

Bestemmingsplan Hijken

Vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding tot planontwikkeling	4
1.2 Het plangebied	4
1.3 Voorgaand plan	5
1.4 Juridische systematiek	5
1.5 Leeswijzer	5
2. Beschrijving Plangebied	6
2.1 Ruimtelijke structuur	6
2.2 Beeldbepalende bebouwing	7
2.3 Visie op toekomstige ontwikkelingen	8
2.4 Technische infrastructuur	10
3. Ruimtelijk beleidskader	12
3.1 Rijk	12
3.2 Provincie	12
3.3 Gemeente	16
4. Juridische vormgeving	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Bestemmingen	21
4.3 Algemene regels	23
4.4 Overgangs- en slotregels	24
4.5 Opbouw van de regels en de verbeelding	24
5. Toets aan wet- en regelgeving	25
5.1 Wet geluidhinder	25
5.2 Bedrijvigheid	26
5.3 Luchtkwaliteit	26
5.4 Externe Veiligheid	27
5.5 Bodem	29
5.6 Water	30
5.7 Ecologie	31
5.8 Archeologie	32
6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.1.1 Inspraak en vooroverleg	33
6.1.2 Verdere procedures	33
6.2 Economische uitvoerbaarheid	33
6.3 Exploitatieplan	34
Bijlagen	35

1. Inleiding

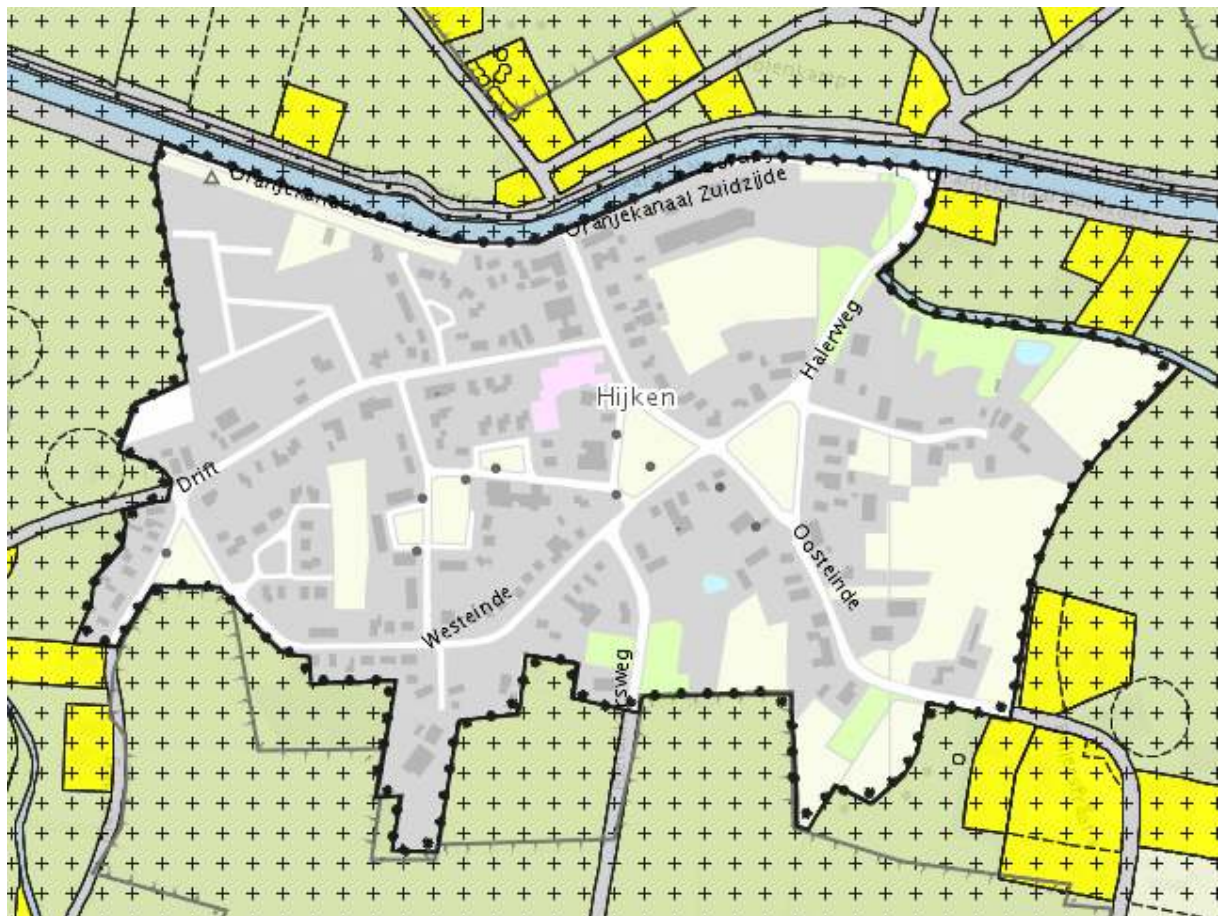
1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft aan dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar geactualiseerd moeten worden, met dien verstande dat plannen die op 1 juli 2008 vijf of meer jaren oud waren, uiterlijk op 1 juli 2013 bij de tijd moeten zijn. Peildatum bij dit alles is steeds de vaststellingsdatum van het desbetreffende bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan dient ter vervanging van het op 30 augustus 2001, door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Hijken 1995', waarvan de gangbare plantermijn van 10 jaar ruimschoots is overschreden. Het plan is derhalve aan een wettelijk voorgeschreven actualisering toe. De sinds genoemde datum tot stand gekomen (postzegel)herzieningen en projectbesluiten zijn meegenomen in deze actualisering.

1.2 Het plangebied

De globale ligging en begrenzing van het plangebied is aangegeven op het onderstaande kaartje. Voor de begrenzing is aangesloten bij het vigerende plan Hijken 1995 en het bestemmingsplan buitengebied Midden-Drenthe.



Afbeelding 1: Begrenzing van het plangebied

1.3 Voorgaand plan

Dit bestemmingsplan vervangt:

'Bestemmingsplan Hijken 1995', vastgesteld op 30 augustus 2001 en goedgekeurd op 12 februari 2002.

1.4 Juridische systematiek

Aan de basis van dit bestemmingsplan ligt het 'Handboek bestemmingsplannen' (versie 3, 23 december 2009). Het handboek is opgesteld om ervoor te zorgen dat de bestemmingsplannen die in het kader van het actualiseringproject worden opgesteld, eenduidig zijn wat betreft planopzet, digitale uitwisselbaarheid, de te volgen procedure en dergelijke. Dit neemt niet weg dat per plangebied maatwerk moet worden geleverd. Voor Hijken heeft dat geleid tot een juridische systematiek die zich laat omschrijven als 'gematigd gedetailleerd', met een op ieder perceel toegesneden bestemming en, zo nodig, met een bouwvlak.

1.5 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk is ingegaan op het voor Hijken relevante beleidskader.

Hoofdstuk 2 geeft een uitgebreide beschrijving van het plangebied. Er wordt ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis, de huidige situatie en de visie op toekomstige ontwikkelingen van/binnen het kerngebied. In hoofdstuk 3 volgt een korte weergave van het bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde ruimtelijke beleidskader. De juridische vormgeving komt in hoofdstuk 4 aan de orde en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op milieu en wateraspecten en vindt toetsing aan wet- en regelgeving plaats.

In de laatste hoofdstukken wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

De 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 (o.a. een school en een kerk) gerealiseerd. Binnen het dorp kunnen nu twee verschillende delen worden onderscheiden: een oostelijk deel rond de twee brinken, dat het karakter van het esdorp heeft behouden en een westelijk deel dat door de relatief compacte wijze van bouwen, het uiterlijk van de meeste huidige dorpsuitbreidingen heeft gekregen.

Voor het nieuwe bestemmingsplan is het waarborgen van de karakteristieke aspecten van het esdorp 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.

Ook voor het overige dorp, waar de kenmerken van het esdorp nog slechts in beperkte mate aanwezig zijn, wordt een aantal uitgangspunten met betrekking tot de aard van de bebouwing en de situering binnen het dorp gehanteerd.

2.2 Beeldbepalende bebouwing

De cultuurhistorische betekenis en het typische beeld van een esdorp wordt in belangrijke mate bepaald door de ruimtelijke opbouw, de relatie met het omliggende landschap en door de kwaliteit van de (agrarische) bebouwing. Kenmerkend voor de in Hijken bewaard gebleven boerderijen is de geleding van de boerderij in 3 beuken. De meestal met riet bedekte daken hebben veelal een schildvormige basisvorm met soms een uilebord of een wolfseinde. Het dak begint op relatief geringe hoogte. Kenmerkend zijn ook de hoge baanderdeuren die oorspronkelijk in de achtergevel maar later ook in de zijgevel werden geplaatst. De hoeven met schuren en kleine opstallen staan vrij en onregelmatig ten opzichte van elkaar verspreid langs wegen en paden of rondom de brink. Op de erven komt veel groen voor, vooral eiken.

Op grond van onderstaande criteria is een aantal gebouwen, in hoofdzaak (voormalige) boerderijen aangemerkt als karakteristiek voor de kern Hijken.

De beoordelingscriteria houden verband met:

- het gebouw als zelfstandig element (o.a. dakvorm- en helling, wanden, materiaal, kleur en detaillering);
- de setting van de bebouwing in de omgeving;
- de aanwezigheid van verstorende elementen;
- de mate waarin de bebouwing het straatbeeld bepaalde en de dorpsstructuur versterkt of ondersteund.

Sommige panden zijn op een aantal punten afwijkend van het hierboven geschetste standaardbeeld van de Drentse boerderij, maar zijn wel belangrijk voor het straatbeeld, de dorpsstructuur of de geschiedenis van de plaats. Deze bebouwing wordt daarom ook beschouwd als karakteristieke bebouwing.

De voor Hijken beeldbepalende cultuurhistorische belangrijke bebouwing en de beeldondersteunende bebouwing is op de verbeelding (plankaart) aangeduid als karakteristiek. Op deze wijze worden onder andere de bebouwingsgrens, kapvorm, goothoogte, dakhelling en plaats van bijgebouwen geregeld.

Voor andere aspecten, die evenzeer bepalend zijn voor de karakteristiek van het gebouw, zoals kleur- en materiaalgebruik is het bestemmingsplan niet het geëigende instrument. De aanduiding als karakteristiek op de verbeelding heeft daarom vooral een signalerende functie en werkt slechts in beperkte mate door in de regels.

2.3 Visie op toekomstige ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan worden twee nieuwe ontwikkelingen meegenomen, waaronder een nieuwbouwlocatie voor woningen en een MFA in Hijken.

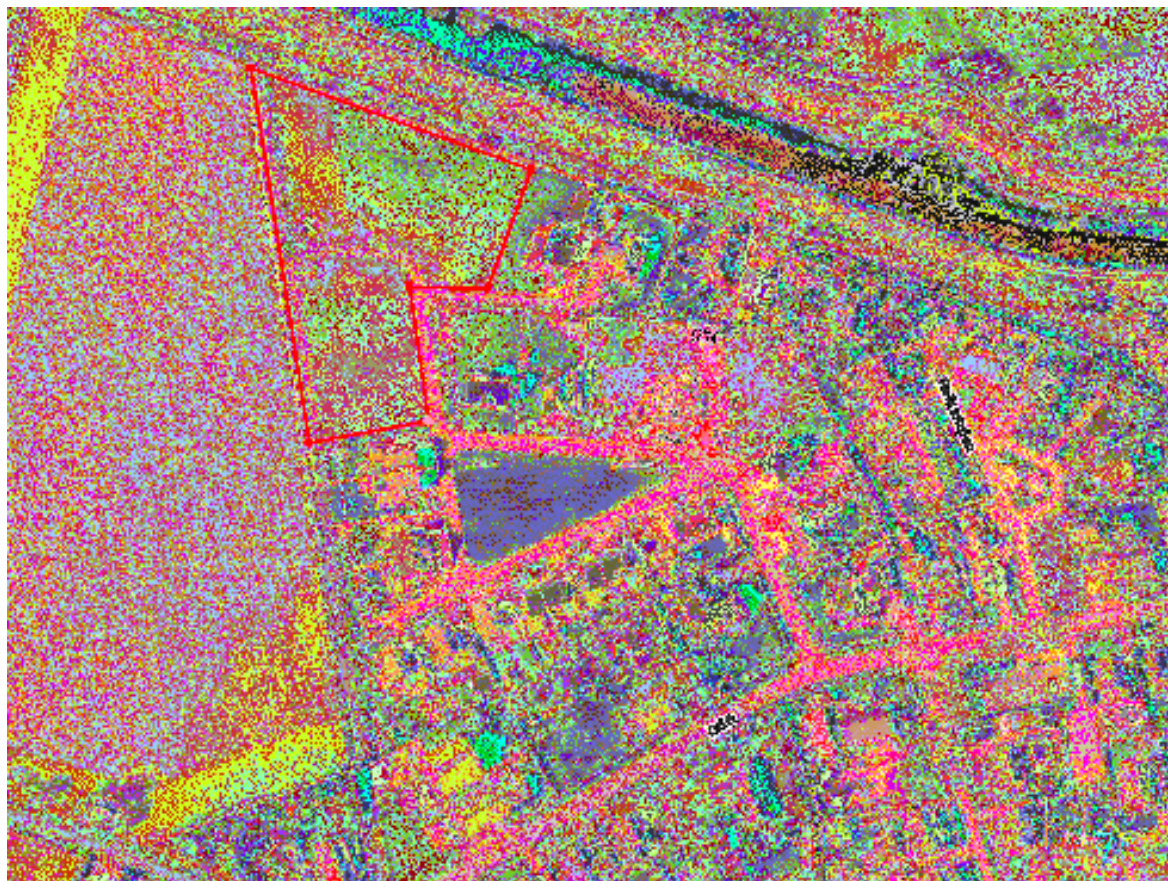
Uitgangspunten voor een (nieuwe) woonlocatie zijn onder meer een voldoende omvang om ook op langere termijn te kunnen voorzien in de woningbehoefte en aansluiting bij bestaande structuren. In Hijken is de komende 10 jaar nog behoefte aan ongeveer 15 tot 20 woningen.

Hierna zal kort op deze 2 projecten worden ingegaan.

Locatie Zwartingerkamp

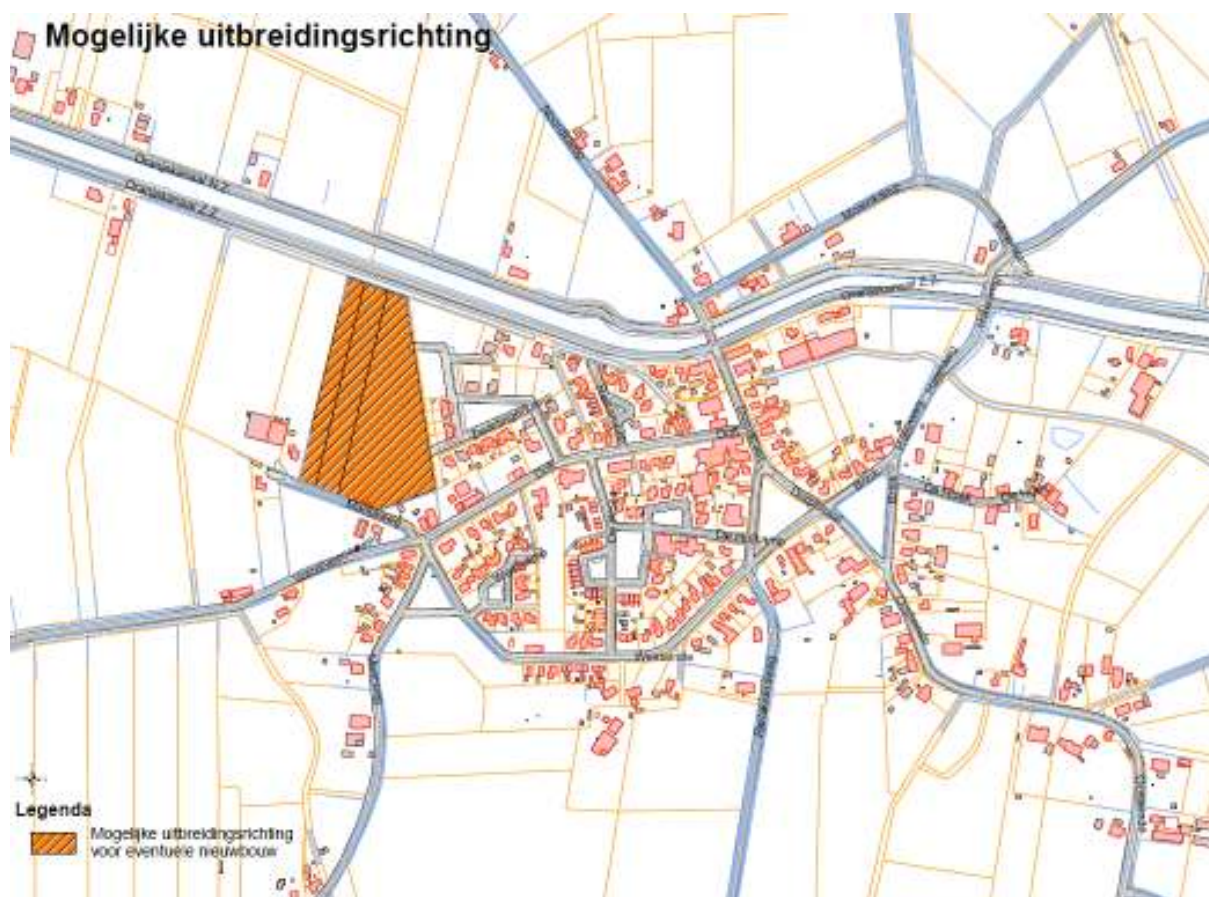
In het bestemmingsplan Hijken uit 1995 is al een nieuwe woningbouwlocatie opgenomen. Binnen de in gang gezette structuur van deze nieuwbouwlocatie is het nog mogelijk om zo'n 8 tot 10 woningen te realiseren.

Bij de opzet van het woningbouwplan is rekening gehouden met de reeds aanwezige bebouwing en landschappelijke elementen. Het straten- en verkavelingspatroon is afgeleid van de in het terrein aanwezige richtingen, bepaald door het Oranjekanaal, de Drift en de watergang westelijk van de Reikampen.



Afbeelding 3: woningbouwlocatie Zwartingerkamp

In het plan wordt de mogelijkheid geboden om flexibel met een eventuele invulling van het type woningen om te gaan. Dit wordt mogelijk gemaakt door ruime bouwvlakken op te nemen. De uiteindelijke vraag bepaalt wat er gebouwd gaat worden. Het ontwerp van de woonlocatie is zodanig opgezet dat er sprake is van een definitieve afronding, maar ook dat een verdere uitbreiding in westelijke richting mogelijk is. In de huidige wegenstructuur is hier al rekening mee gehouden. Op termijn is een verdere uitbreiding in westelijke richting en/of uitbreiding in zuidwestelijke richting mogelijk, een en ander afhankelijk van de situatie en mogelijkheden op dat moment.



Afbeelding 4: mogelijke uitbreidingsrichting

Uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst

In de dorpsvisie Hieken bleef Hieken uit 2007 zijn nog een aantal mogelijke ontwikkellocaties opgenomen voor de toekomst.

Deze locaties zijn voor de langere termijn en zullen dan nader bekeken moeten worden.

Ontwikkelingen rondom de school en oude schoollocaties

De 2 scholen in Hijken, de Openbare basisschool De Bongerd en de Christelijke basisschool de Kiemstee zijn gefuseerd tot één school, Basisschool Hijken. De oude schoollocatie van De Bongerd aan De Hofkamp is verdwenen. De nieuwe school zit nu nog op 2 locaties, namelijk in het voormalige gebouw van de Kiemstee en in het voormalig kerkgebouw aan De Drift. De afgelopen jaren is geïnventariseerd welke mogelijkheden er zijn om in Hijken een

accommodatie te realiseren, waarin het onderwijs nieuw onderdak kan vinden en waarbij zoveel mogelijk ook andere participanten kunnen aansluiten.

Uiteindelijk is gekozen om het dorpshuis uit te breiden, waarbij de school en de peuterspeelzaal, naast het dorpshuis een volwaardige plek krijgt.

De locatie van het bestaande dorpshuis bevindt zich op de kruising van Westeinde en De Hofkamp te Hijken. De gewenste uitbreiding past niet binnen het bestaande bouwvlak.

Daarnaast wordt de voormalige schoollocatie aan de Hofkamp ingericht als speelterrein ten behoeve van de school. Deze 2 gebieden worden fysiek samengevoegd, door het terrein ertussen in te richten ten behoeve van de school.

Een gedeelte van De Hofkamp wordt hierdoor niet meer toegankelijk voor autoverkeer, maar fietsers en wandelaars kunnen nog steeds gebruik maken van de ontsluitingsweg langs de Hofkamp.

Voor het ontwerp van de MFA zijn enkele stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd, namelijk:

Het gaat hier om een locatie in een dorpse omgeving aan een Drentse brink. De nieuwe MFA moet binnen deze dorpse brink omgeving ontworpen worden. Het zal zich met respect naar deze dorpse vorm en in harmonie moeten manifesteren. Tegelijkertijd moet te zien zijn dat dit een centraal punt in het dorp is. Het dorpshuis zal geïntegreerd moeten worden in een eenduidig ontwerp. Eigenheid van de MFA mag gezien worden.

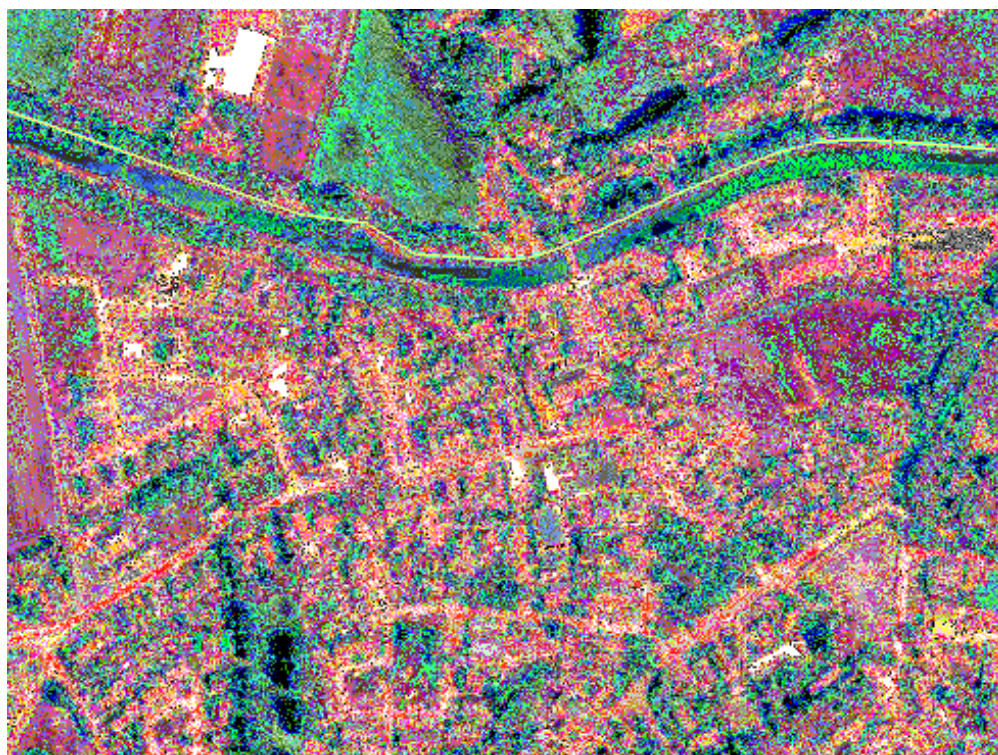
Ten behoeve van deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing 'De Hofkamp/Westeinde te Hijken' is als separate bijlage (bijlage 5) bij het bestemmingsplan opgenomen.

Voor de vrijkomende locatie: het voormalige kerkgebouw aan De Drift, zijn plannen om hier op termijn woningbouw te realiseren. Voor de locatie van De Kiemstee zijn op dit moment nog geen concrete plannen. Dit zal te zijner tijd ingevuld worden.

2.4 Technische infrastructuur

In de plangebieden is geen sprake van belangrijke technische infrastructurele voorzieningen, welke mogelijke gevolgen hebben voor ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving.

Ten noorden van het Oranjekanaal van Hijken loopt een gasleiding. Het invloedsgebied van deze gasleiding loopt gedeeltelijk over de kern van Hijken.



Afbeelding5: Ligging gasleiding

3. Ruimtelijk beleidskader

In dit hoofdstuk volgt een korte weergave van het bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde ruimtelijke beleidskader.

3.1 Rijk

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte vervangt de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Het nationaal ruimtelijk beleid richt zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: basiskwaliteit en nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

De nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Hieronder vallen bijvoorbeeld de mainports Schiphol en Rotterdam, maar ook de nationale stedelijke netwerken en de Ecologische Hoofdstructuur.

Voor de gebieden die geen onderdeel vormen van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (zoals Hijken), is het beleid gericht op het waarborgen en, waar mogelijk, het vergroten van de basiskwaliteit. Allereerst geldt als basiskwaliteit dat in dorpen woningbouw mogelijk is, ten minste om te kunnen voorzien in de eigen behoefte. Ook voor de vestiging van nieuwe, lokaal georiënteerde bedrijvigheid zijn bij voorkeur mogelijkheden aanwezig. Wonen en werken dienen wel in regionaal verband te worden afgestemd. Daarnaast geldt het principe van bundeling: uitbreidingen dienen plaats te vinden in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

3.2 Provincie

Omgevingsvisie

Op 2 juni 2010 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Deze opvolger van POP II 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'. Het kernenbeleid uit het POP II ten aanzien van wonen, werken en voorzieningen wordt in grote lijnen voortgezet in de Omgevingsvisie. De provincie wil de leefkwaliteit van kernen op een hoog niveau houden. Behoud van voorzieningen wordt in dat verband van belang geacht.

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is de zogenaamde SER-ladder (zie kader). Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zo veel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbare vervoervoorzieningen.

S E R - l a d d e r

1. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar kan worden gemaakt.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

Omgevingsverordening

Met de omgevingsverordening vertaalt de provincie Drenthe zijn Omgevingsvisie (deels) door naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. In de verordening is aangegeven dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn in het ruimtelijk plan wordt uiteengezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie zoals uiteengezet in de Omgevingsvisie en de uitwerkingen ervan. Verder maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

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.

In Hijken wordt woningbouw mogelijk gemaakt aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

Aangezien in Hijken geen geschikte inbreidingslocatie voorradig is om het gewenste programma te realiseren en bij de realisatie van de eerste fase van de uitbreidingswijk Zwartingerkamp reeds rekening gehouden is met de aanleg van fase II, past de ontwikkeling binnen het denkmodel van de SER-ladder. Het gebied is bij de ontwikkeling van de eerdere fase ook al bouwrijp gemaakt. Bij de opzet van het woningbouwplan is destijds al rekening gehouden met de reeds aanwezige bebouwing en landschappelijke elementen. Het straten en verkavelingspatroon is afgeleid van de in het terrein aanwezige inrichtingen bepaald door het Oranjekanaal, De Drift en watergang westelijk van de Reikampen. In het midden van het wijkje is ruimte gecreëerd voor een speelterreintje. De tweede fase bestaat ook uit vrijstaande woningen en twee-onder-kap woningen. Bij de uitbreiding van de tweede fase wordt zorgvuldig rekening gehouden met de het behoud van de basiskwaliteit van het landschap. In het plan worden de reeds aanwezige kwaliteiten zoveel mogelijk gerespecteerd.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

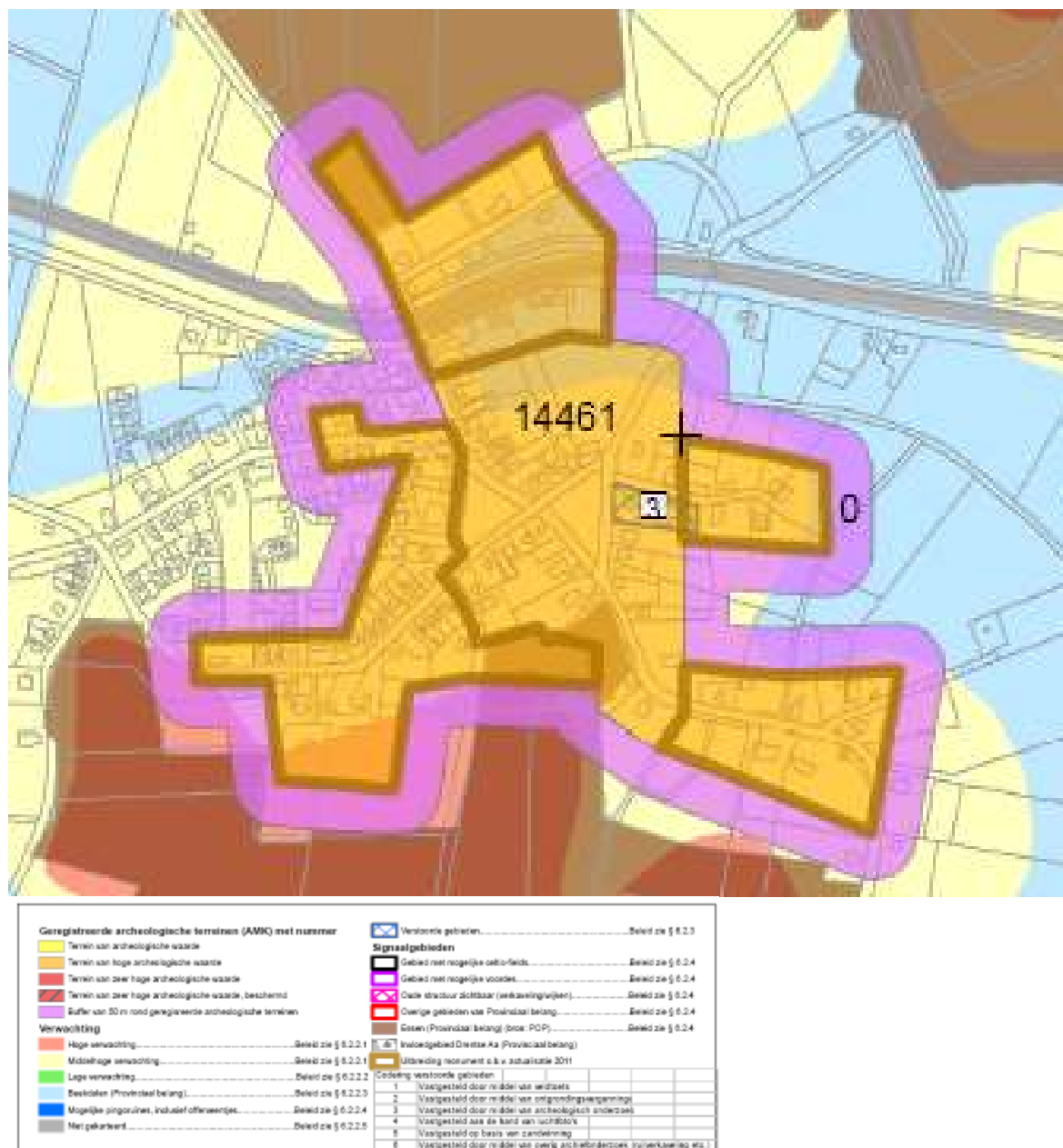
Afbeelding 6: Overzicht van de Kernkwaliteitenkaart van de Omgevingsvisie

Op de deelkaart Landschap van de Kernkwaliteitenkaart van de Omgevingsvisie is te zien dat zich ten zuiden van en in het plangebied een waardevolle es bevindt. Daarnaast bevindt zich in het westelijk gebied een beekdal. Binnen deze landschapskwaliteiten wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan. In het plan worden de reeds aanwezige kwaliteiten zoveel mogelijk gerespecteerd. Daarnaast is met de bestaande bebouwingsmassa een geleidelijke overgang gerealiseerd tussen de bebouwde kom en het aangrenzende open landschap.

Op de deelkaart Aardkundige waarden van de Kernkwaliteitenkaart van de Omgevingsvisie is te zien dat zich in een groot gedeelte van het plangebied aardkundige waarden kunnen voordoen die gerespecteerd moeten worden. De aardkundige waarden zijn onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid. Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige en geohydrologische verschijnselen. Het aardkundig landschap van Drenthe is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. In het plangebied worden de aardkundige waarden gerespecteerd.

Bij de uitbreiding van de tweede fase van de uitbreiding aan de Zwartingerkamp wordt zorgvuldig rekening gehouden met het behoud van de basiskwaliteit van het plangebied.

Op de deelkaart archeologie van de Kernkwaliteitenkaart van de Omgevingsvisie is te zien dat zich binnen het plangebied de verwachting bestaat dat er archeologische waarden voorkomen. De gemeente Midden-Drenthe gaat alle archeologische waarden van de kernen op een 'archeologische verwachtings- en beleidskaart historische kernen van de gemeente Midden-Drenthe' vastleggen. De concept-kaarten van de kernen zijn gereed. Op deze concept-kaarten is te zien dat een groot deel van het plangebied valt onder een geregistreerd archeologisch terrein (AMK) met een hoge archeologische waarde. Conform deze kaart en de kernkwaliteitenkaart van de Omgevingsvisie wordt een dubbelbestemming opgenomen om de archeologische waarden te beschermen.



Afbeelding 7 concept Archeologische verwachtings- en beleidskaart historische kernen
Bron: gemeente Midden-Drenthe.

3.3 Gemeente

Structuurvisie Midden-Drenthe 2030

Op dit moment is de gemeente Midden-Drenthe bezig met de voorbereiding voor het opstellen van een structuurvisie.

De Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 is een integraal ruimtelijk plan voor de gehele gemeente Midden-Drenthe. De visie is een uitwerking van de in 2008 door de gemeenteraad vastgestelde visie 'Gemeente Midden-Drenthe "Platteland Leeft!"'. In de structuurvisie zijn de geformuleerde ambities uit 'Platteland leeft' geconcretiseerd, aangescherpt en verankerd.

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 en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Tot slot verschaft de structuurvisie een planologisch- financiële basis voor het verhalen van kosten op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (Wro).

Midden-Drenthe wil zich profileren als levendige plattelandsgemeente. In de visie wordt beschreven 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.* De Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 is op 28 juni 2012 nog niet vastgesteld.

Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de Welstandsnota Midden-Drenthe 2011, Rekening houden met je omgeving, vastgesteld. Met de welstandsnota ligt een deel van het beleid voor de openbare ruimte vast. In de welstandsnota gaat het om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zichzelf, maar ook in relatie tot de gebouwen er omheen en de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke).

Door de welstandsnota loop als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving. Daarmee wordt de sociale en ruimtelijke component aan elkaar gekoppeld. In de gemeente staat naoberschap hoog in het vaandel. Dat zal, waar mogelijk, worden versterkt. Naoberschap betekent ook dat je als inwoner bij je bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de burens/omgeving. Daarnaast wil de gemeente met de welstandsnota bijdragen aan verhoging van de beeldkwaliteit: "Het is onze wens en overtuiging dat we met deze nota op een eigentijdse manier Midden-Drenthe nóg mooier maken!"

GVVP

Op dit moment geldt het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan uit 2000 (GVVP). Op essentiële punten is deze in 2006 geactualiseerd. Op dit moment is een nieuw GVVP met een looptijd tot 2020 in voorbereiding. De commissie Ruimte & Groen heeft de uitgangspunten hiervan in oktober 2011 behandeld en aan de portefeuillehouder akkoord gegeven om het nieuwe GVVP op basis van de uitgangspunten verder te ontwikkelen. De belangrijkste thema's in de uitgangspunten zijn:

- het in stand houden van en het verbeteren van de bereikbaarheid;
- het vergroten van de verkeersveiligheid;
- het verbeteren van de leefbaarheid.

Ten opzichte van het GVVP 2000 ligt er een grotere prioriteit bij bereikbaarheid. Op basis van de uitgangspunten blijft er op het Oranjekanaal zuidzijde en de Dorpsstraat – Oosteinde – Beilerstraat binnen de bebouwde kom een maximumsnelheid van 50 km/u gelden. Op de overige wegen binnen de bebouwde kom wordt, conform de uitgangspunten, op termijn een maximumsnelheid van 30 km/u ingesteld.

Tussen Beilen en Hijken en Hooghalen en Hijken ontbreken goede fietsverbindingen. Het is de intentie om deze onbrekende schakels in de toekomst op te heffen.

Voor parkeren is de CROW richtlijn 182 van toepassing, waarbij in beginsel uit wordt gegaan van de hoogste normering (binnen de bandbreedte).

vGRP

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015 (vGRP) wordt invulling gegeven aan drie gemeentelijke zorgplichten (afvalwater, hemelwater en grondwater). Terwijl het GRP vroeger alleen betrekking had op de riolering (afvalwater). De drie zorgplichten worden als volgt omschreven:

1. De inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
2. De doelmatige inzameling en transport van afvloeiend hemelwater.
3. 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.

Bij nieuwbouwplannen wordt een gescheiden stelsel aangelegd, mits de situatie dit toelaat. In de bestemmingsplanfase krijgt waterbeheer een plaats door middel van de watertoets. Het vasthouden van hemelwater in het eigen gebied is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Visiedocument Wonen en Woonplan

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe het Visiedocument Wonen vastgesteld. Het Visiedocument Wonen is een visie op hoofdlijnen die een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat. Deze beleidsdoelen zullen nader worden uitgewerkt in een nieuw Woonplan voor de periode 2012 tot 2015 met een doorkijk naar 2020.

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 dichtbij huis. De mensen wonen tevreden in Midden-Drenthe. 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.

Over tien jaar wil de gemeente onder andere de volgende resultaten hebben bereikt:

- Bestaande (naoorlogse) wijken zijn gerenoveerd en goed onderhouden.
- Er is een voldoende gevarieerd woningaanbod in alle kernen.
- Er is een aanbod aan woningen die ook in de toekomst blijven voldoen aan de woonwensen van de inwoners.
- Het stationsgebied in Beilen is verbeterd.
- Er zijn duurzame woningen en er wordt gebruikgemaakt van duurzame energiebronnen.
- Er is meer groen in en rond de dorpen aanwezig.

In 2012 wordt het visiedocument uitgewerkt in een nieuw Woonplan. Daarin zal een kerngerichte uitwerking worden opgenomen. Voor Hijken wordt in het concept-woonplan voorsnog uitgegaan van een woningbehoefte van 15 tot 20 woningen tot 2020.

Binnen de bestaande uitbreidingslocatie aan de Zwartingerkamp kunnen aansluitend aan de eerste fase nog circa 8 tot 10 woningen worden gerealiseerd. In dit bestemmingsplan wordt deze uitbreiding mogelijk gemaakt.

Groenbeleidsplan

Het gemeentelijk groenbeleid is vastgelegd in het Groenbeleidsplan 2006-2015 (september 2006). Hoofddoelstelling is een consistent en samenhangend beleid en beheer van het openbaar groen in de bebouwde kommen en waar mogelijk het versterken van kwaliteiten. Het groen in Hijken wordt als volgt getypeerd:

Hijken is een cultuurhistorisch waardevol dorp. Het ligt op de overgang van hoger gelegen esgronden (ten noorden en zuiden van het dorp) naar het lager gelegen beekdal van de Brunstingerleek (oostzijde). Het essenlandschap kenmerkt zich door openheid en bouwland. Het beekdal is intiemer met graslanden, boomsingels en houtwallen. Beide landschappen dringen tot binnen de kom door. De verwevenheid van landschap en bebouwing zijn vooral in het zuidoostelijk deel te zien (resten oude esdorp), hier zijn ook mooie zichten naar het landschap. Er zijn nog 2 oude brinken. Het landschap, de open structuur van bebouwing en het oorspronkelijke karakter van de brinken is waardevol. Aan de noordzijde wordt het dorp begrensd door het Oranjekanaal, door dit kanaal is de relatie met de noordelijke es gering.

Langs het Oranjekanaal en ten westen van de uitbreiding is een buffer naar het landschap in de vorm van houtwallen. Verder is er voornamelijk een transparante dorpsrand. Brinkachtige ruimtes zijn belangrijk voor het karakter van het dorp; ook in de nieuwere bebouwing zijn brinkachtige ruimtes aangebracht. Er zijn relatief weinig bomen waardoor de structuur binnen het dorp nauwelijks zichtbaar is.

Karakteristiek voor het oude landschap rondom Hijken zijn de landschapselementen rondom het dorp, en de monumentale oude eiken.

Bijzondere natuurwaarden in de omgeving betreffen het beekdalgebied en nabijgelegen gronden, voor struweelvogels.



Afbeelding 8: uitsnede uit Groenbeleidsplan

Duurzaam Bouwen

Duurzaam bouwen (dubo) is sterk in opmars. Overheid en markt vragen steeds meer om kwaliteit en duurzaamheid. Er is behoefte aan een duurzame leefomgeving met milieuvriendelijke gebouwen met een gezond binnenklimaat, een hoog comfort, een flexibel ontwerp en een laag energieverbruik. Duurzaam bouwen voorziet in deze vraag.

Milieubeleidsplan

In het milieubeleidsplan 2011-2014 is vastgelegd wat de gemeente de komende jaren op milieugebied wil bereiken en welke aanpak daarbij wordt gehanteerd.

De gemeente kiest voor een doelgroepgerichte aanpak in het milieubeleid. Dit houdt in dat in het plan een programma is opgesteld waarin inwoners, ondernemers en de eigen organisatie centraal staan. Reden hiervoor is dat de gemeente inzichtelijk wil maken wat het milieubeleid betekent voor inwoners en ondernemers en waar de gemeentelijke organisatie mee bezig is. Ook kiest de gemeente voor een plan waarbij het uitvoeringsprogramma centraal staat. Daarmee wordt op een pragmatische manier invulling gegeven aan het milieubeleid.

Aan het milieubeleidsplan 2011-2014 is een meerjaren uitvoeringsprogramma gekoppeld, gericht op inwoners, ondernemers, de gemeentelijke organisatie en de omgevingskwaliteit.

Inwoners

De gemeente wil energiebesparende maatregelen, duurzame energie en duurzaam bouwen actief stimuleren bij inwoners van Midden-Drenthe. Bij nieuwbouw geldt het uitgangspunt dat wordt gestreefd naar passief bouwen: een huis op een dusdanige manier ontwerpen dat het energiegebruik minimaal is.

Ondernemers

De gemeente wil inzetten op het stimuleren van het opwekken van duurzame energie. Opwekking en gebruik van groen gas neemt bij de duurzame energievoorziening in Midden-Drenthe de belangrijkste plaats in.

Eigen organisatie

De gemeente streeft bij nieuw- en verbouw van gemeentelijke gebouwen en openbare verlichting naar een zo laag mogelijk energiegebruik en het toepassen van milieuvriendelijke materialen. Verder wil de gemeente het energieverbruik zoveel mogelijk reduceren. Dit geldt zowel voor de gebouwen, de openbare verlichting en het wagenpark. Waar mogelijk, wordt gebruikgemaakt van duurzame energie. Op deze wijze wil de gemeente een voorbeeldfunctie vervullen voor haar inwoners en ondernemers.

Omgevingskwaliteit

Het stimuleren van preventie en hergebruik van afvalstoffen bij burgers staat voorop in Midden-Drenthe. De gemeente streeft er verder naar de inzameling en scheiding van afvalstoffen steeds verder te optimaliseren zodat het milieurendement optimaal is en de kosten zo laag mogelijk.

4. Juridische vormgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het gemeentelijk handboek.

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

- De anti-dubbeltelbepaling;
- Het overgangsrecht.

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit behoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Bro vervat in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten tevens aan bij de eisen van het Bro, de SVBP 2008, het IMRO 2008 en het gemeentelijk handboek.

4.2 Bestemmingen

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de 'bestemmingsregels'. In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen met bijbehorende bouwregels en gebruiksregels aan bod. Vaak is daarnaast sprake van een nadere eisen-regeling, een omgevingsvergunningstelsel, wijzigingsbevoegdheden e.d.

Bestemmingen

In het plan komen de volgende bestemmingen voor::

Agrarisch met waarden

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijven en/of het gebruiken van agrarische cultuurgrond. Ook wonen ten dienste van het bedrijf met daarbij eventueel een beroep aan huis, het hobbymatig houden van dieren en extensieve recreatie behoren tot de mogelijkheden.

Bedrijf:

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven. Daarnaast mag er ook nog gewoond worden ten dienste van het bedrijf, tenzij is aangegeven dat een bedrijfswoning is uitgesloten. Ook is een veevoederbedrijf, detailhandel, opslag van materialen toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding.

Bedrijf-nutsvoorziening

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen.

Groen

De structurele groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming opgenomen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor voornamelijk groenvoorzieningen, maar ook agrarische cultuurgrond, sport- en speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast is hieraan ondergeschikt ook nog het volgende mogelijk: infrastructurele voorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, tuinen en erven en voet- en fietspaden.

Horeca

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van horeca categorie 1 en 2 en wonen ten dienste van het bedrijf.

Maatschappelijk:

De voor maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van maatschappelijke voorzieningen. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan onderwijsvoorzieningen, kinderopvang, een dorpshuis en een peuterspeelzaal. De nieuw te realiseren MFA in het bestaande dorpshuis, wordt hierin ook mogelijk gemaakt.

Verkeer:

De voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met een functie hoofdzakelijk ten behoeve van doorgaand verkeer, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en water en openbare nutsvoorzieningen.

Water

De grotere wateren zijn voorzien van de bestemming water en zijn bestemd voor water, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en dagrecreatief medegebruik.

Wonen:

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Daarnaast is er ook ruimte voor bed and breakfast en detailhandel ter plaatse van de desbetreffende aanduiding.

Wonen-voormalige boerderijen:

De voor wonen-voormalige boerderijen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een sociale, culturele, medische maatschappelijke en/of educatieve functie. Een combinatie met andere, van de hoofdbestemming afwijkende functies, is bij recht mogelijk wanneer ze zijn aangeduid. Hierbij gaat het om een mini-camping en een installatiebedrijf. De bebouwing is in de meeste gevallen ruimtelijk herkenbaar als voormalige boerderij.

Waarde- Archeologie

De voor Waarde – archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

Naast de bestemmingsomschrijving zijn nog de volgende onderdelen bij een bestemming opgenomen:

Bouwregels

De bouwregels bevatten een uitgebreide regeling ten aanzien van het oprichten van (hoofd)gebouwen en overige bouwwerken in het plangebied. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt in bouwregels voor (hoofd)gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen en afwijkingen

Vaak heeft het college de bevoegdheid om met in achtneming van de daarvoor geldende voorwaarden en procedure nadere eisen aan bouwplannen te stellen of ontheffing van de bouwregels te verlenen.

Gebruiksregels

Bij de meeste bestemmingen worden regels omtrent het gebruik van gronden en bouwwerken gegeven, al dan niet aangevuld met een aantal ontheffingsmogelijkheden, wisselend per bestemming.

Aanlegvergunningstelsel

Een aantal bestemmingsartikelen is aangevuld met een aanlegvergunningstelsel t.a.v. bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde.

Wijzigingsbevoegdheid

Een aantal bestemmingsartikelen is aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van bepaalde functies.

Regeling met betrekking tot karakteristieke bebouwing

Er kunnen nadere eisen met betrekking tot de plaats van gebouwen worden gesteld in het geval dat er belangrijke landschappelijke of karakteristieke (monumentale) bebouwing in het geding is ("karakteristiek").

De gemeentelijke karakteristieke bebouwing is aangeduid in het plan met "karakteristiek". Voor deze bebouwing is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het slopen van een bouwwerk.

Waardevolle en Monumentale bomen

In het plan is een aantal waardevolle en monumentale bomen aangeduid; deze aanduidingen komen in meerdere bestemmingen voor. De monumentale bomen worden in de eerste plaats beschermd door de gemeentelijke Bomenverordening, maar krijgen door dit bestemmingsplan ook een extra bescherming met het oog op landschappelijke waarden. In de bestemmingsomschrijving worden ze benoemd en kunnen nadere eisen (overige regels) worden gesteld aan de plaats van gebouwen in de buurt. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' en het kappen van de waardevolle en monumentale bomen.

4.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 betreft de 'Algemene regels' ten aanzien van de volgende aspecten:

Anti-dubbeltelbepaling;

De anti-dubbeltelbepaling is ter voorkoming van onbedoeld gebruik van de regels

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels zijn algemeen toepasbaar. Het gaat hierbij om de regeling met betrekking tot de plaatsing van gebouwen op het bouwperceel en de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte.

Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels regelen het strijdig gebruik. Dit houdt in dat het gebruik van gronden en gebouwen in overeenstemming met een functie-aanduiding aangemerkt wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming.

Algemene afwijkingsregels

Hierin worden voorwaarden geschept, zodat het college van burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen kunnen afwijken van de voorgeschreven regels. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld het overschrijden van bestemmings- en/of bouwgrenzen.

4.4 Overgangs- en slotregels

Tot slot bevat hoofdstuk 4 de regels omtrent het overgangsrecht en de slotregel. Hier is het overgangsrecht te vinden met betrekking tot het bouwen van bouwwerken en het gebruik van gronden en opstallen. In de slotbepaling wordt de exacte naam van het bestemmingsplan gegeven.

4.5 Opbouw van de regels en de verbeelding

De verbeelding moet altijd in samenhang met de regels worden gelezen. De bestemming in de verbeelding is gekoppeld aan een artikel in de regels.

5. Toets aan wet- en regelgeving

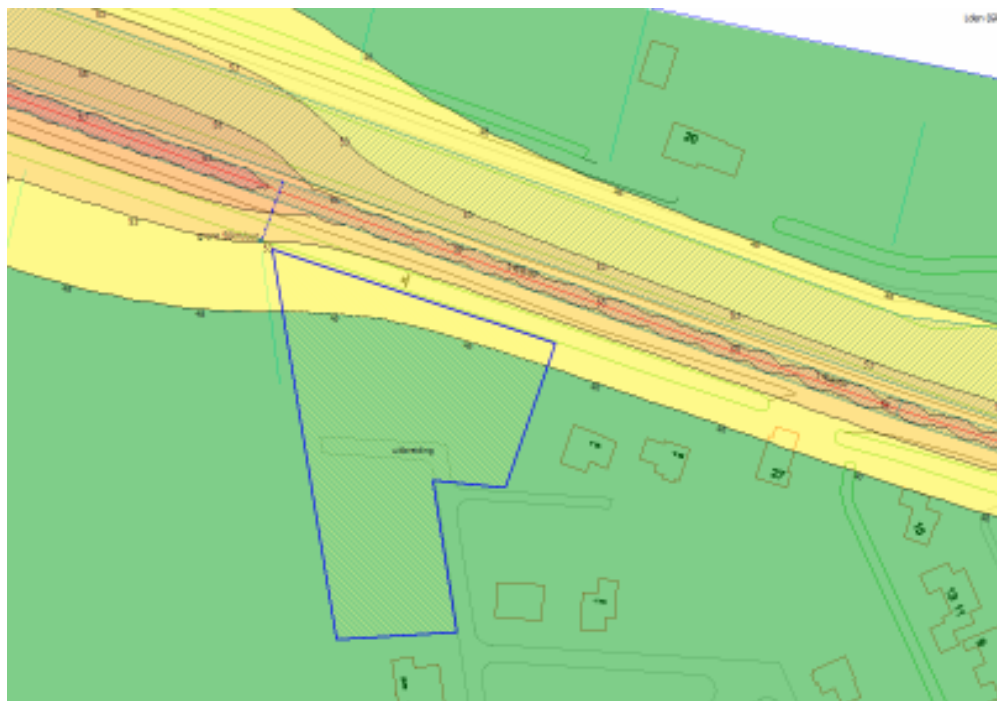
Voor zover een ruimtelijk plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, dient een toets aan diverse wet- en regelgeving plaats te vinden. Zoals eerder aangegeven, maakt dit bestemmingsplan het mogelijk om bij recht acht woningen te bouwen. In dit hoofdstuk worden de onderzoeksaspecten voor de betreffende locatie nagelopen. De ruimtelijke aspecten voor de nieuwe MFA in Hijken zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage is toegevoegd.

5.1 Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt of die zijn aangeduid als 'woonerf'. Behoudens situaties waarbij door burgemeester en wethouders of Gedeputeerde Staten een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB. Het bouwvlak van de nieuwe woningen ligt binnen de zone van de weg Oranjekanaal ZZ.

In het kader van de Wet geluidhinder is hier sprake van een nieuwe situatie' wat betekent dat de woningen in principe moeten voldoen aan de in de wet gestelde voorkeursgrenswaarde. Onder voorwaarden is een hogere gevelbelasting toegestaan. Voor de locatie is Oranjekanaal zz maatgevend. Aan de hand van het gemeentelijk verkeersmodel is een akoestisch onderzoek opgesteld. Bij de berekeningen is rekening gehouden met de verplaatsing van de grens van de bebouwde kom. Er is namelijk gerekend met een maximum snelheid van 50km per uur op het wegvak van Oranjekanaal Z.Z. dat evenwijdig ligt aan het bouwvlak. De resultaten van de berekeningen zijn vermeld in de bijlage.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de woningen aan de Zwartingerkamp niet wordt overschreden. De 48 dB-contour ligt op 23m uit de as van de weg Oranjekanaal z.z. Het bouwvlak van de nieuwe woningen langs de weg Oranjekanaal z.z. ligt op 24 meter.



Afbeelding 9: geluidcontouren wegverkeer incl. aftrek artikel 110g Wgh

5.2 Bedrijvigheid

Binnen en rond het plangebied is een aantal bedrijven gelegen waarvoor een minimale afstand tot hindergevoelige objecten geldt. Het gaat om onder andere een agrarisch bedrijf, een veevoederfabriek/graanmaaldierij en een horecabedrijf. De vraag die voorligt is of deze zones het toekomstige uitbreidingsgebied aan de Zwartingerkamp raken.

In de navolgende tabel zijn de bedrijven vermeld volgens hun indicatieve (op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering) en feitelijke afstand (hemelsbreed vanaf de perceelsgrens gemeten) tot de toekomstige woningen aan de Zwartingerkamp.

Bedrijf	Locatie	Activiteit	Indicatieve afstand	Feitelijke afstand
Aannemersbedrijf Jonkers	Oosteinde 5	Timmerbedrijf, p.o. < 200 m ²	50 m	> 600 m
Gymnastiekzaal	De Hofkamp 7	Gymnastiek en sport	30 m	> 300 m
De Dorpshoeve	Westeinde 6	Dorpshuis	30 m	> 340 m
Basisschool Hijken	Drift 5a / 7	Geven van onderwijs	30 m	> 190 m
R. Popping	Dorpstraat 10	Akkerbouw	50 m 1)	> 280 m
W. van Dijk bv	Drift 1-3	Veevoeder / graan	200 m	> 275 m
De Dorpskern	Oranjekanaal ZZ 21	Café	10 m	> 330 m
Wasse bv	Oranjekanaal ZZ 17	Mechanisatiebedrijf	50 m	> 370 m

1) deze indicatieve afstand is gebaseerd op het Besluit landbouw milieubeheer

In Hijken bevindt zich aan het Oranjekanaal ZZ 17 het landbouwmechanisatiebedrijf Wasse bv. Voor het perceel van dit bedrijf is een separaat bestemmingsplan in de maak.

Sinds 1 januari 2008 is het Activiteitenbesluit van kracht. Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Bedrijven die onder het regime van het Activiteitenbesluit vallen, hebben over het algemeen geen omgevingsvergunning nodig voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting.

Met uitzondering van W. van Dijk bv en het agrarische bedrijf zijn de bedrijven uit bovenstaande tabel meldingsplichtig op grond van het Activiteitenbesluit.

Op het agrarisch bedrijf is de meldingsplicht op grond van het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing. Het bedrijf W. van Dijk b.v. is vergunningplichtig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aangezien de nieuwbouw aan de Zwartingerkamp buiten de zones van bovengenoemde bedrijvigheid ligt, is geen sprake van een milieuhygiënisch conflict.

5.3 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese 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).

NSL / NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). 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 meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer 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.

Bestemmingsplan NIBM-TOOL

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 8 tot 10 woningen. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (3-8-2009) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.4 Externe Veiligheid

Inleiding

Bij het aspect externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval van een calamiteit als gevolg van productie, het behandelen, of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van een aantal risicobronnen. Het gaat hierbij om de direct ten noorden buiten het plangebied gelegen hogedruk aardgastransport-leiding van de N.V. Gasunie. Aangezien het invloedsgebied van de gasleiding over het plangebied is gelegen dient een risicoberekening/analyse te worden uitgevoerd. Er zijn geen andere risicobronnen in of in de nabijheid van het plangebied dan en daarom is alleen een analyse uitgevoerd naar de risico's van de aardgastransportleiding.

Transport gevaarlijke stoffen

In het besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb), welke per 1 januari 2011 van kracht is geworden, zijn risiconormen opgenomen voor buisleidingen met brandbare stoffen, aardgas of chemicaliën.

Plaatsgebonden Risico

Het Plaatsgebonden Risico (PR) geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het PR wordt bepaald door te stellen dat een (fictieve) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar, onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het PR is geheel afhankelijk van de hoeveelheid vervoer en de aard van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie. Het PR kan als contour worden weergegeven op een topografische kaart door middel van lijnen die getrokken zijn door de punten met een gelijk risico.

De grenswaarde van het PR voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet binnen deze contour worden toegevoegd. Het Rijk heeft echter nog geen inzicht gegeven in wanneer dit het geval zal zijn. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico

Het Groepsrisico (GR) wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongeval- en uitstromingsfrequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Bij het aangeven van representatieve aantallen personen wordt gewerkt vanuit zowel de kwetsbare als de minder kwetsbare bestemmingen. Met het GR wordt aangegeven hoe hoog het totale aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers (N) groter wordt, moet de kans (f) op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Dit resulteert in een fN-curve waarbij de kans tegen het aantal slachtoffers is uitgezet.

Bij het bepalen van het GR wordt er getoetst aan de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde is geen norm of grenswaarde, maar geldt als ijkpunt. In de praktijk wordt de oriëntatiewaarde vaak als richtlijn genomen. Het lokale bevoegd gezag bepaalt echter zelf of zij een groepsrisico in een bepaalde situatie acceptabel vindt of niet. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten op een transportroute aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen. Op basis van deze informatie kan het bevoegde gezag zijn standpunt bepalen.

In het Bevb is aangegeven dat bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij significante verhoging van het GR, de verantwoordingsplicht doorlopen moet worden. Dit geldt voor zowel wijzigingen in de ruimtelijke ordening (gemeente bevoegd gezag).

Plangebied

Het onderzochte gebied is gelegen binnen de 200 meter, die geldt ter weerszijden van de Aardgastransportleiding ten noorden van de kern Hijken gelegen aan het Oranjekanaal. Hierbij ligt de focus op een deel van de gasleiding van ruim een kilometer bij het plangebied Hijken. In deze situatie bevinden zich in de nabijheid van de projectlocatie een aantal woningen en boerderijen. Een belangrijke parameter voor de berekening van het groepsrisico (GR) is de omgeving binnen 200 meter aan weerszijden van de gasleiding. De bestaande situatie is geanalyseerd met de feitelijke bebouwing. Daarnaast is ook de nieuwe situatie geanalyseerd met de bouw van 8 woningen. Voor de aanwezigheid van de bevolking in de woongebieden en op eventuele bedrijventerreinen zijn de volgende algemene aannames gehanteerd. Voor de aanwezigheid van het aantal bewoners in de woongebieden wordt 's nachts 100% en overdag 70% gehanteerd. Op eventueel aanwezige bedrijventerreinen bevindt 100% van de werknemers zich overdag op het werk. 's Nachts wordt verondersteld dat er niemand aanwezig is.

Resultaten

Voor het plaatsgebonden risico (PR) wordt op basis van het gastransport geen 10^{-6} contour berekent. Het plaatsgebonden risico met de 10^{-8} contour is op ongeveer 75 meter (Bijlage 4, tabel 4.1) vanaf de as van de gasleiding gelegen. Dit plaatsgebonden risico is gelijk voor de huidige situatie en de situatie met het ingevulde plan. Door de afwezigheid van de $PR10^{-6}$ contour voldoet het plaatsgebonden risico aan de wettelijke norm.

Naast het Plaatsgebonden risico (PR) is tevens een berekening gemaakt van het Groepsrisico (GR), welke door middel van een fN-curve is weergegeven (zie **bijlage 4**). De gestippelde lijn geeft de oriëntatiewaarde aan. Het licht gekleurde vlak eronder geeft het gebied weer van 0.1x tot 1x de oriëntatiewaarde. Gesteld kan worden dat het groepsrisico nihil (curve niet zichtbaar) en dus ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Dat geldt ook voor de nieuwe situatie met de 8 woningen in het plangebied.

Conclusies

Er mogen op grond van het BEVI geen kwetsbare objecten binnen een vastgestelde afstand tot de aardgastransportleiding liggen. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor het transport van gevaarlijke stoffen is 10^{-6} per jaar. De berekening van de externe veiligheidsrisico's toont aan dat de $PR 10^{-6}$ contour niet aanwezig is in het plangebied van

de aardgastransportleiding bij de projectlocatie Hijken. Daardoor voldoet het plaatsgebonden risico aan de wettelijke norm.

De PR 10-8 kan worden beschouwd als het invloedsgebied van de aardgastransportleiding bij Hijken. Dat wil zeggen dat bij de huidige aard en omvang van het transport van gevaarlijke stoffen van het projectplan, buiten de 45 meter vanaf de as van de aardgastransportleiding, een verwaarloosbare invloed hebben op het groepsrisico. Het groepsrisico ligt in de huidige situatie ruim onder de oriëntatiewaarde en dat geldt tevens in de nieuwe situatie met 8 woningen. Als het groepsrisico (nihil) ruim onder de oriëntatiewaarde ligt en/of het groepsrisico niet toeneemt door het besluit is een verantwoording van het groepsrisico niet vereist. Omdat aan deze voorwaarden wordt voldaan is geen verantwoording groepsrisico vereist.

5.5 Bodem

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit volledig van kracht geworden. In dit besluit zijn regels opgenomen voor het toepassen van grond en bagger. Om de nieuwe regelgeving te implementeren is dit binnen de provincie Drenthe gezamenlijk opgepakt. Om hergebruik van grond en bagger mogelijk te maken is inzicht in de kwaliteit en functie van de bodem wenselijk. Dit is mogelijk door het opstellen van een Bodemkwaliteitskaart en Bodemfunctieklassenkaart. In eerste instantie is gekozen voor het vaststellen van een Bodemfunctieklassenkaart. De bodemfunctieklassenkaart geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Een uitsnede van deze kaart is hieronder aangegeven.



Afbeelding 10: uitsnede van de Bodemfunctieklassenkaart.

De Drentse gemeenten hebben eerst gekozen voor het verkennen van het generieke kader van het nieuwe bodembeleid. Uitgangspunt hierbij is het onderscheid in twee bodemfunctieklassen: "Wonen" en "Industrie". Voor bv. de functie landbouw en natuur is een verzamelnaam gekozen "Overig". Binnen het grondgebied van de gemeente is dit samengevoegd tot de functies "Wonen", "Industrie" en "Overig". Binnen de provincie Drenthe heeft afstemming plaats gevonden over de indeling van deze functies. Dit heeft geleid tot een eenduidige benaming van een aantal voorkomende(toekomstige) bestemmingen. Afspraken zijn gemaakt over o.a. toekomstige woonwijken, defensieterrainen, sportparken en grote bungalowparken. Gebieden met een afwijkende bodemkwaliteit zijn als aandachtsgebied aangeduid. Voor wegen is een specifiek beleid van toepassing, waarop de bodemkwaliteitskaart van toepassing is. Voor hergebruik van grond gelden dan ook de daarop betrekking hebbende regels.

Bij de opstelling van een bodemfunctieklassenkaart wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande contouren en beschikbare data. Dit betekent in de praktijk dat zoveel mogelijk aansluiting is gezocht met de buitengrenzen van de bestemmingsplankaarten of natuurlijke of bestaande grenzen als bebouwd/onbebouwd gebied, wegen en kanalen. Er is gekozen voor een praktisch werkbaar bodemfunctieklassenkaart. Dit betekent dat er niet een te gedetailleerde indeling is gemaakt om verschillende grondverzetregels te vermijden bij te kleine deelgebieden. Voor Hijken is dan ook voornamelijk de functie 'Wonen' van toepassing. Het resterende deelgebied heeft de functie 'Overig'. Voor Hijken zijn behalve de wegen geen speciale aandachtsgebieden van toepassing.

De bodemfunctieklassenkaart geeft aan welke mogelijkheden voor hergebruik van grond er zijn voor het grondgebied. Hierbij zijn van belang dat de toepassing niet tot verslechtering van de bodem mag leiden ("stand-still"). En toepassing mag niet leiden tot ongewenste risico's voor de functie van een gebied. De kwaliteit van de toe te passen grond zal moeten worden bepaald door een partijkeuring of op basis van een bodemkwaliteitskaart. Deze wordt vervolgens op basis van de kwaliteit ingedeeld in de klasse Overig (AW2000) Wonen of Industrie. De toepassing van de grond kan alleen plaats vinden op basis van de strengste eis: bodemkwaliteitsklasse of bodemfunctieklassen. Voor Hijken betekent dit dat bv. grond mag worden toegepast in het deelgebied "Wonen" waarbij de kwaliteitsklasse Overig of Wonen mag zijn.

Binnen het plangebied zijn op verschillende locaties potentieel verdachte activiteiten verricht waarbij sprake kan zijn van bodemverontreiniging. Voor zover op deze locaties geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien, leveren deze 'potentieel verdachte locaties' voor het op te stellen bestemmingsplan geen knelpunten op. Het bestemmingsplan voorziet in een uitbreidingsmogelijkheid van maximaal 8 tot 10 woningen voor de locatie Zwartingerkamp. Op basis van de beschikbare informatie geldt de nieuwbouwlocatie niet als een potentieel verdachte locatie (agrarisch gebruik). Er bestaan milieuhygiënisch gezien derhalve geen belemmeringen voor de geplande woningbouw.

Eind 2011 is door Oranjewoud een verkennend bodemonderzoek binnen het nieuwbouwgebied Zwartingerkamp (Bijlage 1) uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat in de bovengrond en het grondwater overschrijdingen van de achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater) uit de Wet bodembescherming aangetroffen. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond, waarvoor geen duidelijke oorzaak is aan te wijzen. De licht verhoogde gehalten in het grondwater zijn van een natuurlijke herkomst. De aangetoonde overschrijdingen brengen geen verhoogd risico voor de volksgezondheid en/of het milieu met zich mee. Nader onderzoek kan achterwege blijven. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage toegevoegd.

5.6 Water

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg van de waterhuishouding.

Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21^e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Voor de nieuwbouw van een aantal woningen aan de Zwartingerkamp is een watertoets uitgevoerd (zie bijlage 6). Het plan ligt in het stroomgebied van het Meppelerdiep. Rond het plangebied liggen zowel schouwsloten als watergangen van het waterschap. De bodem (deklaag) van het perceel bestaat voornamelijk uit een zand en keileem ondergrond.

Door de toename van het verharde oppervlak wordt het regenwater versneld afgevoerd. Het watersysteem dient te worden vertraagd door het vasthouden (infiltreren) of bergen van water binnen het plangebied. Voor middelgrote plannen geldt als regel: 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet als wateroppervlak ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende regenwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van ca. 2000 m² gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van ongeveer 200 m² moet worden aangelegd.

Om wateroverlast en grondwateroverlast rond de bebouwing te voorkomen adviseert het waterschap om de bebouwing op voldoende hoogte aan te leggen. Het waterschap adviseert een aanleghoogte van ten minste 20 cm boven de kruin van de weg.

Alle uitgangspunten en voorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verder verwoord in het wateradvies. De definitieve planvorming van de waterhuishouding zal in overleg met het waterschap worden gerealiseerd.

5.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Natuurbeschermingswet (1998) en de Flora- en faunawet.

In december 2011 is er een ecologische inventarisatie uitgevoerd (Bijlage 2) binnen het plangebied. Daaruit is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat tot een vooronderzoek in het kader van de Flora en faunawet. Deze rapportage van de ecologische inventarisatie is als separate bijlage opgenomen.

5.8 Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Op de Archeologische verwachtings- en beleidskaart buitengebied Midden-Drenthe (Oranjewoud, augustus 2010) is aangegeven, dat de oude dorpskern een terrein van hoge archeologische waarde is. Aan dit terrein is op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Het overige deel van Hijken is op de Archeologische verwachtings- en beleidskaart als 'hoge en middelhoge verwachting' aangegeven. Oranjewoud heeft eind 2011 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkenkende fase) ten behoeve van woninguitbreiding aan de Zwartingerkamp uitgevoerd (Bijlage 3 Archeologische Rapporten Oranjewoud 2011/143). Het plangebied aan de Zwartingerkamp te Hijken ligt op de beleidskaart van gemeente Midden - Drenthe geheel in een zone met een middelhoge archeologische verwachting (zie Afbeelding 7).

In het bureauonderzoek is sprake van een archeologische verwachting waarbij voor vuursteenvindplaatsen en nederzettingen aanwezig konden zijn. Uit het inventariserend veldonderzoek blijkt echter dat er nergens meer sprake is van een onverstoorde bodem. De kans op het aantreffen van archeologische resten is dan ook niet meer aanwezig en zullen vrijwel zeker volledig zijn verstoord. Nader onderzoek kan achterwege blijven en het terrein kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage toegevoegd.

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de provinciaal archeoloog van Drenthe (dhr. W. A. B. van der Sanden, tel. 0592 - 305932).

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid en wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Inspraak en vooroverleg

Inspraak

Op het onderhavige bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak geboden. Van 16 februari tot en met 28 maart 2012 heeft het plan hiervoor ter inzage gelegen. Op het plan is één inspraakreactie ingediend. Op 5 maart 2012 is er daarnaast een inspraakavond georganiseerd.

Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan Hijken is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken diensten en het Rijk en de Provincie alsmede maatschappelijke organisaties.

Nota van vooroverleg en inspraak

Alle vooroverlegreacties en de inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota van vooroverleg en inspraak' (bijlage 7). In deze nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hijken' heeft van 30 augustus tot en met 10 oktober 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had een ieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend en er zijn 3 reacties binnengekomen van instanties. In de als bijlage toegevoegde nota van zienswijzen worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens is aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast worden er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, welke ook in de nota zijn benoemd. zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Voor onderhavig bestemmingsplan is dit aan de orde.

Nieuwbouw Zwartingerkamp

Binnen het plangebied ligt een veranderingsgebied waar ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Het gaat hierbij om de locatie aan de Zwartingerkamp. De gronden zijn eigendom van de

gemeente en zullen te zijner tijd door de gemeente worden uitgegeven. De plannen voorzien in de gebleken behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden en er is gemeentelijk budget gereserveerd, waardoor het bestemmingsplan uitvoerbaar wordt geacht.

MFA Hijken

Binnen het gebied ligt een veranderingsgebied waar ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Het gaat hierbij om de locatie Dorpshuis en gebied rondom De Hofkamp/Westeinde te Hijken.

Het bestaande dorpshuis wordt uitgebreid en gerenoveerd ten behoeve van een basisschool, peuterspeelzaal en een dorpshuis.

De gronden zijn eigendom van de gemeente. De plannen voorzien in de gebleken behoefte om de bestaande scholen samen te voegen en hier een goede gezamenlijke locatie voor te vinden. Er is gemeentelijk budget gereserveerd, waardoor het bestemmingsplan uitvoerbaar wordt geacht.

6.3 Exploitatieplan

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. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Binnen dit bestemmingsplan worden bij recht ontwikkelingen mogelijk gemaakt die voor de gemeente kosten met zich meebrengen. Gezien het feit dat de gemeente volledig eigenaar van de betreffende gronden is, kunnen de totale plankosten worden verrekend met de grondopbrengst of er is gemeentelijk budget beschikbaar gesteld. Eventuele planschade is hierin opgenomen.

Van het separaat opstellen van een exploitatieplan is dan ook afgezien.

Bijlagen

- 1. Bodemonderzoek**
- 2. Ecologisch onderzoek**
- 3. Archeologisch onderzoek**
- 4. Onderzoek Externe Veiligheid – Risicoanalyse actualisatie bestemmingsplan “Hijken”**
- 5. Ruimtelijke onderbouwing De Hofkamp/Westeinde te Hijken (los exemplaar)**
- 6. Watertoets**
- 7. Nota van vooroverleg en inspraak – Voorontwerpbestemmingsplan Hijken**
- 8. Nota van zienswijzen Hijken**

BIJLAGE 1

BIJLAGE 2

BIJLAGE 3

BIJLAGE 4

BIJLAGE 5

BIJLAGE 6

BIJLAGE 7

BIJLAGE 8