



Notitie

HASKONING NEDERLAND B.V.
RUIMTE & MOBILITEIT

Aan : Gemeente Midden-Drenthe: Hilda Teijema,
Royal Haskoning: Jan Willem Geuke
Van : Marloes ten Dam
Datum : 27 maart 2012
Kopie : Femke Baarslag
Onze referentie : 9X1767/N001/MTD/Ensc

Betreft : Nota van Uitgangspunten

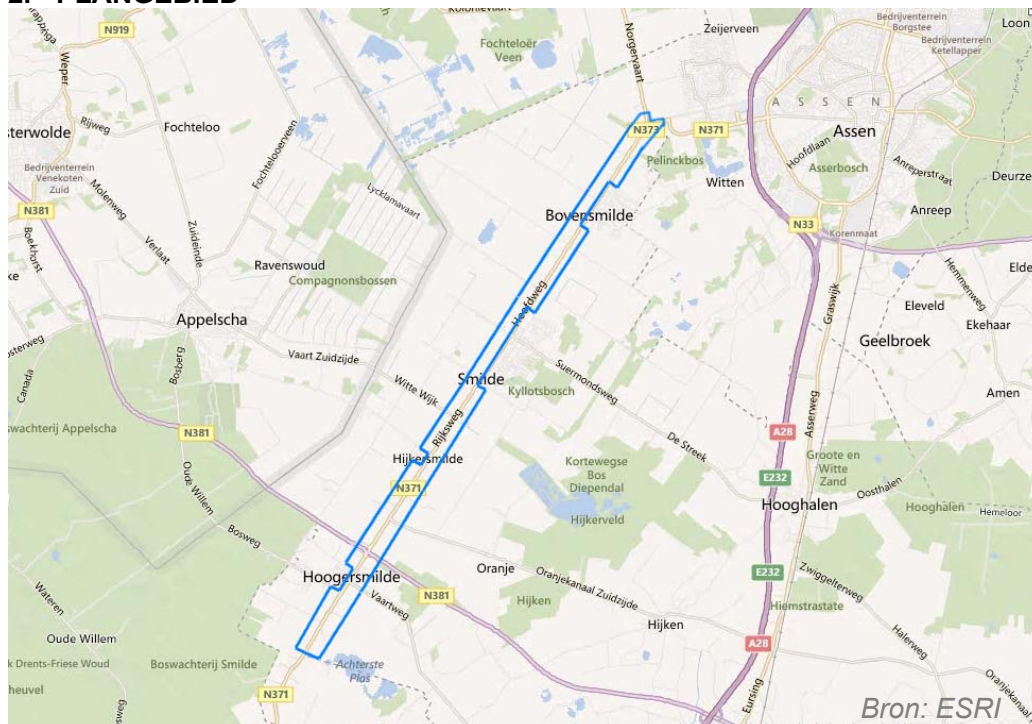
1. INLEIDING

In het kader van de 'Meerjarenplanning actualisering bestemmingsplannen Midden-Drenthe' worden alle bestemmingsplannen in de kernen en het buitengebied van de gemeente geactualiseerd en gedigitaliseerd. Uitgangspunt is om op 1 juli 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen, die voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld. Voor het lint 'Drentsche Hoofdvaart' is er voor gekozen om één nieuw bestemmingsplan op te stellen, overeenkomst de huidige situatie.

Het doel van het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd.

De inventarisatie die is uitgevoerd heeft tot de volgende uitgangspunten voor het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart geleid.

2. PLANGEBIED



A company of Royal Haskoning



Het plangebied beslaat de omgeving van de Drentsche Hoofdvaart zoals is weergegeven op bovenstaande afbeelding. Het betreft een zone van 200 meter aan weerszijde van de vaart, uitgezonderd de kernen Bovensmilde, Smile, Hoogersmilde en het bedrijventerrein Leemdijk. Hiervoor zijn afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld.

3. BASIS UITGANGSPUNTEN

Het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart wordt gebaseerd op de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom zoals het bestemmingsplan Kern Beilen en het bestemmingsplan Hoogersmilde en het bestemmingsplan Buitengebied.

Verder wordt het bestemmingsplan opgesteld volgens de landelijke standaarden. De landelijke regelgeving is vertaald in het Handboek bestemmingsplan Midden-Drenthe' versie 3, d.d. 23 december 2009. In dit handboek is ook een set standaardregels opgenomen als bijlage. De standaardregels vormen de basis voor de regels

4. SPECIFIEKE UITGANGSPUNTEN

De bestemmings- en bouwvlakken worden zoveel mogelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Bestemmingen

Agrarisch

- In vigerend plan zijn de agrarische bestemmingen per landschapstype opgenomen:
 - Open veenontginningsgebieden: gronden aangewezen voor agrarisch gebied, waarbij het behoud van de landschappelijke waarden wordt nagestreefd.
 - Half-open veenontginningsgebieden: gronden aangewezen voor agrarisch gebied, waarbij het behoud van de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt nagestreefd.
 - Heide ontginningsgebieden: gronden aangewezen voor agrarisch gebied, waarbij het behoud van de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt nagestreefd.
- Voor het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied waarin deze landschapstypen in de bestemming Agrarisch met waarden-1 (Jonge veld- en veenontginningsgebieden) zijn samen gevoegd.
- Gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden van het jonge veld- en veenontginningslandschap en in het bijzonder het open karakter van dit landschap.

Bebouwings en gebruiksmogelijkheden

Landschappelijk karakter

- Wordt aangesloten bij regeling uit huidig bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart.
- Voor bebouwing geldt dat prioriteit wordt gegeven aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Inbreiding uitsluitend in de kernen Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde en een kwaliteitsimpuls wordt gegeven doormiddel van herstructurering. Daarbuiten is op veel kleinere schaal maar noodzakelijk voor de borging of sociale cohesie beperkte groei mogelijk in de schaal, maat en het ritme van het lint.

Agrarische bouwvlakken

- Huidige planologische mogelijkheden voor de agrarische bouwvlakken blijft behouden. Het betreft immers een actualisatieplan en daarbij zou het verruimen van de mogelijkheden het uitvoeren van een m.e.r. noodzakelijk zijn.

- Plangrens wordt ook niet aangepast.
- Nieuwvestiging wordt niet toegestaan, ook niet via wijzigingsbevoegdheid.
- Binnen de bouwvlakken landbouw optimale gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden bieden, maar tegelijkertijd aandacht besteden aan het behoud en versterking van het landschappelijke karakter/de landschappelijke waarden van het buitengebied.
- Situering van bijgebouwen op het bebouwingsblok met behoud van bestaande landschappelijke doorkijken.
- De plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan worden met name bepaald door de diepte van agrarische bouwvlakken. De plangrens blijft gehandhaafd op 200 meter om niet de verwachting te wekken dat agrarische bouwvlakken uitgebreid kunnen worden.
- Van bestaande bedrijven die de grens van 200 meter overschrijden wordt de feitelijke planologische situatie overgenomen en valt dit binnen de nieuwe plangrenzen van bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart.

Ruimte voor ruimte regeling

- Hiervoor wordt aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied.
- De bestemming Agrarisch, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak', kan worden gewijzigd in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling.
- De wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen bij zowel agrarische bestemmingen als de bestemming Wonen-voormalige boerderijen.

Voorwaarden zijn onder andere:

- op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m² met een afwijkingsmarge van 5% aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, moet worden gesloopt;
- er mag maximaal een woning worden teruggebouwd.
- aantonen dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde.

Regeling voor (bedrijfs)woningen

- Maximale oppervlakte: 150 m².
- Bouwen in de voorgevellijn.
- Maximaal 15 meter diep.
- Middels een afwijking moet afgeweken kunnen worden van het bouwen in de voorgevellijn, indien dit vanuit geluid noodzakelijk is.

Bijgebouwenregeling voor bijgebouwen bij woningen

- Maximale oppervlakte van 110% van het hoofdgebouw, maar niet meer dan 85 m²;
- 3 meter achter de voorgevellijn of het verlengde daarvan.
- De achtergevel van het bijgebouw moet gebouwd worden maximaal 25 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw.
- Met een afwijkingsbevoegdheid kan worden toegestaan dat de bijgebouwen in de functie van schuilgelegenheden voor dieren op een grotere afstand dan 25 m vanaf het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:



- de oppervlakte maximaal 25 m2 zal bedragen;
- een verzoek om verlening van de omgevingsvergunning gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing; er wordt uitsluitend over gegaan tot verlening van de omgevingsvergunning als er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is gegarandeerd.

Detailhandel

- De gemeente heeft geen vastgesteld planologisch beleid voor wat betreft detailhandel. Uitgangspunt dat op dit moment gehanteerd wordt, is dat detailhandel alleen in de kernen wordt toegestaan. Om deze reden wordt in het bestemmingsplan wordt geen ruimte geboden voor nieuw te vestigen detailhandel. Alleen de bestaande detailhandel is als zodanig bestemd. Detailhandel ongeschikt aan de hoofdbestemming is wel toegestaan.

Recreatie

Onderzoek naar mogelijkheden voor het versterken van het recreatie en toerisme in en langs de Drentsche Hoofdvaart is nog niet afgerond. Vanwege de haalbaarheid van de planning worden deze ontwikkelingen niet in het bestemmingsplan meegenomen. Om deze reden worden minicampings en het aanleggen van aanlegsteigers niet toegestaan in het bestemmingsplan.

Bed and breakfast

- Bed and breakfastmogelijkheden worden opgenomen overeenkomstig de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom. Hier zijn maximaal 6 personen toegestaan en maximaal 3 eenheden.

Beleidsnotitie Gastouderopvang, (agrarisch) kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang

- Voorwaarden welke geboden zijn in de beleidsnotitie worden overgenomen in bestemmingsplan.
- Een agrarisch kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang bij een agrarisch bedrijf zijn mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch'. Hierbij moet worden aangetoond dat het een nevenactiviteit betreft.
- Met betrekking tot gastouderopvang is bij recht geregeld dat maximaal 6 kinderen zijn toegestaan en hoeft om deze reden niet opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

Overig

- De in het vigerende plan aangewezen karakteristieke panden en de panden genoemd op de rietdakenlijst worden in het bestemmingsplan aangeduid als karakteristiek pand.
- Voor de aangeduide panden wordt een sloopvergunningsstelsel opgenomen.
- In het bestemmingsplan wordt voor waardevolle bomen de aanduiding 'waardevolle boom' opgenomen.
- Voor de aanduiding 'waardevolle boom' wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.



Externe veiligheid

- Er moet rekening worden gehouden met een drietal LPG-stations. Alle drie LPG tankstations vallen onder categorie A (doorzet tot 1000m³). De doorzet bedraagt minder als 500 m³.
- Er moet rekening worden gehouden met een aardgasleiding.
- Over de N371 vanaf Hoogersmilde tot aansluiting A32 is een route voor transport van gevaarlijke stoffen

Ecologie

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die tot toename van stikstofdepositie leiden.

5. NIEUWE ONTWIKKELINGEN

In beginsel worden in het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan, omdat het een actualiseringsplan is. Behoudens de twee onderstaande ontwikkelingen. Deze worden meegenomen aangezien ze al uitgekristalliseerd zijn.

- Vaartweg 1, Smilde: Ruimte voor ruimte. Concept bestemmingsplan is reeds opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing wordt meegenomen in het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart.
- Rijksweg 85, Smilde: het terrein rondom en direct gelegen achter het bestaande bedrijf aan de Rijksweg 85 wordt op dit moment niet meer bedrijfsmatig gebruikt. De huidige familie wil het bedrijf voortzetten op het terrein achter Rijksweg 85, dat is gelegen in het bedrijventerrein Leemdijk. Aangezien Rijksweg 85 een monument is en onderdeel uitmaakt van het lint van de Drentsche Hoofdvaart wordt alleen de woning in dit bestemmingsplan meegenomen en krijgt het de bestemming 'Wonen'. Het terrein gelegen achter de woning inclusief de bedrijfsactiviteiten worden meegenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Leemdijk.