

Bestemmingsplan Hijken - De Hoek 6

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Bestemmingsplan Hijken - De Hoek 6

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

22 februari 2018

Projectnummer 602.11.50.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

Toelichting

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Geldend bestemmingsplan</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Leeswijzer</u>	<u>3</u>
<u>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</u>	<u>4</u>
<u>Hoofdstuk 3 Beleidskader</u>	<u>5</u>
<u>3.1 Nationaal beleid</u>	<u>5</u>
<u>3.2 Provinciaal beleid</u>	<u>6</u>
<u>3.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>7</u>
<u>Hoofdstuk 4 Onderzoek</u>	<u>9</u>
<u>4.1 Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>9</u>
<u>4.2 Bedrijven en milieuzonering</u>	<u>10</u>
<u>4.3 Bodem</u>	<u>11</u>
<u>4.4 Externe veiligheid</u>	<u>11</u>
<u>4.5 Flora en fauna</u>	<u>12</u>
<u>4.6 Geluid</u>	<u>12</u>
<u>4.7 Luchtkwaliteit</u>	<u>13</u>
<u>4.8 Water</u>	<u>13</u>
<u>4.9 M.e.r.-beoordeling</u>	<u>14</u>
<u>Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving</u>	<u>16</u>
<u>5.1 Inleiding</u>	<u>16</u>
<u>5.2 Opbouw van de regels</u>	<u>16</u>
<u>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</u>	<u>19</u>
<u>6.1 Financiële uitvoerbaarheid</u>	<u>19</u>
<u>6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>19</u>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan De Hoek 6 in Hijken bevindt zich een perceel dat bestemd is voor bedrijvigheid met buitenopslag. De eigenaar heeft het plan om de bedrijfsactiviteiten op het perceel te beëindigen en het bestaande bedrijfsgebouw te verbouwen tot woning. Dit bestemmingsplan is opgesteld om die functiewijziging mogelijk te maken.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Hijken (vastgesteld 13 december 2012) is het vigerend bestemmingsplan voor de kern Hijken. Het plangebied is bestemd als 'Bedrijf', met 'de functieaanduidingen 'opslag' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Voor het perceel geldt daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Omdat een functiewijziging naar een woonbestemming niet mogelijk is binnen de geldende bestemming, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het onderhavig plan voorziet hierin.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied wordt beschreven, gevolgd door de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 komt een uitleg van de regels van het bestemmingsplan aan bod. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid besproken en wordt een toelichting op de te volgen procedure gegeven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Het plangebied ligt aan een doodlopende weg aan de oostzijde van Hijken. In de huidige situatie staat er een bedrijfspand, bestaand uit één bouwlaag met kap. De bebouwing in de directe nabijheid van het plangebied bestaat in hoofdzaak uit karakteristieke voormalige boerderijen.



Globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Bebouwing plangebied (bron: Google Maps, 2010)

In de toekomstige situatie wordt het bedrijfspand verbouwd tot een woning. Er is geen sprake van een uitbreiding van de bebouwing.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkelingen en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal beleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

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

De provincies en gemeenten hebben in het nieuwe ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden, bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van het onderhavige plan past in die lijn.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Het omgevingsbeleid van de provincie Drenthe is vervat in de Omgevingsvisie (juni 2010) met de bijbehorende Omgevingsverordening. Nieuwe inzichten en ontwikkelingen in Drenthe hebben geleid tot een beperkte aanpassing van de Omgevingsvisie Drenthe 2010. De geactualiseerde Omgevingsvisie is op 20 augustus 2014 in werking getreden. In de geactualiseerde versie wordt dieper ingegaan op de kernkwaliteiten van de provincie.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020 en heeft als missie: Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn: rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, kleinschaligheid, naoberschap, menselijke maat en veiligheid. Onder een bruisend Drenthe verstaat de provincie 'een plek waarin het goed wonen en werken is en waar voldoende te doen is voor jong en oud'.

In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij de ruimtelijke kwaliteit wil bevorderen. Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit worden door de provincie gestimuleerd. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Omgevingsverordening

Naast de Omgevingsvisie is voor het plangebied ook de Provinciale Omgevingsverordening (POV) relevant. De geactualiseerde POV is op 15 oktober 2015 in werking getreden. In de POV is opgenomen dat in een bestemmingsplan uiteengezet wordt dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie. Daarnaast mag een bestemmingsplan geen nieuwe activiteiten dan wel een wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten. Verder dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd te worden.

AFWEGING

Het plan betreft een functiewijziging, waarbij een bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Bij deze functiewijziging is geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak voorzien. Hierdoor is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. Gezien de aard van het plan is

van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking dan ook geen sprake.

Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten Aardkundige waarden, Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie van toepassing. Op grond van de kernkwaliteit Aardkundige waarden is voor het plangebied een generiek beschermingsniveau van toepassing. Gezien het feit dat het plan geen ingrepen in de bodem mogelijk maakt, is er geen sprake van een significante aantasting van de kernkwaliteit. Op grond van de kernkwaliteit Landschap ligt het plangebied in het esdorpenlandschap. In dit landschap zijn met name de essen en beekdalen van provinciaal belang. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en tast geen essen of beekdalen aan. De kernkwaliteit is dan ook niet in het geding. Met betrekking tot de kernkwaliteit Cultuurhistorie geldt het sturingsniveau 'respecteren'. Het plan maakt een functiewijziging van bestaande bebouwing mogelijk. Zoals eerder aangegeven is er geen sprake van een uitbreiding van bebouwing of van andere ruimtelijke ingrepen. Van een ontwikkeling met negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden is geen sprake. Op grond van de kernkwaliteit Archeologie tenslotte geldt voor het plangebied het generieke beleid. Uitgangspunt is daarbij dat alle behoudenswaardige vindplaatsen die op de Archeologische Monumentenkaart van Drenthe (AMK) staan en nieuw ontdekte (behoudenswaardige) vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen. Gezien het feit dat het plan geen ingrepen in de bodem mogelijk maakt, worden er geen archeologische waarden aangetast.

Gezien het voorgaande is de conclusie dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Hijken

Het bestemmingsplan Hijken (vastgesteld 13 december 2012) is het vigerend bestemmingsplan voor de kern Hijken. Het plangebied is bestemd als 'Bedrijf', met 'de functieaanduidingen 'opslag' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Voor het perceel geldt daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1.

Woonplan

In het 'Woonplan 2012-2020' is het gemeentelijk woonbeleid verwoord. In het document staat de volgende 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.

Als ambitie is genoemd: 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.

Bij de visie en ambitie wordt een sterk accent op 'diversiteit' en 'kwaliteit' gelegd. Visie en ambitie hebben een vertaling gekregen in een indicatief woonprogramma. Hijken hoort hierin tot het kerncluster Beilen.

Hijken is een esdorp en wordt gerekend tot de in cultuurhistorisch opzicht waardevolle nederzettingen. 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. Het waarborgen van de karakteristieke aspecten van het esdorp is daarbij een van de uitgangspunten. De bebouwing aan de brinken, langs de uitvalswegen en aan de Drift is zodanig bestemd dat, ook in geval van ver- of herbouw aansluiting wordt gevonden bij de gewenste ruimtelijke opbouw. Naar verwachting is in Hijken in de periode tot 2020 nog behoefte aan ongeveer 15 tot 20 woningen.

AFWEGING

Met dit plan wordt een functiewijziging van een bestaande schuur in het oostelijke deel van Hijken naar een woning mogelijk gemaakt. De karakteristieke aspecten van het dorp worden daarbij niet aangetast. De realisatie van een woning past daarnaast binnen de woningbehoefte.

Welstandsnota

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 'eruit zien'. Op zichzelf, maar ook kijkend naar de gebouwen er om heen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke). Het gaat de gemeente om de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving. De welstandsnota draagt bij aan het versterken van deze kwaliteit.

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met de omgeving. Daarmee verbindt de gemeente de sociale en ruimtelijke component in de gemeente. Midden-Drenthe is een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. Dat wil ze zo houden en zo mogelijk uitbouwen. Dat naoberschap betekent ook dat inwoners bij bouwplannen rekening houden met de gevolgen voor de omgeving.

AFWEGING

Bij de uitwerking van de plannen moet rekening worden gehouden met het omliggende erf. Door de gemeente is aangegeven dat de welstandsaspecten in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag worden getoetst.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen vanwege de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wet op de archeologische monumentenzorg is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'. Bij het opstellen en het uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De gemeente Midden-Drenthe beschikt over een Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (2010). Het plangebied heeft op deze kaart een hoge archeologische waarde. Het plan betreft de functiewijziging van bestaande bebouwing. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor ingrepen in de bodem nodig zijn. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling

op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

Hijken wordt gerekend tot de in cultuurhistorisch opzicht waardevolle nederzettingen. Deze kwalificatie heeft vooral betrekking op het oostelijke en zuidelijke deel van het dorp. Het plangebied bevindt zich in het oostelijk deel van het dorp. De bestaande bebouwing in het plangebied heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Zoals eerder aangegeven betreft het plan een functiewijziging van bestaande bebouwing. Van ontwikkelingen met mogelijke effecten op cultuurhistorische waarden is geen sprake.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het projectgebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging.

De omgeving van het plangebied kan aangemerkt worden als een rustige woonwijk. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkel woningen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuwe gevoelige functie mogelijk. Deze woonfunctie bevindt zich niet in het invloedsgebied van milieubelastende functies. Daarnaast bevinden zich in de omgeving geen functies die door de ontwikkeling belemmerd worden.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Bodem

Er bestaat in het kader van de bestemmingsplan procedure in principe geen rechtstreekse verplichting voor het uitvoeren van een bodemonderzoek of -sanering. Er moet echter wel rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse in verband met de beoogde functie en financiële haalbaarheid van het plan. Dit betekent dat op basis van de beschikbare bodeminformatie wordt bepaald of de bodemkwaliteit de beoogde functie en financiële haalbaarheid van het plan mogelijk in gevaar brengen.

Door de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe is aangegeven dat uit het bodemloket blijkt dat op het perceel een bovengrondse dieseltank en een autowasserij aanwezig zijn geweest. Voor zover bij de gemeente bekend heeft geen onderzoek naar de eindsituatie plaatsgevonden. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is dit alsnog noodzakelijk. Er zijn bij de gemeente geen andere voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten op de locatie bekend.

Er wordt een bodemonderzoek uitgevoerd naar de voormalige bedrijfsactiviteiten. De resultaten worden te zijner tijd verwerkt.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de risicokaart (risicokaart.nl) blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportassen (spoor, weg, water) aanwezig zijn. Het plangebied ligt ook niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en transportroutes. Ten noorden van het Oranjekanaal bevindt zich een buisleiding van Gasunie. De afstand van het plangebied tot deze leiding bedraagt circa 260 meter. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van deze leiding.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Flora en fauna

Om de uitvoerbaarheid van het project te toetsen, is een beknopte inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Het plan betreft een functieverandering van een bestaand bedrijfspand naar een woning. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van de ontwikkelingen kunnen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in het kader van de Wnb en/of het Natuurnetwerk Nederland op voorhand worden uitgesloten.

Het plangebied heeft naar verwachting een zeer beperkte natuurwaarde. Effecten op beschermde soorten worden, gezien de beperkte aard van de ontwikkeling, niet verwacht.

In redelijkheid kan worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg staat.

4.6 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het plan maakt nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk, in de vorm van één woning. Gezien de ligging aan het einde van de doodlopende weg De Hoek op een rustige locatie aan de rand van de kern Hijken kan aangenomen worden dat er zowel in het kader van de Wet geluidhinder als van een goede ruimtelijke ordening gesproken kan worden van een aanvaardbare situatie. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan maakt de realisatie van één woning mogelijk. Deze ontwikkeling leidt naar verwachting tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) wordt niet overschreden. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege wegverkeer kan achterwege blijven.

4.8 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de watertoets uit te voeren. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Op 23 juni 2017 is de digitale watertoets (dewatertoets.nl) van het waterschap Drents Overijsselse Delta doorlopen.

Op basis van deze toets worden in het plan geen waterschapsbelangen geraakt. De procedure 'geen waterschapsbelang' wordt gevolgd. Dit houdt in dat door kan worden gegaan met de planvorming.

Waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op dit bestemmingsplan. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III.

4.9 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Het plan maakt een functiewijziging van bestaand bebouwd gebied mogelijk. In onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. is voor stedelijke ontwikkelingsprojecten als grenswaarde een aantal van 2.000 woningen opgenomen. In onderhavig plan gaat het om de realisatie van één woning in bestaande bebouwing.

Het plan is daarmee dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat het ruimschoots onder de drempelwaarden voor ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts

dat het planvoornemen geen significant effecten op de omgeving heeft. Gezien de afwezigheid van die effecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

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

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

- de anti-dubbeltelregel;
- het overgangsrecht.

Het bestemmingsplan bevat, overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Bro, een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten tevens aan bij de eisen van de SVBP2012. Daarnaast sluit het bestemmingsplan aan bij de overige eisen uit het Besluit ruimtelijke ordening en het IMRO2012. In voorliggend bestemmingsplan worden tevens begrippen uit de Wabo gehanteerd.

5.2 Opbouw van de regels

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

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

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast conform de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

Per bestemming wordt de indeling volgens de SVBP2012 gehanteerd. Deze volgorde en de naamgeving zijn standaard en dienen in principe te worden gevolgd.

Artikel 3 - Wonen

Het bestemmingsplan kent de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Voor deze bestemming hanteren de bestemmingsregels meerdere maatvoeringen. Deze maatvoeringen geven aan wat op het betreffende bouwvlak ten hoogste de bouw- en goothoogte is. Daarnaast bevat de verbeelding de bouwaanduiding 'vrijstaand'.

In deze bestemming is onder andere de bestemming bouwregels opgenomen. De bouwregels bevatten een uitgebreide regeling ten aanzien van het oprichten van (hoofd)gebouwen en overige bouwwerken in het plangebied. Ook regelt de bestemming nadere eisen en afwijkingen. Het bestemmingsplan bepaalt in de verschillende bestemmingen dat het college met in achtneming van de daarvoor geldende voorwaarden en procedure nadere eisen aan bouwplannen kunnen stellen. Ook bepaalt het bestemmingsplan dat het bevoegde gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan bepalen dat afwijken van de in het bestemmingsplan geldende regels in bepaalde situaties is toegestaan.

Artikel 4 - Waarde 'archeologie - 1'

Naast de bestemming 'Wonen' kent het plan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. De gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

Evenals bij de bestemming 'wonen' bevat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' bouwregels en regelt het nadere eisen en afwijkingen in de regels. Ook bevat deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid waarin is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid toekomt.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten voor het plan komen ten laste van de initiatiefnemer. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening is er geen sprake van een plan waarvoor een exploitatieplan vereist is. De gemeente hoeft ook geen kosten te maken in het kader van dit plan die op de initiatiefnemer verhaald moeten worden. Wel zal er een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Bijlagen toelichting

1. [Advies RUD](#)

2. [Watertoets](#)

Bijlage 1. Advies RUD

Memo

Onderwerp:	Advies conceptbestemmingsplan de Hoek 6 te Hijken
Opsteller:	R. Wassink
Datum:	25-09-2017
zaaknummer:	Z2017-00014032
bevoegd gezag:	Gemeente Midden-Drenthe
zaaknummer BG	897447

Aanleiding

Bij de gemeente Midden-Drenthe is een verzoek binnengekomen voor het wijzigen van de bestemming bedrijvigheid met buitenopslag naar wonen.

De gemeente heeft de RUD gevraagd om integraal advies.

Huidige situatie

In de huidige situatie is er sprake van een voormalige werkschuur van Staatsbosbeheer. De locatie betreft geen inrichting meer in het kader van de Wet milieubeheer. De vergunning is op 9 november 2011 ingetrokken.

Het perceel aan De Hoek 6 te Hijken is bestemd voor bedrijvigheid.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door karakteristieke voormalige boerderijen.

Gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt het bedrijfspand verbouwd tot een woning. Dit houdt een bestemmingsplanwijziging in.

Advies

Milieu

In de directe omgeving zijn geen andere bedrijven gevestigd die door deze bestemmingswijziging belemmerd zullen worden.

Geluid

In het kader van geluid kan geconcludeerd worden dat de geluid-paragraaf 4.6 correct beschreven is.

Externe Veiligheid

Er is een risico-inventarisatie gedaan of in of nabij het plangebied zich risicovolle objecten (incl. gasleidingen) bevinden. In de nabijheid bevindt zich enkel op ruim 280 meter ten noorden een gasleiding van de Gasunie en het invloedsgebied van deze gasleiding (i.v.m. het groepsrisico) bedraagt 70 meter. Conclusie: het plangebied ligt ruim buiten de invloedssfeer van de gasleiding en is externe veiligheid geen issue.

De EV-paragraaf 4.4. in de concept Toelichting is correct beschreven.

Bodem

De Hoek 6 te Hijken betreft een opslagloods. Momenteel heeft het perceel een bedrijfsbestemming. Men is voornemens de loods te verbouwen tot woning. Er is een concept bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van de bestemmingswijziging naar wonen.

Er bestaat in het kader van de bestemmingsplan procedure in principe geen rechtstreekse verplichting voor het uitvoeren van een bodemonderzoek of -sanering (art. 3.1.6 Bro). Er moet echter wel rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse i.v.m. de beoogde functie en financiële haalbaarheid van het

plan. Dit betekent dat op basis van de beschikbare bodeminformatie wordt bepaald of de bodemkwaliteit de beoogde functie en financiële haalbaarheid van het plan mogelijk in gevaar brengen.

Uit het bodemloket blijkt dat het perceel een bodemlocatie betreft (DR173101763). Ter plaatse zijn een bovengrondse dieseltank en een autowasserij (>1992) aanwezig (geweest). Voor zover bij de gemeente bekend heeft geen eindsituatie onderzoek plaatsgevonden. Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging is dit alsnog noodzakelijk. Er zijn bij de gemeente geen andere voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten op de locatie bekend.

Er dient bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de voormalige bedrijfsactiviteiten.

Bijlage 2. Watertoets

datum 23-6-2017
dossiercode 20170623-35-15523

Geachte Neil Harmsen,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Bestemmingsplan Hijken - De Hoek 6.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

De WaterToets 2014

datum 23-6-2017
dossiercode 20170623-35-15523

Samenvatting van de watertoets

De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor algemene informatie over de watertoets van Drents Overijsselse Delta kunt u ook terecht op onze website www.wdodelta.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088 - 2331200. U kunt ook een email sturen naar watertoets@wdodelta.nl.

Uit deze toets komt de procedure geen waterschapsbelang.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Plangegevens Bestemmingsplan Hijken - De Hoek 6:

"Aan De Hoek 6 in Hijken bevindt zich een perceel dat bestemd is voor bedrijvigheid met buitenopslag. De eigenaar heeft het plan om de bedrijfsactiviteiten op het perceel te beëindigen en het bestaande bedrijfsgebouw te verbouwen tot woning. Om die functiewijziging mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld."

Ligging plan:
De Hoek 6
9415PC
Hijken

Uw gegevens:

Neil Harmsen
BugelHajema adviseurs
n.harmsen@bugelhajema.nl

Vaart NZ 50
9401GN
Assen

Gegevens gemeente:

Midden-Drenthe
Tiny van Hoek
0593539222
t.vanhoek@middendrenthe.nl

Samenvatting resultaat

Kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

ja

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Midden-Drenthe

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?

ja

Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?

nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

nee



Verklaring

Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.