



GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

BESTEMMINGSPLAN WITTERHOF BOVENSMILDE



Rho



ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 1

- 1.1 Aanleiding 1
- 1.2 Ligging en begrenzing plangebied 1
- 1.3 Vigerend bestemmingsplan 2
- 1.4 Leeswijzer 3

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING 4

- 2.1 Huidige situatie 4
- 2.2 Toekomstige situatie 5
- 2.3 Verkeer en parkeren 5

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 7

- 3.1 Algemeen 7
- 3.2 Rijksbeleid 7
- 3.3 Provinciaal beleid 8
- 3.4 Gemeentelijk beleid 8

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 10

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE VORMGEVING 12

- 5.1 Algemeen 12
- 5.2 Toelichting op de bestemmingen 12

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID 13

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 13
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid 13

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 15

Artikel 1	Begrippen	15
Artikel 2	Wijze van meten	19

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 20

Artikel 3	Verkeer - Verblijfsgebied	20
Artikel 4	Wonen	21
Artikel 5	Waarde - Archeologie	27

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 29

Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 10	Overige regels	33

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 34

Artikel 11	Overgangsrecht	34
Artikel 12	Slotregel	35

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1	Staat van Bedrijven
------------------	----------------------------

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het braakliggend terrein aan de Witterhof in Bovensmilde zijn op basis van het geldende bestemmingsplan 20 woningen toegestaan van uitsluitend het type twee-onder-kap. Ter plaatse zijn inmiddels 4 woningen van dat type gebouwd.

De gemeente is voornemens om op de locatie tevens de mogelijkheid te bieden voor andere grondgebonden woningtypen (vrijstaand, rijen, geschakeld). Deze woningtypen zijn op basis van het geldende bestemmingsplan *Bovensmilde* niet toegestaan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch toch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt midden in de kern Bovensmilde. In figuur 1 is de ligging weergegeven. De begrenzing is afgestemd op de percelen, kadastraal bekend gemeente Smilde, sectie L, nummers 3156, 2964-2970, 2953-2959, en 3185. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1: Ligging van het plangebied (bron: Google Maps)

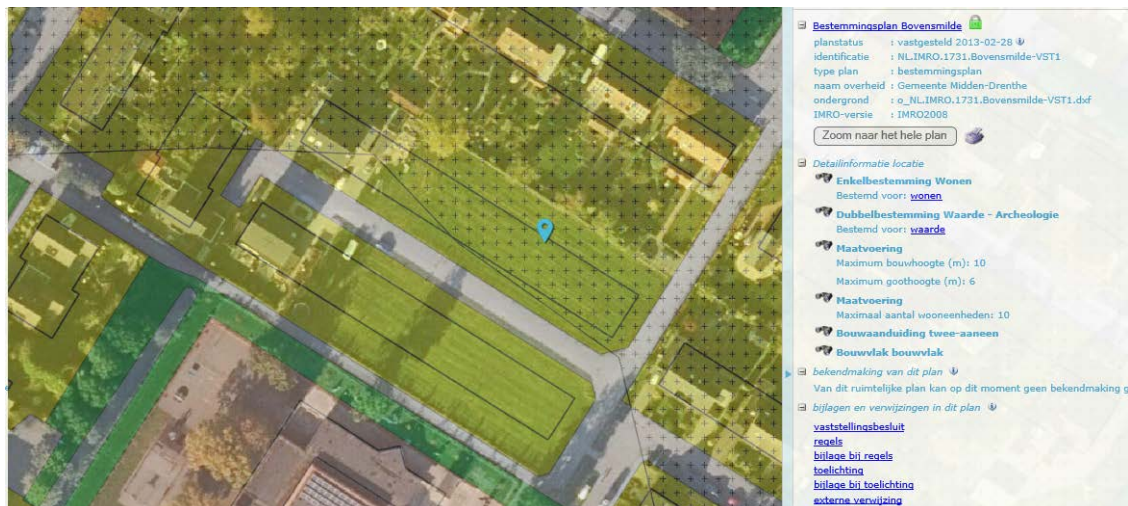
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Bovensmilde*, dat is vastgesteld op 28 februari 2013. In dit plan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Wonen'.

De woonfunctie en de bouw mogelijkheden zijn op basis van het geldende bestemmingsplan al toegestaan. De woningen dienen binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. Met de aanduiding 'Maximaal aantal wooneenheden: 10' is het aantal woningen per bouwvlak op 10 bepaald.

Strijdigheid met de bestemming is dat alleen twee-onder-één-kap woningen zijn toegestaan. Dit is vastgelegd met de aanduiding 'twee-aaneen'. Vrijstaande woningen, geschakelde woningen op rijenwoningen zijn niet toegestaan en dus in strijd met het bestemmingsplan.

Ook is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op de noordzijde van het plangebied van toepassing. Voor ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 centimeter is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Een fragment van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet. In *hoofdstuk 2* wordt een beschrijving van het plan uiteengezet. *Hoofdstuk 3* bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders. Vervolgens bevat *hoofdstuk 4* de toetsing aan de voor dit bestemmingsplan relevante wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. In *hoofdstuk 5* wordt de juridische regeling van het plan beschreven en tot slot gaat *hoofdstuk 6* in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

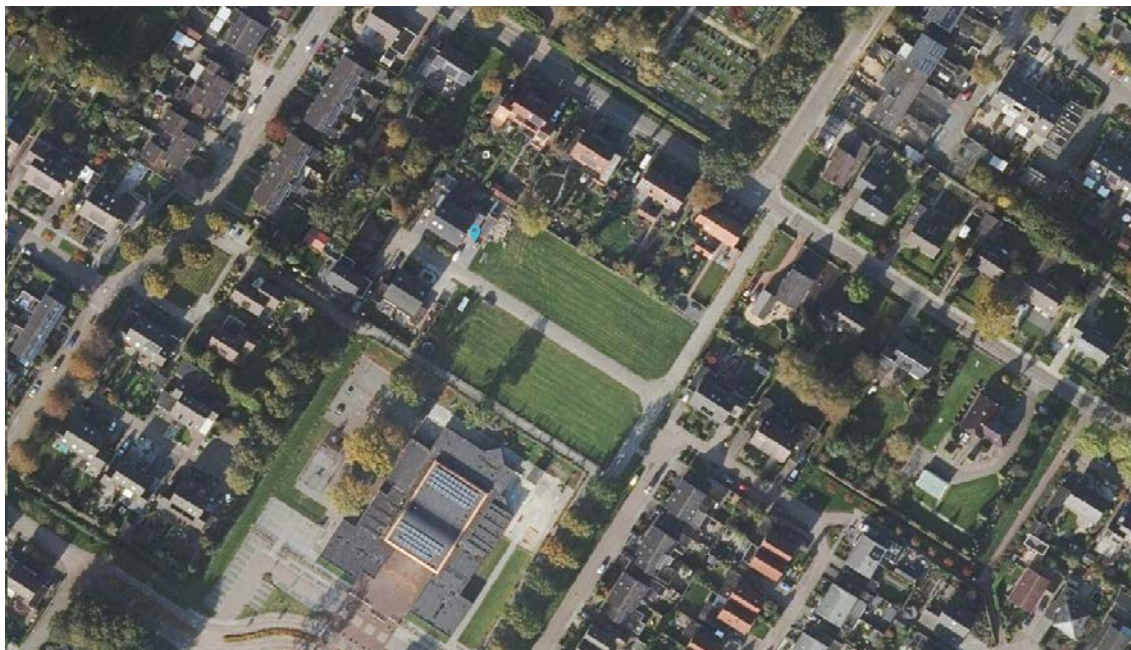
2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt maakt deel uit van het lintdorp Bovensmilde. Het dorp is rond 1820 ontstaan als lintdorp. Vanaf de jaren '50 heeft het dorp zich in oostelijke richting uitgebreid langs de Hoofdweg en de haaks hier opstaande Witterweg. De lintbebouwing langs de Witterweg heeft zich vanaf de jaren '80 in de vorige eeuw meer en meer ontwikkeld tot een verdicht woonlint. Het plangebied ligt in de 'tweede' lijn ten zuiden van de Witterweg.

De braakliggende locatie wacht op een (her)ontwikkeling ten behoeve van woningbouw en is daarvoor reeds geschikt gemaakt. In het verleden stond hier een sporthal. Het betreft de woningbouwlocatie 'Witterhof' waarvoor de gemeente al jaren bezig is om deze te ontwikkelen. In 2013 zijn op deze locatie 4 twee-onder-eenkapwoningen gerealiseerd.

De hoofdfunctie in de directe omgeving is wonen. Ten zuiden bevindt zich een basisschool. De omgeving wordt gekenmerkt door een kronkelige stedenbouwkundige opzet. De woningen hebben een oriëntatie op de straat, waarbij de rooilijn voornamelijk de straat volgt. De woningtypen bestaan afwisselend uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en aaneengebouwde woningen.

Figuur 3 geeft een overzicht van het plangebied en zijn omgeving weer. Figuur 4 een vooraanzicht.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps)



Figuur 4: Aanzicht huidige situatie (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Het plan bestaat uit de realisatie van maximaal 20 woningen, die passend zijn in de omgeving. Het woningtype varieert van vrijstaande woningen, twee-onder-eenkapwoningen tot aaneengebouwde woningen in maximaal 2 bouwlagen met kap. Het type hangt af van de uiteindelijke kopers van de desbetreffende kavels. Hiermee wordt het mogelijk om voor diverse doelgroepen woningen te bouwen, bijvoorbeeld via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, starters, senioren, combinatie van wonen en (mantel)zorg, etc. Ook ontstaat er ruimte voor sociale woningbouw, mocht de woningstichting toch nog willen bouwen.

De oriëntatie van de woningen zal gericht zijn op de straat. Dit houdt in dat de woningen de rooilijn van de weg volgen. Hierdoor wordt de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving gecontinueerd. Ruimtelijk gezien is daarnaast sprake van een stedenbouwkundige afronding van de wijk.

Voor de uiteindelijke vormgeving zijn de welstandseisen conform de Welstandsnota Midden-Drenthe 2018 het toetsingskader. Hiermee wordt gewaarborgd dat de woningen qua ruimtelijke kwaliteit passend zullen zijn in de omgeving.

2.3 Verkeer en parkeren

De locatie wordt goed ontsloten via de Witterhof. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de verkeersdruk ten behoeve van de woningen op te vangen.

Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt aangesloten bij de kencijfers uit de publicatie 'kencijfers verkeersgeneratie' van de CROW. Voor het aantal parkeerplaatsen dient rekening gehouden te worden met een eventuele worst-case scenario. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het woningtype die de hoogste parkeernorm met zich meeneemt; in dit geval vrijstaande woningen. Voor het woningtype vrijstaande koopwoning geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. In de worst-case scenario worden maximaal 20 vrijstaande woningen gebouwd. Dit betekent dat er 46 parkeerplaatsen nodig zijn. Uitgangspunt is parkeren op eigen erf.

Bij de vrijstaande woningen zal plaats zijn voor minimaal twee parkeerplaatsen per erf (aannee). Dat geeft plaats van 2,0 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein, ofwel 40 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte moeten derhalve 6 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Nabij de locatie zijn voldoende (openbare) parkeergelegenheden aanwezig om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt beleid ten grondslag. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevante beleidsuitgangspunten op Rijksniveau, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De planuitgangspunten en vervolgens de bestemmingsregeling zijn hierop afgesteld.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen.

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. In de toelichting van ruimtelijke plannen dient bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de behoefte beschreven te worden. Indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit bestemmingsplan stelt een herontwikkeling van een bestaand stedelijk gebied voor, zoals bedoeld in de begripsbepaling van het Bro. Daarom hoeft alleen een beschrijving van de behoefte worden gegeven. Dit plan maakt een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied mogelijk, waarbij naast twee-aaneen woningen tevens vrijstaande en aangegebouwde woningen mogelijk gemaakt worden. Het aantal woningen neemt met dit bestemmingsplan niet toe. Op basis van jurisprudentie is de ontwikkeling daarom niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels voor de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het voornemen raakt geen nationale ruimtelijke belangen. Zodoende staat het rijksbeleid de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Drenthe

In 2014 is een actualisatie van de Omgevingsvisie Provincie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe voor de periode tot 2020 en in een aantal gevallen verder in de toekomst.

De provincie streeft naar een aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. De provinciale belangen zijn juridisch geborgd in een provinciale omgevingsverordening. Hier wordt hierna verder op ingegaan.

3.3.2 Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 9 maart 2011 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld. In de loop der jaren is deze op enkele punten geactualiseerd.

De verordening is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften waar ruimtelijke plannen aan dienen te voldoen. In artikel 3.15 is opgenomen dat bij nieuwe woningbouwprojecten toepassing gegeven moet worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan kan toepassing gegeven worden omdat dit bestemmingsplan plaats vindt binnen bestaand stedelijk gebied en er voldoende behoefte naar de desbetreffende woningen. Hier wordt in het gemeentelijk beleid nader op ingegaan.

Overige artikelen zijn voor het plangebied niet relevant. In artikel 3.24 staat bijvoorbeeld dat nieuwe woningenbouwprojecten buiten bestaand stedelijk gebied moeten passen binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering. Onderhavig plangebied ligt volgens de verordening binnen bestaand stedelijk gebied. Artikel 3.24 is dan ook niet van toepassing. Het plan sluit aan bij de provinciale ruimtelijke beleidskaders.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Blik op Bovensmilde

De gemeente heeft in het document 'Blik op Bovensmilde' een aantal locaties in kaart gebracht die voor ontwikkeling of herbestemming in aanmerking komen. Daarnaast wordt een beschrijving van de behoeftes naar wonen, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen gegeven. Tot slot wordt per ontwikkel locatie de invul mogelijkheden beschreven.

Ontwikkellocatie

Het plangebied is als ontwikkelingslocatie in het document opgenomen. Een beschrijving van de locatie leert dat er 20 twee-onder-eenkapwoningen op de locatie mogelijk worden gemaakt waarvan er slechts vier zijn gerealiseerd. Het nog onbebouwde deel van de locatie heeft een oppervlakte van ca. 2.400 m².

Woningbehoefte

Bovensmilde behoort tot de grotere van de gemeente. Het volkshuisvestingsbeleid gaat in deze kernen uit van inbreiding boven uitbreiding, waarbij ook aan de invulling van inbreidingslocaties de laatste jaren weinig uitvoering is gegeven. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de economische crisis, anderzijds is er door de bevolkingsontwikkeling in deze kernen ook minder vraag naar woningbouwlocaties.

Voor Bovensmilde ziet de gemeente potentie voor woningbouwontwikkeling en verwacht dan ook dat markt is voor (particuliere) kavels. Aanbevolen wordt om bij nieuwbouw een aantrekkelijke, onderscheidende, bijzondere locatie te ontwikkelen waarbij sprake is van keuzevrijheid.

Invulmogelijkheden

De gemeente is van mening dat de Witterhof locatie de eerste prioriteit moet krijgen om een aangepaste ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de Witterhof lijkt er weinig draagvlak voor een grote aanpassing in het plan. De ideeën die er waren om de gehele opzet van het gebied te veranderen, zijn daarom losgelaten. Op de locatie moet flexibiliteit geboden worden, door de kavelbreedte vrij te laten en de toekomstige bewoners zelf te laten kiezen welk type woning (vrijstaand, 2¹-kap of rijenwoning) ze hier willen bouwen. De weg blijft dan wel op dezelfde plek liggen. Hiermee wordt het mogelijk om voor diverse doelgroepen woningen te bouwen, bijvoorbeeld via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, starters, senioren, combinatie van wonen en (mantel)zorg, etc. Ook ontstaat er ruimte voor sociale woningbouw, mocht de woningstichting toch nog willen bouwen.

Dit bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de invulmogelijkheden zoals beschreven in het document *Blik op Bovensmilde* en past daarmee binnen het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

In het kader van het bestemmingsplan *Bovensmilde* zijn de planologische randvoorwaarden (milieu- en omgevingsaspecten) voldoende onderzocht en verantwoord. De locatie is destijds geschikt bevonden voor de functie woningbouw.

Wel is ten opzichte van dit bestemmingsplan de wet- en regelgeving enigszins veranderd.

Wet Natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Flora- en Faunawet vervangen door de Wet Natuurbescherming. Deze wetswijziging leidt echter niet tot nieuwe conclusies. Het plangebied betreft een braakliggend terrein binnen stedelijk gebied en is omsloten door bebouwing. Het braakliggende perceel is op dit moment in afwachting van de ontwikkeling ingezaaid met gras en wordt continu gemaaid en onderhouden. De locatie is daarom ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten. Het vormt ook geen waardevol habitat voor beschermde dieren. Ook worden geen bomen gekapt. Er worden dus geen potentiële vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten geschaad.

De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

Erfgoedwet

Daarnaast is de Monumentenzorgwet overgegaan in de Erfgoedwet. Deze wetswijziging leidt echter niet tot nieuwe conclusies in het kader van het aspect cultuurhistorie en archeologie. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing. Op een groot gedeelte van deze gronden heeft in het verleden een sporthal gestaan. Deze gronden zijn in het verleden daarom grotendeels al verstoord. De woonpercelen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt worden als losse bouwkvavels verkocht. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat een bouwvraag voorziet in een greep groter dan 1.000 m². In dit kader is archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk. Wel wordt de bestaande dubbelbestemming uit het geldende bestemmingsplan in onderhavig bestemmingsplan overgenomen.

Geluid

Tevens leidt de wijziging van het woningtype er niet voor dat deze dichter bij de weg komen te liggen en heeft daarom ook geen invloed op het geluidsaspect.

Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Qua oppervlakte ligt de drempelwaarde op 100 hectare. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.

Dit bestemmingsplan voorziet slechts in het mogelijk maken van verschillende woningtypen op een bestaande woningbouwlocatie. Ten opzichte van de huidige planologische regeling worden niet meer woningen gemaakt. De woningbouwlocatie is al voorzien in een ontsluiting. Er hoeven dan ook geen andere ontwikkelingen plaats te vinden, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur. Daarnaast is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving, waarbij geen sprake is van een complex project, waar meerdere woningen, winkels of bedrijven worden gevestigd dan wel op stedelijke voorzieningen die een betekenis hebben voor de hele stad of een stadswijk. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het 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 manier zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens 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 volgens deze standaarden. Verder sluit de regeling in het voorliggende bestemmingsplan aan bij het bestemmingsplan Bovensmilde.

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 is de bestemming vastgelegd, in de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen zoals deze op de verbeelding en in de regels zijn opgenomen, beschreven.

Verkeer - Verblijfsgebied

De ontsluitingsweg / woonstraat tussen de woonblokken is als Verkeer - Verblijfsgebied bestemd.

Wonen

De woningen in het plangebied krijgen de bestemming Wonen. De woningen zijn vastgelegd in bouwvlakken waarin woningen zowel vrijstaand gebouwd als, twee-aaneen- en aangegebouwd mogen worden. Op de verbeelding is tevens de goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter aangegeven. Per bouwvlak is het maximum te bouwen woningen van 10 aangegeven.

Waarde - Archeologie

Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden is ook in de bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' weer opgenomen.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). De uitkomsten hiervan kunnen nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven.

Vaststelling

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het 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).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een initiatief van de gemeente. De gronden binnen het plangebied zijn op dit moment nog eigendom van de gemeente. De gemeente gaat de bouwkavels verkopen aan particulieren. De gronden worden bouw- en woonrijp opgeleverd.

Grondexploitatie

De grond is momenteel in eigendom van de gemeente. De gemaakte kosten worden doorberekend bij de uitgifte van de grond aan de ontwikkelaar.

Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De college besluit daarom bij de vaststelling van het uitwerkingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Witterhof Bovensmilde met identificatienummer NL.IMRO.1731.WitterhofBSM-ONT1 van de gemeente Midden-Drenthe;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteiten in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kunnen worden uitgeoefend;

1.6 aan huis verbonden beroep:

het beroep van accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, 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;

1.7 aan- of uitbouw:

een gebouw dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw;

1.8 archeologisch waardevol gebied:

een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.9 archeologische waarden:

voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen;

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.11 bebouwingsbeeld:

de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap. Bij de afweging van het begrip 'bebouwingsbeeld' zal het beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe, zoals opgenomen in de bijlagen, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

1.12 bed & breakfast(eenheid):

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor recreatief nachtverblijf en ontbijt;

1.13 bedrijfsploeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimte en dergelijke;

1.14 bestaande:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een vergunning;
- b. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw:

een gebouw dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand dan wel aangebouwd;

1.18 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;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 detailhandel:

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

1.23 erker:

uitbouw aan een gevel van het hoofdgebouw;

1.24 gebouw:

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

1.25 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;

1.26 kampeermiddel:

- a. een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;

1.27 kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;

1.28 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen, dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling. Onderdeel van de afweging van het begrip 'milieusituatie' zal ook de bodembescherming zijn;

1.29 normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.30 overkapping:

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

1.31 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 een weg of verhard terrein: het maaiveld;
- d. bij bijbehorende bouwwerken bij of aan een bestaande woning: de bestaande peilmaat van de woning;

1.32 seksinrichting:

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

1.33 vloeroppervlak:

totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen;

1.34 voorgevel:

de voorzijde van een woning;

1.35 vrijstaand bijgebouw:

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

1.36 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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, waarbij de goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste kant van het dak of van de kap. De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak;

2.5 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;

2.6 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;

2.7 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij toepassing van de wijze van meten 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 bestemmingsregels;
 - c. wolfseinden;
 - d. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 1 m;
 - e. balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken;
- buiten beschouwing gelaten.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. infrastructurele voorzieningen met een functie hoofdzakelijk voor bestemmingsverkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen 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 vlaggenmasten zal ten hoogste 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lantaarnpalen zal ten hoogste 10 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen zal ten hoogste 5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

- 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.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt;

- b. groenvoorzieningen;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m;
- e. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- f. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 110% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererf maximaal 50% van het achtererf mag bedragen;
 - 2. onverminderd het bepaalde onder a de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - 3. onverminderd het bepaalde onder 1 en 2 de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 85 m² mag bedragen;

4. indien de oppervlakte van het hoofdgebouwen kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;
- b. de breedte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping naast het hoofdgebouw mag maximaal de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 7,5 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m, mag de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping maximaal 3,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 3,3 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;
- h. een erker mag de bouwgrens overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelsgrens minimaal 3,5 m bedraagt;
- i. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker wordt geplaatst, bedragen;
- j. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 3 m bedragen;
- l. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
- m. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m achter de voorgevel en bij hoekwoningen bovendien op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het naastliggende perceel;
- n. bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen zodanig te worden geplaatst dat aan één zijde een vrije strook overblijft met een breedte van minimaal 2,7 m, gerekend vanaf de zijdelingse perceelgrens;
- o. bij woningen waarvan er horizontaal meer dan twee aaneen zijn gebouwd, mag de diepte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping achter de achtergevel van het hoofdgebouw, indien deze aan- of uitbouw, dit aangebouwde bijgebouw of deze aangebouwde overkapping breder is dan 50% van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 4 m.

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 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 3 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 waarmee mag worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 sub a, in die zin dat een hoofdgebouw aan de achterzijde buiten het bouwvlak wordt gebouwd, tot ten hoogste 3 m buiten het bouwvlak, mits:
 1. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 2. indien sprake is van aaneen gebouwde woningen, er een stedenbouwkundige samenhang is;
- b. lid 4.2.1, sub d, in die zin dat de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind, met dien verstande dat voornoemde afstand niet minder mag bedragen dan 2,5 m;
- c. lid 4.2.1, sub g, in die zin dat de goot- en bouwhoogten wordt vergroot tot niet meer dan 10% van die hoogtes;
- d. lid 4.2.2, sub b, met dien verstande dat per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 70 m² mag bedragen, indien een medische indicatie of mantelzorg daartoe aanleiding geeft;
- e. lid 4.2.2, sub d, e, f, g en h, met dien verstande dat bij uitbreiding van een bestaande aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping de goot- en bouwhoogte gelijk mogen zijn aan de goot- en bouwhoogte van het bestaande.

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 vrijstaande bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
- b. het gebruik van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet 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 hoofd- en bijgebouwen 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 verkeersafwikkeling 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 detailhandel;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed en breakfast.

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 waarmee mag worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.5, sub c 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 en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet 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 hoofd- en bijgebouwen 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 bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijven;
 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, sub f in die zin 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 slaapplekken 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 geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
 7. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
 8. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
 9. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 10. er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

11. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

4.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van verharding voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen, met uitzondering van een oprit voor motorvoertuigen met een breedte van ten hoogste 4 m.

4.7.2 Uitzonderingen

De in lid 4.7.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 1.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar hun oordeel de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. De woorden 'het rapport als bedoeld onder a' dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

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

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm, met dien verstande dat geen vergunning nodig is wanneer het betreft niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
- b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte;

5.4.2 Uitzonderingen

De in lid 5.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. die plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. die het normale onderhoud betreffen;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. die op archeologisch onderzoek zijn gericht.

5.4.3 Voorwaarden

De in lid 5.4.1 bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en er een deskundigenadvies is ingewonnen, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - Archeologie wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 6 Anti-dubbeltelregel**

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. 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;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
- g. het vernielen en/of aantasten van monumentale bomen;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- j. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- k. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken op grond van zonder de aanleg van bos ter plaatse van de aanduiding 'bos', teneinde te komen tot een goede natuurlijke en landschappelijke inrichting van de omliggende gronden.

7.2 Afwijking van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 sub h en worden toegestaan dat de gronden tevens worden gebruikt ten behoeve van evenementen, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 milieuzone - hydrologische beïnvloeding

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - hydrologische beïnvloeding' dienen de hydrologische waarden te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

8.1.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 - 1. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstroomprofiel en het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen;
 - 2. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hydrologische waarden van de gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'milieuzone - hydrologische beïnvloeding' wordt verwijderd.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**9.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan in die zin dat antenne- of alarmmasten tot een bouwhoogte van 25 m mogen worden gebouwd;
- b. het bepaalde in het plan in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, voorzover de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan in die zin dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in 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.

9.1.1 Toetsingscriteria

De onder lid 9.1 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot:

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

Artikel 10 Overige regels**10.1 Afstemming welstand**

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

10.2 Algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de verkeersveiligheid.

10.3 Parkeernorm

Als uitgangspunt geldt dat in alle bestemmingen op eigen erf dient te worden geparkeerd. Hiervan kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken indien in het geval van nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van deze ontwikkeling op een goede wijze kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

11.2 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 het eerste lid, 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 het eerste lid, na de 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. Het eerste lid 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Witterhof Bovensmilde'
van de gemeente Midden-Drenthe.

Behorend bij het besluit van

BIJLAGE 1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
01	01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw	
		1. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. < 500 m ²	2
		2. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. >= 500 m ²	3.1
0142	0162	KI-stations	2
02	02	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN BOSBOUW	
020	021, 022, 024	Bosbouwbedrijven	3.1
05	03	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN	
0501.2	0312	Binnenvisserijbedrijven	3.1
0502	032	Vis- en schaaldierkwekerijen:	
		2. visteeltbedrijven	3.1
15	10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
		5. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1
		6. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1
	101, 102	5. loonslachterijen	3.1
152	102	Visverwerkingsbedrijven:	
		1. verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1
1531	1031	Aardappelproducten fabrieken	
		1. vervaardiging van snacks met p.o. < 2000 m ²	3.1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
1552	1052	1. consumptie-ijsfabrieken p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	2
1581	1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
		1. v.c. $< 7500 \text{ kg}$ meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
		1. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	2
		2. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	2
1585	1073	Deegwarenfabrieken	3.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider, e.d.	2
17	13	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
173	133	Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139	Vervaardiging van textielwaren	3.1
176, 177	139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	14	VERVAARDIGING VAN KLEDING: BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141	Vervaardiging kleding van leer	3.1
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	2
183	142, 151	Bereiden en verven van bont, vervaardiging van artikelen van bont	3.1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
19	15	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)	
192	151	Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	3.1
193	152	Schoenenfabrieken	3.1
20	16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.2	16102	Houtconserveringsbedrijven:	
		1. met zoutoplossingen	3.1
203, 204, 205		2. Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	3.1
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	17	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2112	1712	Papier- en kartonfabrieken:	
		1. p.c. < 3 t/u	3.1
22	58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
		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	Farmaceutische productenfabrieken:	
		1. formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
		2. verbandmiddelenfabrieken	2
2466	205903	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
25	22	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2512	221102	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
		1. vloeroppervlakte < 100 m ²	3.1
252	222	Kunststofverwerkende bedrijven:	
		1. productie van verpakkingsmaterialen en assemblage van kunststof bouwmaterialen	3.1
26	23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	Aardewerkfabrieken:	
		1. vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
267	237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
		1. zonder breken, zeven en drogen p.o. $\leq 2.000 \text{ m}^2$	3.1
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	3.1
28	25, 31	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES EN TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	Constructiewerkplaatsen:	
		2. gesloten gebouw, p.o. $<200 \text{ m}^2$	3.1
2852	2562,3311	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. $<200 \text{ m}^2$	3.1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
287	259, 331	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd: in pandig p.o. <200 m ²	3.1
30	26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken inclusief reparatie	3.1
31	26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRONISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
316	293	Elektrotechnische industrie niet eerder genoemd	2
32	26, 33	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDHEDEN	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur, en dergelijke inclusief reparatie	3.1
3210	2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten, e.d. incl. reparatie	2
35	30	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S EN AANHANGWAGENS)	
351	301, 3315	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
		1. houten schepen	3.1
36	31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN VERVAARDIGING VAN OVERIGE GOEDEREN NIET EERDER GENOEMD.	
361	310	1. meubelfabrieken	3.2
	9524	2. meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	1

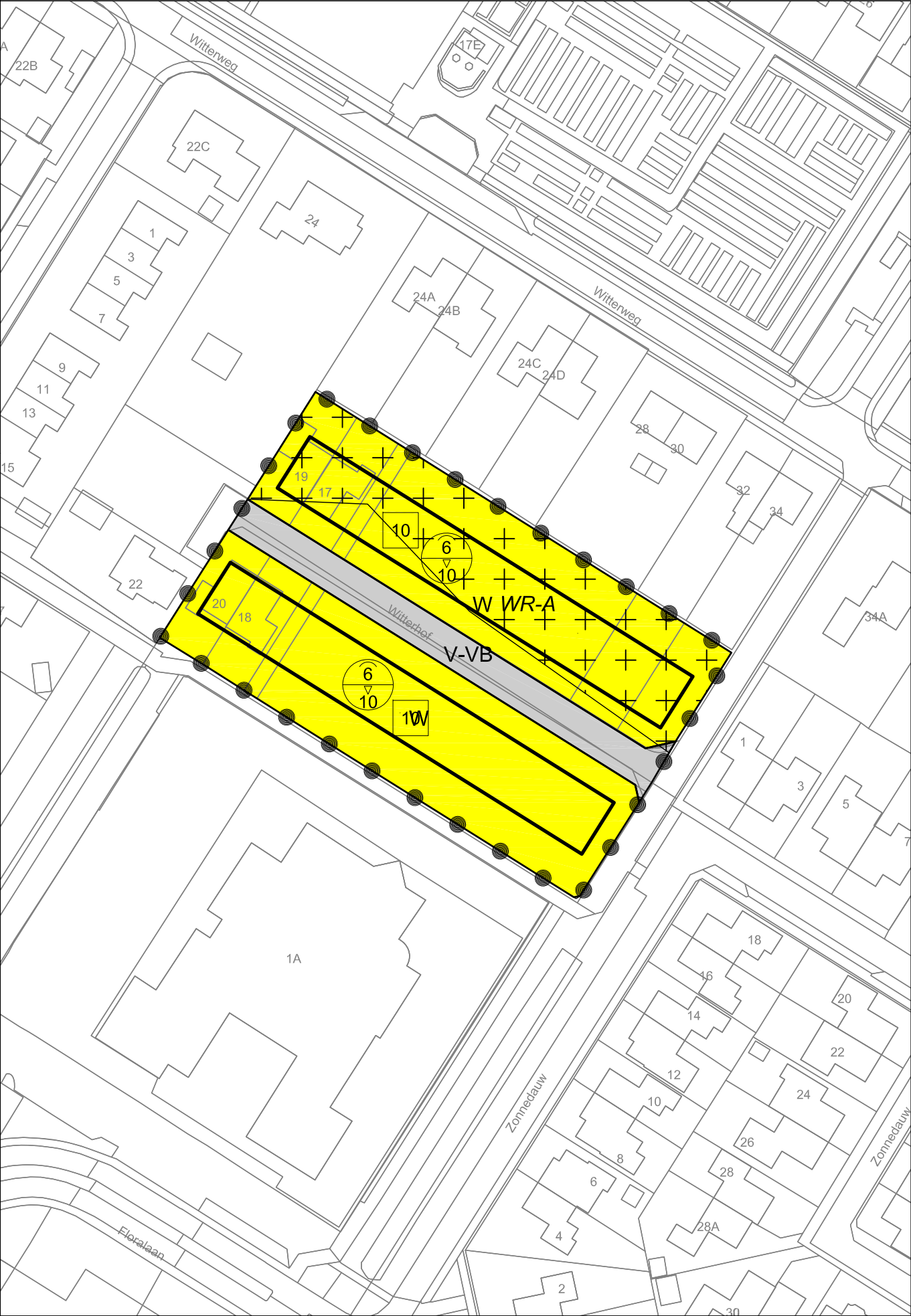
SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
362	321	Fabricage van munten, sieraden, en dergelijke	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323	Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
366	32991	Sociale werkvoorziening	2
366	32999	Vervaardiging van overige goederen niet eerder genoemd	3.1
40	35	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN ELEKTRICITEIT, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
		1. < 10 MVA	2
		2. 10 - 100 MVA	3.1
		Gasdistributiebedrijven:	
		1. gas: reduceer-, compressor-, meet- en reglinstallatie categorie A	1
		2. gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	2
		3. gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	3.1
		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
		1. blokverwarming	2
41	36	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	Waterwinning-/ bereidingsbedrijven:	
		1. bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en / of straling	3.1
		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
		1. < 1 MW	2
45	41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID	
	41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2000 m ²	3.1
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	2
50	45, 47	HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 453	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
		Autobeklederijen	1
		Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205	Autowasserijen	2
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	Benzineservicestations:	
		1. met LPG < 1000 m ³ /jr	3.1
		2. zonder LPG	2
51	46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5122	4622	Groothandel in bloemen en planten	2
5124	4624	Groothandel in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631	Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633	Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren en spijssoliën	3.1
5134	4634	Groothandel in dranken	2
5135	4635	Groothandel in tabaksproducten	2
5136	4636	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639	Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733	Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
		1. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
		2. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
		3. munitie	2
5151.1	46711	Groothandel in vaste brandstoffen:	
		1. klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5152.2 / 3	46722, 46723	Groothandel in metalen en -halfabrikaten	3.2
5154	4673	Groothandel in hout en bouwmaterialen	
		1. Algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m ²	3.1
		2. Algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	Zand en grind:	
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 200 m ²	3.2
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte <= 200 m ²	2
	4674	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m ²	3.1
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m ²	2
5156	4676	Groothandel in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	Autosloperijen: bebouwde oppervlakte < = 1000 m ²	3.1
5157.2 / .3		Overige groothandel in afval en schroot : bebouwde oppervlakte <= 1000 m ²	3.1
5162	466	Groothandel in machines en apparaten:	
		1. overige	3.1
517	466, 469	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	49	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven en taxistandplaatsen	2
6024		Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1000 m ²	3.1
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
6312	52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1. Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening ten behoeve van het vervoer (kantoren)	1
623	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	53	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	2
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
642		Zendinstallaties:	
642		1. FM en TV	1
71	77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	3.1
713	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus, en dergelijke	1
72	58, 63	Datacentra	2
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke diensverlening: kantoren	1
747	812	Reiniging	3.1
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst, en dergelijke	1

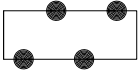
SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
90	37, 38, 39	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	Rioolgemalen	2
9002.1	381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven, en dergelijke Gemeentewerven (afval-inzameldepos)	3.1
			3.1
9002.2	382	Afvalverwerkingsbedrijven:	
		1. pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
		2 verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
93	96	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.1	96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
		Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.2	96013	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	Wasseretten, wassalons	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9304	9613, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	2
	9609	Persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd, exclusief bordelen, prostituees en sexclubs	1

Afkortingen:

cat. categorie
 o.c. opslagcapaciteit
 v.c. verwerkingscapaciteit
 p.c. productiecapaciteit
 p.o. productieoppervlak
 e.d. en dergelijke
 n.e.g. niet elders genoemd
 t ton
 kl klasse
 u uur
 d dag
 w week
 jr jaar
 = is gelijk aan
 < kleiner dan
 > groter dan



Plangebied

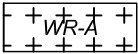
 Witterhof Bovensmilde

Enkelbestemmingen

 Verkeer - Verblijfsgebied

 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Midden-Drenthe
Witterhof Bovensmilde

Bestemmingsplan



project	20180773		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	22-06-2018
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	RV	concept	15-06-2018
idn	NL.IMRO.1731.WitterhofBSM-ONT1		



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl