

**Bestemmingsplan Smilde,
Hoofdweg 24**

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.539
Maart 2023
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding 4
1.2	Planologisch kader 4
1.3	Doel 6
1.4	Verantwoording 6
1.5	Leeswijzer 6
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIEBESCHRIJVING 7
2.1	Locatie en historie 7
2.2	Het perceel in zijn directe omgeving 8
2.3	Villa Maria 8
2.4	Het gewenste bouwplan 10
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 13
3.1	Rijksbeleid 13
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur</i> 13
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 13
3.2	Provinciaal beleid 14
3.2.1	<i>Actualisatie Omgevingsvisie 2018</i> 14
3.2.2	<i>Kernkwaliteiten-analyse</i> 16
3.3	Gemeentelijk beleid 16
3.3.1	<i>Woonplan 2017 – 2021</i> 16
3.3.2	<i>Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 “Platteland Leeft!”</i> 17
3.3.3	<i>Welstandsnota Midden-Drenthe 2018</i> 18
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 19
4.1	Archeologie 19
4.2	Bodem 19
4.3	Ecologie 21
4.4	Fysieke en externe veiligheid 22
4.5	Geluid 23
4.5.1	<i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</i> 23
4.5.2	<i>Akoestisch onderzoek brandweerkazerne</i> 27
4.6	Luchtkwaliteit 28
4.7	Milieu(hinder) 28
4.8	Verkeer en vervoer en parkeren 30
4.9	Watertoets 30
4.10	Besluit m.e.r. 30
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 32
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 33
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING 34
7.1	Algemeen 34
7.2	Toelichting op de Toelichting 34
7.3	Toelichting op de planregels 35

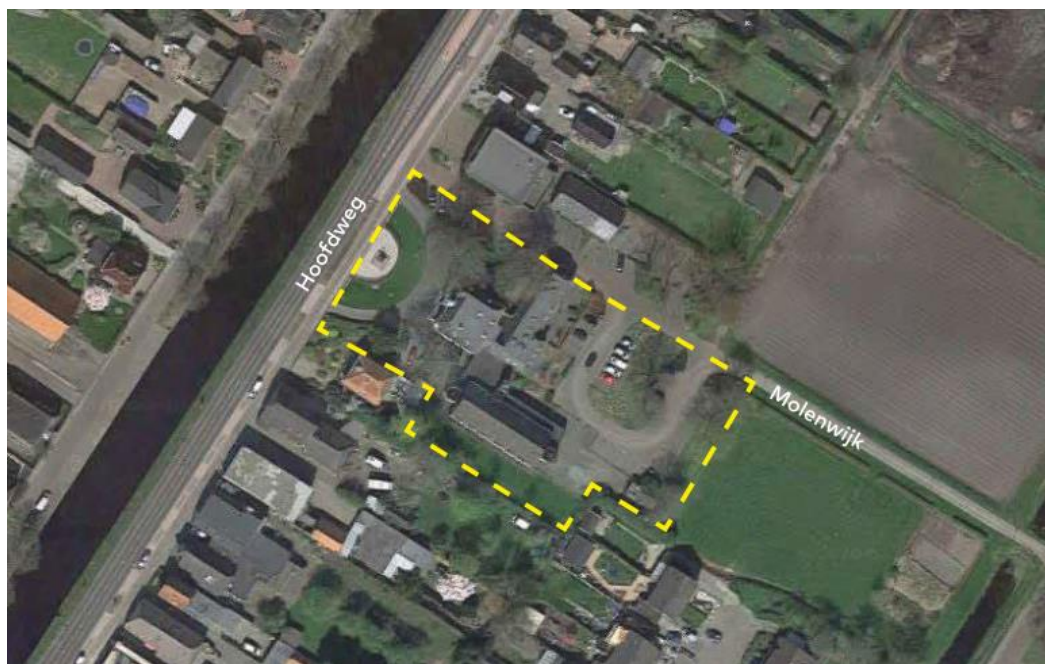
1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een gewenst bouwinitiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het herbestemmen van het perceel Hoofdweg 24 te Smilde (oude gemeentehuis) naar een passende bestemming om hier 15 woonappartementen en 4 kantoorfuncties toe te staan.

Op het perceel Hoofdweg 24 te Smilde staat het voormalige gemeentehuis. Het gebouw krijgt een nieuwe bestemming. Initiatiefnemer is voornemens om in het gebouw 15 woonappartementen en 4 kantoorfuncties te realiseren. De gemeente Midden Drenthe heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de plannen. Er is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Verder is het nog van belang om te benoemen dat het voorste gedeelte van het gebouw een Rijksmonument betreft.

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel en plangebied vanuit de lucht.



Figuur 1.1.: Het plangebied weergegeven in het gele kader.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging die de gewenste transformatie van het gebouw mogelijk maakt.

1.2 Planologisch kader

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Smilde". Daarin heeft het perceel een enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Het gebouw heeft verder (deels) de aanduiding 'karakteristiek' (de aanduiding 'k'), monument (de aanduiding 'm') en de aanduiding 'geen geluidsgevoelige functies toegestaan' (de aanduiding 'gg').

Onderstaand is de geldende verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2.: Het plangebied weergegeven in het geldend bestemmingsplan.

De op de plankaart voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
 - b. infrastructurele voorzieningen;
 - c. openbare nutsvoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
 - f. tuinen, erven en terreinen;
 - g. parkeervoorzieningen;
- met dien verstande dat:
 - h. ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;
 - i. ter plaatse van de aanduiding "geen geluidsgevoelige functies toegestaan", gronden en bouwwerken niet zullen worden gebruikt ten behoeve van geluidsgevoelige functies.

Het project is gericht op het mogelijk maken van een woongebouw met 15 appartementen en 4 kantoorfuncties in het bestaande gebouw. De maatschappelijke bestemming voorziet hier niet in. Ook is het gebruik van niet geluidsgevoelig functies in het gebouw niet toegestaan. (artikel 15.1. onder a. en j.).

Voor de realisatie van het project zal een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden.

1.3 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Het bestemmingsplan heeft daarbij als beoogd einddoel om het bouwwerk te kunnen gebruiken ten behoeve van 15 appartementen en 4 kantoorfuncties mogelijk te maken op het perceel Hoofdweg 24 te Smilde.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

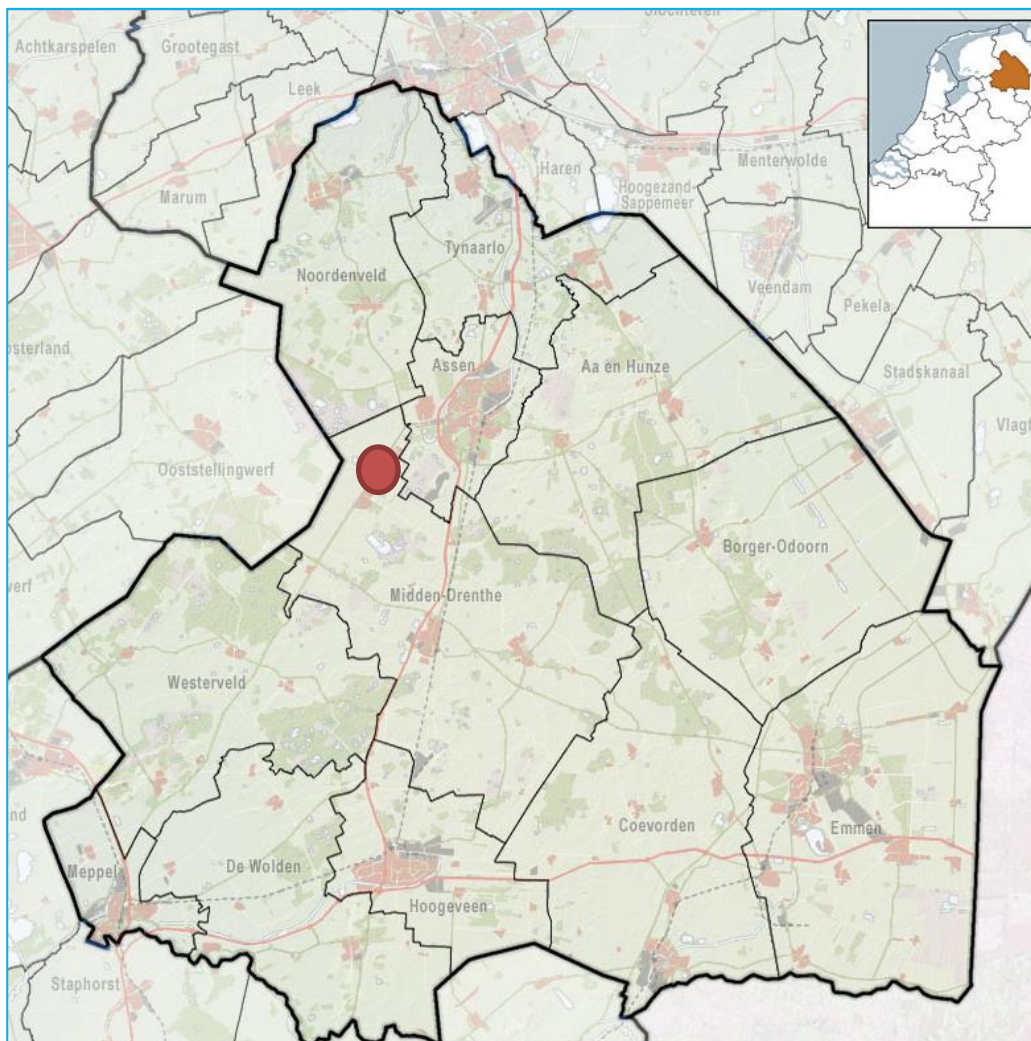
1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan "Smilde". In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatiebeschrijving

2.1 Locatie en historie

Het perceel Hoofdweg 24 bevindt zich in Smilde. Smilde is gelegen binnen de Drentse gemeente Midden-Drenthe. Hieronder een weergave van de ligging van Smilde vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Figuur 2.1: Nederland, provincie Drenthe, gemeente Midden-Drenthe en de ligging van Smilde in één oogopslag.

Smilde

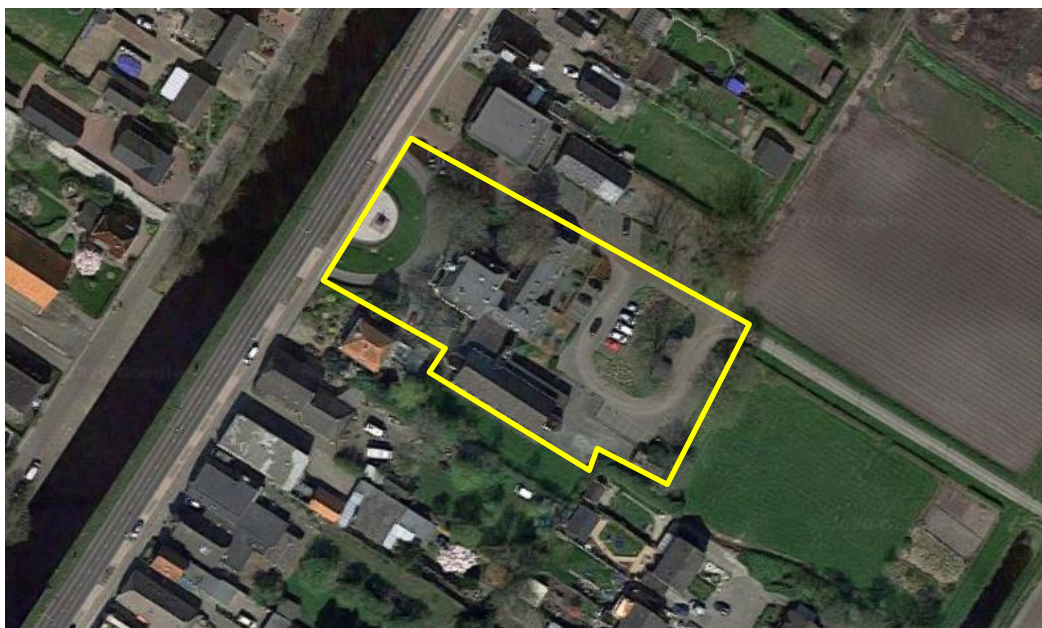
Het plangebied ligt aan de oostkant van het dorp Smilde. Smilde is een dorp en de naam van een voormalige gemeente en een voormalig waterschap in de provincie Drenthe. Het dorp Smilde vormde tot 1998 het centrale dorp van een aantal kleine dorpskernen: Bovensmilde, Smilde, Hijkersmilde en Hoogersmilde.

Smilde is gesitueerd aan beide zijden van de Drentsche Hoofdvaart, ten zuidwesten van Assen. Het is een typisch voorbeeld van een lintdorp, en kent dan ook een lengte van ongeveer 17 kilometer.

Sinds de gemeentelijke herindeling van 1998 zijn Bovensmilde, Smilde, Hijkersmilde en Hoogersmilde ingedeeld bij de administratieve gemeente Midden-Drenthe.

2.2 Het perceel in zijn directe omgeving

Gelegen in het hart van Smilde, in de lintbebouwing langs de Drentse Hoofdvaart. Het object is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer; de bus stopt praktisch voor de deur. Met de auto is het nog geen kwartier rijden naar de snelweg A-28. Verder zijn er op loopafstand voldoende winkels en supermarkten te vinden.



Figuur 2.2.: Weergave van het plangebied langs de Hoofdweg

Op het perceel Hoofdweg 24 te Smilde staat het voormalig gemeentehuis van Smilde, dat bekend staat als Villa Maria.

2.3 Villa Maria

Het voormalig gemeentehuis in Smilde staat plaatselijk bekend als een monumentale kantoorvilla dat is gebouwd in 1893 als Villa Maria, in opdracht van Maria Jacoba Hoogerbrugge (dochter van de in 1892 overleden burgemeester) en ontworpen door gemeente-architect P.J. Kramer. Het in Eclectische stijl vormgegeven woonhuis werd in 1930 door de familie Harders verkocht aan de gemeente Smilde. Sinds toen is het gebouw in gebruik genomen door de gemeente Midden Drenthe als gemeentehuis.

In 1988-1989 werd door architectenbureau Wouda en Van der Schaaf uit Meppel een verbouwplan gemaakt waarbij een geheel nieuwe vleugel werd ontworpen. Op 30 november 1989 werd deze verbouwing officieel in gebruik genomen.

Het object is aangemerkt als rijksmonument. Er is een inspectierapport beschikbaar uit 2016 met betrekking tot de staat van onderhoud. De monumentale bescherming betreft uitsluitend de oorspronkelijke villa.

De verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt ongeveer 1.400 m² en strekt zich uit over meerdere bouwlagen en bouwdelen. Het totale perceeloppervlak dat verkocht wordt bedraagt 4.907 m².



Figuur 2.3.: Zicht vanaf de vaart op Villa Maria.



Figuur 2.4.: Het bouwwerk gezien vanaf de achterzijde van het plangebied, met zicht op de bebouwing maar ook het parkeren op eigen terrein.

2.4 Het gewenste bouwplan

De bestaande bebouwing krijgt een functiewijziging. Het op de onderstaande tekening weergegeven gebouw A wordt verbouwd tot 8 seniorenappartementen. Gebouw B wordt verbouwd tot 5 appartementen voor starters en gebouw C wordt op de begane grond verbouwd ten behoeve van 4 kantoorunits en 2 luxe appartementen op de verdieping.

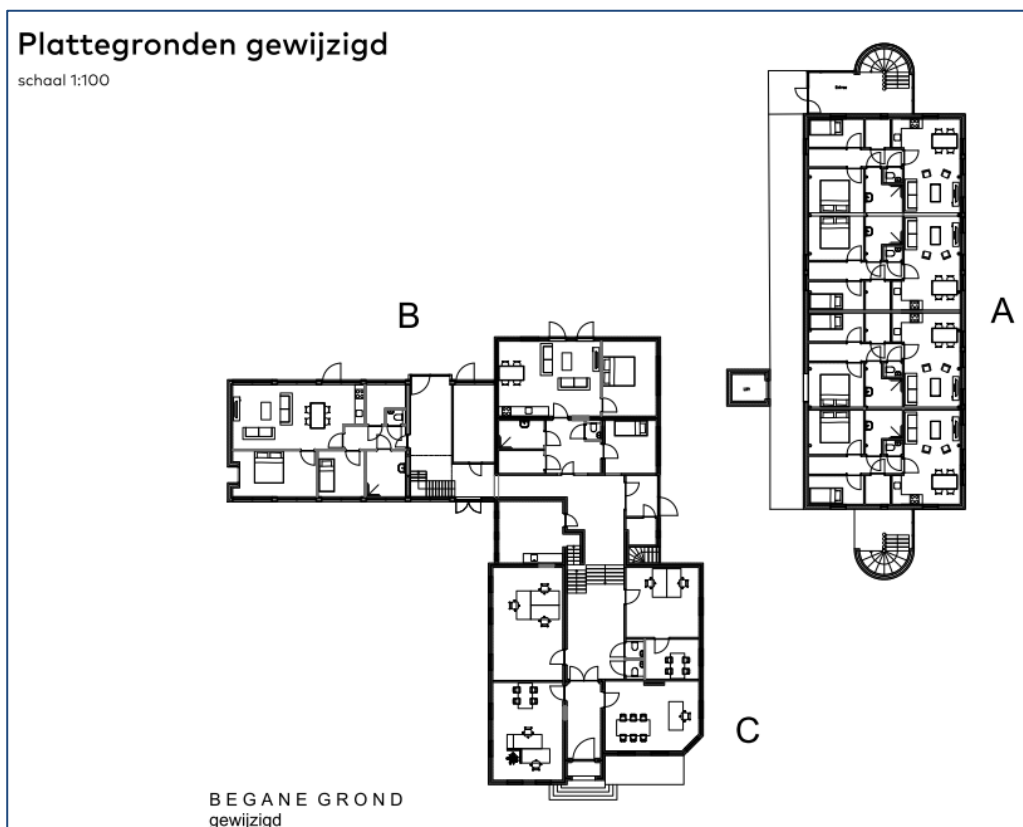
De primaire doelgroep voor de appartementen zijn starters en senioren. Voor de kantoorfuncties wordt gedacht aan verhuur van kleine units, dus als een soort bedrijfsverzamelgebouw.



Figuur 2.5.: Een weergave van de gewenste bestemmingen met nieuwe terreininrichting.

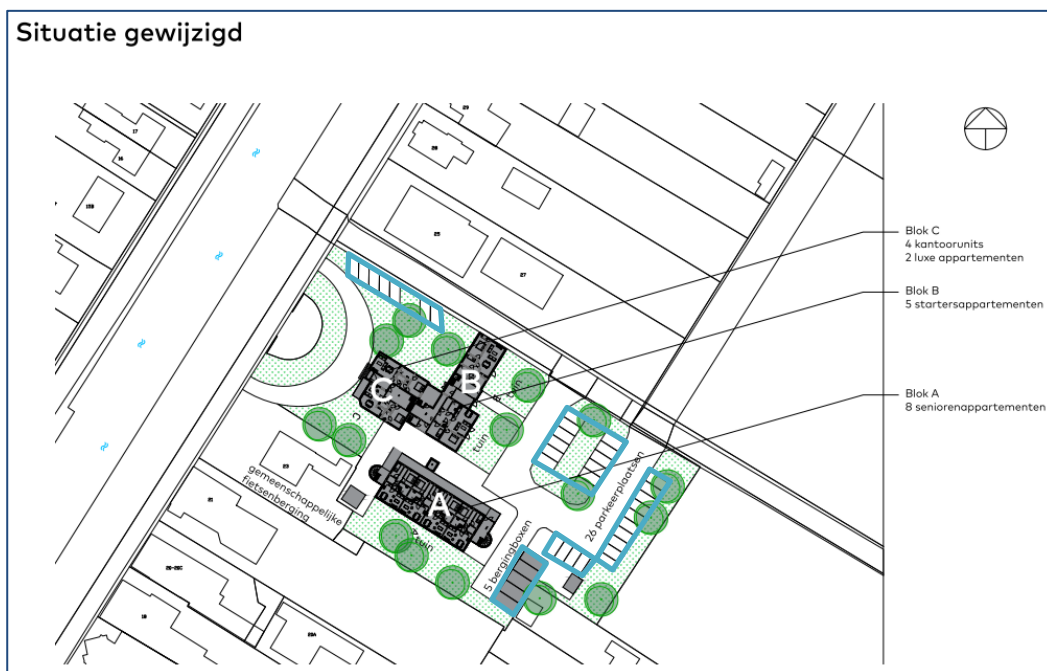


Figuur 2.6.: Een weergave van een 3d- impressie, waaruit blijkt dat de bouwvolumes intact blijven.

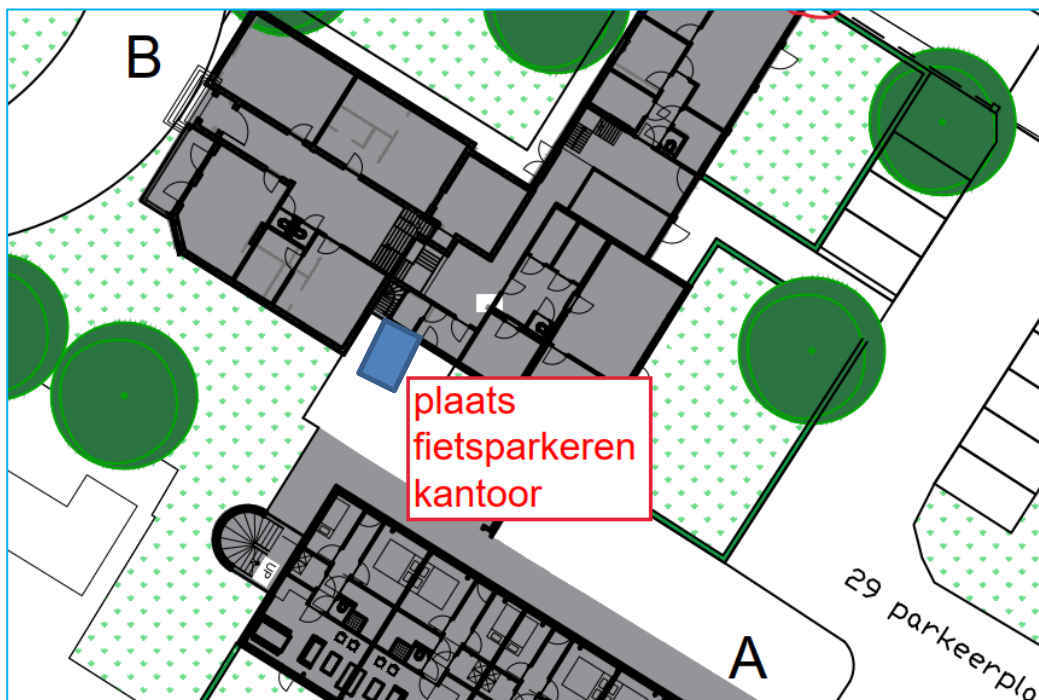


Figuur 2.7: Een weergave van de nieuwe plattegrondindeling van het gebouw met daarin de indeling van de woon- en kantoorfuncties.

Op onderstaande tekening zijn de te realiseren parkeerplaatsen en bergingen nog weergegeven binnen de blauwe kaders. Er is sprake van een erfdienstbaarheid voor de parkeerplaatsen totdat de verbouwing van de brandweerkazerne is voltooid.



Tevens wordt nog voorzien in een opstelplaats voor fietsers. Deze is op onderstaande figuur weergegeven bij het blauwe vlak en door middel van een aanduiding op de verbeelding ook vastgelegd qua positie.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Midden-Drenthe op deze locatie.

3.1 Rijsbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van riksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt namelijk plaats in stedelijk gebied waar in de huidige situatie al een gebouw staat. De (her)ontwikkeling leidt dan ook niet tot nieuw ruimtebeslag. Er is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een bedrijvenbestemming naar een woonbestemming ten behoeve van 15 woonfuncties en 4 kantoorfuncties.

Jurisprudentie laat als algemene lijn zien, dat bij herbestemming c.q. functiewijziging van bestaande gebouwen “geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij functiewijziging sec” hetgeen betekent dat als er sprake is van een functiewijziging binnen de bestaande schil van een gebouw zonder toename bebouwd oppervlakte er geen sprake is van een ladderplichtige activiteit.

In onderhavig project is sprake van e ontwikkeling binnen de bestaande schil en zodoende is geen sprake van een ‘nieuwe verstedelijking’ en daarmee niet laddertoetsplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2018

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de 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.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarden van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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.

Hieronder volgen de delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van het 'Wonen' en 'Zorgvuldig ruimtegebruik'.

Wonen

Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) wordt een geschatte daling van 5.000 huishoudens verwacht. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen.

Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkings-daling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. 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 en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

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.

Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Bij dit project is sprake van een herontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied. Er is sprake van inbreiding voor uitbreiding en er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. De planvorming is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.2 Kernkwaliteiten-analyse

Aangezien er feitelijk gezien alleen sprake is van een herbestemmingsproject zonder noemenswaardige ruimtelijke en bodemverstorende ingrepen is een diepgaande kernkwaliteiten-analyse niet van belang geacht, immers het perceel behoudt zijn bestaande visuele verschijningsvorm. Bestaande kernkwaliteiten blijven onaangetast.

3.2.3 Provinciale Omgevingsverordening

In artikel 3.24 van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw:

Artikel 3.24 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied kan alleen voorzien in nieuwe woningbouw indien deze woningbouw past binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de regionale woonvisie en als in het desbetreffende ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat deze regionale woonvisie voldoende actueel is.
2. Incidentele bouw mogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied zijn mogelijk in bepaalde gevallen zoals bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale rood-voor-groen dan wel de ruimte-voor-ruimte regeling.

Het project past binnen het provinciaal beleid, er is sprake van het herbestemmen van bestaande gebouwen voor de functie wonen, binnen het stedelijk gebied. Volgens artikel 3.24 POV is er geen provinciaal belang voor een dergelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonplan 2017 – 2021

Het Woonplan geeft het gemeentelijke woonbeleid voor de komende jaren weer. Het Woonplan is een beleidsnota en daarmee richtinggevend voor de toekomst. Wonen is een thema dat steeds in beweging is.

In de kerncluster Smilde wordt een huishoudensgroei voorzien. De woningbehoefte voor het kerncluster Smilde is ongeveer 80 woningen. In onderstaande tabel is deze behoefte weergegeven.

	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
Kerncluster Smilde	4.015	4.065	4.095	+80

Smilde

Woningbehoefte en ontwikkelingen

De woningvoorraad in Smilde bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande woningen (35%), gevolgd door 2/1 kappers (30%), rij-/hoekwoningen (21 %) en voor 14% uit appartementen. Voor Smilde wordt uitgegaan van een beperkte groei van huishoudens tot 2025: circa 25. De kern Smilde kent verschillende locaties die zijn aangemerkt als (potentiële) woningbouwlocatie. De afgelopen jaren zijn er nagenoeg geen woningen gerealiseerd vanwege het uitblijven van concrete plannen. De huidige plancapaciteit in Smilde is weergegeven in onderstaande tabel. Het gaat om zowel harde (planologisch geregeld) als zachte plannen (voornemen).

Kern	Plan	(resterende) plancapaciteit
Smilde	Locatie achter oude gemeentehuis	16
	Deel evenemententerrein	14
	Terrein voormalige agrarische unie	PM
	Locatie Elzenlaan	14
	Hoek Veenhoopsweg / Linthorst Homanweg	19
Totaal		63

In de tabel is te zien dat de huidige (potentiele) plancapaciteit in Smilde (fors) groter is dan de verwachte woningbehoefte voor de periode tot 2025. Op het moment is aan de Elzenlaan een concreet plan in voorbereiding voor de bouw van 2/1 kapwoningen en rijwoningen. Voor Smilde zetten we in op inbreiding en verbetering van de woon- en leefomgeving. Uitbreiding van de kern met woningbouw wordt niet nagestreefd. Mochten zich in de komende periode nieuwe, waardevolle initiatieven voordoen die draagvlak hebben in het dorp en passen bij de woningbehoefte, dan moet overwogen worden om de realisatie van woningen op (enkele van) bovenstaande locaties te faseren in de tijd of eventueel (gedeeltelijk) te schrappen. Op die manier kan er flexibel worden ingespeeld op veranderingen en ruimte gecreëerd worden voor nieuwe initiatieven.

Voorliggend project kan worden gezien als een vorm van kwaliteitsverbetering waarbij het voormalige gemeentehuis wordt hergebruikt voor woningbouw en enkele kantoorvoorzieningen. Er is ook nu al veel vraag naar de beschikbaarheid van de 15 woningen. De verwachting is dan ook dat alle 15 woningen binnen afzienbare tijd 'verzegd' zullen gaan zijn. Concreet hebben zich momenteel al 10 personen gemeld die interesse hebben in een appartement.

3.3.2

Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!"

In de Structuurvisie Midden-Drenthe (28 juni 2012) is het thema wonen nog eens nader geconcretiseerd. De agenda tot 2030 op het gebied van wonen in deze visie omvat de volgende punten:

Locatie specifieke aanpak van kwaliteitsverbetering in de kernen:

1. Westerbork inbreiden;
2. Smilde en Bovensmilde herstructureren;
3. In Hooghalen is ruimte voor een beperkte uitbreiding van het dorp. De ligging van deze kern nabij de te ontwikkelen Florijn-as in Assen biedt kansen voor het aanbieden van een exclusieve dorpse woonkwaliteit, complementair aan de woonmilieus die binnen Assen reeds aanwezig zijn.

Ter versterking van de vitaliteit van de overige dorpen en buurten is ook daar een beperkte ruimte om te groeien, waarbij de nieuwe woningen vanuit kwalitatief oogpunt van toegevoegde waarde zijn voor de levendigheid in het dorp. De groei past qua ritme en korrel bij de kern;

- Nieuwbouw sluit aan op de woningbehoefte, waarbij flexibiliteit geboden wordt in tijd en doelgroep (= levensbestendig bouwen).
- Vraag naar woningen is nu met name eenpersoonshuishoudens en gezinswoningen voor 'lager' opgeleiden en woningen voor terugkerende jonge gezinnen, waarvan de ouders tijdens studie vertrokken zijn.
- In kleinschalige gebieden herbestemmen van boerderijen tot bij voorbeeld het nieuwe erven concept (= voormalige boerderijen waar burgers bij elkaar op een erf wonen en het landschap eromheen beheren).
- Nieuwbouw van woningen ter compensatie van een bedrijfsbeëindiging in een grootschalig landbouwgebied, in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, kan plaatsvinden in het nieuwe buurtschap of bij één van de andere kernen.

Hoewel er letterlijk gezien niet iets is genoemd in de Structuurvisie over het herbestemmen van het voormalige gemeentehuis naar wonen vindt de gemeente het wel wenselijk om het herbestemmen van het gebouw naar woningbouw en dienstverlening passend en wenselijk binnen haar beleid. Eventuele verpaupering en leegstand wordt hiermee ook voorkomen.

Het verzoek is in overeenstemming met de beleidslijn om in kleinschalige gebieden vrijkomende, aan de oorspronkelijke functie onttrokken (grotere) bebouwing te gaan herbestemmen ten behoeve van de woonfunctie.

3.3.3

Welstandsnota Midden-Drenthe 2018

Het plangebied is opgenomen in de op 1 februari 2018 door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota Midden-Drenthe 2018. Het project voorziet in een herbestemming van een bestaand bouwwerk dat tevens deels als een Monument is aangemerkt. Ten aanzien van welstand kan worden opgemerkt dat het bouwplan na besluitvorming van de omgevingsvergunning voldoet aan de redelijke eisen van welstand en dat tevens een advies van de Monumentencommissie zal worden gevraagd.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

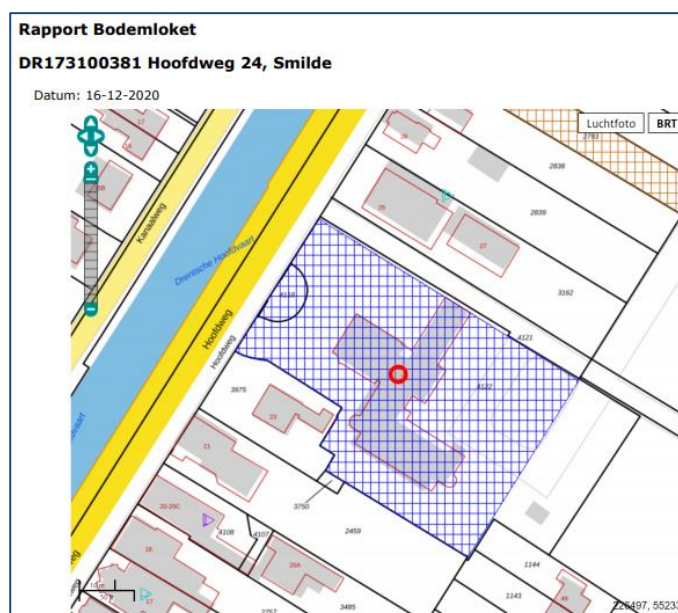
In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herbestemming van een bestaand pand, waarbij de contouren van het gebouw niet wijzigen en hetzelfde blijven. Hierbij vinden geen ingrijpende wijzigingen van de bodemstructuur plaats. Nader onderzoek naar archeologie is voor dit project niet nodig.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Onderstaand een weergave van het bodemloket.



Figuur 4.1.: Een weergave van www.bodemloket.nl met daarin het plangebied.

Ten aanzien van het aspect bodem is vanuit de RUD de volgende bodeminformatie ontvangen die vervolgens integraal is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Historische informatie Hoofdweg 24 te Smilde

Uit de historische informatie blijkt dat de locatie altijd onderdeel heeft uitgemaakt van de dorpskern (lintdorp) van Smilde. Op de locatie is in 1893 het huidige gebouw, dat dienst doet als gemeentehuis, gerealiseerd. De locatie is door de jaren heen enkele malen heringericht totdat de huidige situatie is ontstaan. Er is een ondergrondse tank verwijderd in 1995 (tanksaneringscertificaat: H. R. de Kroon, kenmerk: A1 268, 20 september 1995). De tank was bij verwijdering al afgevuld met zand en er zijn bij verwijdering geen verontreinigingen waargenomen. Anders dan de verwijderde tank zijn er voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd. Ter plaatse van de locatie zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

Advies voor het bestemmingsplan

De bestemming van het terrein zal gewijzigd worden naar kantoren en wonen (met tuin). In verband met de financiële haalbaarheid van het plan zal hierop in moeten worden gegaan in relatie tot de bodem. Mocht blijken dat er een geval van bodemverontreiniging op de locatie aanwezig is die de bestemming in de weg staat en die moet worden gesaneerd, dan moeten hiervoor de financiële middelen beschikbaar zijn.

Advies in het kader van de te beëindigen of te starten activiteiten

Bij bodembedreigende activiteiten die beëindigd worden dient een eindsituatie onderzoek te worden uitgevoerd. Bij beëindiging werkplaatsen, puinverhardingen, slootdempingen, asbestdaken zonder goot, etc. dient hier ter plaatse een eindsituatie onderzoek te worden uitgevoerd.

In het kader van het activiteitenbesluit dient bij bodembedreigende activiteiten die de inrichting gaat uitvoeren een nulsituatie onderzoek wordt uitgevoerd. De geplande woonappartementen en kantoorfuncties worden niet gezien als bodembedreigende activiteiten. Een nulsituatie bodemonderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Advies voor de omgevingsvergunning, activiteit Bouwen

Er is in het kader van de Wabo-bouwaanvraag voor bouwwerkzaamheden waarbij een verblijfsruimte(n) gerealiseerd worden een recent bodemonderzoek noodzakelijk. In artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht is bepaald dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een bodemonderzoek moet worden toegevoegd. Conform artikel 2.1.5 van de Bouwverordening betreft dit een recent (niet ouder dan 5 jaar) milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740 en eventueel de NEN 5707/5897 (asbest in bodem/puin).

De aanwezige gebouwen hebben altijd dienst gedaan als verblijfsruimten en zullen voor de nieuwe plannen ook dienst blijven doen als verblijfsruimten. Derhalve kan een bodemonderzoek in het kader van de bouwaanvraag achterwege blijven.

4.3

Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

Nationaal Natuurwerk (NNN) en Natura 2000 (N2000)

De onderzochte locatie ligt niet in een natuurgebied N200 en/of het NNN.

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

De aard van de ingrepen zijn dermate gering dat er geen ecologische quickscan nodig is.

Conclusie

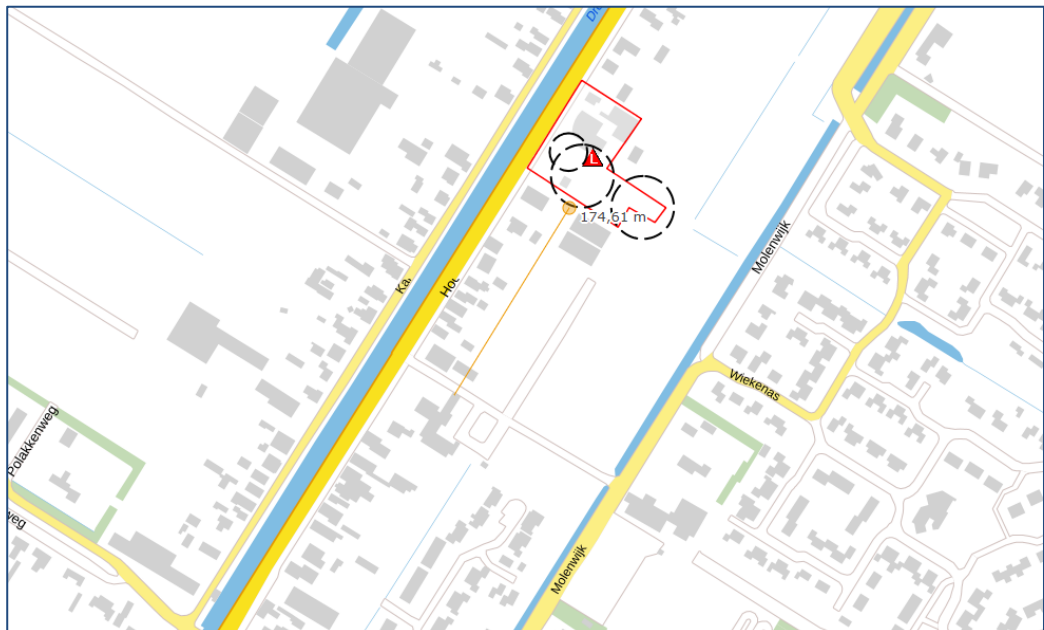
Het bestemmingsplan voorziet in een herbestemming van een bestaand pand, waarbij de contouren van het gebouw niet wijzigen en hetzelfde blijven. Het wijzigen van de bestemming maakt geen strijd met de vigerende natuurwet- en regelgeving.

4.4 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Het project voorziet in het toevoegen van 15 appartementen. Woningen zijn aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object. Zorgvuldigheidshalve is de risicokaart Drenthe geraadpleegd.

Daaruit blijkt dat in de nabije omgeving zijn geen buisleidingen, route gevaarlijke stoffen etc. aanwezig zijn. In noordelijke richting is een Bevi-inrichting gelegen. Op ruim 170 meter is een Gulf tankstation met LPG vulpunt gelegen.



Type LPG (Categorie B)	
Specifieke informatie bij het type	
Vergunde jaardoorzet LPG [m3]	< 500
Specifieke informatie installatie	
Volgnummer	1
Soort	VULPUNT
Naam van de installatie	Vulpunt
Risicoafstanden	
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	25
Groepsrisico	
Invoervrije groepsrisico	gemiddelde bevolkingsdichtheid
Groepsrisico overschrijding	N
Afstand tot grens invloedsgebied	150
verantwoording groepsrisico [m]	

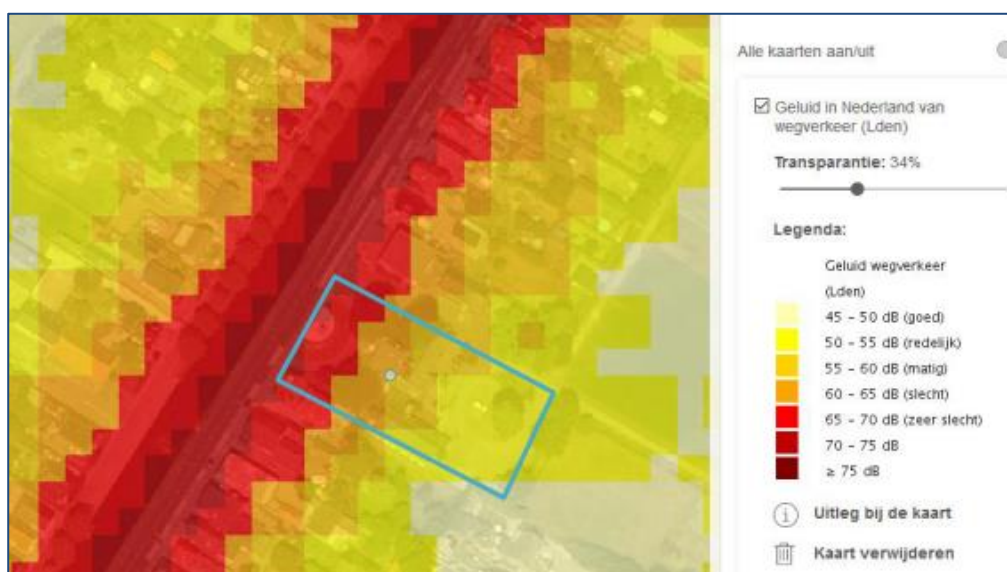
Volgens het attributierapport blijkt dat de risicoafstand (PR 10-6) 25 meter bedraagt. Het plangebied is in zuidelijke richting op ruim 170 meter gelegen. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig zijn. Hierdoor is geen nader onderzoek naar externe veiligheid nodig.

4.5 Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.5.1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

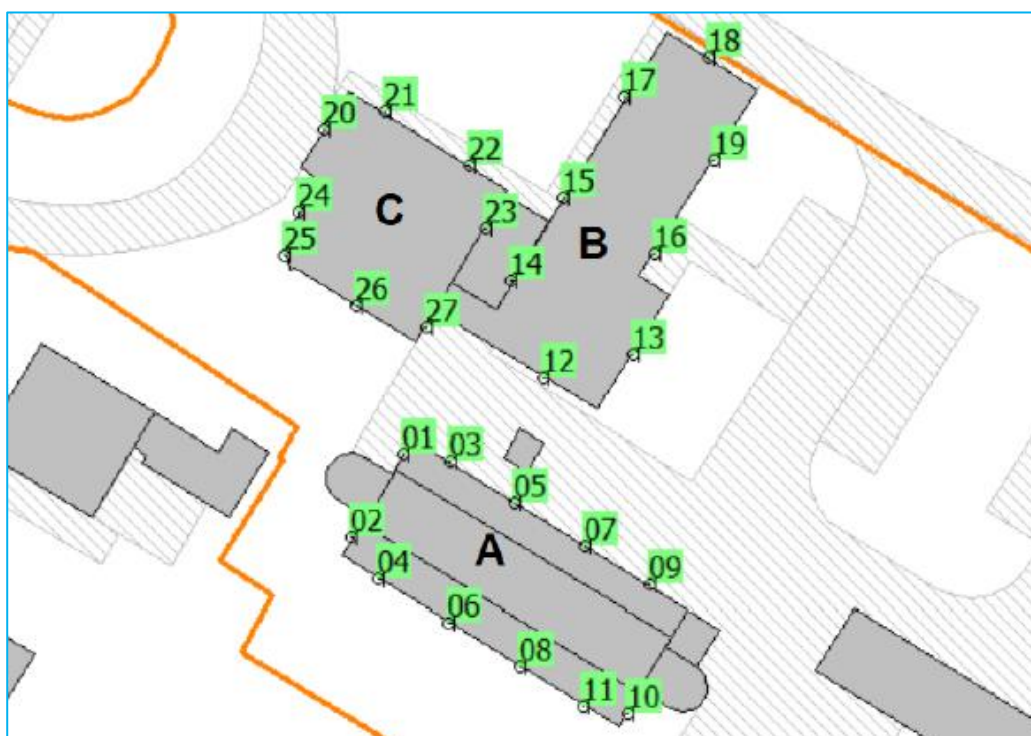
Ter plaatse geldt op de N371 (Hoofdweg) een snelheidsregiem van 50 km/uur en is er sprake van een wettelijke geluidszone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Er is akoestisch onderzoek nodig. In dit onderzoek dient tevens het wegverkeer over de Molenwijk te worden meegenomen. Ook onderstaande weergave van de geluidkaart van de Atlas van de Leefomgeving laat zien dat er aan de gevel mogelijk sprake is van een te hoge geluidsbelasting.



Figuur 4.1.: Een weergave van www.atlasleefomgeving.nl waaruit blijkt de geluidsbelasting van de Hoofdweg op de bebouwing op het perceel.

Het akoestisch onderzoek is vervolgens uitgevoerd door Geluidmeesters BV. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Aanleiding is het voornemen tot het transformeren van het voormalig gemeentehuis aan de Hoofdweg 24 in Smilde tot vijftien woonappartementen en vier kantoorfuncties. De kantoorfuncties zijn geen geluidgevoelige ruimtes en daarom niet nader beschouwd.



Uit de resultaten blijkt dat bij de te realiseren appartementen in gebouwblok A en B wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor het realiseren van deze appartementen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaaï geen belemmeringen geconstateerd.

Bij de twee te realiseren appartementen in gebouwblok C wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden overschreden als gevolg van het verkeer op de Hoofdweg N371. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde.

Om de twee appartementen (nr. 14 en 15) in gebouwblok C mogelijk te maken dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De vast te stellen hogere waarden zijn opgenomen in onderstaande tabel (oranje en cursief gedrukt).

App. nr.	Tp	Gevel oriëntatie	Hoofdweg N371			
			Geluidbelasting toekomst [L _{den}] (incl. aftrek artikel 110g Wgh)		Geluidbelasting toekomst [L _{den}] (excl. aftrek artikel 110g Wgh)	
			1,5 mtr.	4,5 mtr.	1,5 mtr.	4,5 mtr.
Gebouwblok: A						
App. 1	01	noordwest	44	--	49	--
	02	noordwest	41	--	46	--
	03	noordoost	41	--	46	--
	04	zuidwest	38	--	43	--
App. 2	05	noordoost	39	--	44	--
	06	zuidwest	37	--	42	--
App. 3	07	noordoost	38	--	42	--
	08	zuidwest	36	--	41	--
App. 4	09	noordoost	36	--	41	--
	10	zuidoost	25	--	30	--
	11	zuidwest	35	--	40	--

De tabel gaat door op de volgende bladzijde.

App. nr.	Tp	Gevel oriëntatie	Hoofdweg N371			
			Geluidbelasting toekomst [L_{den}] (incl. aftrek artikel 110g Wgh)		Geluidbelasting toekomst [L_{den}] (excl. aftrek artikel 110g Wgh)	
			1,5 mtr.	4,5 mtr.	1,5 mtr.	4,5 mtr.
Gebouwblok: A						
App. 5	01	noordwest	--	46	--	51
	02	noordwest	--	45	--	50
	03	noordoost	--	43	--	48
	04	zuidwest	--	40	--	45
App. 6	05	noordoost	--	41	--	46
	06	zuidwest	--	39	--	44
App. 7	07	noordoost	--	40	--	45
	08	zuidwest	--	37	--	42
App. 8	09	noordoost	--	38	--	43
	10	zuidoost	--	25	--	30
	11	zuidwest	--	36	--	42
Gebouwblok: B						
App. 9	17	noordwest	46	--	51	--
	18	noordoost	42	--	47	--
	19	zuidoost	18	--	22	--
App. 10	12	zuidwest	40	--	45	--
	13	zuidoost	17	--	22	--
App. 11	17	noordwest	--	48	--	53
	18	noordoost	--	44	--	49
	19	zuidoost	--	14	--	19
App. 12	13	zuidoost	--	13	--	18
	15	noordwest	--	48	--	52
App. 13	12	zuidwest	--	41	--	46
	13	zuidoost	--	13	--	18
	14	noordwest	--	39	--	43
Gebouwblok: C						
App. 14	20	noordwest	--	53	--	58
	21	noordoost	--	50	--	55
	22	noordoost	--	49	--	54
	23	zuidoost	--	38	--	43
App. 15	24	noordwest	--	52	--	57
	25	zuidwest	--	51	--	56
	26	zuidwest	--	47	--	52
	27	zuidoost	--	32	--	37
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt niet overschreden. De weg vormt akoestisch geen belemmeringen.					
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB L_{den} . Indien bron- en overdrachtsmaatregelen geen solas bieden dient een verzoek tot ontheffing (Hogere waarde) te worden ingediend.					

Het akoestisch onderzoek is vervolgens door de RUD beoordeeld. Het volledige adviesdocument is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Vanuit de RUD is aangegeven dat het onderzoek een correcte weergave geeft van de uitgangspunten, normstelling en het opgestelde rekenmodel.

Het onderzoek onderbouwt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet haalbaar/realistisch zijn. Het vaststellen van ontheffingen in de vorm van hogere waarden is derhalve noodzakelijk. Voorwaarde voor het vaststellen van hogere waarden is dat er gevelmaatregelen dienen te worden getroffen.

Er wordt in het akoestisch onderzoek wat betreft gevelgeluidisolatie verwezen naar het reeds verkregen niveau. Echter wordt geadviseerd om de nieuwbouw eis van het Bouwbesluit, oftewel een binnenniveau van 33 dB na te streven. Dit betekent dat met een gevelbelasting van ten hoogste 58 dB Lden (excl. aftrek art 110g Wgh.), een geluidwering van (58-33 binnenniveau=) 25 dB benodigd is. De gesloten geveldelen van het pand zijn opgebouwd uit gemetselde buitengevels met naar verwachting ook een steenachtige (zware) draagconstructie. Zodanig zullen de transparante geveldelen (kozijn+beglazing+kierdichting) maatgevend zijn in de te realiseren gevelgeluidisolatie. Het is aannemelijk dat bij het toepassen van thermische HR++ beglazing en dubbele kierdichting (bij draaiende delen), kan worden voldaan aan de geluidwering van 25 dB. Indien gevelroosters worden toegepast voor ventilatie (natuurlijke toevoer) dan dienen deze geluiddempend te worden uitgevoerd.

Met een aanvullend onderzoek zal worden aangetoond dat de benodigde gevelwering wordt gehaald.

4.5.2 Akoestisch onderzoek brandweerkazerne

Door onderzoeksbureau NAA is een akoestisch onderzoek naar de effecten van de brandweerkazerne uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Er is geen sprake van cumulatie van geluid. De richtwaarde voor stap 2 wordt alleen overschreden op de westgevel van de noordvleugel die volgens figuur 1 deel uit maakt van gebouwblok B waar voor wegverkeerslawaai wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Voor de overige geluidsaspecten (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximaal geluidsniveau) wordt voldaan aan de richtwaarden voor stap 2.

Uitgaande van een gevelwering van tenminste 20 dB (standaardeis Bouwbesluit) wordt hier aan het vereiste binnengeluidsniveau van 35 dB voldaan.

Hoewel de appartementen momenteel geen woonbestemming hebben is er wel sprake van een bestaand gebouw. Met een bestaand gebouw is er sprake van een wezenlijk andere situatie dan met een nieuw gebouw waarvan de exacte locatie nog variabel is. Het gebouw krijgt hiermee weer een nuttige bestemming en draagt bij aan het oplossen van woningtekorten. Het afbreken van dit gebouwdeel zou kapitaalvernietiging betekenen.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken, de te treffen bronmaatregelen aan de signalering, de onmogelijkheid van verdere maatregelen en het aanvaardbare binnenklimaat wordt buitenplanse inpassing hier aanvaardbaar geacht.

Het akoestisch onderzoek van de brandweerkazerne is vervolgens door de RUD beoordeeld. Het volledige adviesdocument is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Vanuit de RUD is aangegeven dat:

- Het onderzoek van NAA is correct en akkoord;

- De berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldoen in alle etmaalperioden op de beoogde woningen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit en aan de richtwaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie;
- De berekende maximale geluidsniveaus voldoen in alle etmaalperioden op de beoogde woningen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit en de richtwaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie. Voorwaarde hiervoor is dat de noordgevel van de noordvleugel zoals toegezegd als dove gevel wordt uitgevoerd en planologisch geborgd;
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking voldoet ook met het instellen van de nachtstand voor de akoestische signalering niet aan de richtwaarde voor stap 2 van de VNG-publicatie. Het Activiteitenbesluit kent geen grenswaarden voor indirecte hinder;
- Inpassing van de beoogde appartementen volgens stap 3 van de VNG-publicatie wordt aanvaardbaar geacht.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is nog een aanduiding 'dove gevel' opgenomen.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';

- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Vanuit figuur 1.2 is de verbeelding van het geldend bestemmingsplan weergegeven. Rondom het plangebied zijn overwegend andere woonfuncties gelegen. Van wonen naar wonen geldt geen milieubeperking. Ten oosten van het plangebied zijn agrarische percelen (zonder bebouwing) gelegen, ook hier is geen sprake van milieuhinder.

Aan de noordkant is nog een maatschappelijke bestemming gelegen, hier is sprake van een brandweerkazerne. Voor de brandweerkazerne geldt een richtafstand van 30 meter tot de beoogde woningen conform de VNG brochure uitgaande van gemengd gebied. Op basis van de Brochure bedrijven en milieuzonering moet de afstand worden gemeten van perceel tot perceel. De afstand van de grens van het perceel van de gewenste appartementen tot het perceel van de brandweer bedraagt ca. 5,4 meter. Aan de richtafstand wordt niet voldaan. Het akoestisch zwaartepunt van de bestaande brandweerkazerne ligt op de in- en uitrit van de kazerne. De afstand van het akoestisch zwaartepunt van de inrichting tot de gevel van de beoogde woningen bedraagt meer dan 30 meter. Daarnaast bevindt de woning op Hoofdweg 28 zich op kortere afstand van de kazerne. Zodanig vormt de brandweerkazerne naar verwachting geen belemmering.

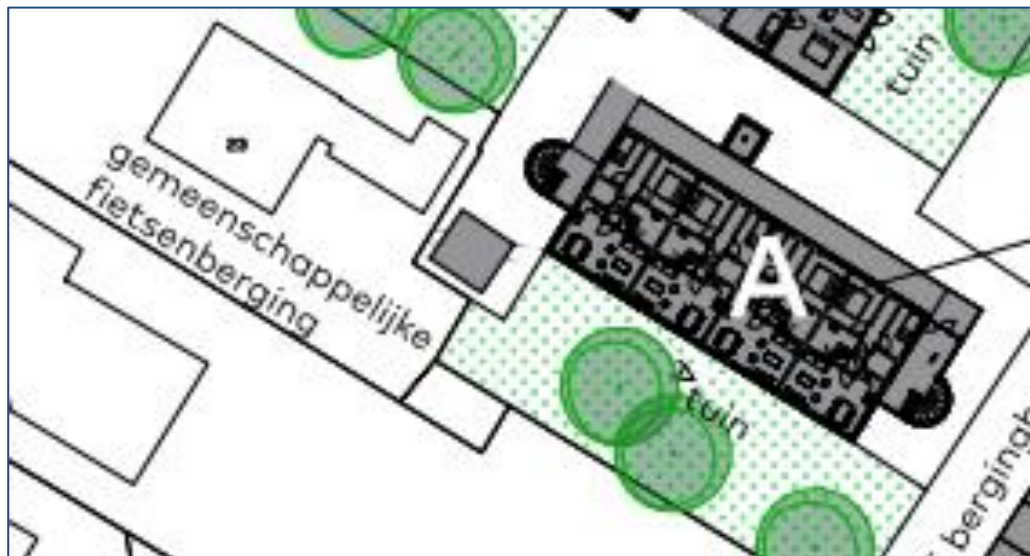
De brandweerkazerne is een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer en moet aan de geluidsvoorschriften kunnen voldoen. Geluid door het uitrukken van diensten voor ongevallenbestrijding blijft bij het bepalen van het geluidsniveau buiten beschouwing. Indien nodig kunnen door het bevoegd gezag maatwerkvoorschriften worden gesteld.

Ook is in de nabijheid nu nog het jongerencentrum "Roet 25" aanwezig. Deze wordt binnenkort gesloopt. Voor het jongerencentrum (beschouwd als "clubhuis/buurthuis") geldt een richtafstand van 10 meter tot de beoogde woningen conform de VNG brochure uitgaande van gemengd gebied. De afstand van de grens van het perceel van de gewenste appartementen tot het perceel van het jongerencentrum bedraagt ca. 5,4 meter. Aan de richtafstand wordt niet voldaan. Door de aanwezigheid van parkeerplaatsen en groen bedraagt de feitelijke afstand minimaal 15 m. Zodanig vormt het jongerencentrum naar verwachting geen belemmering. Daarbij ook nog de opmerking dat deze dus binnenkort wordt gesloopt.

Geconcludeerd kan worden dat voor omliggende bedrijven de nieuwe woningen in het in het plangebied geen belemmering voor het aspect milieuhinder.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

In totaliteit worden er 29 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van het plan. Een deel van deze parkeerplaatsen kan dubbel worden gebruikt als bewoners van de woningen overdag weg zijn. Op dat moment zijn parkeerplaatsen te gebruiken door kantoorpersoneel. Als eventuele overloopgebied voor het parkeren kan het nabijgelegen evenemententerrein worden gebruikt voor het parkeren. Verder wordt er voorzien in een fietsenstalling voor het personeel in de buurt van gebouw A (zie onderstaande tekening). Daar zullen ook oplaadvoorzieningen bij komen voor de hedendaagse elektrische fietsen.



4.9 Watertoets

Op 28 januari 2021 is de watertoets uitgevoerd voor het bestemmingsplan. Vanuit de watertoets is gebleken dat voor het plan geldt dat er geen waterschapsbelang aanwezig is. Het watertoetsdocument is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.10 Besluit m.e.r.

Voor besluiten en plannen die ontwikkelingen bevatten, die (mogelijk) belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt de plicht voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden voor projecten waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in het Besluit m.e.r. Bij deze ruimtelijke onderbouwing hoeft geen milieueffectrapportage opgesteld te worden.

De ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, ligt onder de drempelwaarden zoals die genoemd zijn in het Besluit m.e.r. (onderdeel D, kolom 2). In onderdeel D, D.11.2 wordt aangegeven dat voor 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een vormvrij M.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden.

In dit concrete geval komen we tot de conclusie dat bij voorliggend project geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. De redenen daarvoor zijn, dat:

- het project is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied;
- er sprake is van een functiewijziging van bestaande bebouwing;
- er ten opzichte hiervan geen of nauwelijks sprake is van een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
- uit de hiernavolgende paragrafen blijkt dat er geen sprake is van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

De beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging zonder ruimtebeslag, waardoor er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat tevens dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' achterwege kan blijven.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp 'Bestemmingsplan Smilde, Hoofdweg 24' heeft met ingang van XXXXXX gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Bedrijf – Openbaar nut

De bestemming 'Bedrijf - Openbaar nut' is specifiek gegeven aan de grotere (bebouwde) nutsvoorzieningen ten behoeve van de energievoorziening. Deze nutsvoorzieningen hebben ruimtelijk mogelijk invloed op de omgeving maar zodanig specifiek qua gebruik en functie dat ze niet onder een 'normale' bestemming bedrijf thuishoren.

Artikel 4 : Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 5 : Wonen

In dit artikel is bepaald welke doeleinden er zijn toegestaan binnen de bestemming en met welke bouwregels er rekening gehouden dient te worden.

Artikel 6 : Waarde – Archeologie 2

Dit artikel regelt de bescherming van archeologische waarden in het plangebied en geeft weer wanneer en bij welke bodemkundige ingreep onderzoek naar archeologie noodzakelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 10 : Algemene wijzigingsregels

In deze regels zijn de regels opgenomen onder welke condities bestemmingen en aanduidingen kunnen worden gewijzigd.

Artikel 11 : Overige regels

In de Overige regels is geregeld hoe de koppeling met de welstandsnota is geregeld en hoe omgegaan dient te worden bij afwijkingen en wijzigingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 13 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Hoofdstraat 24 te Smilde
Projectnummer : RB 10.539
IMRO : NL.IMRO.1731.Hoofdweg24SM-ONT1
Versie : 01
Datum : Maart 2023

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl