

Ontwerpbestemmingsplan
'14 woningen Elzenlaan Smilde'
Gemeente Midden-Drenthe



Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf



Rapport

Bestemmingsplan 14 woningen Elzenlaan Smilde
Gemeente Midden-Drenthe

projectnaam Bestemmingsplan 14 woningen Elzenlaan Smilde
identificatienummer NL.IMRO.1731.ElzenlaanSmilde-VST1

projectnummer 13.2141
kenmerk ElzenlaanSmilde / 13.2141

opdrachtgever Koenen Bouw
postadres Postbus 2106
7801 CC Emmen
contactpersoon De heer R. Timmermans

status Vastgesteld
versie 1.0

datum 16 september 2019

auteur J.W. Hendriks

paraaf

**Bestemmingsplan
“14 woningen Elzenlaan te Smilde”**



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Historie	7
2.2 Huidige situatie	8
2.3 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Onderzoek	17
4.1 Bodem	17
4.2 Geluid	18
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.4 Externe veiligheid	20
4.5 Bedrijven en milieuzonering	22
4.6 Water	22
4.7 Flora en fauna	23
4.8 Archeologie	25
4.9 Verkeer en parkeren	27
Hoofdstuk 5 Juridische regeling	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Opbouw van de regels	29
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
Bijlagen bij Toelichting	33
Bijlage 1 Bodemonderzoek	34
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	35
Bijlage 3 Watertoets	36
Bijlage 4 Verkennend natuuronderzoek	37
Bijlage 5 Aanvullend vleermuisonderzoek	38
Bijlage 6 Besluit M.e.r.	38



Regels		40
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	41
Artikel 1	Begrippen	41
Artikel 2	Wijze van meten	45
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	47
Artikel 3	Groen	47
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	48
Artikel 5	Wonen	49
Hoofdstuk 3	Algemene regels	53
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	54
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	55
Artikel 9	Overige regels	56
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	57
Artikel 10	Overgangsrecht	57
Artikel 11	Slotregel	58
Bijlagen bij Regels		59
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	60
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan	61

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de thans braakliggende locatie aan de Elzenlaan te Smilde bestaan reeds vele jaren ontwikkelplannen. Koenen Bouw is voornemens ter plaatse maximaal 14 grondgebonden woningen te realiseren. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is, dient het bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van het dorp Smilde. Het wordt begrenst door de Elzenlaan aan de oost- en zuidkant. Aan de westkant wordt het plangebied begrenst door de gronden van het voormalige Jade College. Op dit moment worden de scholen niet meer gebruikt. De gemeente is de eigenaar van de panden en kijkt welk gebruik hier in de toekomst kan komen in combinatie met verkoop van de panden. Aan de westkant en aan de noordkant wordt het plangebied begrenst door de gronden van de voormalige Agrarische Unie.



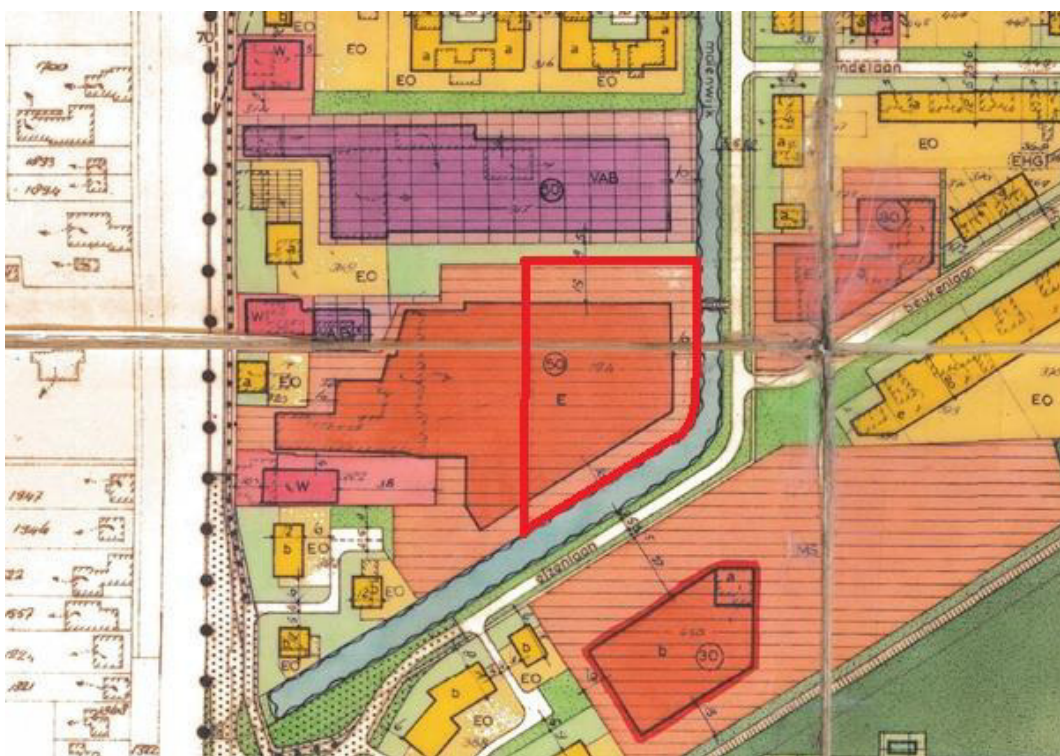
Afbeelding 1.1: Begrenzing plangebied (rood omkaderd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Aangezien o.a. het plangebied buiten het bestemmingsplan "Smilde 2009" is gehouden, vigeert het bestemmingsplan "Smilde 1983". Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming "Bijzondere doeleinden, categorie E". Deze gronden zijn bestemd voor religieuze voorzieningen, medisch en sociale voorzieningen, educatieve voorzieningen, een postkantoor, bestuurlijke voorzieningen en een verenigingsgebouw.

Bebouwing is tot een hoogte van 8 meter toegestaan waarbij maximaal 50% van het bebouwingsvlak mag worden bebouwd.

De realisatie van maximaal 14 woningen is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk waardoor onderhavige herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan "Smilde 1983" (plangebied rood omkaderd)

1.4 Leeswijzer

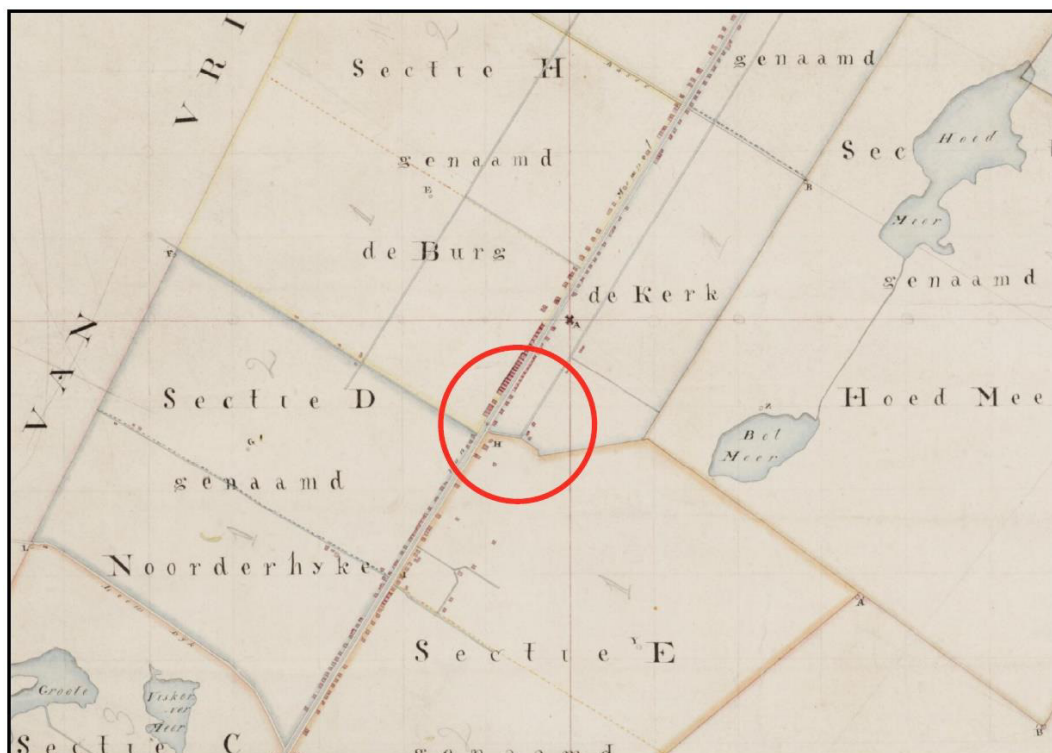
Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied wordt beschreven, gevolgd door de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 komt een uitleg van de regels van het bestemmingsplan aan bod.

Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedure gegeven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Historie

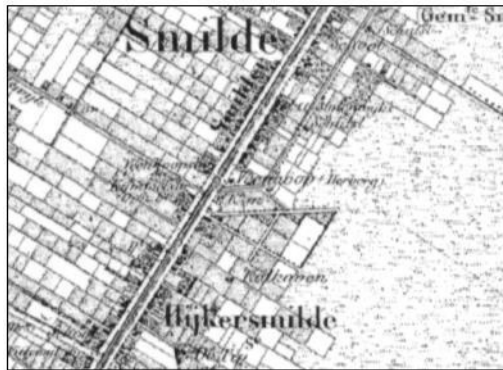
Het plangebied bevindt zich aan de zuidkant van het lintdorp Smilde. Deze plek is in de loop van de tijd steeds lommerrijker geworden en vormt een hele groene zone in de wijk. De locatie wordt aan de zuid- en oostzijde omsloten door de Molenwijk, een zijvaart van de Drentse Hoofdvaart, die haar naam dankt aan de grote korenmolens die tot ca. 1925 op een steenworp afstand - iets zuidelijker - stond van de locatie. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door de achterterreinen van de bebouwing aan de Veenhoopsweg. Aan de noordzijde vormt een bescheiden boswal de begrenzing. Het terrein heeft behoord tot het achterterrein van de school die het front heeft aan de Drentse Hoofdvaart. Tegenover de locatie bevindt zich het monumentale landhuis Haegenaarskamp op een zeer ruim en groen terrein.



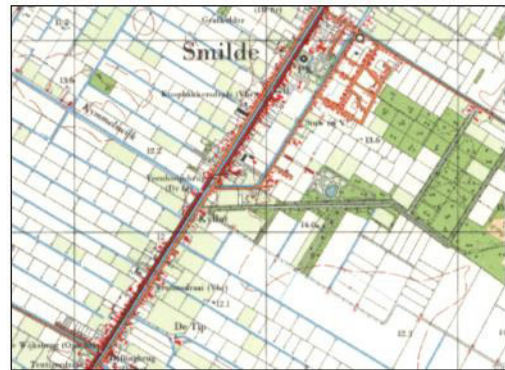
Abbeelding 2.1: Kadastrale kaart 1811-1832

Ontwikkeling

Tot het begin van de 20^e eeuw vormde de Molenwijk de overgang van de lintbebouwing naar het landelijk gebied. De achtererven van de bebouwing aan de Drentse Hoofdvaart liepen door tot een de Molenwijk. Met name in de jaren '60 en '70 is de Molenwijk een omsloten deel geworden door de planmatige uitbreidingen van Smilde aan de oostzijde. In de loop van de laatste decennia zijn steeds meer van dergelijke plekken opgevuld en is het profiel van de Molenwijk steeds minder nadrukkelijk aanwezig geworden.



topografische kaart ca. 1850



topografische kaart ca. 1960



topografische kaart ca. 1990



topografische kaart ca. 2010

Afbeelding 2.2: Topografische kaarten Smilde periode 1850 - 2010

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied een braakliggend, overwoekerd terrein. Aan de noordgrens van het plangebied is een fietspad aanwezig naar de voorheen aanwezige school.

Navolgende afbeelding geven een beeld van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving.



Afbeelding 2.3: Foto plangebied vanaf de Elzenlaan, ter hoogte fietsingang voormalig Jade College (bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.4: Foto plangebied vanaf de Elzenlaan, uitkijkend op landhuis Haegenaarskamp en plangebied aan de rechterzijde (bron: Google Streetview)

2.3 Toekomstige situatie

Binnen het plangebied zijn maximaal 14 grondgebonden woningen voorzien inclusief bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen.

In de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor twee blokken rijtjeswoningen (2x4) aan de zijde van de bestaande fietspad naar het voormalige Jade College. Tevens worden aan de zijde van de Elzenlaan in totaal 6 twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd. Langs de bestaande watergang zal een groenzone met wandelpad aangelegd worden.

Stedenbouwkundige verantwoording

De knik in de Molenwijk en Elzenlaan maken het groen en water extra zichtbaar en de ruimtelijke kwaliteit heeft ook als uitgangspunt gediend voor de bescheiden uitbreiding met 14 woningen op deze plek. Er is bewust gekozen voor een verkaveling die aan de noordzijde aansluit bij het orthogonale stelsel van de verkavelingsstructuur en aan de zuidzijde juist de natuurlijk rand benadrukt. Maar bovenal vormt de nieuwe bebouwing een woonhof met een eigen karakter. Door de fronten van de woonhuizen naar de wijk te laten wijzen, krijgt het binnenhof een intiemer en informeler karakter. Dat behoudt een optimaal profiel aan de buitenzijde en blijft de plek te beleven als een bijzondere, groene plek, zowel voor de voorbijganger als de bewoner. De groei van Smilde aan de oostzijde is zichtbaar fragmentarisch. Vele bouwperiodes en -stijlen zijn herkenbaar en de planmatige aanpak is altijd relatief klein van schaal. Reden om ook hier te kiezen voor een eigentijdse invulling met herkenbaar eigen karakter zonder compleet anders te zijn dan andere delen van de wijk. Ten aanzien van de monumentale 'overbuur' wordt enige terughoudendheid in acht genomen, maar wordt in sfeer en kleurtinten aansluiting gezocht.



Afbeelding 2.5: Stedenbouwkundige opzet

Navolgende afbeelding geeft een beeld van het toekomstige aanzicht van de wijk. Uitgangspunt hierbij is de erfafscheiding van de percelen gericht naar de openbare ruimte uitgevoerd worden in de vorm van een groene haag. Een nadere uitwerking van de scheiding tussen openbaar-privé is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.



Afbeelding 2.6: Indicatie toekomstig aanzicht woonwijk

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op één van de nationale belangen uit de SVIR.

Daarnaast wordt in de SVIR de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is gewijzigd per 1 juli 2017. De Ladder als motiveergrond voor ruimtelijke plannen blijft, maar wordt lichter in het gebruik.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

In het Besluit ruimtelijke ordening staat dat:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Bestaande stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Smilde en wordt omringd door bestaande dorpsfuncties. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied een bestaand stedelijk gebied betreft.

Behoeftte

Voor wat betreft het vaststellen van de behoefte is het van belang of er in de gemeente Midden-Drenthe, en specifiek Smilde, vraag is naar woningen en dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in deze vraag. Uit verschillende volkshuisvestelijke onderzoeken (provincie, PRIMOS) blijkt dat de bevolking in Midden-Drenthe de komende jaren zal afnemen. Daarentegen neemt het aantal huishoudens, en daarmee de vraag naar woningen, toe.

Zowel uit de gemeentelijke structuurvisie voor Smilde (zie paragraaf 3.3.1 in deze toelichting) als het gemeentelijke Woonplan (zie paragraaf 3.3.2 in deze toelichting) blijkt dat onderhavig plangebied aangemerkt is als woningbouwlocatie. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen woningbouw voorziet in een concrete behoefte. Tevens kan geconcludeerd worden dat het plangebied (inbreidingslocatie) een geschikte locatie is om te voorzien in de vraag naar woningen.

	Bevolking totaal	Huishoudens totaal	Woningvoorraad
2015	33.284	14.092	14.045
2020	33.459	14.595	14.358
2025	33.391	14.992	14.738
2030	33.124	15.112	14.868

Afbeelding 3.1: bevolkings-, huishoudensontwikkeling en woningvoorraad in Midden-Drenthe (bron: PRIMOS-prognose 2016).

	2015	2020	2025	2015-2025
Smilde	1.880	1.895	1.905	+25
Bovensmilde	1.440	1.465	1.475	+35
Hoogersmilde	695	705	715	+20
<i>Kerncluster Smilde</i>	<i>4.015</i>	<i>4.065</i>	<i>4.095</i>	<i>+80</i>

Afbeelding 3.2: Huishoudensprognose kerncluster Smilde, 2015-2025 (bron: Provincie Drenthe 2015, CBS Microdata, bewerking Companen)

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied passend is binnen het ruimtelijke Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. Langetermijn doelen op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, verkeer en vervoer, water, wonen, natuur, cultuur worden in de omgevingsvisie met elkaar verbonden.

In de visie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

Op 3 oktober 2018 zijn door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 vastgesteld. Met de vaststelling is het proces van de revisie van de omgevingsvisie afgerond. Tijdens dit proces zijn stakeholders en andere belangenvertegenwoordigers gericht betrokken en geraadpleegd, om tot de uiteindelijke visie en

verordening te kunnen komen.

In de omgevingsvisie legt de provincie haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Onderwerpen als ruimtelijke ontwikkelingen, energie, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur komen aan bod. Ons beleid voor de fysieke leefomgeving draagt bij aan de sociaal economische ontwikkeling van Drenthe.

Uitgangspunten in de Omgevingsvisie zijn:

- Aanpassen aan de gevolgen van het veranderende klimaat;
- Het voorzien in een duurzame energievoorziening;
- Het behoud van het natuursysteem;
- Het versterken van de economie.

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'. De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

De provincie streeft in haar beleid inzake "wonen" naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de Gemeentelijke structuurvisie en in een Woonplan. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus. In de Omgevingsvisie wordt nog specifiek genoemd als ambitie: 'het ontwikkelen van bijzondere woonmilieus'.

Om Drenthe meer te profileren als woonprovincie, wil de provincie gezamenlijk met gemeenten en partners aantrekkelijke nieuwe woonconcepten ontwikkelen met meer ruimte voor experimentele architectuur. Hierbij worden nieuwe kleinschalige woonmilieus ontwikkeld die passen bij de kwaliteiten en behoeften in een bepaald gebied. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus is een landschappelijk kader dat aansluit bij gebiedsspecifieke kernkwaliteiten.

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op woningbouw op een inbreidingslocatie binnen 'bestaand stedelijke gebied'. Hiermee wordt voldaan aan de provinciale beleidsuitgangspunten.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Drenthe (vastgesteld op 3 oktober 2018) is het instrument waarmee omgevingsbeleid, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie, wordt uitgevoerd. Voor het voornemen zijn de volgende aanduidingen in de Omgevingsverordening van belang. Het plangebied is aangewezen als bestaand stedelijk gebied. In het plangebied moet met de volgende kernkwaliteiten rekening gehouden worden:

- Cultuurhistorie. De Drentse Hoofdvaart is opgenomen in de cultuurhistorische hoofdstructuur van Drenthe. De ambitie voor de Drentse Hoofdvaart is in de Omgevingsvisie omschreven als: Het versterken van het karakter als beeldrager van een ensemble van kanaal, sluis- en brugcomplexen en gerelateerde bebouwing.
- Landschap. Het plangebied is onderdeel van het landschap van de Veenkoloniën. Voor het landschap van de Veenkoloniën is in de Omgevingsvisie de doelstelling opgenomen dat de wijkenstructuur en de openheid behouden en versterkt worden.

Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie;
- maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

De kwaliteit van de Drentse Hoofdvaart betreft de verbindende factor van verschillende esdorpen en meerdere sluis- en brugcomplexen. Het plangebied is niet direct aan de Drentse Hoofdvaart gelegen en heeft hier ook geen direct zicht op. Gelet hierop, en mede gelet op de relatief beperkte omvang en ruimtelijke impact van de voorgenomen ontwikkeling, kan gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling de cultuurhistorische kernkwaliteit van de Drentse Hoofdvaart niet aantast.

Kernkwaliteit Landschap

Het meest voorkomende landschapstype in de provincie is het hoogveenontginningslandschap. Dit landschapstype beslaat in totaal ongeveer een kwart van het gehele grondgebied van de provincie. Tot dit landschapstype behoren behalve de Drents-Groningse Veenkoloniën ook het Odoornveen, Hoogeveen-Hollandscheveld, Smilde en enkele kleinere gebieden bij Dalen en Roden. De meeste veenontginningen in Drenthe zijn onderling verbonden door kanalenstelsels. Kenmerkend voor deze hoogveengebieden is de strakke orthogonale verkaveling, de bebouwingslinten langs kanalen en monden en de grote, weidse ruimtes met wijken.

Van provinciaal belang is de orthogonale samenhang tussen het systematische ontginningspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen. Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de samenhang en de openheid met de wijken en de rechtlijnige landschapsstructuur.

In Smilde is het oorspronkelijke ontginningspatroon in de omgeving van het plangebied niet meer duidelijk zichtbaar in het landschap. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de huidige verkaveling en wegenstructuur en aanwezige watergang. Geconcludeerd kan worden dat voorgenomen ontwikkeling de landschappelijke kernkwaliteit van het hoogveenontginningslandschap niet aantast.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleidskader.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Smilde

De gemeente Midden-Drenthe heeft voor Smilde de Structuurvisie Smilde (17 augustus 2004) vastgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke beleidsuitgangspunten voor de kern Smilde vastgelegd. Verschillende opgaven die in de structuurvisie benoemt zijn gaan over de wijze waarop op een zorgvuldige manier ruimte geboden kan worden in woningbouw. Onderhavig plangebied is in de structuurvisie aangemerkt als potentiële ontwikkellocatie. Aandachtspunt hierbij is het aspect 'cultuurhistorie'. Ten aanzien van Smilde is de ligging aan de Drentsche Hoofdvaart en de bebouwingsgeschiedenis van cultuurhistorisch belang. Van oorsprong was de bebouwing in Smilde uitsluitend gericht op de Drentsche Hoofdvaart en gelegen aan de Veenhoopsweg/Hoofdweg. Later zijn de uitbreidingswijken van Smilde verder richting het oosten opgericht. Van cultuurhistorisch belang is dat de beeldbepalendheid van de bebouwing die gericht is op de Veenhoopsweg/Hoofdweg behouden moet blijven door middel van een open en groene ruimte tussen de Veenhoopsweg/Hoofdweg en de Molenwijk. Ook in de toekomstige situatie zal er in de omgeving van het plangebied sprake blijven van een open groene ruimte, waardoor de voorgenomen woningbouw geen negatief effect heeft op het cultuurhistorisch karakter van Smilde.

3.3.2 Woonplan 2017 - 2021

Het 'Woonplan 2017 – 2021' is op 11 december 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft het woonbeleid voor de komende jaren weer (2017-2021). In het document staan de volgende visie en ambitie genoemd:

- Ontwikkeling van de woningvoorraad: bouwen in het ritme van vraag en aanbod;
- Voldoende betaalbare woningen;
- Impuls voor kwaliteitsverbetering en verduurzaming van bestaande woningen;
- Onze kernen en wijken zijn én blijven vitaal en leefbaar;
- Wonen, welzijn, zorg: iedereen kan een leven lang wonen in Midden-Drenthe.

Uitgangspunt voor onderhavige ontwikkeling is het voorzien in een concrete behoefte waarbij aangesloten wordt qua ritme en korrel bij de kern. Wanneer gekeken wordt naar de woningbehoefte voor het kerncluster Smilde (Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde) dan geldt er een woningbehoefte van ca. 80 woningen tot de periode 2025. Voor Smilde zelf blijkt uit woningmarktanalyse een behoefte van ca. 25 woningen. In Smilde bestaan verschillende harde als zachte plannen waarbij de gezamenlijke plancapaciteit de vraag overstijgt. Onderhavige ontwikkeling van 14 woningen maakt onderdeel uit van de in het Woonplan vermelde plancapaciteit. Hierbij wordt specifiek opgemerkt dat onderhavige ontwikkeling, in tegenstelling tot de overige plannen, een concrete ontwikkeling betreft. Qua locatie (inbreiding) en aansluiting bij de kern (programma sluit aan bij de woningtypologie in de omgeving) voldoet de ontwikkeling tevens aan de uitgangspunten in het Woonplan.

3.3.3 Groenbeleidsplan 2016 - 2025

In het Groenbeleidsplan 2016-2025 staat in hoofdlijnen hoe de gemeente wenst om te gaan met het openbaar groen in de bebouwde kom.

Voor onderhavige ontwikkeling wordt in het Groenbeleidsplan de waarde van de watergang alsmede de bomen langs de Elzenlaan vermeld. Met de voorgenomen ontwikkeling zal de beleefbaarheid van de watergang versterkt worden. De bomen langs de Elzenlaan zullen behouden blijven. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee passend binnen de uitgangspunten uit het Groenbeleidsplan.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die relevant zijn voor het bestemmingsplan.

4.1 Bodem

4.1.1 Kader

Bij het opstellen of wijzigen van de planologische situatie dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem en/ of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hier inzicht in te verkrijgen dient een milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Het is wettelijk geregeld dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

4.1.2 Situatie plangebied

ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Aveco de Bondt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat:

Zintuiglijke waarnemingen

In de boven- en ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Tevens zijn op het maaiveld of in de opgeboorde grond zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Grond

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood gemeten. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond.

Grondwater

In het ondiepe grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium gemeten.

4.1.3 Conclusie

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Gegeven de onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en voorgenomen nieuwbouw.

Het volledige onderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd.

4.2 Geluid

4.2.1 Kader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (L_{den}) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB (53 dB voor autowegen) voor het binnenstedelijk gebied.

4.2.2 Situatie plangebied

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï. Aangezien de toekomstige woningen binnen de geluidzones van de Tramweg, de Vaartweg en de Veenhoopsweg (N371) zijn gesitueerd, is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarnaast is het plangebied gelegen nabij de Elzenlaan en de Beukenlaan (beide 30 km/uur wegen). Deze wegen zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen in het onderzoek.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is het volgende gebleken:

- Ten gevolge van de Veenhoopsweg (N371) bedraagt de hoogste geluidbelasting 40 dB (incl. aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh). Hiermee wordt bij alle woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- Ten gevolge van de Tramweg (N371) bedraagt de hoogste geluidbelasting 30 dB (incl. aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh). Hiermee wordt bij alle woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- Ten gevolge van de Vaartweg (N371) bedraagt de hoogste geluidbelasting 27 dB (incl. aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh). Hiermee wordt bij alle woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- Ten gevolge van de 30 km/uur wegen, de Elzenlaan en de Beukenlaan, bedraagt de hoogste geluidbelasting respectievelijk 41 en 37 dB. Hiermee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

4.2.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect 'akoestiek' kan worden geconcludeerd dat nergens sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het aanvragen van hogere waarden is derhalve niet benodigd. De geluidbelasting vanwege de niet gezoneerde 30 km/uur wegen is daarnaast dusdanig laag, dat gesteld kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het volledige onderzoek is als bijlage 2 bijgevoegd.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

De luchtkwaliteitseisen staan gegeven in de Wet luchtkwaliteit (Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2). Als kan worden aangetoond dat aan één of een combinatie van voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid. Deze voorwaarden zijn:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide;
- d. een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Besluiten en Regelingen welke gekoppeld zijn aan de Wet luchtkwaliteit zijn ondermeer de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze algemene maatregel van bestuur, verder te noemen het "Besluit nibm", geeft aan wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dat is het geval als de toename van fijn stof of stikstof niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie (maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Concreet betekent dit dat de toevoeging van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte aan een enkele ontsluitingsweg) als niet relevant wordt bestempeld.

Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.3.2 Situatie plangebied

Wet luchtkwaliteit

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (3% criterium) is maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Het onderhavige project is dan ook gelet op de beperkte omvang ervan aan te merken als een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Goede ruimtelijke ordening

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden gezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Uit informatie van ondermeer het RIVM, Provincie Drenthe en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) blijkt dat de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied ruimschoots voldoet aan de geldende normen voor ondermeer (zeer) fijn stof en stikstofdioxide.

4.3.3 Conclusie

Op basis van de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling en de situatie ter plaatse van het plangebied kan geconcludeerd worden dat:

- ten aanzien van luchtkwaliteit het Besluit 'niet in betekende mate' van toepassing is. Daarnaast is er geen sprake van een feitelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het te realiseren plan;
- de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots onder de gestelde grenswaarden uit de Wet milieubeheer blijft. Hiermee wordt voldaan aan een goede leef/luchtkwaliteit voor huidige en toekomstige bewoners rondom en in het plangebied.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Kader

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10^{-6} . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit (bijv. ruimtelijk besluit of milieuvergunningbesluit). Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

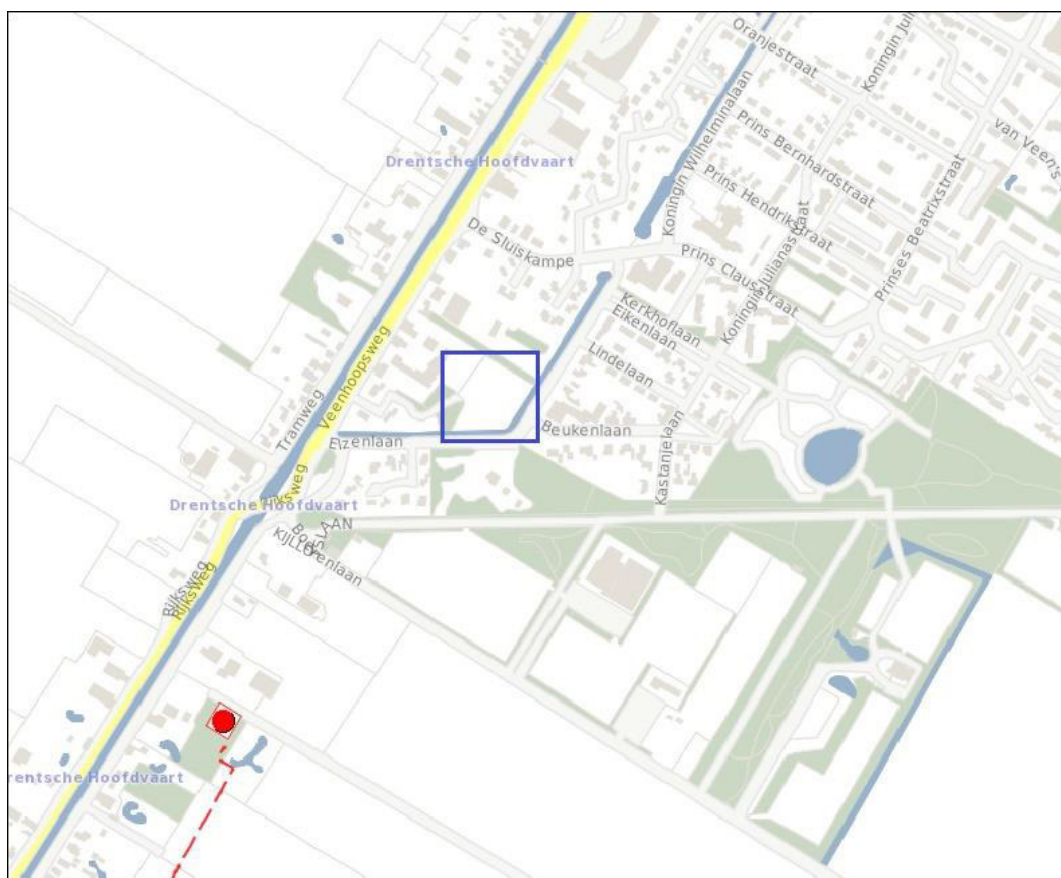
Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen, (Bevi)' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

4.4.2 Situatie plangebied

Onder meer uit informatie van de provinciale risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling. Er zijn geen transportverbindingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied gesitueerd. Daarnaast zijn er ook geen inrichtingen aanwezig met een significantie risicocontour.

Enkel ten zuiden van Smilde is een hogedruk aardgasleiding gelegen met een gasontvangststation. Het plangebied is echter ruim buiten het invloedsgebied hiervan gelegen waardoor dit geen belemmering vormt.



Abbeelding 4.1: Uitsnede provinciale risicokaart (plangebied blauw omkaderd)

4.4.3 Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig die ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Kader

Bedrijven welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied kunnen een beperking opleveren voor de (gewijzigde) invulling van dat gebied. Hiervan is sprake indien de invulling plaatsvindt met milieugevoelige functies, zoals woningen. Ook kan de realisatie van een bedrijf binnen een plangebied van nadelige invloed zijn op woningen buiten het plangebied. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2009)" zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden gegeven waarbinnen mogelijk hinder voor woningen kan ontstaan.

In de publicatie wordt onderscheidt gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect dat de grootste richtafstand met zich meebrengt is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Indien de aard van de omgeving dat rechtvaardigt kan een lagere omgevingskwaliteit worden nagestreefd dan die in een rustige woonwijk. In dat geval kunnen de kleinere richtafstanden voor een gemengd gebied worden aangehouden.

4.5.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied komt enkel lichte vormen van bedrijvigheid voor in de vorm van scholen, detailhandel en horeca. Dergelijke functies zijn op grond van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" ingedeeld in de categorie 1 (richtafstand 10 meter). Deze functies zijn over het algemeen goed verenigbaar met woningen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de richtafstand van enige bedrijvigheid. In het plangebied zelf zijn geen bedrijfsmatige functies voorzien waardoor negatieve effecten op de omgeving tevens niet aan de orde zijn.

4.5.3 Conclusie

Binnen en buiten het plangebied zijn geen milieubelemmerende functies aanwezig en/of voorzien die een belemmering voor de woningen in het plangebied en de omgeving vormen.

4.6 Water

4.6.1 Kader

Sinds de wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening in november 2003 is het opnemen van een waterparagraaf in een ruimtelijke plan dwingend voorgeschreven. In deze waterparagraaf is het resultaat van de watertoets beschreven. De watertoets fungeert als procesinstrument met als doel het vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en daarmee het betrekken van het waterschap in de planvorming. In de waterparagraaf zijn de beschrijving van het waterhuishoudkundig systeem, het proces van de watertoets en het advies van het waterschap verwerkt.

4.6.2 Situatie plangebied

Door Aveco de Bondt is in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling de watertoets doorlopen. Hiervoor heeft afstemming plaatsgevonden met zowel de gemeente Midden-Drenthe als met het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Uit de watertoets is naar voren gekomen dat vanwege de toename van het verharde oppervlak in het plangebied er binnen het plangebied compensatie gerealiseerd moet worden om zodoende te voorkomen dat het hemelwater versneld afstroomt op het oppervlaktewater. Er is in overleg met het Waterschap gekozen om middels het verbreden van een bestaande greppel en het realiseren van een wadi te voorzien in voldoende waterberging en infiltratie. De voorzieningen zullen middels een overstort aangesloten worden op de bestaande watergang. Daarnaast zijn werkzaamheden binnen de invloedsszone van de watergang vergunning- of meldingsplichtig.

4.6.3 Conclusie

De voorgenenen ontwikkeling heeft vanwege de toename van he verhard oppervlak mogelijke gevolgen voor de waterhuishouding. Binnen het plangebied dient compensatie plaats te vinden. Hierin wordt in het plangebied in voldoende mate voorzien waardoor er geen waterhuishoudkundige belemmeringen zijn.

De volledige watertoets is als bijlage 3 opgenomen.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn) in Nederland. Projecten of handelingen die negatieve effecten op deze beschermde gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel niet toegestaan. Ten aanzien van Natura 2000 zijn er beperkte wijzigingen in de Wet natuurbescherming ten opzichte van de bepalingen uit de Natuurbeschermingswet 1998. Voor beschermde natuurmonumenten geldt dat de beschermingsstatus van deze gebieden in de nieuwe wet vervalt. Toetsing aan (oude doelen van) beschermde natuurmonumenten is derhalve vanaf het moment van inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming niet meer aan de orde.

4.7.2 Situatie plangebied

Aangezien er ter plaatse van het plangebied ruimtelijke ingrepen (waaronder kappen van bomen) voorzien zijn, is er door Tuitert Natuuronderzoek een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het voorgenenen plan leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000-gebieden. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Natuurnetwerk Nederland

Het voorgenenen plan leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Drenthe ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

Soortenbescherming

Algemeen

Het plangebied vormt beperkt geschikt leefgebied voor enkele algemeen voorkomende soorten zoals algemeen voorkomende muizensoorten, egel en konijn. Het betreft andere beschermde soorten (art. 3.10 Wn) waarvoor een provinciale vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming geldt. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

In de begroeiing in en langs de randen van het plangebied kunnen ook diverse algemeen voorkomende (zang)vogels broeden. Verstoring van broedende vogels dient voorkomen te worden, bijvoorbeeld door te werken buiten het broedseizoen van vogels dat globaal loopt van half maart tot begin augustus. Nesten van vogels met een jaar rond beschermde nestplaats zijn niet aanwezig in en rond het plangebied.

Vleermuizen

Voor de meeste zwaarder beschermde soorten planten of dieren geldt dat ze tijdens het verkennend veldbezoek niet zijn aangetroffen en ook niet in het plangebied worden verwacht vanwege het ontbreken van geschikte biotoop voor deze soorten. Uitzondering hierop vormen vleermuizen en broedvogels. Enkele mogelijk te kappen bomen in het plangebied bevatten holtes en scheuren waardoor deze potentieel geschikt zijn als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. Aanwezigheid van boombewonende vleermuizen in het plangebied kan derhalve niet op voorhand worden uitgesloten. Aan de hand van aanvullend vleermuisonderzoek dient vastgesteld te worden of betreffende bomen daadwerkelijk door vleermuizen worden gebruikt als verblijfplaats. Als dat het geval is, dan is voor het kappen van deze bomen een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Het plangebied vormt geschikt foerageergebied voor verschillende vleermuissoorten. De watergang die langs het plangebied loopt is geschikt als foerageergebied voor de watervleermuis. De begroeiing in het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vrijwel alle mogelijk in het gebied voorkomende vleermuissoorten. Rondom het plangebied is veel groen aanwezig dat behouden blijft. Van een verlies aan essentieel foerageergebied van vleermuizen is derhalve geen sprake. Wel dient met verlichting rekening te worden gehouden met vleermuizen die (mogelijk) boven de watergang langs het plangebied en begroeiing langs de randen van het plangebied foerageren.

Aanvullend onderzoek

Gelet op de potentie van het plangebied voor vleermuizen heeft er in 2017 een aanvullend vleermuisonderzoek plaatsgevonden. Navolgend de conclusies uit dit onderzoek:

- In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen tijdens het vleermuisonderzoek. Het voorgenomen plan leidt derhalve niet tot een directe aantasting van voortplantings- of rustplaatsen van vleermuizen.
- Het plangebied fungeert als (essentieel) foerageergebied voor vijf soorten vleermuizen. Het betreft de soorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en watervleermuis. Met name voor de gewone dwergvleermuis is het plangebied een belangrijk (onderdeel van het) foerageergebied. Door met de inrichting van het gebied rekening te houden met foeragerende vleermuizen (zie hoofdstuk 5) en omdat in de directe omgeving veel geschikt foerageergebied voor vleermuizen aanwezig blijft, is van een zodanige aantasting van foerageergebied van vleermuizen dat daardoor de buiten het plangebied gelegen verblijfplaats(en) in hun functionaliteit worden aangetast geen sprake.
- Het plangebied fungeert als (essentiële) vliegroute voor de gewone dwergvleermuis. Zowel de bomenrij aan de noordzijde van het plangebied, als de watergang langs de west- en zuidzijde van het plangebied blijven behouden. Er zal echter met de inrichting van het gebied wel rekening gehouden moeten worden met de vliegroutes van vleermuizen (zie hoofdstuk 5). Als dat gebeurt, is van een zodanige aantasting van vliegroutes van vleermuizen dat daardoor de buiten het plangebied gelegen verblijfplaats(en) in hun functionaliteit worden aangetast geen sprake.

- Het voorgenomen plan leidt – mits voldoende rekening wordt gehouden met het foerageergebied en de vliegroutes van vleermuizen – niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen. Voor de voorgenomen activiteit is geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk voor vleermuizen. Indien de functionaliteit van de buiten het plangebied gelegen verblijfplaats(en) van vleermuizen niet kan worden gegarandeerd omdat niet (afdoende) kan worden voldaan aan de mitigerende maatregelen dan is alsnog een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie

Met uitzondering van eventueel aanwezige vleermuizen komen er in het plangebied geen zwaarder beschermde flora en fauna voor. Mits afdoende mitigerende maatregelen worden genomen, staat de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. De mitigerende maatregelen zijn als voorwaardelijke verplichting in de planregels vastgelegd.

Het verkennende onderzoek is als bijlage 4 bijgevoegd, het aanvullende vleermuisonderzoek als bijlage 5.

4.8 Archeologie

4.8.1 Kader

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. De Erfgoedwet heeft per 1 januari 2016 de Monumentenwet vervangen. Het belangrijkste doel van deze wet is het behoud van het archeologisch erfgoed ter plekke. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt ruimte voor de overweging om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen. Wie dan ondanks de aanwezigheid van archeologische waarden toch de grond in wil, moet archeologisch (voor)onderzoek doen en de kosten daarvan op zich nemen. Ook als het onderzoek uiteindelijk tot een opgraving leidt.

4.8.2 Situatie plangebied

Op de archeologische verwachtings- en beleidskaart Midden-Drenthe (Oranjewoud, maart 2012) zijn de archeologische waarden en verwachtingen voor Smilde vastgelegd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend weergegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart (plangebied rood omkaderd)

Op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart geldt voor het plangebied een overwegend lage verwachtingswaarde (groen). Voor een smalle zone geldt een middelhoge verwachtingswaarde (geel).

Voor gronden met een lage verwachtingswaarde geldt conform het gemeentelijk beleid een algemene vrijstelling van archeologisch onderzoek. Voor gronden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen groter dan 1.000 m². Aangezien binnen deze zone (middelhoge verwachting) geen grote bodemingrepen zijn voorzien, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet benodigd.

4.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is op grond van het gemeentelijk beleid niet benodigd. Indien tijdens de werkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan, dan geldt de wettelijke meldingsplicht. "Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister." Uit praktisch oogpunt kan een dergelijke vondst bij de gemeente worden gemeld.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

De voorgenen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal 14 woningen. Een dergelijk geringe toevoeging van woningen leidt tot een toename van het aantal voertuigbewegingen op de Elzenlaan van minder dan 100 voertuigbewegingen per dag.

Zondermeer kan gesteld worden dat vanwege de voorgenen ontwikkeling er geen verkeersknelpunten zullen ontstaan. Wel dient rekening gehouden te worden met een veilige ontsluiting van het plangebied op de Elzenlaan gelet op de aanwezige bomen ter plaatse.

4.9.2 Parkeren

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het parkeren is vastgelegd in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012 – 2020'. Hierin staat vermeld dat ten aanzien van de parkeernormen aangesloten wordt op de kengetallen van het CROW. Aangezien de gemeente Midden-Drenthe, gelet op het overwegend landelijke karakter, als een autogemeente kan worden gekenmerkt, worden de hoogste parkeernormen uit het CROW overgenomen.

Wanneer de omgeving van het plangebied gekenmerkt wordt als 'rest bebouwde kom' en 'niet stedelijk' dan gelden op grond van het CROW de volgende parkeernormen:

- Twee-onder-één-kap woning: 2,6 pp/woning;
- Rijtjeswoning: 2,4 pp/woning.

Gelet op het programma is er een parkeerbehoefte van ca. 35 parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig plan is hiermee rekening gehouden en de realisatie van 35 parkeerplaatsen (op eigen terrein en in het openbaar gebied) maakt onderdeel uit van de voorgenen ontwikkeling.

4.9 Besluit m.e.r.

Bij de beoordeling van een project dient te worden gekeken naar het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. zijn activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (de zgn. C-Lijst), evenals activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of deze belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (de zgn. D-lijst). Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor het beoordelen van de vraag of een activiteit m.e.r.- (beoordeling)plichtig is kan niet enkel worden volstaan met een toets aan deze drempelwaarden, zoals deze in kolom 2 van bijlage C respectievelijk D behorende bij het Besluit m.e.r. zijn opgenomen.

De voorgenen ontwikkeling maakt de bouw van circa 61 woningen mogelijk. Dat betekent, dat het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een stedelijk project valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft het Besluit milieueffectrapportage aanleiding om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet het voornemen worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of de specifieke omstandigheden waaronder de activiteit wordt ondernomen kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit worden de 'bijzondere omstandigheden' genoemd. Om te beoordelen of een MER moet worden opgesteld, bekijkt het bevoegd gezag of er sprake is van bijzondere omstandigheden. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- de kenmerken van de activiteit;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie);
- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Om te beoordelen of er sprake is van significant nadelige milieugevolgen is er door Aveco de Bondt een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De conclusie hieruit is dat er geen sprake is van significant negatieve milieugevolgen en dat derhalve een M.E.R.-procedure niet benodigd is. De aanmeldnotitie is als bijlage 6 bijgevoegd.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende plan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Bro bevat een aantal regels, die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelregel;
- het overgangsrecht.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervat in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten tevens aan bij de eisen van de SVBP 2012. Daarnaast sluit het bestemmingsplan aan bij de overige eisen uit het Besluit ruimtelijke ordening en het IMRO 2012.

In het voorliggende bestemmingsplan worden tevens de begrippen uit de Wabo gehanteerd.

5.2 Opbouw van de regels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels aan de orde gesteld. Deze ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Dit wordt in het navolgende nader toegelicht.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Hierin wordt aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe dient te worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan.

De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast conform de eisen van de SVBP 2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals wonen, bedrijven, groenvoorzieningen et cetera. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. In de bestemmingsplannen worden meerdere bestemmingen onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden gekoppeld.

Per bestemming wordt de indeling volgens de SVBP 2012 gehanteerd. Deze volgorde en de naamgeving zijn standaard en dienen in principe te worden gevolgd.

Het bestemmingsplan kent drie bestemmingen:

- Groen;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Wonen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hieronder zijn begrepen de anti-dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels en de overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Gemeentelijke kosten

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Middels een anterieure overeenkomst zijn de (financiële) afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer vastgelegd. Hierin zijn onder andere ook afspraken vastgelegd over het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Tevens zijn hierin afspraken vastgelegd over het gemeentelijk kostenverhaal.

Gelet hierop is van vaststellen van een exploitatieplan niet benodigd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatieavond

De realisatie van een woningbouwplan ter plaatse van onderhavig plangebied is al vele jaren bekend en onderwerp van gesprek. Na vertraging is in 2016 de ontwikkeling weer voortvarend opgepakt, waarbij het informeren van de buurt en het verkrijgen van draagvlak voor het plan sindsdien hoog op de agenda staat. Dit heeft ondermeer geleid tot een informatieavond op 21 juli 2016 waar over het algemeen door de aanwezigen positief is gereageerd op de plannen.

Sindsdien zijn geïnteresseerden over de planvorming geïnformeerd middels een website, enquête en aanwezigheid op de Beurs Bouwplan. Gebleken is dat er aanzienlijke interesse is in de voorgenomen ontwikkeling waarvan een ruime meerderheid uit Smilde zelf.

Vooruitlopend op de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer de bewoners van de woningen aan de Elzenlaan over de voorgenomen ontwikkeling geïnformeerd..

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het plan voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente.



Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 augustus 2019 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen, die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd, wordt nader ingegaan op deze zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Watertoets



Bijlage 4 Verkennend natuuronderzoek



Bijlage 5 Aanvullend vleermuisonderzoek



Bijlage 6 Besluit M.e.r.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het bestemmingsplan 14 woningen Elzenlaan te Smilde met identificatienummer NL.IMRO.1731.ElzenlaanSmilde-VST1 van de gemeente Midden-Drenthe;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwde bebouwing:

bebouwing welke wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

1.7 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;

1.8 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, tandartspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

1.9 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.10 bebouwing:

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

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 zoals opgenomen als bijlage 2, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 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;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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;

1.21 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;

1.22 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.23 evenement:

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

1.24 gebouw:

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

1.25 hoekwoning:

een woning op een bouwperceel, gelegen op de hoek van twee wegen;

1.26 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;

1.27 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, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;

1.28 kap:

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

1.29 overkapping:

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

1.30 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;

1.31 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;

1.32 twee-aaneen bebouwing:

bebouwing in halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen, waarvan het hoofdgebouw aan maximaal één zijde grenst aan een ander hoofdgebouw en daardoor aan één zijde in de perceelsgrens is gebouwd;

1.33 voorgevel:

de gevel gelegen in de voorgevelrooilijn;

1.34 voorgevelrooilijn:

de lijn die op de verbeelding is aangeduid met 'gevellijn';

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 vrijstaande (hoofd)bebouwing:

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

1.37 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 afstand tot de grens van een bouwperceel:

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

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

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

2.3 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);

2.4 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 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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;

2.8 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.

2.9 ondergeschikte bouwdelen

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

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
 2. erkers, die voldoen aan de bestemmingsregels;
 3. wolfseinden;
 4. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;
 5. 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. dagrecreatief medegebruik;
- c. voet- en fietspaden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. infrastructurele voorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag ten hoogste 5 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van lantaarnpalen zal ten hoogste 5 m bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. infrastructurele voorzieningen met een functie hoofdzakelijk voor bestemmingsverkeer;
 - b. parkeervoorzieningen
- met daaraan ondergeschikt:

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

4.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte per gebouw ten hoogste 15 m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van lantaarnpalen zal ten hoogste 10 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van speelvoorzieningen zal ten hoogste 5 m bedragen;
 - 4. 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.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een ondergeschikt aan huis verbonden beroep; met daaraan ondergeschikt:
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. infrastructurele voorzieningen;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daarbij behorende:
- f. tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de voorgevel van de woningen dient in of maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aangeduide aantal wooneenheden niet worden overschreden;
- d. de woningen worden aaneen-, dan wel twee-aaneen gebouwd;
- e. de afstand van één zijgevel van een twee-aaneen gebouwde woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- f. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 10 m.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 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 ten hoogste 50% van het achtererf mag bedragen;
 - 2. onverminderd het bepaalde onder a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen ten hoogste 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - 3. onverminderd het bepaalde in onder a. en b. de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 85 m² mag bedragen;
- b. indien de oppervlakte van het hoofdgebouw kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen ten hoogste 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;

- c. de breedte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping naast het hoofdgebouw mag ten hoogste 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 ten hoogste 3,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 3,3 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 6,6 m bedragen;
- i. een erker mag de bouwgrens/bouwvlak/voorgevelrooilijn overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelgrens minimaal 3,5 m bedraagt;
- j. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt bedragen;
- k. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 1,5 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van de erker mag ten hoogste 3 m bedragen;
- m. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
- n. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd in het achtererfgebied.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat er één vlaggenmast per woning is toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande hoogte.

5.3 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 5.2.1, sub a,

en toestaan dat een hoofdgebouw aan de achterzijde buiten het bouwvlak wordt gebouwd, tot ten hoogste 3 m buiten het bouwvlak, mits:

1. de bouwdiepte van een aaneengebouwde woning in totaal ten hoogste 12,5 m bedraagt;
2. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de achterste perceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
3. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
4. er, indien er sprake is van aaneengebouwde woningen, een stedenbouwkundige samenhang is;

b. lid 5.2.1, sub f,

voor het verhogen van de gegeven goot- en bouwhoogten tot niet meer dan 10% van die hoogtes.

c. lid 5.2.2 sub b,:

met dien verstande dat per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 70 m² mag bedragen, indien een medische indicatie of mantelzorg daartoe aanleiding geeft.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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 in pandig 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.

5.4.2 *Parkeren*

Ten aanzien van parkeren dient voldaan te worden en te blijven aan de parkeernormen, te weten:

- bij twee-aaneen bebouwing: 2 parkeerplaatsen per woning op eigen erf (incl. de garage);
- bij aaneengebouwde bebouwing: 2 parkeerplaatsen per woning op eigen erf.

5.4.3 *Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit*

Het gebruik conform het bepaalde in lid 5.1 is uitsluitend toegestaan indien het bouwplan en de inrichting van de buitenruimte voldoet aan voorwaarden en eisen omtrent beeldkwaliteit, conform de in de bijlage aan de regels toegevoegde 'bijlage 2, beeldkwaliteitsplan'.

5.4.4 *Voorwaardelijke verplichting vleermuizen*

Het gebruik conform het bepaalde in lid 5.1 is uitsluitend toegestaan indien in voldoende mate rekening wordt gehouden met de benodigde mitigerende maatregelen zoals beschreven in het "Aanvullend vleermuisonderzoek" zoals vastgelegd in bijlage 5 bij de Toelichting.

5.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels worden de algemene toetsingscriteria als genoemd in artikel 9.1 gehanteerd.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 5.4.1, sub c:

en worden toegestaan 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 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 in pandig 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 de bijlage 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.

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

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, voor zover de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen zullen worden overschreden, voor zover een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. 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;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antenne- of alarmmasten tot een hoogte van 25 m zullen worden gebouwd;
- e. 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.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Algemene toetsingscriteria afwijkingsbevoegdheden

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

- a. de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder);
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het bebouwings- en landschapsbeeld;
- f. het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
- g. de verkeersveiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaald in sub 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.

10.2 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 sub a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a., 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 bepaalde in sub 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan '14 woningen Elzenlaan te Smilde'.

Bijlagen bij Regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan