



GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

Bestemmingsplan Hijken - Drift 7

Maart 2015

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN HIJKEN - DRIFT 7

Plannaam: Bestemmingsplan Hijken - Drift 7
IMRO-IDN: NL.IMRO.1731.Drift7HY-VST1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	LANDSCAPPELIJKE STRUCTUUR/ HISTORIE HIJKEN	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	22
5.2	BODEMKWALITEIT	23
5.3	LUCHTKWALITEIT	23
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	24
5.5	MILIEUZONERING	26
5.6	ECOLOGIE	28
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	32
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	34
6.1	BELEIDSKADER	34
6.2	WATERPARAGRAAF	36
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	39
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	42
9.1	VOOROVERLEG	42
9.2	INSPRAAK	42
9.3	ZIENSWIJZEN	42

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	43
BIJLAGE 1: QUICKSCAN NATUURWAARDEN	43
BIJLAGE 2: WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG	43

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Drift 7 te Hijken bevindt zich de voormalige basisschool De Kiemstee. Sinds het vrijkomen van het gebouw heeft zich geen geschikte soortgelijke maatschappelijke vervolgfunctie aangediend. Initiatiefnemer heeft het voornemen opgevat om de voormalige basisschool om te vormen tot twee afzonderlijke woningen. Het oorspronkelijke schoolgebouw uit 1937 en het bouwdeel met het verhoogde lessenaarsdak worden hiertoe in pandig verbouwd en geschikt gemaakt voor bewoning. Daarnaast wordt diverse andere bouwkundige ingrepen verricht en wordt een deel van het gebouw gesloopt.

Omdat deze gewenste functiewijziging niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. Aangetoond zal worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Drift 7 in de kern Hijken. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Beilen, sectie R, nummer 2945. In afbeelding 1.1 wordt de ligging van het plangebied in de kern Hijken en de ligging aan de Drift weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'Bestemmingsplan Hijken - Drift 7' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1731.Drift7HY-VST1) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Hijken'. Dit bestemmingsplan is op 13 december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. De gronden in het plangebied zijn op basis van dit bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk'. Daarnaast geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' op het perceel. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Hijken' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bedoeld voor het uitoefenen van maatschappelijke voorzieningen met daaraan ondergeschikt onder andere parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. *Maatschappelijke voorzieningen* is in het bestemmingsplan gedefinieerd als: *educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen, kinderopvang, peuterspeelzalen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen*;

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is bedoeld voor het behoud en de bescherming van mogelijk te verwachten archeologische waarden. In de regels bij deze bestemming is bepaald dat bij bodemingrepen met een groter oppervlak dan 1.000 m² en dieper dan 30 centimeter archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Initiatiefnemer is voornemens de functie van het perceel te wijzigen teneinde ter plaatse twee woningen te kunnen realiseren. Het realiseren van een tweetal woningen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk' aangezien binnen deze bestemming geen woningen zijn toegestaan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de omgeving van het plangebied en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Midden-Drenthe beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Landschappelijke structuur/ historie Hijken

Hijken ligt op de overgang van de hoger gelegen esgronden ten noorden en ten zuidwesten van het dorp en de laaggelegen gronden van het beekdal aan de oostelijke zijde van het dorp. Beide typen landschappen hebben hun eigen kenmerken voor een belangrijk deel weten te behouden: de openheid van het essenlandschap, dat nog steeds als bouwland wordt benut, en de intimiteit van het beekdal met zijn graslanden, omzoomd door boomsingels en houtwallen. Zowel de Hijker-es als het beekdallandschap dringen door tot binnen de bebouwde kom van Hijken en vinden hun begrenzing voornamelijk in hoofdzakelijk natuurlijke elementen als houtwallen en singels. De verwevenheid van landschap en nederzetting is dan ook een belangrijke karakteristiek van met name het oostelijk deel van Hijken en dit wordt dan ook gerekend tot een in cultuurhistorisch opzicht waardevolle nederzetting. Deze kwalificatie heeft vooral betrekking op het oostelijke en zuidelijke deel van het dorp, waar rond de twee brinken het karakter van het oorspronkelijke esdorp nog goed bewaard is gebleven. Kenmerkend is de losse, langs en nabij de naar buiten uitstralende wegen gegroepeerde bebouwing en de goede zichtrelatie met het omringende, waardevolle landschap.

Van oudsher bestond Hijken uit een concentratie van boerderijen. De eerste behoefte aan uitbreiding werd aanvankelijk opgevangen in de open ruimtes tussen de bestaande boerderijen. Het karakter van het esdorp werd hiermee verder versterkt. Later vond evenwel een meer geconcentreerde uitbreiding van het dorp plaats in westelijke richting, langs het Westeinde en tussen het Westeinde en de Drift. In dit deel van het dorp werden ook enkele voorzieningen zoals een school en een kerk gerealiseerd. De hiervoor genoemde school betreft (een deel van) het voormalig schoolgebouw in het plangebied. Het oorspronkelijke schoolgebouw dateert van 1937. Later is het schoolgebouw in 1978, 1987 en 2000 verder uitgebreid tot haar huidige omvang.

2.2 Het plangebied

Binnen het dorp Hijken kunnen tegenwoordig nog steeds twee verschillende delen worden onderscheiden. Het oostelijk deel is gelegen rond de twee brinken en heeft het karakter van een esdorp weten te behouden. Het westelijke deel heeft door de relatief compacte wijze van bouwen het uiterlijk gekregen dat kenmerkend is voor de huidige dorpsuitbreidingen. In dit deel is het plangebied ook gelegen. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich met name door woonbebouwing. De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een goed beeld van de opbouw van het dorp Hijken. Het plangebied wordt tevens weergegeven in de betreffende afbeelding.



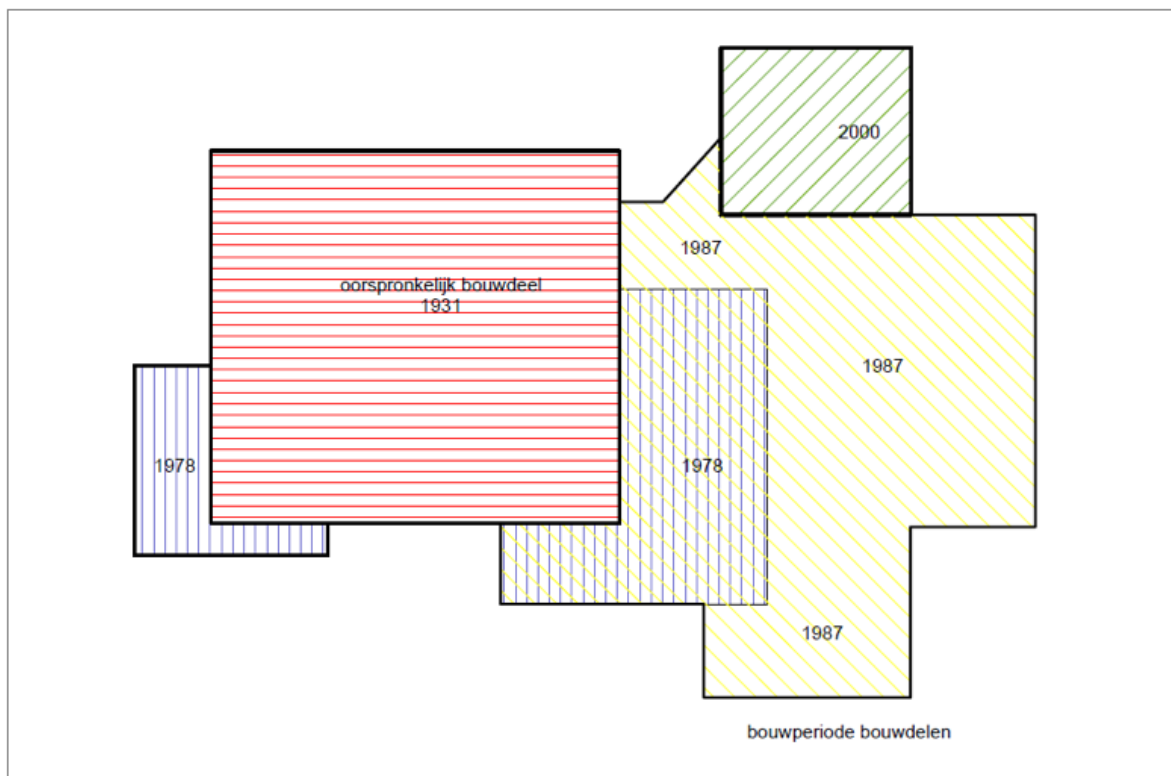
Afbeelding 2.1: Luchtfoto dorp Hijken (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

In de huidige situatie bestaat de bebouwing in het plangebied uit het voormalige schoolgebouw en een overkapping/ berging. Het schoolgebouw bevindt zich voor op het perceel en is gericht op de Drift. Visueel gezien vormt het oorspronkelijke schoolgebouw uit 1937 nog steeds het belangrijkste (en meest fraaie deel) van het gebouw. De overkapping/berging bevindt zich aan de achterzijde van het perceel en heeft dienst gedaan als fietsenstalling/ berging voor speelvoorzieningen.

De gronden tussen het schoolgebouw en de overkapping/berging zijn functioneel verhard en waren grotendeels in gebruik als speelplaats. Langs de Drift en De Woert bevinden zich groenvoorzieningen/tuin die ervoor zorgen dat het geheel een groene aanblik heeft. De luchtfoto in afbeelding 2.2 geeft een beeld van de huidige situatie en opbouw van het plangebied. In afbeelding 2.3 wordt weergegeven uit welke periode welk deel van het gebouw dateert.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied (Bron: DAAD Architecten B.V.)



Afbeelding 2.3: Bouwperiode bouwdelen voormalig schoolgebouw (Bron: DAAD Architecten B.V.)

In afbeelding 2.4 en 2.5 zijn enkele foto's opgenomen van het voormalige schoolgebouw en de speelplaats. Het oorspronkelijke schoolgebouw uit 1937 is duidelijk herkenbaar aan het rode dak.



Afbeelding 2.4: Foto voormalig schoolgebouw (Bron: Funda/ Woonaccent Makelaars Westerbork)



Afbeelding 2.5: Foto's speelplaats/ voormalig schoolgebouw (Bron: Funda/ Woonaccent Makelaars Westerbork)

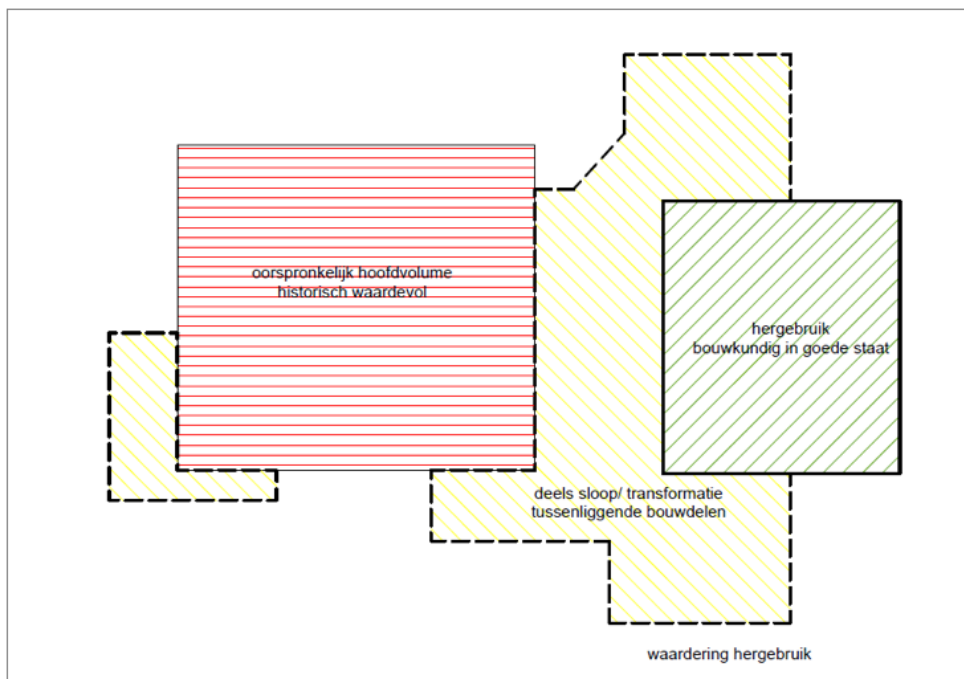
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

3.1.1 Analyse hergebruik

In opdracht van initiatiefnemer heeft DAAD architecten een visie ontwikkeld voor de functiewijziging van het voormalige schoolgebouw. Onderdeel hiervan is onder andere een analyse van welke bouwdelen hergebruikt kunnen worden. De uitkomsten van deze analyse zijn vertaald in afbeelding 3.1.



Afbeelding 3.1: Analyse te hergebruiken bouwdelen (Bron: DAAD Architecten B.V.)

Het oorspronkelijke schoolgebouw uit 1937 vertegenwoordigt een bepaalde historische waarde en dient bij voorkeur dan ook behouden te worden. Het bouwdeel met het verhoogde lessenaarsdak verkeert bouwkundig gezien in goede staat, dit deel wordt dan ook geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik als woning.

Voor zover mogelijk worden de overige bouwdelen getransformeerd en geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik. Enkele bouwdelen, zoals de aanbouw aan het oorspronkelijk schoolgebouw, doen juist afbreuk aan de waarde van het gebouw en zullen worden gesloopt. De bouwdelen die vanwege de bouwkundige staat redelijkerwijs niet geschikt te maken zijn voor het beoogde gebruik worden eveneens gesloopt.

3.1.2 Planconcept

Op basis van de waardering van de bestaande bouwdelen (zie 3.1.1) is een eerste planconcept vormgegeven. Dit planconcept gaat uit van het behoud van de te hergebruiken bouwdelen. Zo zal het oorspronkelijke hoofdvolume intern worden verbouwd tot woning. Hierbij is het streven om de oorspronkelijke entree met de klassieke symmetrische gevelindeling blijft zoveel mogelijk te behouden.

Het bouwdeel met het verhoogde lessenaarsdak uit de jaren '80 wordt eveneens getransformeerd tot woning. Hiertoe wordt het gebouw in pandig verbouwd en geschikt gemaakt voor bewoning.

Hoe het gebouw exact getransformeerd gaat worden en welke materialen hiertoe gebruikt worden is momenteel nog niet bekend. Dit wordt te zijner tijd uitgewerkt in een concreet ontwerp waarbij hetgeen

hiervoor beschreven het uitgangspunt is. Wel zal met de transformatie één hoofdgebouw ontstaan waarbij de twee delen (de beide woningen) verbonden zullen worden door een tussenlid.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Het woonperceel met beide woningen wordt ter hoogte van de ingang van de voormalige school ontsloten op de Drift. Door de pleinachtige benadering is er sprake van een overzichtelijke ontsluiting, dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

In vergelijking met de voorheen aanwezige basisschool zal sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

Vanuit verkeerskundig oogpunt gezien zijn er geen belemmeringen voor de gewenste functiewijziging.

3.2.2 Parkeren

3.2.2.1 Algemeen

Bij het berekenen het benodigd aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.2.2.2 Parkeerbehoefte

Qua uitgangspunten wordt voor wat betreft de gemeente Midden-Drenthe uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'landelijk' ¹ (vergelijkbaar met 'niet stedelijk'), wat betreft stedelijke zone wordt uitgegaan van de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom'. Voor wat betreft de functies binnen het plangebied wordt uitgegaan van de in de CROW-uitgave genoemde functie 'koop, twee-onder-één-kapwoning'. In de volgende tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat de gemiddelde parkeerbehoefte is van de hiervoor genoemde functies.

Functie	Parkeerkencijfers
Koop, twee-onder-één-kapwoning	2,2 parkeerplaatsen per woning

Tabel 3.1: Parkeerbehoefte functies plangebied (Bron: CROW)

Gezien het bepaalde in de bovenstaande tabel dienen in totaal 4,4 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd te worden. Het plangebied biedt voldoende ruimte om de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein op te kunnen vangen.

¹ Bron: CBS Statline

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

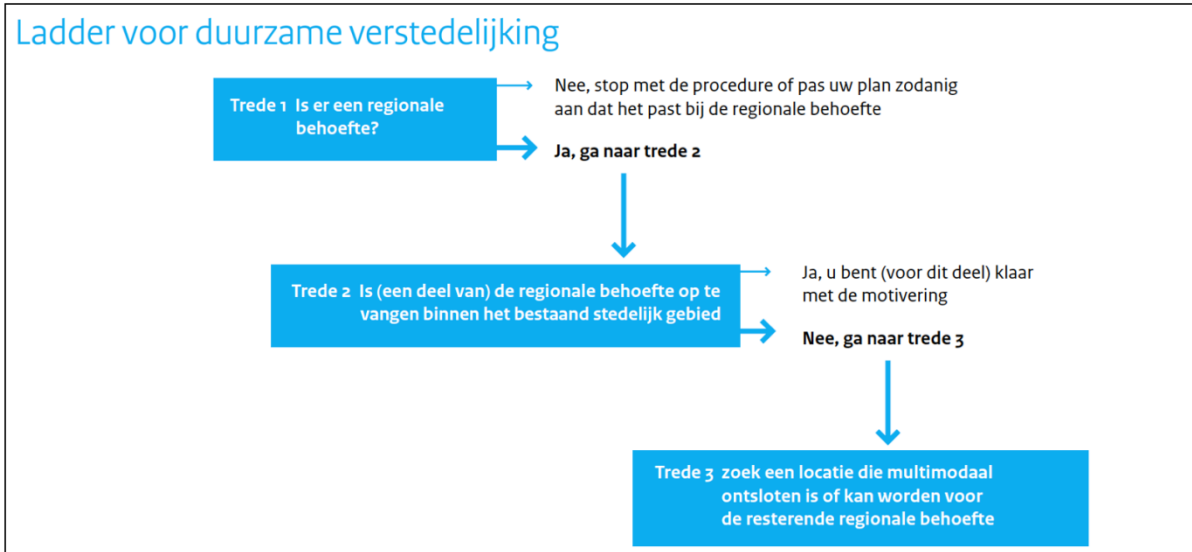
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Noord-Nederland (de provincies Fryslân, Groningen en Drenthe) zijn:

- Het versterken van Energyport door het aanwijzen van locaties voor de vestiging van energiecentrales in de Eemshaven en het robuust en compleet maken van het hoofdenegienetwerk van Eemshaven via Ens naar Diemen (Noordwest 380 kV verbinding);
- Het aanwijzen van leidingstroken voor buisleidingen voor gas en het ruimtelijk reserveren van locaties voor ondergrondse opslag;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Noord Nederland;
- De ontwikkeling van een robuust kustlandschap en zoetwatersysteem ter vergroting van de waterveiligheid en waterzelfvoorziening en het voorkomen van verdroging (o.a. door versterking afsluitdijk en bijbehorende sluiscomplexen, Hoogwaterbeschermingsprogramma en deelprogramma's Zoetwatervoorziening, IJsselmeer en Waddengebied van het Deltaprogramma);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden en het Werelderfgoed (de Waddenzee).

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt 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. 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. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als ‘regionale behoefte’ zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘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’.

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In een uitspraak van de Raad van State (ABRS, 18 december 2013, 201302867/1/R4) wordt aangegeven dat de bouw van zes woningen (waarvan drie middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt) geen stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Aangezien de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de toevoeging van slechts 2 woningen, wordt geconcludeerd dat hier eveneens geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling waar dit plan in voorziet hoeft dan ook niet getoetst te worden aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Drenthe en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2014

4.2.1.1 Aard van de Omgevingsvisie

Deze Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landsdelig niveau (zoals de Noordvisie, de Gebiedsagenda Noord-Nederland en het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)-agenda), op regionaal niveau (Regiovisie Groningen-Assen) en op provinciaal niveau (de Regionale Agenda's, het Regionaal Specifiek Pakket (RSP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van gedeputeerde staten (GS) (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma's en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd.

4.2.1.2 Uitgangspunten Omgevingsvisie Drenthe 2014

De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. De visie is in werking getreden op 20 augustus 2014. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. 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.

4.2.1.3 Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe worden gestimuleerd. Deze kwaliteit zit 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. Hierbij wordt niet enkel gekeken naar de bovengrond, maar houdt ook rekening met de eigenschappen en functies van de ondergrond.

De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe is hoog. Het tot dusver gevoerde ruimtelijk beleid heeft ertoe geleid dat ontwikkelingen nauwelijks los van de ondergrond en los van de cultuurhistorische basis hebben plaatsgevonden.

Er is evenwicht tussen stad en platteland, tussen rust en dynamiek, tussen historie en heden. Het landschap is rijk aan herinneringen aan vroegere bewoning, kent karakteristieke bebouwingspatronen en borgt hoge natuurwaarden. De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast zijn zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingkwaliteit van belang.

De kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, aangegeven op de kaart "Kernkwaliteiten". De kernkwaliteiten die niet op de kaart zijn aangegeven, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Voor het plangebied gelden geen bijzondere kernkwaliteiten.

Gezien de ontwikkeling zijn in dit kader wel het onderdeel 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' en het thema 'wonen' van belang. Op deze onderdelen wordt hierna nader ingegaan.

4.2.1.4 Zorgvuldig ruimtegebruik

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.

De SER-ladder is inmiddels onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en met een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) bekrachtigd, waardoor gemeenten en provincies verplicht zijn de 'redeneerlijn' consequent toe te passen. De SVIR verwijst naar de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking', gebaseerd op de SER-ladder, en wil deze ladder toepassen op alle vormen van ruimtelijke ontwikkeling. Het biedt een redeneerlijn voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie Drenthe conformeert zich aan deze redeneerlijn.

4.2.1.5 Wonen

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 woonmilieu 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 woonmilieu is een landschappelijk kader dat aansluit bij gebiedsspecifieke kernkwaliteiten.

4.2.1.6 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Drenthe'

Dit bestemmingsplan omvat de juridisch-planologische kaders voor de realisatie van twee woningen aan de Drift 7 te Hijken. Zoals aangegeven gelden voor het plangebied geen specifieke kernkwaliteiten waar aan getoetst moet worden. Wel wordt middels de functiewijziging, waardoor twee woningen kunnen worden gerealiseerd, bijgedragen aan het aantrekkelijk houden van het woonmilieu door een geschikte vervolgfunctie toe te kennen aan een leegstaand pand. Daarnaast past het behoud van het schoolgebouw en het doen van enkele moderne toevoegingen binnen de doelstelling voor meer experimentele architectuur.

Zoals zal blijken uit 4.3.1 sluiten de woningtypen goed aan bij de behoefte. Ook qua woningbouwaantallen is dit in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie. Daarnaast is de locatie gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Hijken, er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

4.2.2.1 Algemeen

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe (POV) bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie. De verordening legt randvoorwaarden vast waaraan gemeenten bij ruimtelijke planontwikkeling gehouden zijn.

Op 9 maart 2011 is de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld, met de "Vijfde wijzigingstranche Provinciale omgevingsverordening". Met deze tranche is hoofdstuk 3 Ruimtelijk Omgevingsbeleid als onderdeel aan de bestaande POV toegevoegd. De toevoeging vloeit voort uit de Omgevingsvisie en de daarin neergelegde sturingsfilosofie. De verordening behelst een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

De in dit kader relevante artikelen betreffen artikel 3.15, lid 1 (Zorgvuldig ruimtegebruik – SER-Ladder) en artikel 3.25, lid 1 (Woningbouw). Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

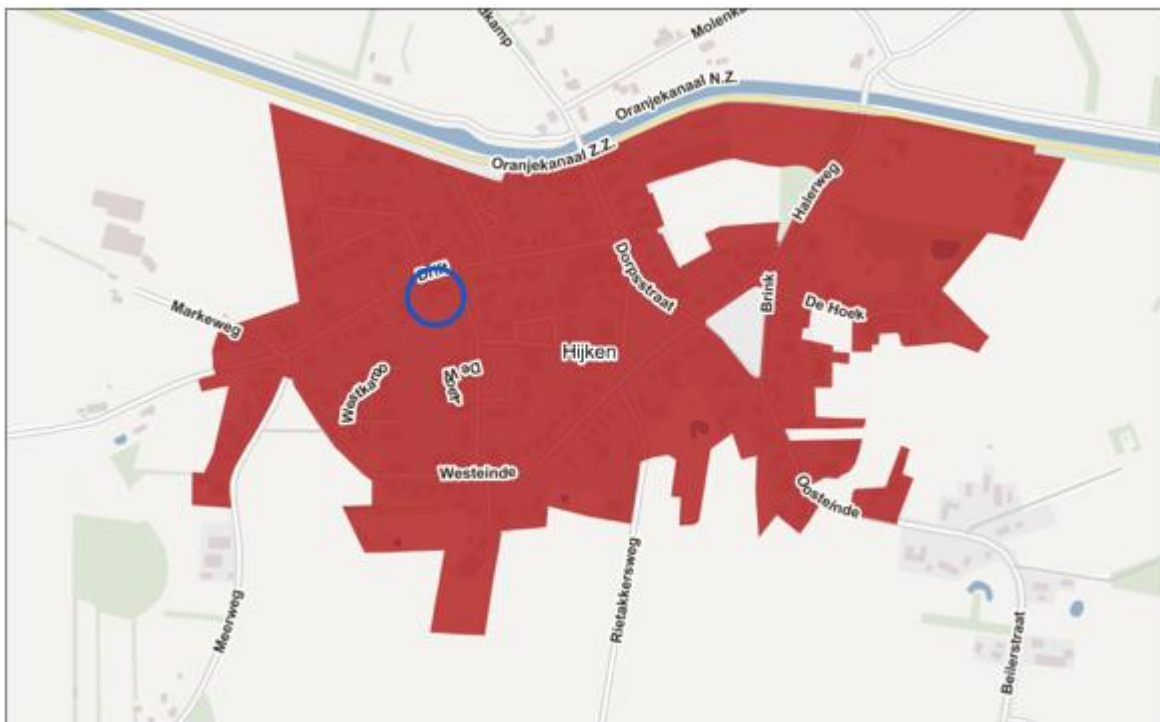
4.2.2.2 Artikel 3.15, lid 1 (Zorgvuldig ruimtegebruik – SER-Ladder)

1. Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevrage ontwikkelingen voorzien in op het gebied van woon-werklocaties en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de SER-Ladder gerechtvaardigd is.

Toetsing van het initiatief aan artikel 3.15, lid 1

In voorliggend geval is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik aangezien de betreffende functiewijziging, waarmee wordt voorzien in de toevoeging van 2 extra woningen, plaatsvindt binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Het bestaand stedelijk gebied komt neer op het feitelijke stedelijk gebied, aangevuld met bouwrechten in onherroepelijk geworden bestemmingsplannen en inpassingsplannen. Tot het stedelijk gebied gebruik wordt gerekend woon- en bedrijfsbebouwing, waartoe ook gerekend worden openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur, van een stad, dorp of kern.

In artikel 3.16 is opgenomen: *Als bestaand stedelijk gebied wordt aangewezen het gebied dat als zodanig staat aangegeven op de bij deze verordening behorende kaart D1 (Bestaand stedelijk gebied).* Een uitsnede van deze kaart met daarin weergegeven het plangebied is opgenomen in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2: Uitsnede kaart 'Bestaand stedelijk gebied' (Bron: Provincie Drenthe)

Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik zoals verankerd in artikel 3.15 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

4.2.2.3 Artikel 3.25, lid 1 (Woningbouw)

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie.

Toetsing van het initiatief aan artikel 3.25, lid 1

Ten aanzien van de onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1. Zoals blijkt uit de betreffende paragraaf is in het 'Woonplan 2012 - 2020' voorzien in woningbouw in het plangebied. Middels dit bestemmingsplan wordt hieraan tegemoet gekomen. Het 'Woonplan 2012 - 2020' is in overeenstemming met de afspraken zoals gemaakt met de regio Noord-Drenthe en de provincie Drenthe.

Gezien het vorenstaande en het bepaalde in paragraaf 4.3.1 wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 3.25, lid 1 van de POV.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Woonplan 2012 - 2020

4.3.1.1 Inleiding en uitgangspunten

Het 'Woonplan 2012 – 2020' is een uitwerking van het Visiedocument Wonen dat op 28 januari 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft het woonbeleid voor de komende jaren weer (2012-2020). Dit Woonplan is tevens een update van het Woonplan uit 2005 en het sluit aan bij de gemeentelijke visie 'Platteland leeft!', die ook een reikwijdte tot 2020 kent. Verder sluit dit Woonplan aan bij de uitgangspunten voor wonen, zoals beschreven in de Structuurvisie Midden-Drenthe.

4.3.1.2 Visie, ambities, diversiteit en kwaliteit

De basis van de visie van de gemeente Midden-Drenthe op het te voeren woonbeleid is neergelegd in het Visiedocument Wonen. In het document wordt de volgende visie en ambitie genoemd:

Visie

Midden-Drenthe is in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dichtbij huis. Mensen wonen tevreden in Midden-Drenthe!

Ambitie

Wie in Midden-Drenthe woont, wil er blijven wonen. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor. Meer groen in en rond de dorpen is belangrijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties krijgen duurzame woningen en het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht.

In de woonvisie wordt sterk het accent op 'diversiteit' en 'kwaliteit' gelegd. Deze worden ook wel gezien als de hoofdpijlers van de visie. De resultaten die de gemeente bereikt wil hebben in 2020 kunnen eigenlijk allemaal onder een van deze 2 hoofdpijlers geschaard worden:

Diversiteit

- Midden-Drenthe beschikt over een voldoende gevarieerd woningaanbod in alle kernen.
- Midden-Drenthe beschikt over voldoende woningen in alle prijsklassen.
- Midden-Drenthe beschikt over flexibel gebouwde woningen, waardoor de woningen ook in de toekomst kunnen blijven voldoen aan de woonwensen van de inwoners.
- Hoeven de starters uit de gemeente Midden-Drenthe niet meer naar elders uit te wijken omdat er in Midden-Drenthe voldoende starterswoningen beschikbaar zijn.

Kwaliteit

- Midden-Drenthe is een nog aantrekkelijker woongemeente voor forenzen, door een uitgebreid infrastructureel netwerk, met als startpunt het verbeterde stationsgebied in Beilen.
- Beschikt Midden-Drenthe over duurzame woningen en wordt gebruik gemaakt van duurzame energiebronnen.
- Zien we meer groen in en rond de dorpen.
- Bestaande (naoorlogse) wijken zijn gerenoveerd en goed onderhouden.

4.3.1.3 Woningbouwprogramma Hijken

In de woonvisie is per kern een woningbouwprogramma uitgewerkt. Het woningbouwprogramma voor Hijken ziet er als volgt uit.

Aantal	Locatie	Plan capaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
--------	---------	-----------------	------------	-----------	--------	------

woningen						
15 -20	Zwartingerkamp fase 1	1	Rij/ 2/1 kap / vrijstaand	Divers	Planologisch geregeld	5-10
	Zwartingerkamp fase 2	8-10	Rij/ 2/1 kap / vrijstaand	Divers	Voornemen	
	Kerkgebouw aan De Drift	pm	pm	pm	Voornemen	
	De Kiemstee	pm	pm	pm	Voornemen	

Tabel 4.1: Woningbouwprogramma kern Hijken (Bron: gemeente Midden-Drenthe)

Naar verwachting is in Hijken de komende 10 jaar nog behoefte aan ongeveer 15 tot 20 woningen. Op de nieuwbouwlocatie Zwartingerkamp, is momenteel nog ruimte voor 1 vrijstaande woning. Binnen de in gang gezette structuur van deze nieuwbouwlocatie is het nog mogelijk om circa 8 tot 10 woningen te realiseren.

Mogelijk vrijkomende locaties voor woningbouw zijn het voormalige kerkgebouw aan De Drift en de locatie van de school De Kiemstee.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan het 'Woonplan 2012-2020'

In het woningbouwprogramma voor de kern Hijken wordt de voormalige basisschool De Kiemstee specifiek genoemd als een geschikte locatie voor woningbouw. In dit geval wordt door middel van functiewijziging voorzien in woningbouw. Gezien de beschikbare restcapaciteit (5-10 woning) en het feit dat dit bestemmingsplan voorziet in maximaal 2 woningen kan worden geconcludeerd dat het plan qua woningbouwaantallen voldoet aan het 'Woonplan 2012-2020'. Midden-Drenthe zet in op diverse doelgroepen, de woningbouw waar dit plan in voorziet is ook bedoeld voor diverse doelgroepen en voldoet derhalve ook op dit onderdeel aan het 'Woonplan 2012-2020'.

4.3.2 Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!"

4.3.2.1 Inleiding

Op 28 juni 2012 is de gemeentelijke Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!" door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2030 en vormt het kader voor de integrale afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en de inzet daartoe van de bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals bijvoorbeeld het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen.

Het in dit kader relevante thema uit de structuurvisie betreft het thema 'Wonen OP het platteland'.

4.3.2.2 Wonen OP het platteland

Wonen in Midden-Drenthe vindt bij voorkeur plaats met de voordeur in het dorp en de achterdeur aan het landschap. De belangrijkste plek in het dorp is de overdekte ontmoetingsplek, waar de bewoners van de kern samenkomen en gezamenlijke activiteiten ontplooiën. Een belangrijke kwaliteit van Midden-Drenthe is de grote variatie tussen de aanwezige dorpen en buurten. Per dorp wordt dan ook gekeken hoe een kwaliteitslag gemaakt kan worden. In verband met de nog beperkte groei wordt alleen ten oosten van Beilen, een gebied met woninguitbreiding voorzien.

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.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland leeft"'

In dit geval is sprake van een kleinschalige lokale woningbouwontwikkeling. Door middel van functiewijziging wordt hierbij voorzien in twee nieuwe woningen. De voorgenomen ontwikkeling past, mede doordat het oorspronkelijke schoolgebouw blijft behouden, uitstekend binnen de kern Hijken.

4.3.3 Welstandsnota Midden-Drenthe 2011

4.3.3.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de 'Welstandsnota Midden-Drenthe 2011' vastgesteld. Met de welstandsnota is een deel van het beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zich zelf, maar ook als wordt gekeken naar de gebouwen er om heen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke).

4.3.3.2 Uitgangspunt

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met de burens/omgeving. Daarmee verbindt de gemeente Midden-Drenthe de sociale en ruimtelijke component in de gemeente, met het oog op het 'naoberschap'. Daarnaast is het bijdragen aan een 'mooie gemeente' ook een belangrijk uitgangspunt van de welstandsnota.

4.3.3.3 Toetsingselementen

Elk bouwplan in de gemeente moet voldoen aan alle toetsingselementen en criteria uit de welstandsnota. Hoe dichter de bebouwing in een gebied, hoe nauwkeuriger de gemeente het welstandselement zal beoordelen. Het voert te ver om in het kader van dit bestemmingsplan alle elementen uitgebreid toe te lichten in relatie tot de ontwikkeling. De elementen waar de ontwikkeling aangetoetst gaat worden betreffen:

- Bebouwing en omgeving;
 - Ligging;
 - Oriëntatie;
- Vormgeving van de bebouwing;
 - Representativiteit;
 - Karakter;
 - Architectonische waarde;
 - Volume en maat;
 - Dakvorm;
 - Gevelopbouw;
- Aankleding van de bebouwing;
 - Materiaal;
 - Detaillering.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota Midden-Drenthe 2011'

De lijn zoals ingezet met het planconcept zoals opgenomen in hoofdstuk 3 zal worden uitgewerkt in een concreet bouwplan. Dit bouwplan zal worden getoetst aan de toetsingselementen zoals opgenomen in de 'Welstandsnota Midden-Drenthe 2011'.

4.3.4 Toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het 'Woonplan 2012 - 2020' en de 'Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!"'. Tezijnertijd zal het concrete bouwplan getoetst worden aan de 'Welstandsnota Midden-Drenthe 2011'.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat in principe een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

5.1.2 Situatie plangebied

In dit geval wordt middels functiewijziging een tweetal woningen mogelijk gemaakt. Woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De geluidsgevoelige objecten, de woningen, bevinden zich binnen de wettelijke geluidszone van diverse wegen. Ten aanzien van de geluidsgevoeligheid van de woningen wordt opgemerkt dat ook de verblijfsruimten van onderwijsgebouwen, zoals de voorheen aanwezige klaslokalen van basisschool, worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Ten opzichte van deze klaslokalen worden de woningen niet dichter op wegen gesitueerd. De afstand van de woningen tot aan de as van de dichtstbijzijnde weg, de Drift, bedraagt circa 12 meter.

Daarnaast is de Drift, evenals de overige omliggende woningen, een relatief rustige weg met een beperkte verkeersintensiteit. De rijsnelheden op de Drift zijn, door de beperkte breedte van de weg en diverse snelheidsbeperkende maatregelen, relatief laag. Gezien het vorenstaande mag er dan ook van worden uitgegaan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van de woningen niet wordt overschreden.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Spoorrails zijn gelegen op ruime afstand van het plangebied. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de spoorwegen. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van gezoneerde bedrijventerreinen als bedoeld in de Wgh. Het aspect industrielawaai vormt dan ook geen belemmering.

Overigens wordt in paragraaf 5.5 ingegaan op het aspect milieuzonering, hierbij komt tevens het aspect geluidshinder als gevolg van in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid aan bod.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht (Bor), artikelen 2 en 3 van bijlage II;
2. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
3. het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
4. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
5. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

5.2.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van een functiewijziging waarbij in totaal 2 woningen worden gerealiseerd. De daadwerkelijke verblijfsruimten worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing waartoe in pandige verbouwing plaatsvindt. Voor de overige bouwdelen die niet meer geschikt zijn voor het beoogde gebruik en waar nieuwbouw plaatsvindt wordt gebruik gemaakt van de bestaande funderingen.

Gezien het feit dat voorheen ook al sprake was van een verblijfsfunctie in de vorm van onderwijs, wordt gezien het bepaalde in punt 2 (handhaven niet wederrechtelijke gebruik) het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Dit temeer omdat van ingrepen in de bodem geen sprake is.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om

stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging teneinde twee woningen te kunnen realiseren. Ten opzichte van de voorheen aanwezige situatie waarbij een basisschool aanwezig was, een functie die op basis van het geldend bestemmingsplan nog steeds wordt toegestaan, zal sprake zijn van een (planologische) afname van het aantal verkeersbewegingen. Gezien het feit dat het aantal verkeersbewegingen zal afnemen en gezien de categorieën van gevallen als genoemd in 5.3.1.1 is de toevoeging van twee woningen aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Tot slot wordt opgemerkt dat woningen niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen en dient te worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;

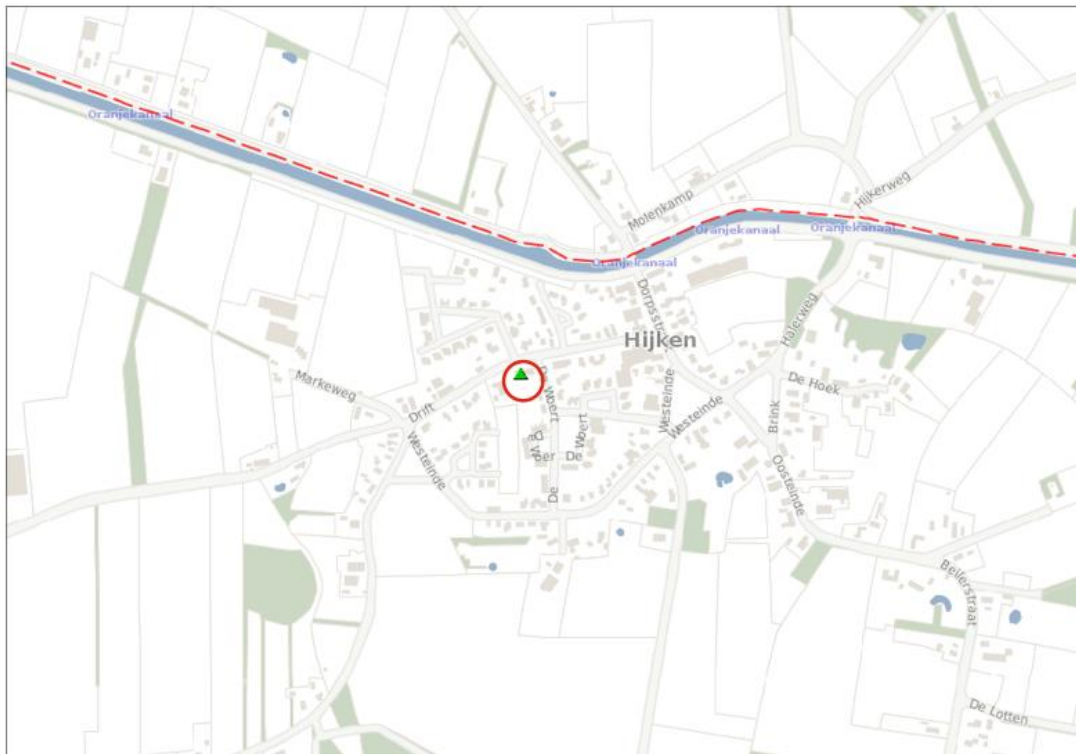
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Op een afstand van circa 160 meter van het plangebied bevindt zich een hogedrukaardgasleiding van de Gasunie (transportroutedeel N-521-44). De betreffende leiding kent geen plaatsgebonden risicocontour buiten de leiding.

Wat betreft het groepsrisico zijn de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico. De betreffende leiding heeft een maximale werkdruk van 40 Bar en een uitwendige diameter van 168,00 millimeter wat betekent dat de 100% letaliteitsgrens van de leiding is gelegen op een afstand van 40 meter uit het hart van de leiding. De 1% letaliteitsgrens is gelegen op een afstand van 70 meter uit het hart van de leiding. Gezien het feit dat het plangebied ruimschoots (160 meter) is gelegen buiten de 1% letaliteitsgrens, wordt geconcludeerd dat een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Samenvattend kan dan ook worden geconcludeerd dat het plangebied

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van milieugevoelige objecten worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m

2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Gebiedstypering

Het plangebied is gelegen in een omgeving die zich met name kenmerkt door woningen. In dit geval wordt dan ook uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Overigens wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wel aangegeven dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' wordt niet gezien als een milieubelastende functie. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de directe omgeving komen met name woningen voor. Zoals in 5.5.3.2 al aangegeven wordt de functie 'wonen' gezien als een niet milieubelastende functie. Aan de andere zijde van De Woert bevindt zich een bestemmingsvlak 'Maatschappelijk', binnen deze bestemming kunnen diverse maatschappelijke voorzieningen worden uitgevoerd. Voorheen deed het gebouw dienst als kerk.

Maatschappelijke voorzieningen worden over het algemeen gerekend tot de categorie 1 en maximaal tot de categorie 2. Voor de categorie 1 geldt een grootste richtafstand van 10 meter, voor de categorie 2 geldt een grootste richtafstand van 30 meter. Indien wordt uitgegaan van het bestemmingsvlak waarbinnen de maatschappelijke functies kunnen worden uitgeoefend tot aan de dichtstbijzijnde woning in het plangebied (het bouwvlak is hierbij maatgevend) bedraagt de afstand circa 18 meter.

Zoals in het voorgaande al aangegeven verdient vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat

noodzakelijk is. Dit temeer omdat functies in de categorieën 1 en 2, helemaal indien het maatschappelijke voorzieningen betreffen, worden gezien als functies die juist thuishoren in een woonomgeving. Dat hier geen sprake is van functies met een hoge milieubelasting blijkt ook wel uit bijlage 4 van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze bijlage wordt gebruikt in 'gemengde gebieden' waar functiemenging wordt nagestreefd. Hoewel in dit geval geen sprake is van een 'gemengd gebied' met enige vorm van functiemenging, blijkt uit deze lijst wel dat bij bijvoorbeeld kerkgebouwen of basisscholen een bouwkundige afscheiding ten opzichte van milieugevoelige functies voldoende is. Daarnaast wordt de locatie van het voormalige kerkgebouw ook gezien als een potentiële locatie voor functiewijziging naar 'wonen' (zie 4.3.1).

Het vorenstaande in acht nemend en gezien het feit dat toch sprake is van een afstand van circa 18 meter is het te verwachten dat ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft in dit geval een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

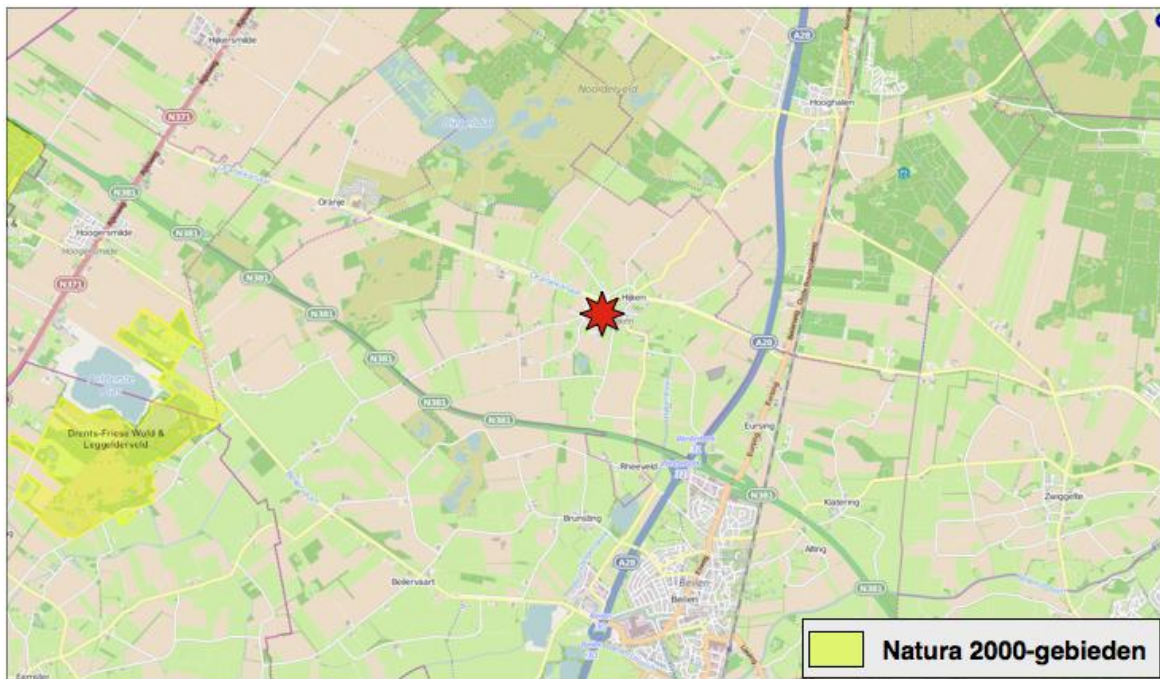
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.6.2.2 Situatie plangebied

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Drenst-Friese Wold & Leggelderveld'. Dit gebied is gelegen op een afstand van meer dan 5 kilometer van het plangebied. De ligging van dit gebied ten opzichte van het plangebied wordt inzichtelijk gemaakt in afbeelding 5.2.

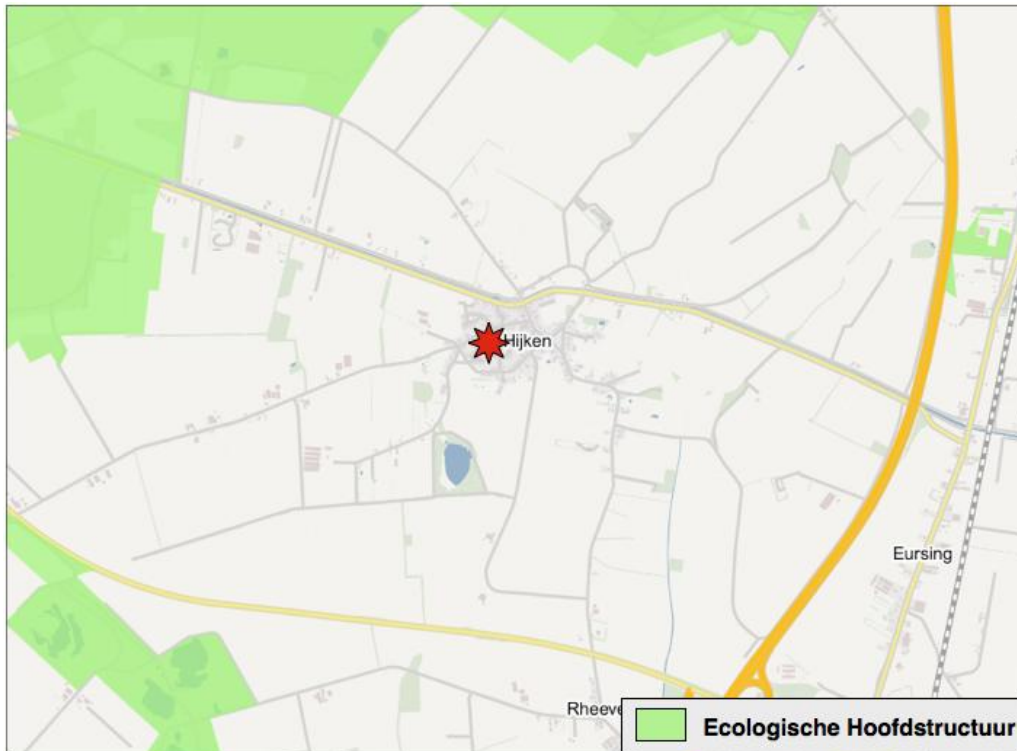


Afbeelding 5.2: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: Ministerie van EZ)

De invloedsfeer van de voorgenoemde activiteit is lokaal. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect op natuurgebied buiten het plangebied op treedt. Gelet op de invloedsfeer en de ligging op enige afstand van Natura 2000-gebied, wordt gesteld dat de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied niet negatief beïnvloed wordt. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

Ecologische Hoofdstructuur

De dichtstbijzijnde concreet begrensde ecologische hoofdstructuur is gelegen op ruime afstand van het plangebied, te weten 1,4 kilometer. De ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS wordt weergegeven in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Drenthe)

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.3.2 Situatie plangebied

Het onderzoeksgebied bestaat uit bebouwing, erfverharding en struiken. De inrichting en het gevoerde beheer maken het gebied tot een nagenoeg ongeschikte habitat voor beschermde soorten.

Mogelijk behoort het onderzoeksgebied tot het functionele leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische amfibieën- en zoogdiersoorten en van vleermuizen. Met uitzondering van vleermuizen, staan deze soorten vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Deze soorten benutten het gebied als foerageergebied; vaste verblijfplaatsen ontbreken. Voor het verstoren, verwonden en doden van deze soorten geldt een algemene vrijstelling. Omdat de dieren incidenteel en in zeer lage aantallen in het gebied voorkomen worden geen nadere maatregelen vereist in het kader van de algemene zorgplicht.

Het hoofdgebouw lijkt geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Deze kunnen de spouw en het dakvlak benutten als verblijfplaats. Gelet op de bouwkenmerken, kan het daarbij gaan om een zomer-, winter en kraamverblijf. De overige bebouwing wordt als een nagenoeg ongeschikte verblijfplaats voor vleermuizen beschouwd, al kan de aanwezigheid van een verblijfplaats van een solitaire dwergvleermuis niet volledig uitgesloten worden.

Door de voorgenomen activiteit wordt de mogelijke functie van het hoofdgebouw voor vleermuizen niet negatief beïnvloed. Om er zeker van te zijn dat er geen vleermuizen verwond/gedood worden bij de sloop van de bijgebouwen dient dit buiten de winterrustperiode van vleermuizen uitgevoerd te worden.

Vanwege de geringe oppervlakte, het gevoerde beheer en de inrichting, heeft het gebied een beperkte betekenis als foerageergebied. Door de voorgenomen activiteit wordt de kwaliteit van het functionele leefgebied van vleermuizen niet negatief beïnvloed.

5.6.4 Conclusie

De functiewijziging waar dit plan in voorziet heeft, mits wordt gesloopt buiten de winterrustperiode, geen negatieve gevolgen voor beschermde flora en/of fauna of beschermde natuurgebieden.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Midden-Drenthe heeft haar 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart' in de vorm van dubbelbestemmingen vertaald in het bestemmingsplan 'Hijken'. Zoals in paragraaf 1.4 al aangegeven geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. In de regels bij deze bestemming is bepaald dat bij bodemingrepen met een groter oppervlak dan 1.000 m² en dieper dan 30 centimeter archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In dit geval is sprake van een functiewijziging waarbij de te behouden gebouwen worden verbouwd tot woningen. Voor de overige bouwdelen die niet meer geschikt zijn voor het beoogde gebruik en waar nieuwbouw plaatsvindt wordt gebruik gemaakt van de bestaande funderingen. Van bodemingrepen is dan ook geen sprake waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Overigens wordt de betreffende dubbelbestemming wel overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Op deze wijze is de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden ook bij eventuele toekomstige bodemingrepen afdoende beschermd.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Uit de kernkwaliteitenkaart cultuurhistorie uit de Omgevingsvisie Drenthe 2014 blijkt dat er in, of in de directe omgeving van het plangebied, geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het oostelijk deel van Hijken vertegenwoordigt een bepaalde cultuurhistorische waarde, dit deel is echter gelegen op een afstand van meer dan 190 meter en niet zichtbaar vanaf het plangebied. Het voorgenomen plan heeft dan ook geen invloed op deze cultuurhistorische waarden.

Hoewel het oorspronkelijke schoolgebouw uit 1937 niet is aangemerkt als monument vertegenwoordigt het gebouw tot een bepaalde historische waarde. Met de uitvoering van het planconcept zoals beschreven in hoofdstuk 3 wordt het gebouw weer optimaal zichtbaar gemaakt. De oorspronkelijke entree met de klassieke symmetrische gevelindeling blijft hierbij zoveel mogelijk behouden en wordt teruggebracht. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie is sprake van een gewenste ontwikkeling.

5.7.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie is sprake van een wenselijk ontwikkeling.

5.8 Besluit Milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld of nog een omgevingsvergunning milieu moet worden verleend dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(-beoordeling) plaatsvinden.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het gebied 'Drenst-Friese Wold & Leggelderveld', is gelegen op ruime afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming 'Wonen' voor wat betreft de binnen het plangebied geplande woningbouwontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(-beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (2000 woningen of meer) kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is aangezien dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 'slechts' twee woningen. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Beleidskader

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

6.1.2 Provinciaal beleid

In de omgevingsvisie staat beschreven hoe de provincie Drenthe wil komen tot een robuust en klimaatbestendig watersysteem. Het vormt tegelijk het regionaal waterplan op grond van de Waterwet.

In het regionaal waterplan formuleert de provincie Drenthe de strategische doelen voor het regionale waterbeleid. Ook geeft de provincie in dit plan de ruimtelijke vertaling van deze doelen. Er wordt ingegaan op de functies van de regionale wateren en de bescherming daarvan, de gewenste ontwikkelingen en de inzet van instrumenten. Het regionaal waterplan vormt het kader voor de vergunningverlening en de uitvoeringsprogramma's.

Het regionaal waterplan vormt een belangrijke schakel tussen het waterbeleid op rijksniveau en de uitvoering op regionaal en lokaal niveau. In de afgelopen periode zijn al afzonderlijke besluiten genomen over de Kaderrichtlijn Water, de waterbergingsgebieden in Zuid-Drenthe en de strategische grondwaterwinningen. Deze besluiten maken integraal onderdeel uit van het regionaal waterplan.

Het provinciale waterbeleid is op veel onderdelen een voorzetting van het voorgaande beleid. Het regionaal waterplan zet sterker in op het op orde krijgen en houden van een watersysteem dat in staat is de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Daarbij spelen de beekdalen een belangrijke rol. Zo wordt het beleid om aan de bovenlopen van de beekdalen een natuurfunctie toe te kennen, zo veel mogelijk voortgezet. Ook richt de provincie de beken zo natuurlijk mogelijk in, zodat daar zo veel mogelijk water vastgehouden kan worden. Daarnaast moet de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater verder verbeterd worden.

Van provinciaal belang is/zijn:

- Een robuust watersysteem, dat zodanig is ingericht dat de risico's op wateroverlast en watertekort tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau beperkt blijven, met bijzondere aandacht voor de beekdalen.
- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater, gebaseerd op de normen van de KRW.
- Voor de Drentsche Aa moet de kwaliteit zo goed zijn dat het water geschikt is voor de bereiding van drinkwater.
- Een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit, beschikbaar voor mens en natuur.
- Een zodanige kwaliteit van het grondwater dat het zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater.
- De waterbergingsgebieden zoals aangeduid in de omgevingsvisie.

6.1.3 Beleid Waterschap

De gemeente Midden-Drenthe ligt in het beheersgebied van vier waterschappen: Reest en Wieden, Noorderzijlvest, Hunze en Aa's en Velt en Vecht. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Reest en Wieden. Het beheersgebied van waterschap Reest en Wieden maakt onderdeel uit van het deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit deelstroomgebied wordt naast het waterschap Reest en Wieden beheerd door de waterschappen Vechtstromen, Groot Salland en Rijn en IJssel.

Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

6.1.4 Gemeentelijk beleid

6.1.4.1 verbreed Gemeentelijk rioleringsplan (vGRP)

Algemeen

Het verbreed Gemeentelijk rioleringsplan is in samenwerking met de waterschappen opgesteld. Het vGRP heeft drie pijlers:

- de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- de doelmatige inzameling en transport van afvloeiend hemelwater;
- het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken voor zover doelmatig.

Doelstelling

De doelstelling van het rioleringsplan is driedelig:

1. beschermen van de volksgezondheid;
2. droge voeten;
3. schoon water en schone bodem.

Een van de belangrijke maatregelen in de goede omgang met water is afkoppelen. Voor de kernen van de gemeente Midden-Drenthe zijn de beleidsmaatregelen ten aanzien van afkoppelen opgenomen in afkoppelplannen. Bij nieuwbouw wordt direct een gescheiden rioolstelsel aangelegd.

6.1.4.2 Waterplan

Algemeen

De gemeente Midden-Drenthe heeft, in samenspraak met de waterschappen en de WMD, een waterplan opgesteld. In dit waterplan is het gezamenlijke beleid afgestemd van betrokken organisaties. De toekomstvisie is gericht op:

- beleving van water
- recreatief medegebruik van water
- afkoppelen van hemelwater
- regionale waterberging
- acceptabele overgang van functies
- eenduidig en begrijpelijk beheer en onderhoud
- samenwerking gemeente – waterschap
- communicatie.

Uitgangspunten

Het waterbeleid wordt uitgezet in projecten en maatregelen om de waterhuishouding binnen de gemeente te optimaliseren. Ten aanzien van water in het planologische proces komt het waterplan tot de volgende uitgangspunten.

- Toepassen van de trits vasthouden, bergen en afvoeren bij nieuwbouwplannen;
- Toepassen van de watertoets bij ruimtelijke plannen en besluiten;
- Bij het ontwerpen van nieuwe waterpartijen rekening houden met (natuurvriendelijk) beheer en onderhoud;
- De toepassing van duurzame materialen bevorderen;
- Uitbreiden regulier overleg ten aanzien van locatiekeuzes.

6.1.4.3 Afkoppelplan

Voor een aantal kernen in de gemeente Midden-Drenthe is een afkoppelplan opgesteld. Voor de overige kernen is een afkoppelkansenkaart opgesteld. In het afkoppelplan staan richtlijnen omschreven waarmee bij het afkoppelen rekening moet worden gehouden. In het afkoppelplan is een afkoppelstructuur vastgelegd op welke manieren er afgekoppeld kan worden, welke hoofdstructuur daarbij nodig is en welke oppervlakken eventueel in aanmerking zouden komen om te worden afgekoppeld.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

De watertoets heeft plaats gevonden door gebruik te maken van De Digitale Watertoets. Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. Op basis van de uitgevoerde watertoets is de procedure 'geen waterschapsbelang' van toepassing. De hierbij behorende waterparagraaf is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Concreet houdt dit in dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en geen sprake is van waterschapsbelangen.

Hoewel geen sprake is van enige invloed op de waterhuishouding wordt hierna wel kort ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.3.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.3.3.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied en bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of een waterwingebied.

Opgemerkt wordt dat het geldende bestemmingsplan in de huidige situatie al bebouwingsmogelijkheden biedt binnen het gehele plangebied. Op basis van het geldend bestemmingsplan mogen de gronden in het plangebied al volledig verhard worden.

6.3.3.2 Grondwater

In eerste aanleg heeft het plan geen nieuwe bodemingrepen tot gevolg. Bij eventuele toekomstige bodemingrepen zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast kleiner wordt. Overigens zijn in of rondom het plangebied geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

Naar aanleiding van dit plan wordt eventueel in de tuin een vijver gerealiseerd. Deze vijver staat echter niet in directe verbinding met omliggende watergangen en veroorzaakt dan ook geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Afval en hemelwater

De nieuwe woningen zullen op het bestaande rioleringstelsel worden aangesloten. Waar mogelijk zal hemelwater worden geïnfiltreerd. Voor infiltratie zijn, doordat een deel van de huidige speelplaats dienst gaat doen als tuin, na functiewijziging meer mogelijkheden aanwezig.

Ten opzichte van de voorheen aanwezige situatie waarbij het gebouw in gebruik was als school zal sprake zijn van een afname van de hoeveelheden afvalwater.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- *Bestemmingsomschrijving:*

Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*

In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

- *Nadere eisen:*

Deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij vergunningverlening nadere eisen te stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

- *Afwijken van de bouwregels:*

Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.

- *Specifieke gebruiksregels:*

In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd

- *Afwijken van de gebruiksregels:*

Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Overige regels (Artikel 7)*

Deze regel bevat een nadere bepaling met betrekking tot de afstemming met welstand en sluit een seksinrichting expliciet uit.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen (Artikel 3)

Conform het toekomstig gebruik is aan de gronden in het plangebied de bestemming 'Wonen' toegekend. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tuinen, erven en terreinen bij het wonen behorende functies.

Qua bouwregels wordt onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de bouwregels is voor hoofdgebouwen onder andere bepaald dat deze binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Daarnaast mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding, de verbeelding in acht nemende laat zien dat er in het plangebied maximaal 2 woningen zijn toegestaan.

Aan- en uitbouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak gebouwd worden. In de bouwregels zijn nadere bepalingen met betrekking tot de oppervlakte, de goot- en bouwhoogte en de afstand van dergelijke gebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw opgenomen. Hierbij is bepaald dat uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding voor de voorgevel of het verlengde van de voorgevel mag worden gebouwd.

Tot slot zijn binnen deze bestemming nog bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Voor deze bouwwerken is in alle gevallen een maximale bouwhoogte opgenomen.

Binnen deze bestemming wordt de uitoefening van het aan huis verbonden beroep toegestaan. Dit betreffen beroepen die door de bewoner van een woning worden uitgeoefend. Het zijn beroepen die in het verleden, meestal door jurisprudentie, als vrij beroep zijn aangewezen en daarop naar aard en ruimtelijke uitstraling gelijkende beroepen. De woning moet wel in overwegende mate haar woonfunctie behouden en een ruimtelijke uitstraling of uitwerking hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie.

Voor het aan huis verbonden beroep mag ten hoogste 30% van het vloeroppervlak van de woning worden gebruikt tot ten hoogste 45 m². Eventueel kan met een omgevingsvergunning, dit betreft een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouder, meer ruimte worden gegeven voor bedrijvigheid bij de woning en voor het toestaan van een bed en breakfast. In de regels zijn hiervoor afwegingscriteria opgenomen.

Waarde - Archeologie 2

Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden (zie ook paragraaf 5.7.1) is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Deze bestemming voorziet in het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden.

In de bouwregels is opgenomen dat bij een aanvraag die betrekking heeft op een oppervlakte groter dan 1.000 m² en een diepte dieper dan 30 centimeter een rapport dient te worden overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein is vastgelegd. Afhankelijk van de uitkomsten van het archeologisch onderzoek kunnen regels worden verbonden aan het bouwen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het voorliggend geval is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wel wordt in het voorliggende geval een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Drenthe

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie Drenthe op 21 november 2014 per brief aangegeven dat er geen provinciale belangen zijn gemoeid met dit bestemmingsplan en dat voldaan is aan het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

9.1.3 Waterschap

Uit de uitgevoerde watertoets blijkt dat geen sprake is van waterschapsbelangen. Het voeren van vooroverleg met het waterschap is dan ook niet noodzakelijk.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening is voor plannen die passen binnen het gemeentelijk beleid geen inspraak noodzakelijk. In dit geval is sprake van een plan passend binnen het gemeentelijk beleid, derhalve wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 januari 2015 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Quickscan Natuurwaarden

Bijlage 2: Waterparagraaf Geen Waterschapsbelang