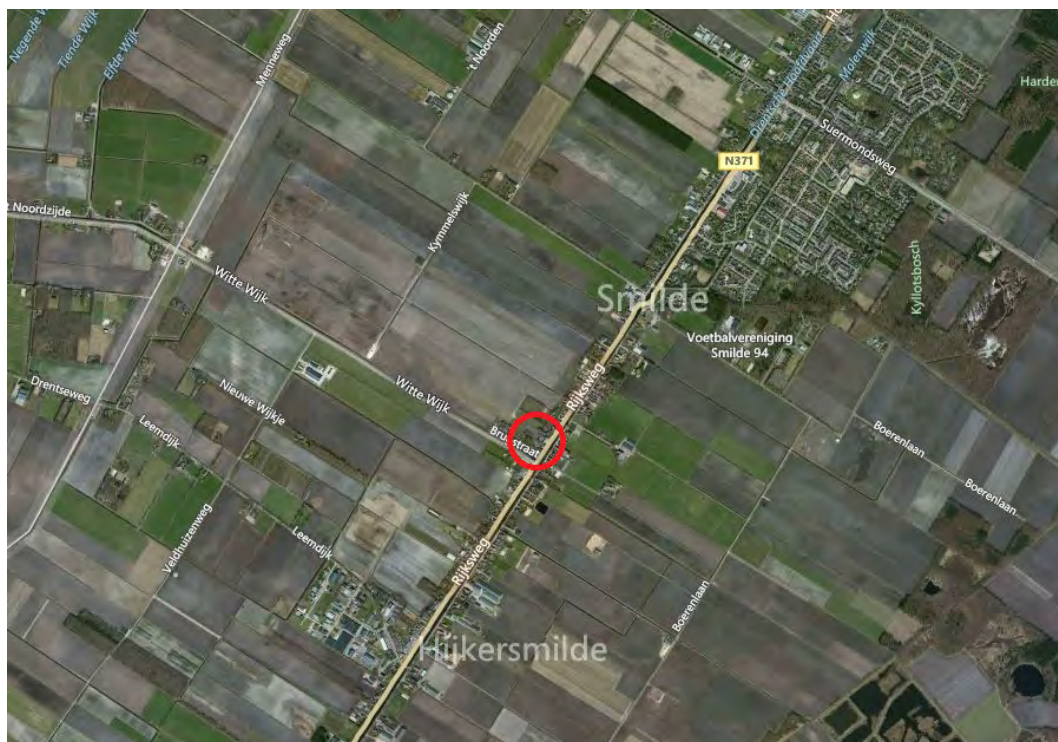
De gemeente Midden-Drenthe wenst de huidige situatie niet zonder meer te legaliseren, maar kan instemmen met een gewijzigde inrichting van het terrein, welke leidt tot kwaliteitsverbetering. Hierbij is uitgangspunt dat de parkeergelegenheid deels direct achter het restaurant wordt gesitueerd op het terrein achter de woning van het perceel Rijksweg 34, dat bij de horecainrichting wordt betrokken. De woning op dat perceel zal dienst doen als bedrijfswoning. Het grasland waarop het parkeerterrein was aangelegd, wordt hersteld en krijgt gedeeltelijk een parkachtige inrichting.

Doordat de aangelegde verharding wordt verwijderd en de overnachtingsaccommodatie en een schuur bij de woning worden gesloopt, leidt het plan tot een kwaliteitsverbetering voor beide percelen.

Om deze uitgangspunten voor de inrichting van het terrein bij het horecabedrijf planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de percelen Rijksweg 34 en 35, die aan de westzijde van de Drentsche Hoofdvaart liggen. De locatie ligt op ongeveer een kilometer ten zuiden van Smilde. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied valt onder de regeling van het bestemmingsplan *Drentsche Hoofdvaart*, dat op 27 juni 2013 is vastgesteld. Het restaurant heeft hierin de bestemming 'Horeca', met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'. Dit houdt in dat bedrijven uit de gemeentelijke horecacategorieën 1 en 2 zijn toegestaan (restaurants, cafés, bars, snackbars en cafetaria's).

De bebouwing is vastgelegd binnen een bouwvlak. Het perceel Rijksweg 34 heeft de bestemming 'Wonen', waarbinnen het hoofdgebouw is vastgelegd binnen een bouwvlak. De boom op de noordoostzijde van het perceel is aangeduid als 'waardevolle boom'. Het grasland achter de percelen is bestemd als 'Agrarisch met waarden - 1'.

Het gebruik van de gronden binnen de agrarische bestemming als parkeerterrein is in strijd met het bestemmingsplan. De overnachtingsaccommodatie ligt buiten het bouwvlak en kan niet als 'bedrijfswoning' worden aangemerkt. Deze is daarom ook in strijd met het bestemmingsplan.

In het nieuwe voorstel ligt het parkeerterrein gedeeltelijk binnen de bestemming 'Wonen' en een smalle strook binnen de agrarische bestemming. Daarnaast is de parkachtige inrichting niet in overeenstemming met de agrarische bestemming.

1.4 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet, waarin wordt ingegaan op de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het plangebied. Hoofdstuk 4 behandelt vervolgens de verantwoording ten aanzien van de omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 worden de uitgangspunten voor het plan geformuleerd. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische regeling van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Rijksweg (nu een provinciale weg) die parallel langs de Drentsche Hoofdvaart ligt. Aan weerzijden van dit kanaal ligt een divers bebouwinglint. Het bestaat vooral uit vrijstaande woonhuizen, maar er zijn ook diverse andere functies, zoals (agrarische) bedrijven en winkels aanwezig. Achter het lint aan de Rijksweg liggen grootschalige akkerbouwlanden. Het plangebied ligt nabij de aansluiting van de Witte Vaart op de Drentsche Hoofdvaart. In deze hoek liggen twee meer kleinschalige kavels grasland achter de bebouwingslinten.

Het restaurant Golden Wokpaleis Smilde is gevestigd in een voormalig schoolgebouw uit de jaren '80 van de vorige eeuw. Het schoolplein dat voor de bebouwing ligt vormde het parkeerterrein. Vanwege een gebleken tekort aan parkeerplaatsen heeft de eigenaar achter het restaurant een oppervlakte van ongeveer 60 bij 30 meter verhard als uitbreiding op het parkeerterrein. Deze verharding is bereikbaar langs de noordzijde van het gebouw. Verder is achter het restaurant een oppervlakte van circa 300 m² aan bebouwing opgericht waarin personeel kan overnachten.

In het noordelijk deel van het plangebied, het perceel ten noorden van het restaurant, staat een woonhuis uit 1840, met daarachter twee forse schuren. Aan de noordzijde van deze bebouwing staat een als waardevol aangemerkte boom. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.2 Gewenste ontwikkeling

Het parkeerterrein en de bebouwing die aan de achterzijde van het restaurant zijn gerealiseerd, zijn niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. In overleg tussen de eigenaar en de gemeente Midden-Drenthe is besloten de situatie aan te passen. Het parkeerterrein op het weiland en de overnachtsaccommodatie moeten verwijderd worden. De eigenaar van het restaurant koopt het woonhuis met bijbehorend perceel aan. Dit woonhuis zal dienst doen als bedrijfswoning. Eén van de schuren achter de woning wordt gesloopt. Hierdoor komt op het achterste deel van beide percelen ruimte vrij om te voorzien in 106 parkeerplaatsen (zie hiervoor paragraaf 2.3). Het weiland achter de beide percelen krijgt een parkachtige inrichting.

De voorzijde van het restaurant wordt opgewaardeerd zodat deze een meer vriendelijke uitstraling krijgt. De eigenaar wil het voorterrein graag inrichten als (overdekt) terras en/of serre. Hiervoor zijn nog geen concrete plannen. Het nieuwe inrichtingsvoorstel is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Nieuw voorstel inrichting plangebied

2.3 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing

Het plan is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de ontstane situatie, waarbij wel ruimte wordt geboden voor de gewenste bedrijfsvoering van het restaurant. Dit wordt met het nieuwe voorstel op meerdere manieren bereikt.

Inpassing parkeerterrein

Ten eerste wordt het parkeerterrein dat ten opzichte het lint relatief ver het landschap insteekt verwijderd. Het nieuwe parkeerterrein ligt binnen de ruimtelijke begrenzing van het lint. Door de wijzigen veranderd ook de begrenzing van het perceel van het restaurant. Het nieuwe perceel wordt ingepast in groenstroken langs de zijdelingse perceelsgrenzen en door het aan te leggen park aan de achterzijde.

Slopen gebouwen

Door het verwijderen van de overnachtingsaccommodatie en de schuur bij de woning verdwijnt ontsierende bebouwing uit het lint.

Opwaarderen voorzijde restaurant

Door het opwaarderen van de voorgevel van het restaurant, al dan in combinatie met de realisatie van een serre, ontstaat er een meer hoogwaardige beeldkwaliteit van het lint aan de Rijksweg.

Functionele inpassing

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied waar verschillende functie gemengd door elkaar voorkomen. Het restaurant is in principe goed inpasbaar in dit gebied. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de milieutechnische aanvaardbaarheid van deze situatie.

Verkeer en parkeren

Het plangebied is ontsloten op een doorgaande weg. Deze heeft voldoende capaciteit voor de verkeersgeneratie van het restaurant. Bovendien wordt het restaurant niet uitgebreid. Als gevolg van de gewijzigde inrichting ontstaat geen ongewenste verkeerssituatie.

Op basis van de CROW parkeernormen (publicatie 317) moeten bij een restaurant 12 - 14 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak aanwezig zijn. Hierbij wordt uitgegaan van een matig stedelijk gebied, vanwege de ligging nabij Smilde. Om deze reden zullen ook relatief veel gasten met de fiets komen. Het restaurant heeft een vloeroppervlakte van 580 m², waarvoor dus 70 tot 82 parkeerplaatsen nodig zijn. Met de voorgestelde 106 parkeerplaatsen wordt dus ruim voldaan aan de parkeernorm.

Indien de serre wordt gerealiseerd komt er nog maximaal circa 250 m² vloeroppervlak

bij. Bij volledige invulling zijn dus ten hoogste 100 tot 116 parkeerplaatsen nodig. Met de 106 parkeerplaatsen ontstaat ook dan geen parkeerknelpunt. Voor het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Deze visie is het strategisch kader voor de ruimtelijke economische ontwikkeling van Drenthe en bevat themagerichte beleidslijnen. De provincie geeft in de Omgevingsvisie Drenthe met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels.

In de omgevingsvisie wordt in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik aangegeven dat er wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. In het bebouwde gebied is er ruimte voor het ontwikkelen van stedelijke functies, mits dit niet ten koste gaat van cultuurhistorische dorpskernen. In deze situaties wordt gezocht naar een maatwerkoplossing. De ontwikkeling vindt niet plaats in een historische dorpskern.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden vastgesteld zijn. Voor het plangebied zijn geen specifieke kernkwaliteiten aangewezen.

Conclusie

Het plan is passend binnen de beleidsuitgangspunten van de provincie. Er is geen sprake van een uitbreiding van een stedelijke functie, waarmee wordt voldaan aan het beginsel zorgvuldig ruimtegebruik. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt gerespecteerd, doordat aansluiting wordt gezocht bij de identiteit van de

omgeving.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De provinciale belangen zoals genoemd in de Omgevingsvisie zijn in de Provinciale Omgevingsverordening (vastgesteld op 9 maart 2011) vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

Op grond van artikel 3.15 van de verordening geldt dat ruimtevragende ontwikkeling op het gebied van wonen, werken en infrastructuur alleen mogelijk zijn wanneer dit op basis van de SER-ladder gerechtvaardigd is. Het plangebied ligt volgens de kaart Bestaand Stedelijk Gebied buiten het stedelijk gebied.

De SER-ladder is een methode om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik bij het inpassen van ruimtebehoefte langs de volgende stappen:

1. gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
2. maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik buiten bestaand stedelijk gebied aan de orde.

Conclusie

In dit geval is geen sprake van een uitbreiding van het ruimtegebruik. Het plan is juist gericht op het concentreren van de stedelijke functies binnen de bestaande lintstructuur en het verwijderen van een aangelegd parkeerterrein dat in het landelijk gebied ligt. Er dus sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Midden-Drenthe 2030

De gemeente Midden-Drenthe werkt momenteel aan een structuurvisie als uitwerking op de in 2008 vastgestelde visie 'Gemeente Midden-Drenthe "Platteland Leeft!"'. In deze structuurvisie worden de geformuleerde ambities daaruit geconcretiseerd, aangescherpt en verankerd.

De structuurvisie Midden-Drenthe 2030 zal op hoofdlijnen richting geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2030 op verschillende gebieden, waaronder wonen, werken en natuur. De visie vormt daarmee het kader voor de integrale afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten. Daarbij hoort onder meer de vaststelling van dit bestemmingsplan, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten.

Midden-Drenthe profileert zich als levendige plattelandsgemeente. In de visie wordt beschreven hoe de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente deze ambitie ondersteunt. De kernwaarden lage dichtheid & ruimte, Drents Plateau en

verbondenheid & landschappelijke diversiteit in maat en schaal & Naoberschap 2.0 vormen daarbij het afwegingskader.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het bieden van ontwikkelingsruimte aan een bestaand bedrijf. Er is geen sprake van een aantasting van de kernwaarden van de omgeving.

Landschapsbeleidsplan

In 2012 is het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Midden-Drenthe vastgesteld. Hierin is de gemeentelijke visie op het landschap verwoord. Uitgangspunt voor het beleid is het streven naar het behouden, herstellen en versterken en zo nodig vernieuwen van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied van Midden-Drenthe.

Basis voor de landschapsvisie is de tweedeling in het hoge landschap op het plateau en het lage landschap van de rand. Deze tweedeling is bepalend voor de ruimtelijke en ecologische kwaliteiten in Midden-Drenthe en is richtinggevend voor de visie op de toekomst. Het landschap op het plateau heeft zich geleidelijk ontwikkeld, is kleinschalig en gevarieerd en de structuur ervan wordt bepaald door de beekdalen. De twee veenkoloniale ontginningen aan de rand zijn rationeel ontgonnen. Het landschap wordt er bepaald door lange, rechte lijnen en de ruimten zijn er grootschalig en zeer open. Bij behoud dan wel vernieuwing neemt de gemeente Midden-Drenthe de kenmerken van de afzonderlijke landschappen als uitgangspunt.

Het veengebied bij Smilde behoort tot het hoogveenontginningslandschap binnen de provincie Drenthe. Kenmerkend voor de veengebieden zijn de strakke verkaveling en de lintbebouwing langs de waterlopen. De Drentsche Hoofdvaart vormt de ruggengraat van de ontginning. De Smildervenen kennen een grootschalige openheid met een landbouwkarakter. De Drentsche Hoofdvaart wordt in de gemeente Midden-Drenthe gekenmerkt door de dichte lintbebouwing van Smilde en de provinciale weg direct langs het kanaal. De kansen voor versterking van de waarden voor landschap en natuur in de gemeente Midden-Drenthe zijn groot.

Behoud van aaneengesloten grote open ruimten in de veenkoloniën van Smilde staat voorop. Erfbeplantingen krijgen daarom extra aandacht. Beplantingen langs wegen worden bij eindkap niet vervangen. Overige beplantingen worden zo goed mogelijk beheerd en in stand gehouden.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, onder andere door het terugbrengen van de stedelijke functies tot binnen de lintstructuur en het versterken van de beplantingen achter het lint, waarmee de overgang van het open landbouwgebied naar het lint herkenbaar wordt gemaakt.

Groenbeleidsplan

In 2006 is het Groenbeleidsplan opgesteld. De gemeente heeft veel openbaar groen in haar kernen. Het groenbeleidsplan geeft voor een langere termijn in hoofdlijnen aan hoe het groenonderhoud uitgevoerd wordt, welke bomen en groenvlakken waardevol zijn, waar rekening mee gehouden moet worden bij nieuwe aanleg en hoe de groenvoorzieningen verbeterd kunnen worden. Hoofddoelstelling van het groenbeleidsplan is een consistent en samenhangend beleid en beheer van het openbaar groen in de bebouwde kommen, en waar mogelijk het versterken van kwaliteiten.

Conclusie

In het geldende bestemmingsplan zijn de waardevolle bomen, zoals genoemd in het Groenbeleidsplan, voorzien van een beschermende regeling. Dit geldt ook voor de waardevolle boom op de noordoostelijke hoek van het plangebied. Deze is ook in dit bestemmingsplan beschermd.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Voor dit plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaaï van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Wegen waarvoor dit niet geldt zijn 30-km/uur zones of woonerven. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Als hier niet aan kan worden voldaan geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in de geluidszone van de Rijksweg. Het restaurant is geen geluidsgevoelige functie. De bedrijfswoning wel. Gezien de ligging van deze woning op korte afstand van de weg, wordt naar verwachting niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

De woonfunctie wordt ondergebracht in een bestaande woning. Dit is al een geluidsgevoelige functie. Het plan maakt dus geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. Nader onderzoek naar dit aspect is niet noodzakelijk.

4.2 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

De in het bestemmingsplan toegelaten horecafuncties (restaurants, cafés, bars, snackbars en cafetaria's) zijn functies met een lage milieubelasting. Deze vallen in milieucategorie 1, waarbij een richtafstand van 10 meter geldt. In een gemengde omgeving kan deze afstand zelf worden teruggebracht naar 0 meter. In dit geval ligt het plangebied direct aangrenzend aan woningen van derden. Aan de zuidzijde is sprake van een bestaande situatie die in het nieuwe voorstel niet wijzigt. Aan de noordzijde is sprake van een functiewijziging van wonen naar een bedrijfswoning.

De omgeving kan aangemerkt worden als gemengde omgeving, vanwege de aanwezigheid van diverse bedrijfsfuncties en de ligging aan de hoofdinfrastructuur. Het is daarom niet noodzakelijk om een afstand aan te houden tot woningen. Bovendien ligt de noordelijk gelegen woning op circa 15 meter vanaf het plangebied

en verandert de situatie aan de zuidzijde niet in negatieve zin.

Er is dus sprake van een verantwoorde milieuzonering. De ontwikkeling is dus milieutechnisch inpasbaar op de locatie.

4.3 Bodem

Voor het plan geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden signaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de Wet bodembescherming dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

Het plangebied is momenteel in gebruik als bijbehorend terrein bij een restaurant, als tuin bij een woning en als grasland. De locatie van het restaurant was in het verleden in gebruik als school. Er is geen sprake van functies waarbij het aannemelijk is dat bodemverontreinigingen zijn ontstaan. De gemeente heeft een bodemkwaliteitskaart en Nota bodembeheer vastgesteld. Op grond van de Bouwverordening kan vrijstelling van onderzoek plaats vinden indien sprake is van een onverdachte locatie.

Het plangebied wordt in het Bodeminformatiesysteem niet vermeld als een locatie waarin het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaats gevonden. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook niet vereist. De bodemkwaliteitskaart is een voldoende bewijsmiddel om de kwaliteit vast te leggen.

Vanuit het aspect bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor het plan. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid.

4.4 Water

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater. De ontwikkeling is aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 20140326-34-8711). Het waterschap heeft te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het verzoek onder de voorwaarde dat een Watervergunning wordt aangevraagd bij realisering van de plannen (zie paragraaf 7.1 en bijlage).

Belangrijke aspecten die invloed hebben op de waterhuishouding zijn ingrepen aan watergangen, de toename van het verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater vanaf het perceel. Daarnaast zijn de kenmerken van het watersysteem in het gebied van belang.

Dit project stelt het herinrichting van twee percelen voor. Als uitgangssituatie wordt de inrichting voor de aanleg van het nu te verwijderen parkeerterrein gehanteerd. Ook in die situatie is geen sprake van een grote toename aan verharding, namelijk circa 1.200 m². Schoon hemelwater kan worden afgevoerd op bestaande watergangen rondom het plangebied. Afvalwater wordt afgevoerd op de bestaande aansluiting op het rioleringsstelsel. De invloed van dit plan op de waterhuishouding is dus beperkt.

Wel ligt plangebied aan een regionale kering. Hoewel het plan geen ingrepen in deze waterkering mogelijk maakt, is hiervoor wel de normale procedure voor de watertoets noodzakelijk. In het kader van het vooroverleg wordt het plan voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Drenthe bekeken. Hieruit blijkt dat op ruim 200 meter vanaf het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding ligt. Deze ligt achter het lint aan de overzijde van de Drentsche Hoofdvaart.

De leiding heeft een druk van 40 bar en een diameter van 4,5 inch. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico. Bij de genoemde druk en diameter van de buisleiding dient op grond van het Bevb een inventarisatiegebied van 45 meter te worden aangehouden. Binnen deze afstand moet het groepsrisico verantwoord worden. Het plangebied ligt ruim buiten dit gebied.

Daarnaast vindt in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen over de N371 plaats. Dit transport is zodanig laag dat dit geen knelpunt vormt voor de ruimtelijke planvorming.

Bovendien stelt dit plan slechts een herinrichting van het plangebied voor. Dit heeft geen invloed op de personendichtheid in de nabijheid van de leiding. Er is in dat geval geen merkbaar effect op het groepsrisico. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

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.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) van $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm voor beide stoffen ligt op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed.

Het herinrichting van het terrein draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. Op een afstand van circa 4 kilometer rondom het plangebied liggen enkele beschermde gebieden, namelijk het Fochteloërveen, het Witteveld en het Drent-Friese Wold & Leggelderveld. Nabij het plangebied liggen ook geen gebieden die de provincie Drenthe van belang acht voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Er worden geen belastende functies voorgesteld.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot natuurwaarden, kan

worden gesteld dat het bestemmingsplan geen significantie gevolgen heeft voor de natuurwaarden in de omgeving.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de Flora- en faunawet is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Het plangebied betreft het vrijwel geheel verharde terrein behorende bij het restaurant, een woonperceel met een tuininrichting en een overgebleven stuk grasland.

De locatie is door het huidige gebruik of de recente ingrepen ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten. Het is mogelijk dat de percelen onderdeel zijn van een habitat van dieren. Het zal in dat geval om soorten gaan die niet verstoringgevoelig zijn, vanwege de ligging in de bebouwde kom en nabij woningen. In de omgeving blijft ook voldoende van hetzelfde habitatype over. Er is daardoor geen sprake van een significante aantasting van een leefgebied.

De ingrepen die mogelijk effecten op het habitat van beschermde soorten hebben, betreffen het verwijderen van enige beplanting achterop het woonperceel en het slopen van de semi-permanente overnachtsaccommodatie en de oude schuur. Vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten, zoals vleermuizen, worden niet verwacht. De te slopen gebouwen zijn eenvoudige bouwwerken waarin holtes, zoals spouwen en onder dakpannen, ontbreken. Wel kunnen broedende vogels voorkomen. Conflicten met de Flora- en faunawet op dit punt worden voorkomen door de beplantingen buiten het broedseizoen te verwijderen.

Het plan is dus uitvoerbaar binnen de kaders van de Flora- en faunawet. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4.8 Cultuurhistorie

Archeologie

Ten aanzien van archeologische resten in de bodem is de Monumentenwet van toepassing. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van

archeologische waarden.

Op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Midden-Drenthe is in het geldende bestemmingsplan een beschermde regeling ten aanzien van archeologische resten opgenomen. Het gaat om verschillende dubbelbestemmingen. Op het plangebied geldt een dergelijke dubbelbestemming niet. Er is geen sprake van een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde.

Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Indien bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen geldt op grond van artikel 53 van de Monumentenwet een meldingsplicht.

Cultuurhistorie

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 bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken van de omgeving als 'van cultuurhistorische betekenis' worden aangemerkt. Dit bestemmingsplan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering, waarbij de structuren van het gebied als uitgangspunt gelden. De beeldbepalende boom op de noordoostelijke hoek van het plangebied is, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, aangeduid. Het behoud hiervan wordt nagestreefd.

4.9 Kabels en leidingen

In of rondom het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor de uitvoering van de plannen en/of moeten worden voorzien van een planologische regeling.

Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten

5.1 Algemeen

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologische regeling waarbinnen het nieuwe inrichtingsvoorstel mogelijk is. Voor deze regeling gelden, naast de algemene regeling van de gemeente Midden-Drenthe, de volgende uitgangspunten:

5.2 Bebouwingsmogelijkheden

Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen ten behoeve van het horecabedrijf, waaronder de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning.

De gebouwen zijn vastgelegd binnen twee bouwvlakken die zijn afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Bij de bedrijfswoning zijn bijbehorende bouwwerken mogelijk. Hiervoor is de standaardregeling van de gemeente gehanteerd.

Omdat er nog geen definitief plan is voor de serre en/of het overdekte terras, is hiervoor een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Hierin is bepaald dat over de breedte van het bouwvlak tot maximaal 9 meter voor het hoofdgebouw, een gebouw kan worden toegestaan. Als maximale bouwhoogte hiervoor geldt de goothoogte van het gebouw.

Eén van de voorwaarden van de gemeente om medewerking te verlenen aan het initiatief is de sloop van de overnachtsaccommodatie en de schuur. Deze vallen buiten het bouwvlak. In de regels is opgenomen dat het gebruik van de gronden en bouwwerken zonder de sloop van deze gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan (voorwaardelijke verplichting).

5.3 Functionele mogelijkheden

Het bestemmingsplan biedt primair ruimte voor een restaurant met een bedrijfswoning. De bedrijfswoning is specifiek aangeduid. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen horecaruimten toegestaan. Dit om te voorkomen dat de bedrijfswoning ook wordt ingericht als restaurant.

De gemeente Midden-Drenthe hanteert een horeca-categorisering. Categorie 1 betreft een horecabedrijf waarin hoofdzakelijk maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants. In categorie 2 gaat het om bijvoorbeeld café en cafetaria's en in categorie 3 om zalencentra en discotheken. Omdat in het geldende bestemmingsplan een horecabedrijf tot en met categorie 2 mogelijk is, blijft deze mogelijkheid van toepassing.

5.4 Groenaanleg

De parkachtige inrichting aan de achterzijde van de percelen is onder een groenbestemming gebracht. Hier is het gebruik ten behoeve van de horecafunctie niet toegestaan. Ook mogen deze gronden niet worden verhard, anders dan voor paden.

Een voorwaarde van de gemeente is dat rondom het nieuwe parkeerterrein beplanting wordt aangelegd, conform het voorstel zoals beschreven in paragraaf 2.2. Deze groenstroken zijn ook onder de groenbestemming gebracht.

De realisatie en instandhouding van de groenaanleg is gewaarborgd binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Het is in strijd de gronden en bouwwerken te gebruiken zonder het realiseren van minimaal 3 meter brede groenstroken, bestaande uit streekeigen, opgaande beplanting.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

Groen

Het achterste deel van het plangebied en de aan te leggen groenstroken is onder de bestemming 'Groen' gebracht. Hier wordt voorzien in groenvoorzieningen en cultuurgrond en in ondergeschikte mate paden, speelvoorzieningen en water. het bouwen van gebouwen en het aanleggen van parkeerplaatsen is niet toegestaan.

De voorwaardelijke verplichting voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gekoppeld aan de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

Horeca

Het restaurant en de bijbehorende bedrijfswoning zijn geregeld in de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming zijn horecabedrijven uit de gemeentelijke horecacategorieën 1 en 2 (restaurants, cafés, bars, snackbars en cafetaria's) toegestaan met de daarbijbehorende voorzieningen (parkeren e.d.). De bedrijfswoning is zodanig aangeduid.

De bebouwing is vastgelegd in twee bouwvlakken, zijnde voor het horecabedrijf zelf en voor de bedrijfswoning. Om te voorkomen dat het pand dat nu dienst doet als bedrijfswoning, als (tweede) horecabedrijf wordt gebruikt is een verbodsregeling opgenomen.

Er is een afwijking op de bouwregels opgenomen om onder voorwaarden voor dit bouwvlak een serre of overdekt terras te realiseren.

De aanwezige waardevolle boom op het terrein is overeenkomstig de regeling uit het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart bestemd.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen bestemmingsplanprocedure:

Inspraak en Overleg

Aangezien er met dit bestemmingsplan geen grote maatschappelijke belangen aan de orde zijn, wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet voor inspraak ter inzage gelegd. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening met diensten van rijk, provincie en waterschap en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden.

De provincie Drenthe en het waterschap hebben gereageerd. Bij brief van 18 juli 2014 hebben Gedeputeerde Staten den de provincie Drenthe aangegeven dat op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen.

Het waterschap Noorderzijlvest heeft bij brief van 1 juli 2014 te kennen gegeven dat de inhoud van de waterparagraaf hun instemming heeft. Het waterschapsbeleid wordt daarin goed weergegeven en ook de waterhuishoudkundige aspecten zijn benoemd. Opgemerkt wordt dat voor het daadwerkelijk compenseren van de toename van de bebouwing een watervergunning op grond van de Keur van het waterschap nodig is. Bij de uitvoering van de plannen zal deze worden aangevraagd.

De brieven van de provincie en het waterschap zijn opgenomen in bijlage 1.

Vervolg procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 september 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 1 januari 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. De bij dit besluit behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het 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 wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De plan- en procedurekosten worden gedragen door de aanvrager. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Grondexploitatie

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan worden geen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is het niet verplicht om een grondexploitatieplan op te stellen. Bovendien is er geen sprake van een kostenverhaal, anders dan eventuele planschade. Hiervoor is tussen de gemeente en de aanvrager een overeenkomst gesloten.

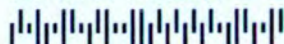
Bijlage 1 Overlegreacties

Aan:

Gemeente Midden-Drenthe

Postbus 24

9410 AA BEILEN



21 JULI 2014



1120

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHÉ

Assen, 18 juli 2014

Ons kenmerk 201401814-00430650

Behandeld door mevrouw B.K. Hendriks (0592) 365460

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Smilde, Rijksweg 34-35

Geacht college,

In het kader van het overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, heeft u ons college om een reactie gevraagd over het voorontwerpbestemmingsplan Smilde, Rijksweg 34-35.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen.

Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u er vanuit gaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zal zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, voor wat betreft de provinciale diensten, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

mevrouw drs. J.R.M. Tolsma,

Teamleider team Ruimtelijke Ontwikkeling



Bezoekadres:
Stedumermaar 1
9735 AC Groningen
Postadres:
Postbus 18
9700 AA Groningen
Telefoon: (050) 304 89 11
Fax: (050) 304 82 26
E-mail: info@noorderzijlvest.nl
Internet: www.noorderzijlvest.nl

Gemeente Midden-Drenthe
Mevrouw T. van Hoek
Postbus 24
9410 AA BEILEN



Uw e-mail van: 1 juli 2014
Uw kenmerk: -

Groningen, 3 juli 2014
Ons kenmerk: 14-17491
Behandeld door: E.W. (Edwin) Rittersma
Bijlage(n): -

Onderwerp: Vooroverleg bestemmingsplan
Rijksweg 34-35, Smilde

Geachte mevrouw Van Hoek,

Hierbij ontvangt u onze vooroverlegreactie op het bestemmingsplan Rijksweg 35-35 te Smilde op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het bestemmingsplan.

De inhoud van paragraaf 4.7 Water van de Toelichting heeft in principe onze instemming. Het waterschapsbeleid wordt daarin goed weergegeven en ook de waterhuishoudkundige aspecten zijn benoemd.

De netto toename van het verharde oppervlak, die middels dit plan wordt gelegaliseerd, betreft 1200 m². Het waterschap heeft als beleid dat compensatie voor toename van het verhard oppervlak boven 750 m² in bebouwd gebied dient te worden gecompenseerd.

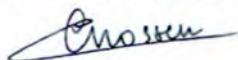
De vuistregel is dat 10% van de toename van verharde oppervlakten als open water moet worden gerealiseerd. Open water kan worden gecreëerd door het graven van een bv. vijver of door het verbreden van bestaande watergangen.

Voor het daadwerkelijk uitvoeren van deze handeling is tevens een watervergunning op grond van de Keur van het waterschap nodig. De aanvraag kan worden gedaan via www.omgevingsloket.nl

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer E.W. Rittersma, telefoon 050-304 8911 of via advies@noorderzijlvest.nl.

Wij gaan ervan uit u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Tineke Cnossen,
manager Watersystemen en Waterveiligheid
namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest

IBAN: NL73NWAB0636755592

BIC: NWABNL2G

KvK: 50130994

Inhoudsopgave

REGELS	3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	10
Artikel 3 Groen	10
Artikel 4 Horeca	11
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	17
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	17
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 8 Overige regels	20
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	21
Artikel 9 Overgangsrecht	21
Artikel 10 Slotregel	22

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Smilde - Rijksweg 34-35 met identificatienummer NL.IMRO.1731.Rijksweg3435SMI-VST1 van de gemeente Midden-Drenthe;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijhorende bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten

het verlenen van diensten, het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen), waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend;

1.4 aan-huis-verbonden beroep

het beroep van accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gastouder, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, 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 (bedrijfs)woonfunctie, als hoofdfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 achtererf:

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

1.8 bar-dancing:

een horecabedrijf, zijnde een bar, waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen, alsmede naar de aard en invloed van de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, zoals discotheken en nachtclubs;

1.9 bed and breakfast

het tegen vergoeding verstrekken van logies waarbij de Bed & Breakfast eenheden enkel zijn ingericht als nachtverblijf en er in totaal maximaal 6 personen mogen verblijven;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.12 bestaand gebruik:

het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, met uitzondering van gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan;

1.13 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk

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

1.17 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;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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;

1.22 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die bedrijfsmatig, dan wel hobbymatig in gebruik zijn;

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 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;

1.25 erf:

de oppervlakte van het bouwperceel, uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw;

1.26 erker:

uitbouw aan een gevel van het hoofdgebouw;

1.27 gebouw:

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

1.28 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht qua massa en vorm, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.29 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

categorie 1: een horecabedrijf, waarin hoofdzakelijk maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzakelijk alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

categorie 2: een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;

categorie 3: een horecabedrijf dat voornamelijk gericht is op het 's avonds en 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bardancing, zalencentrum, discotheek en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.30 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;

1.31 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voorzover niet zijnde een bouwwerk waarvoor een bouwvergunning is vereist;
- c. een en ander voorzover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.32 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;

1.33 overkapping:

een bouwwerk voorzien van een plat dak dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;

1.34 peil:

- a. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
- b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
- c. bij ligging anders dan aan een weg of verhard terrein: het maaiveld;
- d. bij bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij of aan een bestaande woning: de bestaande peilmaat van de woning;

1.35 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;

1.36 prostitutie:

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

1.37 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.38 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 seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 standplaats:

een plaats waar vergunningplichtige bouwwerken geplaatst kunnen worden;

1.40 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, indien een woning met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel(s);

1.41 voorgevelrooilijn:

de voorgevelrooilijn is:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing;
 - de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 - bij een wegbreedte van ten minste 15 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.
 - bij een wegbreedte tussen de 10 en 15 meter, de lijn gelegen op een afstand, die gelijk is aan de wegbreedte, uit de as van de weg;

1.42 vrijstaande (hoofd)bebouwing:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd;

1.43 woning:

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de grens van een bouwperceel:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel;

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

(dakhellingregels zijn niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen)

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
- b. erkers die voldoen aan de bouwregels;
- c. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;
- d. balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken;

buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. agrarische cultuurgrond;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. 'de landschappelijke inpassing van het aangrenzende horecabedrijf, ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';

met daaraan ondergeschikt:

- e. infrastructurele voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Er mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen zal ten hoogste 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1 m bedragen.

Artikel 4 Horeca

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van horecabedrijven uit de categorieën 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- b. wonen ten dienste van het bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met dien verstande dat:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' het behoud van waardevolle bomen wordt nagestreefd.

met daaraan ondergeschikt:

- d. een aan huis verbonden beroep;
- e. mantelzorg;
- f. groenvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen ten behoeve van één horecabedrijf worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen en de daarbijbehorende overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw dient in de naar de weggekeerde bouwgrens gebouwd te worden;
- d. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. er mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 4 m, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, de bestaande goothoogte als maximum geldt;
- g. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder is.

4.2.2 *Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij de bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 110% van het grondoppervlak van de bedrijfswoning bedragen, met dien verstande dat:
 1. onverminderd het bepaalde onder 1 de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 80% van het oppervlak van de bedrijfswoning mag bedragen;
 2. onverminderd het bepaalde onder 1 de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 85 m² mag bedragen;
- b. de breedte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping naast de bedrijfswoning mag ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoning bedragen, met een maximum van 7,50 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m, mag de breedte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping ten hoogste 3,50 meter bedragen;
- c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan, worden gebouwd;
- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtsbijzijnde punt van de bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
- e. de bouwhoogte van platte bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- f. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste de goothoogte van de bedrijfswoning met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 3,30 m mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
- h. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 6,60 m bedragen;
- j. een erker mag de bouwgrens/bouwvlak overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelgrens ten minste 3,50 m bedraagt;
- k. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van de bedrijfswoning waarin de erker geplaatst wordt bedragen;
- l. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 1,50 m bedragen;
- m. de bouwhoogte van de erker mag ten hoogste 3 m bedragen;
- n. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;

- o. de aangebouwde bijbehorende bouwwerken en de aangebouwde overkappingen dienen op een afstand van minimaal 3 m van de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 meter achter de naar de weg(en) toegekeerde (voor)gevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 meter achter de naar de weg(en) toegekeerde (voor)gevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 5 m.

4.3 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:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 onder b en c en toestaan dat vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd, mits:
 - 1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van een serre en/of overkapt terras;
 - 2. tot ten hoogste 9 meter vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
 - 3. de breedte van de serre en/of het overkapt terras niet groter is dan de breedte van het gebouw waaraan wordt gebouwd;
 - 4. de bouwhoogte van de serre en/of het overkapt terras niet groter is dan de goothoogte van het gebouw waaraan wordt gebouwd;
 - 5. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. lid 4.2.1 onder c en toestaan dat achter de naar de weggekeerde bouwgrens van het bouwvlak gebouwd wordt, indien dit vanuit geluidsoverwegingen noodzakelijk is;

- c. lid 4.2.1 onder g en toestaan dat de dakhelling van ondergeschikte delen van een gebouw, zoals verbodingsgebouwen en serres, wordt verlaagd tot 0°;
- d. lid 4.2.1 onder g en toestaan dat de dakhelling van een gebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- c. het gebruik van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning' ten behoeve van horecadoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep, tenzij de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 - 2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 - 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;
 - 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 - 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 - 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 - 7. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkelingen en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag, tenzij de opslag aan de volgende eisen voldoet:
 - 1. de opslag mag niet meer bedragen dan 10% van het bouwperceel;
 - 2. de hoogte van de opslag mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- g. het in gebruik nemen van de gebouwen zonder de sloop van de semipermanente gebouwen en bedrijfsloods, zoals aangegeven in Bijlage 2.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.5 onder d in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- b. lid 4.5 onder e en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de bed and breakfast moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een al bestaande entree;
 2. in een bijgebouw mogen voor de bed and breakfastfunctie uitsluitend

- slaapplaatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld, moet in het hoofdgebouw een ontbijtruimte en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
3. het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw;
 4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;
 5. er mogen maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd;
 6. er mag maximaal voor 6 personen slaapgelegenheid worden gerealiseerd;
 7. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
 8. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
 9. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
 10. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 5 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 6 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- e. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
- f. het vernielen en/of aantasten van waardevolle bomen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- i. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- j. het in gebruik van de gronden en gebouwen zonder zonder realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'groen', bestaande uit de volgende voorwaarden:
 - 1. de landschappelijke inpassing betreft groenstroken;
 - 2. de groenstrook bestaat uit opgaande streekeigen beplanting;
 - 3. de breedte van de groenstrook bedraagt minimaal 3,00 m.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen waarmee kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen zullen worden overschreden, voor zover een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes zullen worden gebouwd mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ bedraagt;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
 2. de vergroting ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- d. het plan in die zin dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes mogen worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 3 m.

7.2 Toetsingscriteria

De onder lid 7.1 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het bebouwingsbeeld.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Afstemming welstand

Voor zover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte;
- b. de plaatsing op het bouwperceel:

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden voor het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, mits:

- 1. de goot- en bouwhoogte van gebouwen met niet meer dan 25% afwijken van de toegestane goot- en bouwhoogte;
- 2. de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

Eisen met betrekking tot kapvormen, dakhellingen en de nokrichting worden voor zover nodig gesteld in het kader van artikel 12a van de Woningwet.

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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 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 Smilde - Rijksweg 34-35,

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1552	1052	0	Consumptie-ijsfabrieken:		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²		2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens		2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²		2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²		2
1593 t/m 1599	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.		2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)		2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken		2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221	581		Uitgeverijen (kantoren)		1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen		2
2223	1814	A	Grafische afwerking		1
2223	1814	B	Binderijen		2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten		2
2225	1814		Overige grafische activiteiten		2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media		1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:		
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken		2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW		2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie		2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.		
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.		2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie		2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²		1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.		2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken		2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening		2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID		
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²		2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 503, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven		2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen		1
5020.5	45205		Autowasserijen		2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires		2

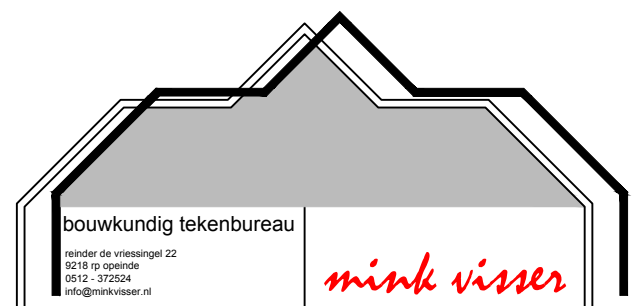
SBI-1993	SBI-2008	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)		1
5122	4622		Grth in bloemen en planten		2
5134	4634		Grth in dranken		2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten		2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk		2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen		2
5138, 513	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen		2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen		2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:		
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	V	2
5148.7	46499	5	- munitie		2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²		2
5153.4	46735	4	zand en grind:		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²		2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²		2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	R	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen		2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)		2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)		1
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5552	562		Cateringbedrijven		2
60	49	-	VERVOER OVER LAND		
6022	493		Taxibedrijven		2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen		2
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)		2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten		2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven		1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven		2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE		
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.		1
72	58, 63	B	Datacentra		2
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	R	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek		1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales		2
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9001	3700	B	rioolgemalen		2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	R	2

SBI-1993	SBI-2008	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	R	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen		2

Gebruikte afkortingen

R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit

Bijlage 2 Sloopoverzicht



Restaurant "Golden Wok Paleis" Smilde

Rijksweg 35, 9244 CC Smilde

te slopen gebouwen

12 mei 2014

1 : 500

13322 - sloop



PLANGEBIED

Plangebied

VERKLARING

ondergrond ontleend aan de GBKN

BESTEMMINGEN

	Groen	3
	Horeca	4

AANDUIDINGEN

	bedrijfswoning
	horeca ten en met categorie 2
	specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing
	waardevolle boom
	bouwvlak

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	29-01-2015		EV
ontwerp	12-08-2014		EV
voorontwerp	18-06-2014		EV
concept	26-03-2014		EV

Gemeente Midden-Drenthe

Bestemmingsplan Smilde - Rijksweg 34-35

code: 14-99-36	IDN: NL.IMRO.1731.Rijksweg3435SMI-VST1	
formaat: A3	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: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl