

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

HIJKEN, DRIFT 5A

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	5
3. BESCHRIJVING SITUATIE EN PLANOLOGISCHE WIJZIGING	8
3. 1. Omgeving plangebied	8
3. 2. Huidige situatie plangebied	9
3. 3. Gewenste ontwikkeling	10
3. 4. Ruimtelijke inpassing	11
4. OMGEVINGSASPECTEN	14
4. 1. Wegverkeerslawaaï	14
4. 2. Milieuzonering	15
4. 3. Bodem	15
4. 4. Water	16
4. 5. Externe veiligheid	18
4. 6. Luchtkwaliteit	19
4. 7. Ecologie	19
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	20
4. 9. Kabels en leidingen	21
5. PLANUITGANGSPUNTEN	22
5. 1. Bebouwingsmogelijkheden	22
5. 2. Functionele mogelijkheden	22
5. 3. Archeologische waarden	22
6. JURIDISCHE VORMGEVING	23
6. 1. Toelichting op de bestemmingen	23
7. UITVOERBAARHEID	24
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	24

BIJLAGE

Bijlage 1

Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het dorp Hijken staat aan de Drift 5a een kerkgebouw uit de jaren '60. Het gebouw was vervolgens in gebruik als school, maar staat in de huidige situatie leeg. De eigenaar, Woonservice, wil de kwaliteit van het aanbod van seniorenwoningen in het dorp verbeteren door het gebouw te vervangen voor vier seniorenwoningen. Het geldende bestemmingsplan biedt hiervoor geen mogelijkheden.

De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Hiervoor is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch planologische regeling die de gewenste situatie mogelijk maakt.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt centraal in het dorp Hijken in de gemeente Midden-Drenthe. Het betreft het perceel Drift 5a. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen en het initiatief. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied valt onder de regeling van het bestemmingsplan *Hijken*, dat op 13 december 2012 is vastgesteld. Het perceel Drift 5a heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Het oprichten van woningen is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' niet toegestaan. Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', geldt een beschermende regeling voor archeologische waarden. Hiermee wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden (zie ook 4.8).

1. 4. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet, waarin wordt ingegaan op de rijks, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 4 behandelt vervolgens de verantwoording van de omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 worden de uitgangspunten voor het plan geformuleerd. Hoofdstuk 6 gaat kort in op de juridische regeling van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. BELEIDSKADER

De ontwikkeling van het plan moet passen in de geldende beleidskaders van respectievelijk het rijk, de provincie en de gemeente. Uit dit beleidskader kunnen uitgangspunten voortvloeien waarmee in dit bestemmingsplan rekening gehouden moet worden.

2. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in het Barro.

2. 2. Provinciaal beleid

Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 de *Omgevingsvisie Drenthe* opnieuw vastgesteld. Dit betreft een actualisatie van de Omgevingsvisie van 2010. Deze visie is het strategisch kader voor de ruimtelijke economische ontwikkeling van Drenthe en bevat themagerichte beleidslijnen. De provincie geeft in de *Omgevingsvisie Drenthe* met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels.

In de omgevingsvisie wordt in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik aangegeven dat gestreefd wordt naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat voor uitbreiding. In het bebouwde gebied is ruimte voor het ontwikkelen van de woonfunctie, mits dit niet ten koste gaat van cultuurhistorische dorpskernen. In deze situaties wordt gezocht naar een maatwerkoplossing. De ontwikkeling vindt niet plaats in een (aangewezen) cultuurhistorische dorpskern. Hijken is een dorp met een rijke en lange historie, maar is niet aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden vastgesteld zijn. Voor het plangebied zijn geen specifieke kernkwaliteiten aangewezen.

Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de provincie. In het plan is sprake van inbreiding c.q. verdichting, dus van zorgvuldig ruimtegebruik. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt gerespecteerd, omdat aansluiting wordt gezocht bij de identiteit van de omgeving.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

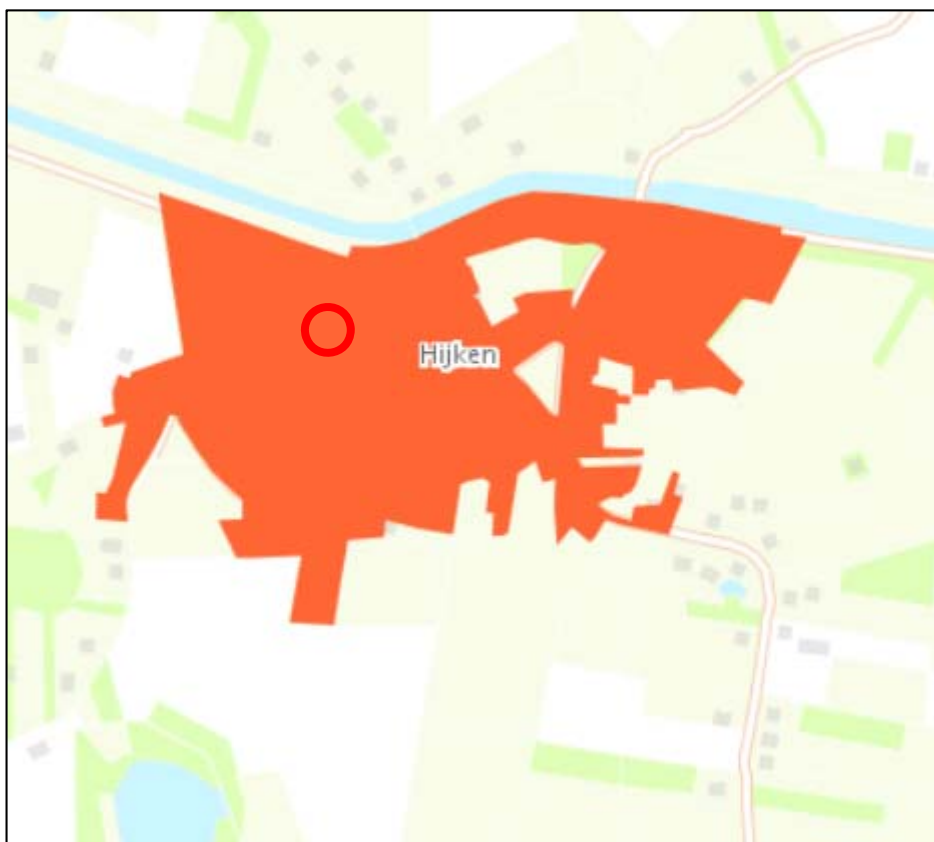
De provinciale belangen zoals genoemd in de Omgevingsvisie zijn in de *Provinciale Omgevingsverordening* (vastgesteld op 9 maart 2011) vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

Op grond van artikel 3.15 van de verordening geldt dat ruimte vragende ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en infrastructuur alleen mogelijk zijn wanneer dit op basis van de SER-ladder gerechtvaardigd is.

De SER-ladder is een methode om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik bij het inpassen van ruimtebehoefte. Inmiddels is de SER-ladder vervangen door de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. Deze ladder is gebaseerd op de oude SER-ladder en moet toegepast worden op alle vormen van ruimtelijke ontwikkeling. De treden van de ladder zijn als volgt:

1. Is er een regionale behoefte?;
2. Zo ja: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?;
3. Zo nee: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden gemaakt voor de (resterende) regionale behoefte met een goede landschappelijke inpassing.

De regionale behoefte staat beschreven in paragraaf 2.3. Zoals blijkt uit die paragraaf is in het 'Woonplan 2012 - 2020' woningbouw voorzien in het plangebied. Daarnaast is sprake van een verdichting van bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt volgens de kaart *Bestaand Stedelijk Gebied* in het bestaand stedelijk gebied (zie figuur 2). De woningen worden gebouwd op het perceel van de voormalige kerk. Stap drie van de Ladder hoeft hierdoor niet doorlopen te worden. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en een zorgvuldig ruimte gebruik.



Figuur 2. Fragment kaart Bestaande Stedelijk Gebied

Op grond van artikel 3.25 mag een plan geen nieuwe woningbouw toelaten dat buiten de afspraken valt die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie. Zoals in paragraaf 2.3 is beschreven wordt aan deze voorwaarde voldaan.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Midden-Drenthe 2030

Op 28 juni 2012 is de gemeentelijke Structuurvisie Midden-Drenthe 2030; "Platteland Leeft!" vastgesteld. De structuurvisie Midden-Drenthe 2030 geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op de gebieden wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, mobiliteit, natuur, water en landbouw tot 2030. De visie vormt daarmee het kader voor de integrale afweging van concrete ruimtelijke beslissingen. Daarbij biedt de visie een kader voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen.

Midden-Drenthe profileert zich als levendige plattelandsgemeente. De visie beschrijft hoe de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente deze ambitie

ondersteunt. De kernwaarden lage dichtheid & ruimte, Drents Plateau en verbondenheid & landschappelijke diversiteit in maat en schaal & Naoberschap 2.0 vormen daarbij het afwegingskader.

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. De nieuwe woningen zijn daarbij vanuit kwalitatief oogpunt van toegevoegde waarde voor de levendigheid in het dorp. De groei past qua ritme en korrel bij de kern.

Dit bestemmingsplan is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er is geen sprake van een aantasting van de kernwaarden van de omgeving.

Visiedocument Wonen

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe het *Visiedocument Wonen* vastgesteld. Het Visiedocument Wonen is een visie op hoofdlijnen en bevat een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid.

De visie voor Midden-Drenthe is dat het in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente is. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dicht bij huis. 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. Het visiedocument is uitgewerkt in het *Woonplan 2012-2020*. De toetsing hieraan volgt in de volgende alinea's.

Woonplan 2012-2020

In het *Woonplan 2012-2020* verwoordt de gemeente haar visie op het wonen voor de periode tot 2020. Het plan geeft de visie en ambities van het gemeentelijke woonbeleid weer en bevat een kerngericht woonprogramma.

Net als in de rest van Nederland neemt ook in Midden-Drenthe de vergrijzing toe. Volgens het woningmarktonderzoek groeit de opgave op het gebied van wonen en zorg als gevolg van de vergrijzing flink, vooral in de jaren na 2020. Zo woonden er in 2007 in Midden-Drenthe ongeveer 2.400 75-plussers. Naar verwachting zal dit aantal in de periode tot 2020 groeien met zo'n 900. De gemeente zet in op een gevarieerd en passend woningaanbod voor senioren en andere zorgbehoevenden, stimuleren aanpassing van de bestaande voorraad, de bouw van levensloopbestendige (flexibele) woningen en de ontwikkeling van woonservicezones.

Naar verwachting is in Hijken in de periode tot 2020 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.

Het voormalige kerkgebouw wordt genoemd als een geschikte locatie voor woningbouw. Het plan voldoet qua woningbouwaantallen (4 woningen) aan het 'Woonplan 2012-2020'. In eerste instantie omdat de beschikbare restcapaciteit 5 - 10 woningen is. Daarnaast zet Midden-Drenthe in op diverse doelgroepen, waaronder senioren. De woningbouw waarin dit plan voorziet is ook bedoeld voor de doelgroep senioren.

Welstandsnota Midden-Drenthe

Met de welstandsnota (vastgesteld op 7 juli 2011) is een deel van het gemeentelijk beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag welke ruimtelijke/architectonische uitstraling verschillende bouwwerken hebben. Op zichzelf, maar ook in relatie tot de omliggende gebouwen en de openbare ruimte (de straat, het groen, e.d.).

De rode draad door de hele welstandsnota heen is de richtlijn 'houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving'. Daarmee wordt de sociale en ruimtelijke component in de gemeente verbonden. Midden-Drenthe is een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. De wens is dit te houden en zo mogelijk uit te bouwen. Naoberschap betekent ook dat inwoners bij bouwplannen rekening houden met de bouwwerken van de burens/omgeving.

De welstandsnota is van belang, omdat deze een kader vormt voor de nadere uitwerking van het plan. De welstandsnota kan aanwijzingen geven voor de gewenste plaatsing, hoogtes en architectonische uitstraling van de nieuwe woningen.

Het plangebied ligt in het welstandsgebied 3, 'Niet planmatige uitbreidingen'. Deze gebieden zijn aangewezen rond de oorspronkelijke wegen in het dorp. Het beleid in deze gebieden is gericht op het bewaren van de waarden die deze oorspronkelijke oude wegen nog steeds bezitten. Ze vormen in belangrijke mate het functioneel en cultuurhistorisch karakteristieke beeld van het dorp.

Het respecteren van het bestaande beeld gaat verder dan hetgeen in het bestemmingsplan staat; nieuwe ontwikkelingen worden per geval bekeken en met een ruimtelijke onderbouwing aan de Welstandscommissie voorgelegd. Een welstandsregime van handhaven is, met het oog op de waarden van de bestaande bebouwing, gekoppeld aan de structuur op haar plaats.

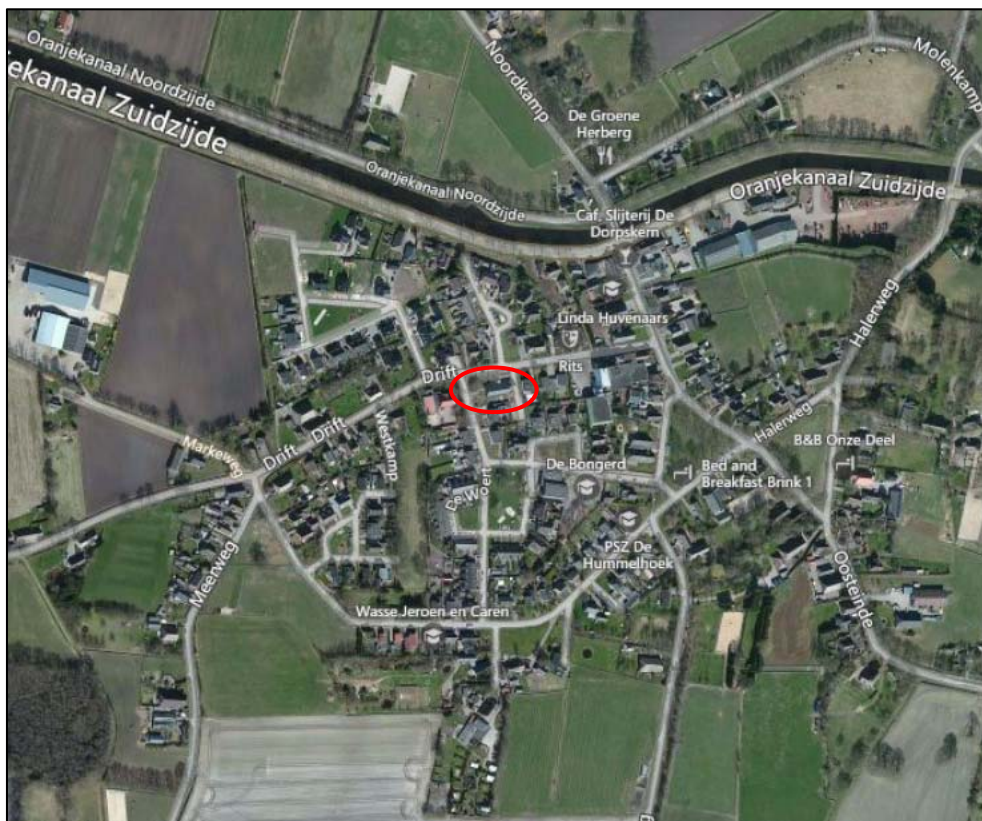
Deze welstandsambitie en daarbij behorende welstandscriteria vormen een goed toetsingskader en waarborg voor het bereiken van de gewenste kwaliteit.

3. BESCHRIJVING SITUATIE EN PLANOLOGISCHE WIJZIGING

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. De huidige situatie vormt de basis waarin de nieuwe ontwikkeling ruimtelijke en functioneel moet worden ingepast.

3. 1. Omgeving plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt centraal in het dorp Hijken langs de Drift. Deze weg wordt gezien als de hoofdstructuur van het dorp. Van oudsher vond langs deze weg de eerste uitbreiding van het dorp plaats in westelijke richting. Dit kenmerkt dan ook het uiterlijk van een relatief compacte bouwwijze, die vooral bestaat uit woonbebouwing. Ook staan langs de weg een voormalige school en kerk. De genoemde kerk vormt het plangebied van dit plan. Ten westen van de oude kerk staat de voormalige school. Een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

3. 2. Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een kerk uit de jaren '60. Het betreft het perceel Drift 5a. Dit perceel ligt op een kruising van de Drift en de Woert. De oude kerk, reeds in gebruik geweest als school, ligt in het midden van het perceel. In de huidige situatie staat het gebouw leeg. Rondom het perceel is sprake van groen met langs de noordwestzijde enkele boomsingels. Via de noordoostzijde is de achterzijde van het gebied ontsloten. Hier staan enkele parkeerplaatsen.

Een zicht op het bebouwingsbeeld aan de Drift is weergegeven in figuren 4 en 5. Figuur 4 geeft een zicht op het gebied vanuit het oosten. Hier zijn de bestaande boomsingels goed te zien. Figuur 5 geeft een zicht op de noordzijde van het gebied. Links op de afbeelding is de ontsluiting vanaf de achterzijde van het gebied weergegeven.



Figuur 4. Aanzicht op het plangebied vanuit het oosten



Figuur 5. Aanzicht op de noordkant van het plangebied

3. 3. Gewenste ontwikkeling

Aanleiding

De eigenaar Woonservice wil de kwaliteit van zijn bezit verbeteren. Door de toenemende vergrijzing in de gemeente Midden-Drenthe stijgt de vraag naar seniorenwoningen (zie ook paragraaf 2.3). Met de gemeente Midden-Drenthe en Woonservice is gekeken naar de mogelijkheden om de bestaande sociale huurvoorraad te verbeteren en waar mogelijk te vernieuwen. Dit in verband met de toenemende - en tevens veranderde vraag naar geschikte seniorenwoningen, waarbij de bestaande voorraad gedeeltelijk verouderd is. Hierdoor is een tekort aan geschikte seniorenwoningen ontstaan.

Het voorgenomen plan

Het voorgenomen plan is om de voormalige kerk te vervangen door vier nieuwbouwwoningen voor de doelgroep senioren. De huidige functie van het gebouw komt hierbij te vervallen. De vier nieuwe woningen worden gebouwd in de vorm van een tweetal eigentijdse twee-onder-een-kapwoningen. In figuur 6 is een vooraanzicht van de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 6. Vooraanzicht nieuwe woningen

Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met twee randvoorwaarden. Ten eerste is de bestaande rooilijn richtinggevend. Hierdoor ontstaat een rustig en eenduidig bebouwingsbeeld langs de Drift, dat goed past binnen het ruimtelijk beeld. Ten tweede is de oostelijke twee-onder-een-kap op minimaal 50 meter afstand gesitueerd tot de perceelgrens van Dorpsstraat 12 (W. van Dijk b.v.) Een inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 7.



Figuur 7. Inrichting plangebied

3. 4. Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing

Het plan is gericht op het aanvullen van het bestaande woonlint met vier woningen, in de vorm van een inbreiding. De woningen worden zodanig vormgegeven dat ze in massa, plaatsing en oriëntatie aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bestaande boomsingels en het groen rondom de bebouwing blijven in de nieuwe situatie behouden.

De situering van de woningen is afwijkend van de 'standaard', in die zin dat bij de westelijk gelegen woningen de aanbouw aan de voorzijde is geprojecteerd. Door deze opzet ontstaat een meer gevarieerd beeld aan de Drift. De aanbouwen vormen door de vorm, materialisering en het formaat een volwaardig deel van de totale woning en hebben zodoende niet de uitstraling van aangebouwde delen. Er is

sprake van een verantwoorde ruimtelijke kwaliteit. Daarom kan in dit geval medewerking worden verleend aan het afwijken van de gebruikelijke regeling voor aanbouwen. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 waarborgt de welstandsnota dat de gewenste beeldkwaliteit wordt bereikt.

Functionele inpassing

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied waar de woonfunctie overheerst. Het toevoegen van woningen is hier in beginsel inpasbaar.

Verkeer en parkeren

De nieuwe woningen worden ontsloten op de Drift. In de nieuwe situatie is door de functiewijziging van school naar wonen sprake van een afname van het aantal verkeerbewegingen en daarmee de verkeersveiligheid.

Voor parkeren hanteert de gemeente Midden-Drenthe de hoogste parkeernormen van het CROW. Voor de vier nieuwe woningen moet in het plangebied 8 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De parkeerbehoefte voor (sociale) huurwoningen is 2,0 parkeerplaatsen per woning. Dit geldt voor het plangebied, omdat hier sprake is van een 'niet stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom', zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. Het plangebied biedt voldoende ruimte om de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein op te kunnen vangen (zie figuur 7). Op de erven bij de woningen is ruimte voor 2 parkeerplaatsen per woning (in totaal 8 parkeerplaatsen). Voor bezoekers geldt een norm van 0,3 parkeerplekken per bezoekers. Hiervoor is het mogelijk om eventueel langs de Drift te parkeren, waar voldoende ruimte is.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

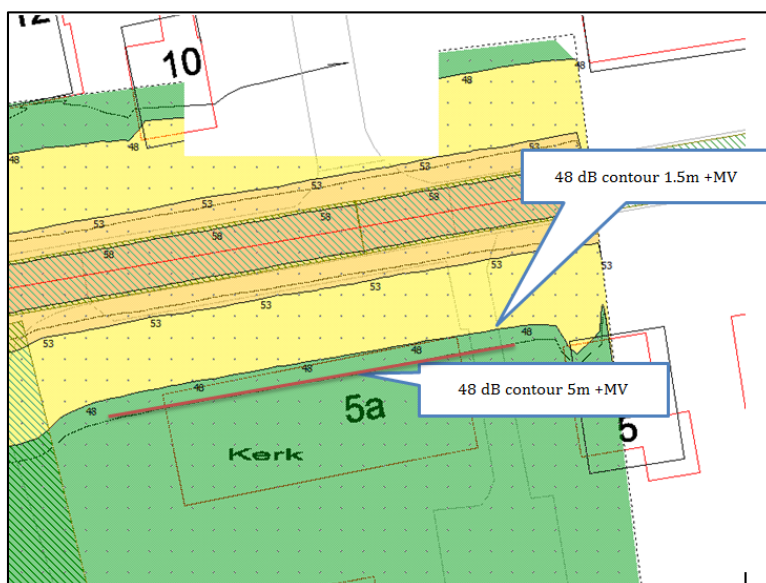
4. 1. Wegverkeerslawaaï

Voor geluidhinder is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Voor dit plan is alleen geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Wegen waarvoor dit niet geldt zijn 30-km/uur zones of woonerven. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Als hier niet aan kan worden voldaan geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

De woongebieden van Hijken zijn aangewezen als 30-km/uur zone. Voor de Drift geldt dat dit jaar of begin volgend jaar de weg wordt aangewezen als 30-km/uur zone. Voor het onderhavige bestemmingsplan wordt dan ook uitgegaan van een 30-km/uur zone. De bouw van de woningen vindt namelijk pas eind 2015/begin 2016 plaats. Voor ontwikkelingen binnen dergelijke zones is geen toetsing aan de Wet Geluidhinder noodzakelijk. Daarnaast is de Drift een relatief rustige weg met een lage verkeersintensiteit. Door de beperkte breedte van de weg en diverse snelheid beperkende maatregelen op de weg, zijn de snelheden relatief laag. Echter er is wel sprake van een klinkerweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft het RUD een advies gegeven.

In dit geval ligt de 48 dB contour (L_{den}) op de lijn van de voormalige kerk (zie figuur 8). Het RUD concludeert op basis van berekeningen dat dat geluidsbelasting op de toekomstige woonfunctie dusdanig goed is dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Zowel in de woningen als in de buitenruimten van de woningen.

De Wet geluidhinder geeft geen belemmeringen en uitgangspunten voor in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.



Figuur 8. Voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de voormalige kerk

4. 2. Milieuzonering

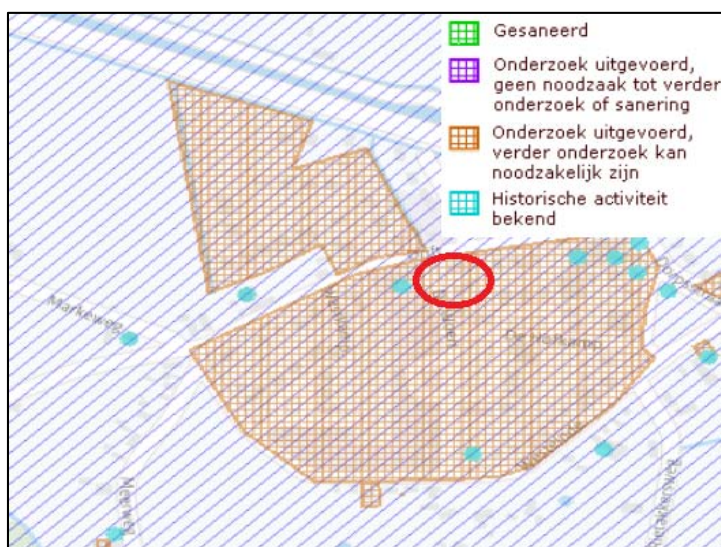
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het plan stelt het toevoegen van woningen in een bestaand woonlint voor. In de omgeving overheerst de woonfunctie. Wel ligt ten oosten van het plangebied een bestemming veevoederfabriek en een akkerbouw bedrijf. Het akkerbouwbedrijf valt onder de milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Voor het veevoederfabriek geldt een richtafstand van 100 meter. Aan de richtafstand van het akkerbouw bedrijf wordt voldaan. De nieuwe woningen bevinden zich op ruim 50 meter van deze bedrijven. Echter aan de richtafstand van het veevoederbedrijf niet. Gelet op de reeds aanwezige woningen tussen het plan Drift 5a en het bedrijf zal dit plan geen (verdere) beperking/belemmering vormen voor het aanwezige bedrijf. Er is dus sprake van een verantwoorde milieuzonering, waardoor de ontwikkeling milieutechnisch inpasbaar is op de locatie.

4. 3. Bodem

Voor het plan geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

In het gebied is geen sprake van een verdachte locatie. Het plangebied is momenteel in gebruik als verblijfsfunctie in de vorm van onderwijs. Het is daarmee geschikt voor wonen. Daarnaast blijkt uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Midden-Drenthe dat in het plangebied geen sprake is van verdacht grondgebruik, zie ook figuur 8. Verder onderzoek naar de bodemkwaliteit is voor dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Vanuit het aspect bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor het plan. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid.



Figuur 9. Bodemkwaliteitskaart gemeente Midden-Drenthe (geraadpleegd via www.bodemloket.nl)

4. 4. 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. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het bestemmingsplan Hijken Drift 5a.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Hemelwaterafvoer wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. Lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage is gewenst wanneer infiltratie in de bodem niet mogelijk is. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Oppervlaktewater

Bij oppervlaktewater is aandacht voor de manier van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk. In en direct rond het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater. Dit geeft geen belemmeringen en uitgangspunten voor de ontwikkeling het plangebied.

Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen adviseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als het hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem. De initiatiefnemer maakt voor de woningen geen gebruik van dergelijke materialen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte volstaat een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil geadviseerd. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de woningen wordt rekening gehouden met dit advies. Het bestemmingsplan staat dit toe.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt geen lozing plaats van water in oppervlaktewater. In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, moet via een bodempassage afwateren.

Wetgeving grondwateronttrekking

In het plan vindt geen grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen, die partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. Voor grote grondwateronttrekkingen geldt een vergunningplicht, voor kleinere onttrekkingen een meldingsplicht. Dit is in het plangebied echter niet van toepassing, omdat geen sprake is van grondwateronttrekking.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot toepassing van de korte procedure van de watertoets. De

bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen volgens de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies. Vanuit het aspect water bestaan geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS)* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Drenthe bekeken. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en (bovengrondse) transportroutes aanwezig zijn. Wel ligt op een afstand van circa 150 meter een hogedrukaardgasleiding van de Gasunie (transportroutedeel N-521-44). Deze leiding kent geen plaatsgebonden risicocontour.

Voor het groepsrisico rond de leiding 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 op een afstand van 40 meter uit het hart van de leiding ligt. De 1% letaliteitsgrens ligt op een afstand van 70 meter uit het hart van de leiding. Een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk, omdat het plangebied ruimschoots (150 meter) buiten de 1% letaliteitsgrens ligt.

De conclusie is dat het plan in overeenstemming is met wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Dit aspect geeft geen uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

4. 6. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk, omdat in het plan slechts vier woningen mogelijk gemaakt. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Aanvullend hierop heeft Royal Haskoning in 2012 in opdracht van de gemeente Midden-Drenthe een onderzoek laten uitvoeren naar de luchtkwaliteit rondom het bedrijf Dijk in verband met het bouwen van de MFA in de nabijheid van het bedrijf.

Vraag was of voldaan kan worden aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen, (fijn)stof emissies in verband met de nieuwbouw van de MFA. Helaas is er met het onderzoek niet bekeken welke maatregelen (bv doekenfilters) door het bedrijf zijn getroffen om het stof te verminderen. Conclusie uit het rapport is dat indien het bedrijf technieken als doekenfilters (stofreducerende maatregelen) heeft toegepast, dan zal in de omgeving worden voldaan aan de luchtkwaliteitseisen.

4. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de *Natuurbeschermingswet* is beschermd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het 'Drenst-Friese Wold & leggelderveld', ligt op circa 5 kilometer ten zuiden van het plangebied. De dichtstbijzijnde Ecologische Hoofstructuur ligt op ruime afstand (circa 1.400 meter) van het plangebied.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Het plan maakt geen belastende functies mogelijk. Het bestemmingsplan heeft geen significantie gevolgen voor de

natuurwaarden in de omgeving, gezien de aard en relatief geringe omvang van de ontwikkeling en de afstand tot natuurwaarden.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en faunawet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de *Flora- en faunawet* is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Het plangebied is een bebouwd terrein met erfverharding en enkele groenvoorzieningen, waaronder een vijftal boomsingels. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het slopen van de bebouwing. Hiervoor heeft de gemeente reeds een omgevingsvergunning verleend. In het kader van deze vergunningsverlening is een afweging gemaakt of het gebouw gesloopt kan worden binnen de kaders van de wet. Van een ecologisch onderzoek kan daarom ook worden afgezien.

De zorgplicht schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Voor archeologie is de *Monumentenwet* van toepassing. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Volgens de *Archeologische verwachtings- en beleidskaart* van de gemeente Midden-Drenthe kent het plangebied een hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten. Een onderzoek is nodig bij ingrepen groter dan 1.000 m². Een onderzoek is in dit geval niet nodig, omdat de ingrepen in het plangebied kleiner zijn, namelijk circa 400 m².

De waardering is in het geldende bestemmingsplan vertaald naar de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze beschermende regeling is in dit bestemmingsplan overgenomen. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond en worden eventuele archeologische resten beschermd. Wanneer bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in

beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. Wel heeft de beeldbepalende bebouwing van het Estdorp een 'cultuurhistorische betekenis'. In het bestemmingsplan Hijken is deze bebouwing aangeduid als 'karakteristiek'. Dit zijn in hoofdzaak boerderijen. Het plangebied is niet aangeduid. De uitvoering van dit bestemmingsplan doet geen afbreuk aan deze beeldbepalende elementen. De nieuwbouw voegt zich door de gehanteerde woningtypen, bouwhoogten en plaatsing in het bestaande ruimtelijk beeld aan de Drift. Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4. 9. Kabels en leidingen

In of rondom het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor de uitvoering van de plannen en/of moeten worden voorzien van een planologische regeling. Dit aspect geeft geen belemmeringen en uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologische regeling waarbinnen de vier woonhuizen op het perceel Drift 5a kunnen worden gebouwd. Voor de juridische regeling vormt het bestemmingsplan *Hijken* de basis. In dit hoofdstuk worden de gemaakte keuzes voor de juridische regeling toegelicht.

5. 1. Bebouwingsmogelijkheden

Als uitgangspunt voor de bouwregels is het in hoofdstuk drie beschreven inrichtings- en bouwplan gehanteerd. Dit betekent dat is afgeweken van de reguliere woonbestemming, zoals die voor de andere woningen in *Hijken* geldt.

De situering is globaal vastgelegd in een ruim bouwvlak (15 bij 37 meter). Binnen dit bouwvlak moeten zowel de woningen (hoofdgebouwen) als de aanbouwen worden gesitueerd. Vrijstaande bijgebouwen (anders dan vergunningvrij) zijn niet toegestaan. Vrijstaande bijgebouwen binnen het bouwvlak zouden tot een onwenselijke, rommelige situatie kunnen leiden. De bouwhoogte van aanbouwen is maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw. Voor het hoofdgebouw is een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 9 meter bepaald en een dakhelling van 30 tot 60 graden.

5. 2. Functionele mogelijkheden

Vanuit het beleid is het gewenst in het plangebied een woonfunctie te realiseren. Het bestemmingsplan biedt dan ook primair ruimte voor wonen. Daarbij zijn aan huis verbonden beroepen mogelijk. Dit zijn dienstverlenende beroepen. De regeling voor deze aanvullende en ondergeschikte functies is overgenomen uit het bestemmingsplan *Hijken*. De mogelijkheden voor aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten (bij afwijking) zijn niet overgenomen. Deze zijn niet passend in het voorgestelde woningtype.

5. 3. Archeologische waarden

De hoge archeologische waardering van het gebied volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is vertaald naar een beschermende regeling. Binnen deze regeling geldt dat bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Deze regeling was in het bestemmingsplan *Hijken* ook al van toepassing op het plangebied en wordt daaruit overgenomen. De ingreep in de bodem is in dit bestemmingsplan kleiner dan de onderzoeksplicht, maar in de toekomst kan dit nog wel plaatsvinden.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro), het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

6. 1. Toelichting op de bestemmingen

Wonen

Het perceel is onder de bestemming 'Wonen' gebracht. De plaatsing van de woningen met de aanbouwen is vastgelegd door het aangeduide bouwvlak. Daarnaast mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding. In dit plan zijn dat maximaal 4 woningen. Dit maximale aantal is opgenomen om te voorkomen dat een te groot aantal woningen wordt gerealiseerd en niet meer voldaan kan worden aan de woningbouwcontingenten en het woonbeleid. De wens is om twee onder één kap woningen te realiseren. In de regels opgenomen dat de woningen 'twee-aaneen' worden gebouwd, waarmee wordt voorkomen dat één rij van vier woningen wordt gerealiseerd. In aansluiting daarop is bepaald dat de gebouwen op minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens gebouwd moeten worden.

Waarde - Archeologie 2

De beschermende regeling ten aanzien van mogelijke archeologische resten is opgenomen in de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze is op het gehele plangebied van toepassing is. Binnen deze bestemming wordt bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek gevraagd. De regeling is overgenomen uit het bestemmingsplan Hijken.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure:

Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet voor inspraak ter inzage gelegd. Met dit bestemmingsplan zijn namelijk geen grote maatschappelijke belangen aan de orde. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de overleginstanties. De provincie en de brandweer zien geen aanleiding tot opmerkingen over dit bestemmingsplan. Wel had het RUD opmerkingen over enkele omgevingsaspecten. De opmerkingen van het RUD zijn in hoofdstuk 4 omgevingsaspecten verwerkt. Waterschap Reest en Wieden heeft een standaard waterparagraaf aangeleverd, welke in dit bestemmingsplan is overgenomen. De overlegreacties zijn in bijlage 1 opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 november 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Op 25 februari 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Tegens dit besluit bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen. Het vaststellingsbesluit is als los onderdeel bij het (digitale) plan opgenomen.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De kosten en eventuele planschade die zijn gemoeid met de realisering van het plan, komen ten laste van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft hiervoor financiële middelen beschikbaar. De kosten worden daarnaast gedekt door de verkoop van de woningen.

De initiatiefnemer heeft bij de exploitatie van het plan ook rekening gehouden met eventuele planschadekosten. De gemeente en initiatiefnemer hebben hiervoor een planschadeovereenkomst gesloten.

Grondexploitatie

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatieregeling van toepassing. Het vaststellen van een exploitatieplan bij het bestemmingsplan is verplicht, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Bij dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat tussen de gemeente en de initiatiefnemers overeenkomsten gesloten zijn. In deze overeenkomsten is het kostenverhaal vastgelegd. Daarnaast is bij dit bestemmingsplan niet nodig afspraken over fasering te maken en vindt de gemeente het niet nodig nadere eisen te stellen.