
GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

BESTEMMINGSPLAN BEILEN - HIJKERWEG 19-21

Status: Vastgesteld
Datum: 25 september 2014



**BESTEMMINGSPLAN BEILEN -
HIJKERWEG 19-21**

CODE 1399125 / 25-09-2014

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE 1399125 / 25-09-2014
BESTEMMINGSPLAN BEILEN - HIJKERWEG 19-21

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
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	8
3. 3. Gewenste ontwikkeling	9
3. 4. Ruimtelijke inpassing	11
4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING	12
4. 1. Wegverkeerslawaaï	12
4. 2. Milieuzonering	13
4. 3. Bodem	13
4. 4. Water	14
4. 5. Externe veiligheid	15
4. 6. Luchtkwaliteit	16
4. 7. Ecologie	16
4. 8. Cultuurhistorie	17
4. 9. Kabels en leidingen	18
5. PLANUITGANGSPUNTEN	19
5. 1. Algemeen	19
5. 2. Bebouwingsmogelijkheden	19
5. 3. Functionele mogelijkheden	19
5. 4. Archeologische waarden	19
6. JURIDISCHE VORMGEVING	20
6. 1. Algemeen	20
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	20
7. UITVOERBAARHEID	21
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	22

BIJLAGEN

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Vooroverlegreacties
Bijlage 3	Raadstukken

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de zuidzijde van de Hijkerweg in Beilen ligt een ruim opgezet bebouwingslint, bestaande uit woonhuizen. Naast enkele woonhuizen zijn open plekken aanwezig. Dit geldt ook voor de percelen Hijkerweg 19 en 21. De bewoners van deze percelen hebben bij de gemeente Midden-Drenthe het verzoek ingediend om op deze open plekken bouwmogelijkheden voor een woonhuis te krijgen. 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 waarbinnen de gewenste situatie mogelijk is.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestelijke rand van het noordelijk gelegen woongebied van Beilen. Het betreft delen van de percelen Hijkerweg 19 en Hijkerweg 21. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen. 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 *Beilen*, dat op 28 februari 2013 is vastgesteld. Het perceel Hijkerweg 19 heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Het perceel Hijkerweg 21 heeft gedeeltelijk de bestemming 'Wonen', het noordelijk deel valt onder de bestemming 'Groen'. Het oprichten van woningen is uitsluitend mogelijk binnen bouwvlakken, die op de bestaande woningen zijn gelegd. Het toevoegen van woningen in het lint is daarom op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Ook is het gebruik van de gronden met de bestemming 'Groen' voor woondoeleinden niet toegestaan.

Op beide plandelen ligt eveneens de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', waarbinnen een beschermende regeling ten aanzichten van archeologische waarden geldt.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet, waarin wordt ingegaan op de 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 ten aanzien 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

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 deze genoemd zijn in het Barro.

2. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 2 juni 2010 de *Omgevingsvisie Drenthe* vastgesteld. 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 er wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat voor uitbreiding. In het bebouwde gebied is er 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 historische dorpskern.

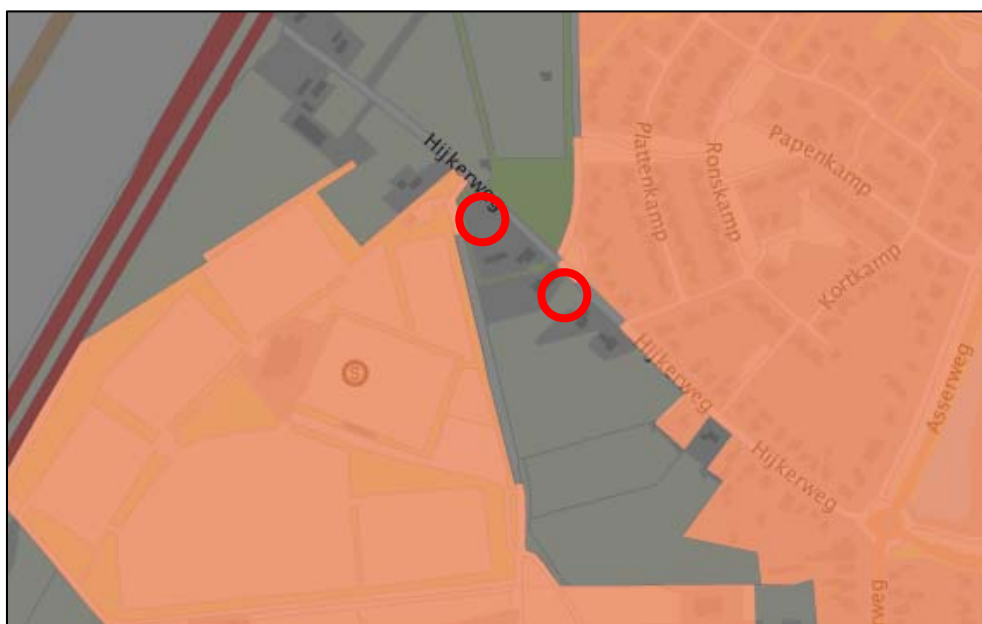
In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden vastgesteld zijn. Voor het plangebied zijn geen specifieke kernkwaliteiten aangewezen.

Het plan is passend binnen de beleidsuitgangspunten van de provincie. Er is sprake van inbreiding c.q. verdichting, dus zorgvuldig ruimtegebruik. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt gerespecteerd, doordat 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 ruimtevragende ontwikkeling op het gebied van wonen, werken en infrastructuur alleen mogelijk zijn wanneer dit op basis van de SER-ladder gerechtvaardigd is. Het plangebied ligt volgens de kaart *Bestaand Stedelijk Gebied* buiten, maar wel aansluitend op, het stedelijk gebied (zie figuur 2).



Figuur 2. Fragment kaart Bestaande Stedelijk Gebied

De SER-ladder is een methode om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik bij het inpassen van ruimtebehoefte langs de volgende stappen:

1. gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
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 buiten bestaand stedelijk gebied aan de orde.

In dit geval vindt de woningbouw plaats in een gebied dat is bestemd voor het wonen. Er is sprake van een verdichting van een bestaande stedelijk bebouwingslint. Er kan dus gesteld worden dat de ruimte al beschikbaar is gesteld voor het wonen. Wel is sprake van nieuwbouw buiten stedelijk gebied, dus een ruimtevragende ontwikkeling zoals bedoelt in stap 3 van de SER-ladder. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Door een zorgvuldige keuze van de locatie van de ruimtebehoevende functie en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt. Bovendien ligt het plangebied volgens de visiekaart van de Omgevingsvisie niet in een functiezoning voor het landelijk gebied, maar voor een overige functie.

Zoals gezegd is er sprake van een versterking van het lint. Hierbij wordt aangesloten op de structuren en kenmerken van de omgeving. Aangezien de functie niet wijzigt is voldoende verzekerd dat het ruimtegebruik de kwaliteit van de natuur en het landschap respecteert. De gebruiksmogelijkheden veranderen niet.

Op grond van artikel 3.25 mag een plan geen nieuwe woningbouw toelaten die buiten de afspraken vallen 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

Ontwikkelingsvisie Beilen

In de *Ontwikkelingsvisie Beilen* (2004) worden uitspraken gedaan over het ruimtegebruik binnen en buiten de kern voor de komende 25 jaar. De ontwikkelingsvisie helpt beslissingen te nemen over wat het ruimtegebruik is op iedere plek en vooral welke inrichtingskwaliteit wordt gekozen. Daarbij gaat het om hoofdlijnen.

De missie voor Beilen is het verder uitwerken van de woon- en werkkwaliteiten van Beilen buiten de contouren van de snelweg, provinciale weg en het spoor. Binnen de contouren zal worden gewerkt aan een kwaliteitsverbetering voor het wonen, die goed aansluit bij de eerste ontwikkeling en voor het centrumgebied met als doel haar functioneren voor de toekomst veilig te stellen.

Het behouden en versterken van landschappelijke kwaliteiten betekent dat bij visieontwikkeling direct wordt meegenomen welke kwaliteiten dit betreft. Voor de visie is als uitgangspunt genomen dat bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en/of functieverandering ten behoeve van wonen, werken of verblijven de onderleggers 'landschap', 'water' en 'milieu' zullen worden gebruikt.

Visiedocument Wonen

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.

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 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*.

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.

Beilen kent verreweg de grootste groei van het inwoneraantal en de woningvoorraad van de gemeente de afgelopen jaren. Met name op de nieuwbouwlocatie Nagtegaal zijn veel woningen gerealiseerd. Het accent van de woningbouwopgave in Beilen zal liggen op jonge gezinnen (deze hebben zich het meeste van elders in onze gemeente gevestigd), starters en senioren.

De bouw mogelijkheden voor Beilen tot 2020 liggen tussen de 335 en 480 woningen, afhankelijk van de economische ontwikkelingen en de daadwerkelijke behoefte. In principe bieden de nu bekende planlocaties voldoende ruimte om te voorzien in de woningbehoefte tot 2020. Er is een restruimte van 0-45 woningen in het woningbouwprogramma opgenomen. De twee woningen binnen het plangebied kunnen binnen deze restruimte worden gerealiseerd.

De ontwikkeling wordt naar aanleiding van een specifieke vraag naar woningen op deze locatie mogelijk gemaakt. Er is daarmee sprake van een duidelijke behoefte aan de woningen. De locaties lenen zich vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor het realiseren van de woningen. Door het plaatsen van de twee woningen in het bestaande lint ontstaat er een volledig bebouwd ritme aan de Hijkerweg. Deze woningen hebben een duidelijke relatie met het bestaande ritme van de woningen langs de Hijkerweg. Vanuit een goede stedenbouwkundige invulling van de woningen langs de Hijkerweg is het mogelijk om de twee extra woningen toe te staan. Door deze ruimtelijke inpassing wordt aangesloten op de uitgangspunten uit het woonplan.

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 hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zich zelf, maar ook in relatie tot de gebouwen er om heen en de openbare ruimte (de straat, het groen, e.d.).

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad 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.

Voor dit plan is de welstandsnota van belang, omdat deze tezamen met de regels van het bestemmingsplan een kader vormt voor de uitwerking.

Het plangebied ligt in het welstandsgebied 3, 'Niet planmatige uitbreidingen'. 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 zal verder gaan dan staat opgetekend in het bestemmingsplan; nieuwe ontwikkelingen zullen per geval worden bekeken en met een ruimtelijke onderbouwing aan de Welstandscommissie worden 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.

Groenbeleidsplan

In 2006 is het Groenbeleidsplan opgesteld. De gemeente heeft veel openbaar groen in haar kernen. Het groenbeleidsplan geeft voor een langere termijn in hoofdlijnen aan hoe het groenonderhoud uitgevoerd wordt, welke bomen en groenvlakken waardevol zijn, waar rekening mee gehouden moet worden bij nieuwe aanleg en hoe de groenvoorzieningen verbeterd kunnen worden. Hoofddoelstelling van het groenbeleidsplan is een consistent en samenhangend beleid en beheer van het openbaar groen in de bebouwde kommen, en waar mogelijk het versterken van kwaliteiten.

De bomen langs de Hijkerweg staan in het groenbeleidsplan aangemerkt als onderdeel van de hoofd-bomenstructuur. De bomenstructuur ondersteunt de infrastructuur bij dorpsentrees. Uitgangspunt is het behoud van de bomen die voor de onderhavige percelen staan. Hiermee moet rekening worden gehouden bij de bouwactiviteiten en de situering van in- en uitritten.

3. BESCHRIJVING SITUATIE EN PLANOLOGISCHE WIJZIGING

3. 1. Omgeving plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt aan de zuidzijde van de Hijkerweg in Beilen. Deze weg vormde in het verleden de doorgaande route naar Hijken. Met de aanleg van de rijksweg A28, die op 250 meter ten noordoosten van het plangebied ligt, is het een doodlopende weg geworden.

De omgeving karakteriseert zich als een woonomgeving. Aan de noordzijde van de Hijkerweg liggen moderne woonwijken die in de jaren '90 van de vorige eeuw en het begin van deze eeuw zijn ontwikkeld. Ook het lint aan de zuidzijde van de Hijkerweg bestaat hoofdzakelijk uit moderne woonhuizen. Achter dit lint ligt een groen gebied, bestaande uit oude, kleinschalige agrarische percelen en een sportcomplex. Zowel de agrarische percelen als het sportcomplex heeft een gesloten karakter door de aanwezigheid van vele houtwallen. Op de grens tussen de agrarische percelen en het sportcomplex ligt een smalle weg voor langzaam verkeer. Een luchtfoto 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 uit twee delen, namelijk het noordelijk deel van het perceel Hijkerweg 21 en een klein deel van het perceel Hijkerweg 19.

Het perceel Hijkerweg 21 ligt in een wig tussen de Hijkerweg en het pad langs de sportvelden. Op de zuidwestelijke hoek staat een vrijstaand woonhuis uit de jaren '30 van de vorige eeuw. Hiernaast zijn twee schuren aanwezig. Het noordelijk deel was in het verleden dicht bebost met naaldbomen. Deze bebossing is onlangs verwijderd. Dit deel vormt een deel van de tuin.

Naast het woonhuis (nummer 21) staat een ander vrijstaand huis uit de jaren '30 van de vorige eeuw. Ten zuiden hiervan ligt een agrarische kavel, behorende bij het perceel Hijkerweg 19. Dit perceel vormt de overgang naar een andere verkavelingsrichting. Deze agrarische kavel is bestemd voor wonen en is dus in planologische zin een tuin. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het voorste deel van het stuk grasland. De woning op het perceel Hijkerweg 19 dateert uit het einde van de 20^{ste} eeuw. Dit betreft een 'Zweedse woning', opgetrokken uit gekleurd houtwerk met een pannendak.

Een aanzicht op het bebouwingsbeeld aan de Hijkerweg is weergegeven in figuur 4. Centraal hierin ligt de het plangebied behorende bij Hijkerweg 19. Achter de woningen in de achtergrond is de destijds aanwezige bebossing bij Hijkerweg 21 zichtbaar.



Figuur 4. Aanzicht op het plangebied vanuit het oosten

3. 3. Gewenste ontwikkeling

Aan de eigenaren van de percelen is veelvuldig gevraagd naar de mogelijkheid voor het aankopen van een deel van het perceel ten behoeve van een nieuwe woning. De twee locaties lenen zich vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor het realiseren van de woningen. Door het plaatsen van de twee woningen in het bestaande lint ontstaat er een volledig bebouwd ritme aan de Hijkerweg.

De nieuwe percelen worden uitgegeven als 'vrije kavels', waarop een nieuwe eigenaar een eigen invulling kan geven. Tezamen met de Welstandsnota vormt dit bestemmingsplan het kader voor de uitwerking van het plan. Dit bestemmingsplan regelt de situering en schaal van de woonhuizen en eventuele bijgebouwen en de functies die hierin mogelijk zijn. De welstandsnota bevat criteria ten aanzien van de vormgeving, samenhang en detaillering en materialisatie van de bebouwing.

De mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt zijn afgestemd op de mogelijkheden voor de rest van de woonhuizen in het lint.

Dit betekent dat er bouwvlakken met een breedte van 16 meter en een diepte van 20 meter zijn gelegd, waarbinnen een vrijstaand woonhuis kan worden opgericht. Voor de woonhuizen geldt een maximale breedte van 12 meter en een diepte van 15 meter. Op deze manier kan nog enigszins geschoven worden binnen het bouwvlak, ten behoeve van een flexibele inrichtingsmogelijkheid.

Er geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 9 meter, waarmee dus feitelijk ruimte wordt geboden voor één bouwlaag met kap. Bij het woonhuis is ruimte voor bijgebouwen overeenkomstig de bijgebouwenregeling van de gemeente Midden-Drenthe.

Volgens de plankaart bij de Welstandsnota liggen beide percelen, net als het grootste deel van het lint aan Hijkerweg, binnen welstandsgebied 3, 'Niet planmatige uitbreidingen'. De criteria die voor dit gebied gelden bieden een adequaat welstandskader (zie ook paragraaf 2.3).

Een voorbeelduitwerking van het plan die op basis van het kader mogelijk is, is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Mogelijke inrichting plangebied

3. 4. Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing

Het plan is gericht op het aanvullen van het bestaande woonlint met twee woningen. Deze woningen worden zodanig vormgegeven dat ze in massa, plaatsing en oriëntatie aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Specifiek aan de twee locaties is dat het noordelijke perceel de dorpsrand markeert. Tot enige tijd geleden werd de locatie naast Hijkerweg 21 gekenmerkt door bosbeplanting aan weerszijden van de weg. In de huidige situatie is een open ruimte ontstaan, waar de lintstructuur begint. Door aan deze locatie een hoogwaardige invulling te geven ontstaat een herkenbare entree van het dorp. Naast de bebouwing kan de inrichting van het terrein met beplanting bijdragen aan een mooie overgang van het landschap naar het dorpsgebied. Met betrekking tot de opmaak en kleurstelling van de bebouwing wordt aangesloten op de bestaande karakteristieken van het lint.

De woning bij Hijkerweg 19 vormt een inbreiding in het bestaande lint. Deze woning is gesitueerd tegenover het entreegebied van de nieuwbouwwijk. Door de situering vormt de woning samen met de overige woningen een bebouwingswand rondom de groene ruimte. Hierdoor ontstaat een sterkere 'brinkruimte' bij de entree. Door de beperkte lintlengte is de inbreiding op deze locatie in het lint van beperkte invloed op de aantasting van doorzichten naar het achterliggende landschap. Door de afstand tot naastgelegen woningen ontstaat een open bebouwingspatroon en is in de toekomstige situatie ook sprake van een zekere transparantie van het lint.

De ontwikkeling vindt binnen de begrenzing van de bestaande dorpscontour plaats. Hierdoor worden de huidige structuren, vooral gevormd door verkavelingen en versterkt door houtwallen, geheel behouden. Daardoor worden de nieuwe woonhuizen op een verantwoorde manier ingepast in de ruimtelijke structuur van het landschap.

Functionele inpassing

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied waar de woonfunctie overheerst. Het toevoegen van woningen is hier in beginsel inpasbaar. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de milieutechnische aanvaardbaarheid van deze situatie.

Verkeer en parkeren

Het uitgangspunt is dat op eigen erf ruimte gezocht voor voldoende parkeergelegenheid. Op de nieuwe woonpercelen is voldoende ruimte voor het parkeren van twee auto's op een oprit, net als bij de huidige woningen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen voor dure woningen in een niet-stedelijk gebied.

4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING

4. 1. Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van 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 geluidshinder 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 Beilen, waaronder de Hijkerweg, is aangewezen als 30-km/uur zone. Op 250 meter afstand ligt de rijksweg A28. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van deze weg. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op de beide bouwvlakken is bepaald. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 1.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op het bouwvlak op perceel Hijkerweg 19 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Op het bouwvlak op perceel Hijkerweg 21 is de geluidsbelasting ten hoogste 51 dB. Hier wordt dus niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen, onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Omdat het nemen van maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting redelijkerwijs niet haalbaar zijn, moet een hogere waarde voor het perceel worden vastgesteld.

De hogere grenswaarde mag de 'maximaal toelaatbare waarde' niet te boven gaan. De maximaal toelaatbare waarde bedraagt 53 dB. De maximale geluidsbelasting bedraagt 51 dB zodat deze waarde niet overschreden wordt. Verder dient de binnenwaarde in de nieuwe woning altijd te voldoen aan de norm van 33 dB conform het Bouwbesluit. Hierbij is de cumulatieve geluidsbelasting zonder aftrek artikel 110g Wgh van belang, de maximale geluidsbelasting bedraagt dan 53 dB (51 dB + 2 dB aftrek). Een standaard gevel reduceert circa 20 dB wat betekent dat aan een binnenwaarde van 33 dB voldaan kan worden.

De woning heeft twee geluidsluwe zijden. Namelijk, op twee gevels is de geluidsbelasting lager dan 48 dB. Wanneer de buitenruimte niet aan de zijde van de A28 gerealiseerd wordt, is ook sprake van een geluidsluwe buitenruimte. Dit te samen met het feit dat de binnenwaarde altijd 33 dB is, maakt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 woninglint voor. In de omgeving overheerste de woonfunctie. Wel ligt ten westen van het plangebied een veldsportcomplex. Dit complex valt onder milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 50 meter geldt. De woning op het perceel Hijkerweg 19 ligt op ruim 80 meter afstand. De nieuwe woning op het perceel Hijkerweg 21 ligt op 35 meter afstand. Voor deze woning wordt dus niet voldaan aan de richtafstanden.

Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden. Bij het bepalen van de afstanden is uitgegaan van een gemiddelde bedrijfsvoering, in dit geval een veldsportcomplex met verlichting. In de noordoostelijke hoek van het sportcomplex liggen enkele trainingsvelden zonder verlichting. Deze velden worden minder intensief gebruikt als de hoofdvelden met verlichting. Dergelijke velden liggen op ruim 100 meter afstand vanaf de bouwlocaties. Geconcludeerd wordt dat binnen een afstand van 50 meter vanaf de woningen geen sprake is van een gemiddelde bedrijfsvoering van het sportcomplex, maar van minder intensief gebruik, waardoor een aanvaardbaar leefklimaat te waarborgen is.

Op een afstand van 35 meter vanaf de noordoostelijke hoek van het complex is ook al een woning aanwezig. Daardoor wordt het sportcomplex door dit bestemmingsplan niet belemmerd in de ontwikkeling van activiteiten in de noordoostelijke hoek.

Er is dus sprake van een verantwoorde milieuzonering. De ontwikkeling is dus milieutechnisch inpasbaar 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.

Het plangebied is momenteel in gebruik als grasland en als tuin bij een woning. Er zijn geen aanwijzingen dat de locatie verontreinigd is. Er is geen sprake van een verdachte locatie. De gemeente heeft een bodemkwaliteitskaart *en Nota bodembeheer* vastgesteld. Op grond van de Bouwverordening kan vrijstelling van onderzoek plaats vinden indien sprake is van een onverdachte locatie.

De percelen gelegen naast Hijkerweg 19 en 21 worden in het Bodeminformatie-systeem niet vermeld als een locatie waarin het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaats gevonden. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook niet vereist. De bodemkwaliteitskaart is een voldoende bewijsmiddel om de kwaliteit vast te leggen.

Vanuit het aspect bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor het plan. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid.

4. 4. Water

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Reest en Wieden. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater.

De ontwikkeling is aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 20131004-35-7717). Het plan vindt niet plaats in een beperkingsgebied van het waterschap. Ook worden er geen grote ingrepen voorgesteld die invloed hebben op de waterhuishouding, zoals een grote toename aan verharding of ingrepen in watergangen. Uit de digitale watertoets blijkt dat de verkorte procedure voor de watertoets kan worden gevolgd. Volstaan kan worden met het opnemen van een standaard waterparagraaf. Deze is hieronder opgenomen.

Standaard waterparagraaf

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.

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 1500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het voorkeursbeleid van het waterschap opgevolgd. Hemelwater wordt afgekoppeld van het rioolstelsel en afgevoerd op het omringende oppervlaktewater. 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.

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. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

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 er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. 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 conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies.

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 inrichting aanwezig zijn. Wel wordt de rijksweg A28 gebruikt als vervoersroute voor gevaarlijke stoffen. Deze weg heeft een plaatsgebonden risicocontour van 30 meter. Binnen deze afstand worden nieuwe kwetsbare objecten tegengegaan. De weg heeft een toetsingsafstand van 200 meter waarbinnen ruimtelijke beperkingen gelden. Het plangebied ligt buiten deze afstand. Dit bestemmingsplan stelt het toevoegen van twee woningen in een bestaand woongebied voor.

Deze ontwikkeling heeft geen significant effect op het aantal personen dat zich in de omgeving van de A28 bevindt. Er is in dat geval geen merkbaar effect op het groepsrisico. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit 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' (NIBM) 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 betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) van 19 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 12 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed.

Er worden slechts twee woningen mogelijk gemaakt. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 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 dient te 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 Dwingelderveld, ligt op circa 4 kilometer ten zuiden van het plangebied. Nabij het plangebied liggen ook geen gebieden die de provincie Drenthe van belang acht voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Er worden geen belastende functies voorgesteld.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot natuurwaarden, kan worden gesteld dat het bestemmingsplan geen significantie gevolgen heeft voor de natuurwaarden in de omgeving.

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 betreft twee bouwlocaties, namelijk een deel van het perceel Hijkerweg 19 en een deel van het perceel Hijkerweg 21. Het deel van Hijkerweg 19 is momenteel in gebruik als graasweide voor kleinvee. Het deel van perceel Hijkerweg 21 betreft een terrein waarop onlangs een naaldbos is verwijderd. Op een deel van dit terrein is een natuurlijk ingerichte tuin met vijver aangelegd.

Beide locaties zijn door het huidige gebruik of de recente ingrepen ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten. Het is mogelijk dat de percelen onderdeel zijn van een habitat van dieren. Het zal in dat geval om soorten gaan die niet verstoringgevoelig zijn, vanwege de ligging in de bebouwde kom en nabij woningen. In de omgeving blijft ook voldoende van hetzelfde habitatype over. Er is daardoor geen sprake van een significante aantasting van een leefgebied.

De natuurlijk ingerichte tuin blijft grotendeels intact en de vijver is een afgesloten waterpartij die intensief wordt beheerd. Er is geen sprake van vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten. Wel kunnen broedende vogels voorkomen. Conflicten met de *Flora- en faunawet* op dit punt worden voorkomen door de beplantingen buiten het broedseizoen te verwijderen.

Het plan is dus uitvoerbaar binnen de kaders van de *Flora- en faunawet*. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 8. Cultuurhistorie

Archeologie

Ten aanzien van archeologische resten in de bodem 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 middelhoge verwachtingswaarde voor archeologische resten. Hier wordt een onderzoek verlangd bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm. De ingrepen die dit bestemmingsplan voorstelt zijn kleiner, namelijk 2x circa 200 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. Indien 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 kunnen de structuren en kenmerken, zoals de houtwallen, in de omgeving als 'van cultuurhistorische betekenis' worden aangemerkt. De uitvoering van dit bestemmingsplan doet geen afbreuk aan deze landschappelijke elementen. 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.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

5. 1. Algemeen

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologische regeling waarbinnen de twee woonhuizen op de percelen Hijkerweg 19 en 21 kunnen worden gebouwd. Voor de juridische regeling vormt het bestemmingsplan *Beilen* de basis. In dit hoofdstuk worden de gemaakte keuzes voor de juridische regeling toegelicht.

5. 2. Bebouwingsmogelijkheden

Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen (de woonhuizen) en bijgebouwen (aan- en uitbouwen en losstaande onderschikte gebouwen).

Hoofdgebouwen

De situering is globaal vastgelegd in een ruim bouwvlak (16 bij 20 meter). Hierbinnen mag een woning met een maximale diepte van 15 meter en een maximale breedte van 12 meter worden gebouwd. Er geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 9 meter en een dakhelling van 30 tot 60 graden.

Bijgebouwen

De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 110% van de oppervlakte van het hoofdegebouw, tot een maximum van 85 m² zijn. Daarbij geldt een maximum bebouwingspercentage van 50% van het achtererf. De gezamenlijke oppervlakte aan aangebouwde bijgebouwen is maximaal 80% van het hoofdegebouw. Daarnaast zijn op grond van de algemene bijgebouwenregeling van de gemeente een aantal voorwaarden aan de hoogte en breedte van bijgebouwen gesteld.

Het perceel Hijkerweg 21 houdt gedeeltelijk een groenbestemming. Dit deel van het perceel mag wel als tuin worden ingericht. Echter zijn (vergunningvrije) bouwwerken op dit deel niet toegestaan.

5. 3. Functionele mogelijkheden

Het bestemmingsplan biedt primair ruimte voor wonen. Daarbij zijn aan huis verbonden beroepen mogelijk. Dit zijn dienstverlenende beroepen. Daarnaast bestaat onder voorwaarden ruimte voor bedrijfsactiviteiten aan huis. Dit zijn ambachtelijke activiteiten. Ook is er onder voorwaarden ruimte voor bed & breakfast.

5. 4. Archeologische waarden

De middelhoge 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.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6. 1. Algemeen

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 conform 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. 2. Toelichting op de bestemmingen

Wonen

De nieuwe woonpercelen zijn onder de bestemming 'Wonen' gebracht. Het bouwen van de woonhuizen is mogelijk binnen het aangegeven bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mag uitsluitend een vrijstaand woonhuis worden gebouwd. Buiten het bouwvlak bestaan mogelijkheden voor bijgebouwen.

Naast het wonen wordt ruimte geboden voor een aan huis verbonden beroep en onder voorwaarden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Het moet gaan om kleinschalige activiteiten die passend zijn in een woongebied. Daarnaast bestaan onder voorwaarden mogelijkheden voor woningsplitsing.

Waarde - Archeologie 2

De beschermende regeling ten aanzien van mogelijke archeologische resten is opgenomen in de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', die 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.

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

Aangezien er met dit bestemmingsplan geen grote maatschappelijke belangen aan de orde zijn, wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet voor inspraak ter inzage gelegd. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft wel het overleg met de overleginstanties plaatsgevonden. Van de provincie Drenthe en het waterschap Reest en Wieden zijn reacties ontvangen. Deze zijn opgenomen in bijlage 2. De provincie laat hierin weten dat er in het plan geen aspecten zijn opgenomen die van provinciaal belang zijn. De provincie heeft geen opmerkingen ten aanzien van dit plan. Ook het waterschap is akkoord met het voorontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 mei 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de *Nota van zienswijzen*. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Gewijzigde vaststelling

Omdat de feitelijke begrenzing van het nieuwe perceel tussen Hijkerweg 19 en 19A niet overeenkomt met de plangrens. Om te voorkomen dat de eigenaar van dit perceel in zijn mogelijkheden voor bijgebouwen wordt belemmert, stelt de gemeente voor om de plangrens af te stemmen op het nieuwe perceel. Deze ambtelijke wijziging is nader beschreven in de *Nota van zienswijzen*.

Op 25 september 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan met inachtneming van de genoemde ambtelijke wijziging vastgesteld. De indiener van de zienswijze wordt hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De raadstukken (het vaststellingsbesluit en de *Nota van zienswijzen*) zijn opgenomen in bijlage 3.

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).

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De plan- en procedurekosten worden betaald uit de verkoop van de gronden. De kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de toekomstige eigenaren die hierop een woning willen bouwen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. De aanleiding voor het bieden van bouwmogelijkheden is een feitelijke vraag vanuit de markt.

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, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor zijn tussen de gemeente en de initiatiefnemers overeenkomsten gesloten. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.