

VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN "Drachten – Tussendiepen en Noorderhogeweg"

De gemeenteraad van de gemeente Smallerland;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Drachten – Tussendiepen en Noorderhogeweg" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 13 september 2013 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan vier zienswijzen zijn ingebracht;

dat burgemeester en wethouders de behandeling van de zienswijze heeft gemotiveerd in de "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Drachten – Tussendiepen en Noorderhogeweg" die als bijlage aan het raadsvoorstel van 20 mei 2014 is gehecht;

dat de gemeenteraad zich kan verenigen met de motieven die ten grondslag liggen aan het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 april 2014;

gelet op het bepaalde in artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de Inspraakverordening;

B E S L U I T:

1. In het ontwerp-bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen, conform het bij de stukken ter inzage liggende plan, waarin alle wijzigingen als volgt zijn weergegeven:
 - a. de planregels: *de in het geel gearceerde teksten*
 - b. de verbeelding: *de met rood omlijnde gebieden*
 - c. de plantoelichting: *de in het geel gearceerde teksten*
2. met inachtneming van het bovenstaande, het bestemmingsplan "Drachten – Tussendiepen en Noorderhogeweg" gewijzigd vast te stellen;
3. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Drachten – Tussendiepen en Noorderhogeweg".

Aldus vastgesteld door de raad voornoemd
in zijn openbare vergadering van 20 mei 2014;

griffier,


voorzitter,


Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

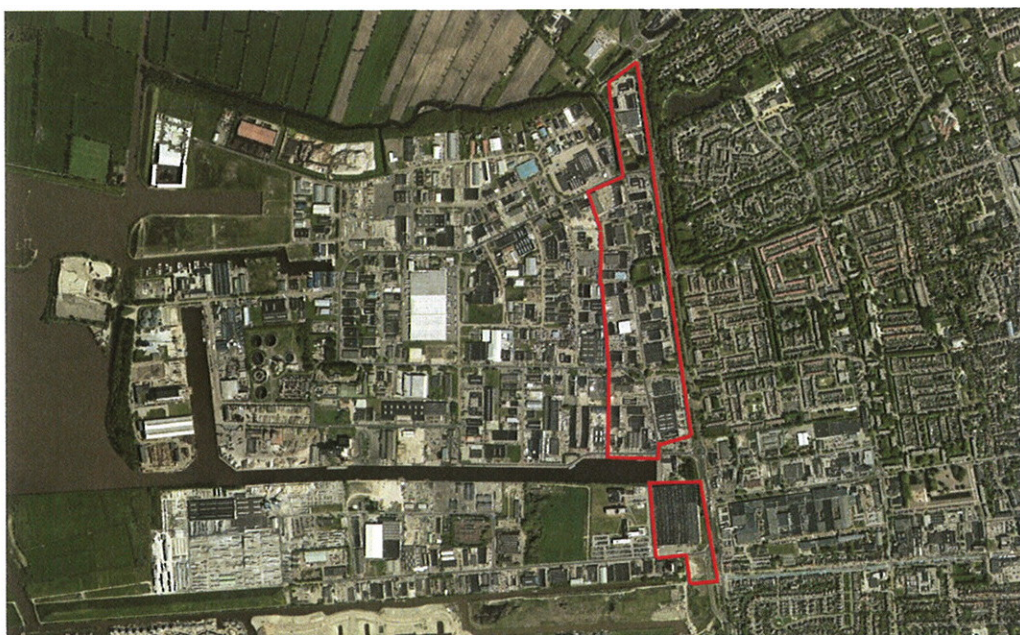
Aan de Tussendiepen in Drachten is het zogenaamde Veemgebouw gelegen. Dit is lange tijd in gebruik geweest bij Philips. Sinds enige tijd staat een deel van het gebouw leeg. Aan de zuidzijde van de Tussendiepen is een braakliggend terrein gelegen, waar in het verleden een vrachtwagendealer heeft gezeten.

De gemeente Smallingerland heeft onderzocht of deze twee percelen een multifunctionele functie konden krijgen. Vooruitlopend op een nieuwe regeling voor de percelen, heeft de gemeente een voorbereidingsbesluit voor het Veemgebouw genomen, zodat eventuele aanvragen op basis van het geldende bestemmingsplan aangehouden konden worden. Gebleken is echter dat een dergelijke functie niet haalbaar is. Beide percelen zijn echter buiten de actualisatie van het bestemmingsplan voor het industrieterrein De Haven gelaten, zodat er geen actuele planologische regeling voor geldt. Dit bestemmingsplan geeft voor beide percelen een actuele planologische regeling. De wens is om de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden te verankeren in een actueel bestemmingsplan. Qua inhoud en opzet wordt daarbij aangesloten bij het recent vastgestelde bestemmingsplan voor het industrieterrein De Haven.

Daarnaast heeft de gemeente de wens om een deel van het bestemmingsplan "Industrieterrein De Haven" te herzien. In dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor perifere detailhandel. Deze regeling geeft mogelijk onduidelijkheden ten aanzien van winkels in woonartikelen. Er is daarom besloten deze regeling te verduidelijken. Het bestemmingsplan voor het industrieterrein wordt op dit punt herzien. Het gedeelte van het industrieterrein De Haven waar perifere detailhandel is toegestaan, betreft globaal het gebied parallel aan de Noorderhogeweg.

Tenslotte wordt het met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt een bypass met fietspaden aan te leggen bij de rotonde op de hoek van de Noorderhogeweg en het Tussendiepen.

In figuur 1 is luchtfoto van het plangebied te zien.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied

toekomstige positie van Drachten geplaatst in de regionale context, waarbij de consequenties van ontwikkelingen in Leeuwarden, Heerenveen en Groningen zijn meegenomen.

De grootschalige detailhandel is in Drachten vooral op twee locaties geconcentreerd, en verder nog verspreid over de kern aanwezig. De locaties zijn gelegen aan de MLK-singel en op bedrijventerrein De Haven. Aan de MLK-singel zijn inmiddels alle panden verhuurd, hetgeen aangeeft dat het gebied naar behoren functioneert. Aan de andere kant betekent het, dat uitbreidingen fysiek niet eenvoudig meer te realiseren zijn, niet voor de huidige vestigingen, en ook niet voor nieuw te vestigen (meubel-)winkels. In de loop der jaren heeft zich ook detailhandel op het bedrijventerrein De Haven gevestigd. De grootschalige perifere detailhandelsvestigingen zitten vooral langs de Noorderhogeweg, maar niet uitsluitend. Over het algemeen laat de uitstraling te wensen over. Veel panden zien er verouderd uit of zijn erg naar binnen gekeerd. Het gebied heeft een duidelijke kwalitatieve impuls nodig. De parkeersituatie is op sommige plekken bovendien problematisch. Behalve Gamma en Karwei zijn hier meerdere vestigingen in de DHZ-branche aanwezig, zoals Doeland, DHZ hout, HBC bouwmaterialen en dergelijke. Verder zijn hier onder meer Baderie, Kitchen World, Brezan en Veneboer Buitensport gevestigd. Het zijn allemaal relatief grote winkelunits die om die reden op een bedrijventerrein terecht zijn gekomen. Kwalitatief gezien vormt De Haven geen eenheid, omdat verschillende functies hier door elkaar aanwezig zijn. Behalve detailhandel is ook sprake van bedrijven en industrie.

De gemeente zet in het bieden van voldoende ruimte voor perifere detailhandel op het industrieterrein De Haven. Wel wordt er sturend opgetreden ten aanzien van detailhandel in woninginrichtingsartikelen. In principe zijn deze in het centrum of op de MLK-singel beoogd. Het is niet wenselijk dat de strook langs de Noorderhogeweg gaat concurreren met de andere twee locaties.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Smallingerland is vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) dat op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Niet het gemotoriseerde verkeer, maar de mens moet de maat vormen voor de inrichting van de openbare ruimte. In dit kader heeft de gemeente in de jaren '90 van de vorige eeuw het 'shared space' concept geïntroduceerd. Het doel hiervan is om de openbare ruimte zodanig in te richten dat er weer (meer) interactie is tussen de verschillende weggebruikers. Hierbij worden verkeersregels en meer in het bijzonder verkeersborden en typische verkeerskundige elementen vervangen menselijke maat terug te brengen in het verkeer en daarmee de leefbaarheid en de leefkwaliteit te vergroten. Het GVVP maakt onderscheid in wegen met een verkeersfunctie (de stroomwegen en de gebiedsontsluitingswegen) en wegen met een verblijfsfunctie (de erftoegangswegen). De Noorderhogeweg is een belangrijke gebiedsontsluitingswegen voor Drachten en ook voor het plangebied. Deze weg verbindt de bebouwde kom met het buitengebied en ontsluit het industrieterrein en woonwijken. De overige wegen in het plangebied worden gecategoriseerd als erftoegangsweg en lenen zich voor 'shared space'. Voor fietsverkeer wordt de verbinding tussen Drachtstervaart van en naar het centrum van Drachten een hoofdfietsroute. Dit traject wordt als 'missing link' genoemd in het GVVP. Om het water tot aan het centrum te laten lopen, moet een aantal bruggen worden gerealiseerd, waaronder in de Noorder- en de Zuiderhogeweg. Hierbij wordt tevens een onderdoorgang voor voetgangers en fietsers gerealiseerd, zodat zij deze wegen kunnen kruisen. Tevens wordt er een verbinding gerealiseerd tussen de bestaande fietsvoorzieningen langs deze wegen. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de mogelijkheden en is afgestemd op het GVVP.

Visie op hoofdlijnen Bestemmingsplan Industrieterrein De Haven 2004

Deze notitie vormt de basis voor het ruimtelijke beleid voor Industrieterrein De Haven en zo ook voor de bestemmingsplannen die voor dit gebied worden gemaakt. Voor de onderstaande thema's uit de notitie is aangegeven hoe ze zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

Thema en beleid	Vertaling in bestemmingsplan
Zonering industrielaan Op en rondom het industrieterrein is een zonering en een geluidszone van kracht.	De zonering en de geluidszone zijn in het bestemmingsplan verwerkt, zie hiervoor paragraaf 4.3.
Bedrijfswoningen In het plangebied worden geen (nieuwe) bedrijfswoningen toegestaan. Deze zijn op industrieterrein De Haven alleen mogelijk in het gebied Het Helmhout.	In het plangebied zijn geen bedrijfswoningen aanwezig en mogelijk.
Locaties aan Drachtster Vaart De locaties direct aan de Drachtster Vaart bieden mogelijkheden voor watersportgebonden bedrijvigheid.	Voor de percelen aan het vaarwater is hiervoor in het bestemmingsplan is een regeling opgenomen.
Perifere detailhandel Perifere detailhandel is toegestaan langs de Noorderhogeweg en De Roef / De Hemmen. Deze zone richt zich niet op de meubel- en woonbranche maar op ABC-bedrijven plus bouwmarkten, tuincentra en daarmee vergelijkbare bedrijven. De gemeente heeft ervoor gekozen de meubel- en woonbranche aan de MLK-singel te concentreren. Buiten de zone langs de Noorderhogeweg en De Roef / De Hemmen kan perifere detailhandel onder voorwaarden worden gevestigd. Deze voorwaarden zijn als volgt: - er ontstaat geen concurrentie met het kernwinkelgebied - de bedrijfsvloeroppervlakte van een bedrijf is minimaal 1.500 m² - er dient te worden aangetoond dat de vestiging op huidige locaties voor perifere detailhandel niet mogelijk is omdat binnen een jaar geen geschikte locatie voorhanden is.	Perifere detailhandel is binnen de zone toegestaan volgens de in het beleid van de gemeente vastgelegde branchering. Door middel van een afwijking is onder voorwaarden ook detailhandel in de meubel- en woonbranche mogelijk. Een belangrijke voorwaarde hierbij is, dat aangetoond wordt dat er in het kernwinkelgebied en op de MLK-singel geen geschikte locatie beschikbaar is. Buiten de zone kan perifere detailhandel door middel van een wijzigingsbevoegdheid onder de genoemde worden gevestigd worden.

Notitie Zeecontainers

Met betrekking tot zeecontainers hanteert de gemeente de notitie "Zeecontainers". Het gaat om de zeecontainer van metaal met een doorsnede hoogte van 2,5 m en een breedte van 2,5 m. De lengte varieert van 6 m tot 12 m. De zeecontainers worden breed toegepast en het is voor burgers onduidelijk geworden of de containers bouwvergunningplichtig zijn. De problematiek is dat deze soms wel en soms niet bouwvergunningplichtig zijn en daarmee wel/niet vallen onder de bouwregelgeving. Is een bouwvergunning vereist, dan is er meestal een welstandsprobleem.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door onder meer:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen).

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door deze activiteiten. Hiervoor zijn de volgende besluiten zijn relevant: het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)*, het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)* en het *Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit)*.

Dit plangebied ligt in het invloedsgebied van:

- een tankstation waar LPG voor het wegverkeer wordt afgeleverd;
- ondergrondse hoge druk transportleidingen voor het transport van aardgas;
- transport van gevaarlijke stoffen over de Noorder- en Zuiderhogeweg.

Naar het aspect externe veiligheid is in het kader van het bestemmingsplan onderzoek verricht en advies uitgebracht door Brandweer Fryslân. De onderzoeken en adviezen zijn in de bijlage 1 tot en met 4 opgenomen.

Er is onderzoek verricht naar het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Het PR betreft de afstandseisen, die moeten worden gezien als grenswaarde waarvan niet kan worden afgeweken. Het GR is afhankelijk van de bevolkingsdichtheid rondom een risicovolle activiteit. De norm ten aanzien van de bevolkingsdichtheid betreft geen harde norm, maar een oriëntatie waarde. In de onderzoeken en het adviezen is ook een verantwoording van het groepsrisico opgenomen, zoals voorgeschreven in het Bevi, het Bevb en de cRNVGS.

Voor het plangebied wordt samengevat geconcludeerd dat:

- het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van drie risicobronnen, te weten een LPG-tankstation, ondergrondse transportleidingen voor aardgas en het transport van gevaarlijke stoffen over de Noorder- en Zuiderhogeweg;
- bij geen van de risicobronnen een plaatsgebonden risico aanwezig is;
- het groepsrisico voor alle drie de risicobronnen onder de oriëntatiewaarde ligt;
- de actualisatie van het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en geen invloed heeft op het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied van de risicovolle activiteiten;
- het groepsrisico ten opzichte van de bestaande situatie niet verandert;
- ten aanzien van de hulpverlening bij calamiteiten voor de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid geen knelpunten worden voorzien.

Het betreft de wettelijke actualisatie van een bestaand plan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal aandacht worden besteed aan de ontsluiting en de aanwezigheid van vluchtwegen. Ook zal bij nieuwe ontwikkelingen getoetst worden aan de adviezen van de brandweer. Dit is met name van belang bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor perifere detailhandel. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering is voor de haalbaarheid van dit plan.

4.6 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

"detailhandel perifeer". Hier zijn vormen van detailhandel toegestaan, die niet passend zijn in het kernwinkelgebied. Dit is bijvoorbeeld de handel in auto's, boten en caravans. Ook zijn doe-het-zelf-zaken en tuincentra mogelijk. Op de overige locaties in deze bestemming is perifere detailhandel onder voorwaarden mogelijk door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Met een afwijking is het tevens mogelijk om ook detailhandelsvestigingen in wooninrichtingsartikelen toe te staan. Wel moet daarbij aangetoond worden dat in het centrum van Drachten en op de Martin Luther Kingsingel geen geschikte ruimte aanwezig is.

Voor bedrijven langs de Drachtstervaart is daarnaast extra mogelijkheid voor watersportgebonden bedrijvigheid. Perifere detailhandel in watersport gerelateerde artikelen (zoals scheepsmotoren en dergelijk) zijn tot een maximum van 300 m² netto verkoopoppervlak toegestaan. Detailhandel in andere goederen dan watersportgebonden artikelen (niet zijnde volumineuze goederen) is per bedrijf tot een oppervlakte van 75 m² toegestaan. Aan de Roef is een kringloopwinkel gelegen. Gezien de aard van deze functie, heeft deze winkel een aparte aanduiding. Alleen de verkoop van huishoudelijke artikelen is toegestaan.

Tenslotte is op de hoek van de Noorderhogeweg en het Tussendiepen een bypass met fietspaden mogelijk. Hiervoor is de aanduiding 'verkeer' in de bestemmingsplanregeling opgenomen.

Groen

Ten noorden van het Veemgebouw is recentelijk een groenstrook aangelegd. Om deze reden is hier de bestemming 'Groen' van toepassing. In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing waarmee de gronden onder voorwaarden gewijzigd kunnen worden naar de bestemming 'Verkeer - Verblijf'.

Verkeer - Verblijf

De Tussendiepen en het gedeelte van de Noorderhogeweg dat door het plangebied loopt, heeft de bestemming Verkeer - Verblijf. Deze bestemming is gericht op het handhaven van de verkeerfunctie van deze gronden. Bebouwing is niet toegestaan.

Water

Een gedeelte van de (toekomstige) Drachtstervaart ligt in het plangebied en heeft de bestemming Water. De begrenzing is afgestemd op de grenzen van de Drachtstervaart in het bestemming voor het industrieterrein De Haven. Er worden geen vaste aanlegmogelijkheden gegeven. Hiervoor is de (toekomstige) Drachtstervaart te smal. Wel kunnen er op het perceel zelf, door het graven van nieuw water, aanlegmogelijkheden gerealiseerd worden.

Leiding - Gas

Door het plangebied loopt een gasleiding. Deze heeft de dubbelbestemming Leiding - Gas. Aan verschillende werkzaamheden binnen een afstand van 5 meter aan weerszijden van de gasleiding, is een vergunningplicht gekoppeld. Het doel hiervan is de gasleiding te beschermen tegen bebouwing (en diepwortelende beplanting).

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan biedt een actualiserende regeling voor een bestaand gebied. De mogelijkheden die het plan biedt zijn grotendeels afgestemd op het geldende bestemmingsplan, perceelsgebonden van karakter en kleinschalig van aard. Het plan voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij maatschappelijke belangen geschaad kunnen worden.

Ook doorloopt het bestemmingsplan de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop een ieder een zienswijze op het plan kenbaar kan maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar diverse instanties verstuurd. De provincie Fryslân, Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân hebben allen aangegeven dat er geen belangen van deze partijen in het geding zijn.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van overleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kon een ieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op ?? ??????? 2014 gewijzigd vastgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar de raadsstukken in de bijlage. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1";
- b. bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2";
- c. bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1";

alsmede voor:

- d. bedrijven met watersportgebonden bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - watersport";
 - e. een bypass, ter plaatse van de aanduiding "verkeer";
- met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- f. detailhandel in volumineuze goederen, zoals boten en caravans, bouwmarkten en tuincentra, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer";
 - g. detailhandel in huishoudelijke goederen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - kringloopwinkel";

maar ook voor de daarbij behorende:

- h. restauratieve voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen en water;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. wegen, straten en paden;
- l. openbare nutsvoorzieningen;
- m. kunstobjecten;
- n. tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 3.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen en overkappingen ten dienste van de bestemming zoals bedrijfsgebouwen en een aan een bedrijf gerelateerde kantoorruimte;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" dient de voorkant of representatieve zijde van de bedrijven gesitueerd aan de Noorderhogeweg naar de Noorderhogeweg gericht te zijn;
- b. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. de afstand van een gebouw of overkapping tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn, tenzij de bestaande afstand kleiner is in welk geval de bestaande afstand van toepassing blijft;
- d. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag maximaal 15 meter zijn;
- e. het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag maximaal 80% zijn.

3.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- e. het gebruik van de gebouwen voor kantoor over een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoren;
- g. het gebruik van de gronden als jachthaven.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 3.1 onder a en toestaan dat ook bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" en bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" en bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1" op voorwaarde dat het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;
- b. de regel van lid 3.4 onder b en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor ondergeschikte detailhandel bij groothandelsbedrijven waarbij maximaal 25% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 100 m² en er geen wezenlijke concurrentie ontstaat met de detailhandelsvoorzieningen in het kernwinkelgebied;
- c. de regel van lid 3.4 onder b en toestaan dat de gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer" worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- d. de regel van lid 3.4 onder b en toestaan dat de gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer" worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel in meubelen en woninginrichting, mits:
 - 1. aangetoond wordt dat het te vestigen detailhandelsbedrijf ruimtelijke past binnen de locatie; en
 - 2. het te vestigen detailhandelsbedrijf aansluit op en/of complementair is aan het aanwezige detailhandels aanbod binnen de gemeente Smallingerland; en
 - 3. aangetoond is dat er in het kernwinkelgebied van het centrum van Drachten en de Martin Luther Kingsingel geen geschikte locatie beschikbaar is.

3.5.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.1 kan slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - watersport", als de betreffende functie is beëindigd;
- b. het aanbrengen van de aanduiding "detailhandel perifeer".

3.6.2 Beoordelingscriteria

De in lid 3.6.1 onder b genoemde wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast mits:

- a. er geen wezenlijk concurrentie ontstaat met de detailhandelsvoorziening in het

kernwinkelgebied;

- b. de bedrijfsvloeroppervlakte van een bedrijf minimaal 1.500 m² is;
- c. de vestiging op de gronden ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer" niet mogelijk is omdat binnen een tijdsbestek van 1 jaar aantoonbaar geen geschikte locatie voorhanden is.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. bermen en beplanting;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. waterlopen en waterpartijen;
 - f. voet- en fietspaden,
- maar ook voor de daarbij behorende:
- g. kunstobjecten;
 - h. verhardingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 4.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, zoals kunstobjecten.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 75 m³ zijn;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter zijn.

4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 5 van toepassing.

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gasleidingstrook.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. anders dan in de basisbestemming is bepaald, mogen op de in lid 7.1 bedoelde gronden geen bouwwerken voor de basisbestemming worden gebouwd, maar alleen bouwwerken voor de dubbelbestemming Leiding - Gas;
- b. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2 meter zijn.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van lid 7.2 en toestaan dat in de basisbestemming genoemde gebouwen en andere bouwwerken tóch mogen worden gebouwd op voorwaarde dat:

- a. geen kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. er geen schade wordt toegebracht aan de gasleiding en het functioneren daarvan niet nadelig wordt beïnvloed;
- c. hierover advies is gevraagd van de gasleidingbeheerder.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om op de gronden, bedoeld in lid 7.1, zonder vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het planten van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder rietbeplanting;
- b. het rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning en ophoging;
- d. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het diepploegen;
- f. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- h. beplantingen of bomen;
- i. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere manier ingraven of indrijven van voorwerpen;
- j. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- k. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen.

7.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Artikel 7.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud of het beheer van de gasleiding of

