

Gemeente Aa en Hunze

Wijzigingsplan

Verlengde Grensweg 2 te Kostvlies

Toelichting, regels en analoge verbeelding

December 2018

Kenmerk 1680-01-T02

Projectnummer 1680-01

Toelichting

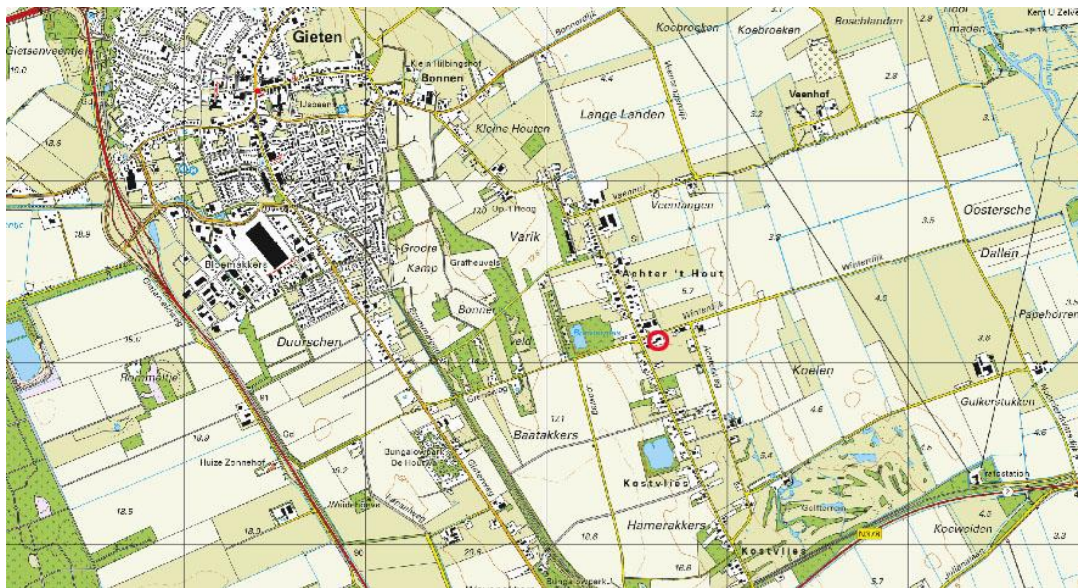
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	3
3.	Beleid	4
3.1.	Rijksbeleid	4
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4
3.2.	Provinciaal beleid	4
3.2.1.	Omgevingsvisie Drenthe	4
3.2.2.	Provinciale Omgevingsverordening Drenthe	6
3.3.	Gemeentelijk beleid	6
3.3.1.	Vigerend bestemmingsplan Buitengebied	6
4.	Onderzoek	8
4.1.	Bodem	8
4.2.	Geluid	8
4.3.	Externe veiligheid	9
4.4.	Luchtkwaliteit	10
4.5.	Waterparagraaf	12
4.6.	Flora en fauna	12
4.7.	Archeologie	12
4.8.	Bestaande bedrijvigheid	13
5.	Juridische planbeschrijving	16
5.1.	Algemeen	16
5.2.	Wijzigingsplan	16
6.	Uitvoerbaarheid	17
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	17
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.3.	Zienswijzen	17

1. Inleiding

Op het perceel Verlengde Grensweg 2 in Kostvliet is op dit moment het Bouwbedrijf Lucas Venema gevestigd. Naast een bedrijfswoning zijn daar bijgebouwen gerealiseerd. De bedrijfsactiviteiten dienen om gezondheidsredenen te worden beëindigd. De eigenaar heeft verzocht aan het perceel de bestemming Wonen te geven.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het verzoek omvat daarom een functiewijziging van het perceel en de daarop staande gebouwen. De functiewijziging kan worden toegestaan door middel van een wijzigingsplan op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de planologisch-juridische mogelijkheden om de voormalige bedrijfswoning als woning te mogen gebruiken en een aan huis verbonden beroep, c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toe te staan.

Daarvoor hoeft in feite slechts de bestemming Bedrijf te worden gewijzigd in de bestemming Wonen (zoals toegestaan in het bestemmingsplan Buitengebied).

Afbeelding 2: De huidige bedrijfsbebouwing op het perceel Verlengde Grensweg 2.



2. Huidige situatie

Kostvlies is een buurtschap aan de zuidoostkant van Gieten. Het middelpunt wordt gevormd door de gelijknamige weg 'Kostvlies'. De buurtschap is in het midden van de negentiende eeuw ontstaan door de komst van eikenschillers ('eekschillers'), die afkomstig waren uit Doornspijk op de Veluwe. Zij verzamelden eikenschors, dat gebruikt werd in de leerlooierij. Deze eerste bewoners begonnen ook kleinschalige ontginningen in het veengebied. Zodra ze een woning (plaggenhut) hadden opgetrokken, waarvan de schoorsteen kon roken, verkregen ze het eigendomsrecht van de ontginning. Zo ontstond Kostvlies als één van de vele hutendorpen, die Drenthe rijk was.

Kostvlies ligt op de scheiding van het zand van de Hondsrug en het veengedeelte van het Drentse Oostermoergebied. Deze naam komt van de oude moerige gronden, dit zijn gronden met een hoog percentage veen of organisch materiaal in de bovenlaag.

Afbeelding 3: De huidige bedrijfsbebouwing op het perceel Verlengde Grensweg 2.



Het perceel Verlengde Grensweg 2 is juist ten oosten van de kruising van de wegen Kostvlies en Verlengde Grensweg gesitueerd. Aan de westzijde grenst het perceel aan woonpercelen aan de zuid- oost en noordzijde (stal Brouwer aan de overkant van de Verlengde Grensweg) begrenzen agrarische bedrijven en het perceel.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het Nederlandse werelderfgoed.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het plan omvat een kleinschalige functiewijziging wordt niet aangemerkt als nationaal belang en past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Drenthe

De revisie Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld op 3 oktober 2018) geeft een nadere uitwerking van de thema's Energielandschappen, Sterke Steden en Beleidseconomie. Daarnaast zijn ook de laatste actualisaties van beleid meegenomen.

In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij onder meer de ruimtelijke identiteit van Drenthe wil versterken en ontwikkelingen wil stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Door het schaalniveau heeft deze visie geen directe doorwerking voor het wijzigingsplan.

Op de Visiekaart van de Omgevingsvisie is het plangebied aangegeven als “Landbouwgebied”. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen geen negatief effect hebben op de landbouw. In dit plan zullen de effecten van de functiewijziging op de landbouw aan de orde komen. In paragraaf 4.8 worden de effecten onderzocht en wordt geconcludeerd dat de woonbestemming geen belemmeringen oplegt aan de aanwezige landbouwactiviteiten.

Kernkwaliteiten

In het beleid worden zes verschillende kernkwaliteiten benoemd die de ruimtelijke kwaliteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Zorgvuldig ruimtegebruik en milieu en leefomgevingskwaliteit vormen de andere aspecten van ruimtelijke kwaliteit. De kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, worden verbeeld op een zestal kaarten. De inzet van de provincie is om de kernkwaliteiten te behouden en waar mogelijk te ontwikkelen.

kernkwaliteiten natuur en rust

De planlocatie is niet aangeduid op de kaarten 'natuur' en 'rust'.

kernkwaliteit landschap

De provincie streeft naar het behoud en de versterking van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen. Op de kaart 'landschap' maakt de locatie Verlengde Grensweg 2 onderdeel uit van het esdorpenlandschap. Het provinciaal beleid voor dit esdorpenlandschap is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting en op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting. De functie wijziging van het perceel Verlengde Grensweg 2 heeft geen invloed op de kwaliteit van het esdorpenlandschap.

kernkwaliteit aardkundige waarden

De planlocatie is niet aangeduid op de kaart 'aardkundige waarden'.

kernkwaliteit cultuurhistorie

Cultuurhistorie is het totaal aan sporen van menselijke activiteiten in de stad en op het platteland, in de bebouwde en de onbebouwde omgeving. Deze sporen leveren niet alleen informatie op over het leven en werken van de mens in vroeger tijden (de bewoningsgeschiedenis), maar verklaren ook voor een belangrijk deel waarom onze omgeving er nu uitziet zoals ze eruit ziet. De cultuurhistorie in Drenthe omvat dus zowel het historisch (steden)bouwkundig erfgoed als het historisch landschappelijke erfgoed. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. De locatie Verlengde Grensweg 2

ligt in een gebied dat is aangeduid als 'respecteren'. Dit is het laagste beschermingsniveau. Hierdoor is er geen sprake van een direct doorwerkend provinciaal belang.

kernkwaliteit archeologie

Het archeologisch erfgoed is de enige bron van informatie over de bewoningsgeschiedenis van de provincie van de steentijd tot de middeleeuwen. Het merendeel van het archeologisch erfgoed is onzichtbaar en is daardoor zeer kwetsbaar bij ruimtelijke ontwikkelingen die om bodemingrepen vragen. Archeologische waarden zijn onvervangbaar en niet te compenseren. Daarom geeft de provincie het archeologisch erfgoed een duidelijke plaats in haar ruimtelijk beleid. Op de kaart is de locatie Verlengde Grensweg 2 aangeduid als "Verwachte archeologische waarde beekdal". In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekaarten, stuurt de provincie op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek, conform de gangbare, in de beroepsgroep geldende kwaliteitseisen. Aangezien de functiewijziging van het perceel Verlengde Grensweg 2 niet gepaard gaat met ruimtelijke ingrepen is de kernkwaliteit Archeologie niet van belang voor dit wijzigingsplan.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid en heeft het geen nadelige gevolgen voor de provinciale kernkwaliteiten.

3.2.2. Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Provinciale staten hebben de Omgevingsverordening Drenthe vastgesteld en deze is met ingang van 17 oktober 2015 in werking getreden. Op 3 oktober 2018 is de geactualiseerde versie vastgesteld. De regels in de verordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie en verordening gaan over de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Drenthe. Het gaat over ontwikkelopgaven in steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer. Aan nieuwe woningen binnen het bestaand stedelijk gebied worden geen beperkingen opgelegd. Ruimtelijke plannen met nieuwe woningbouwlocaties, voorzieningen, kantoren, dag-recreatieve voorzieningen of bedrijven, die verkeersbewegingen kunnen veroorzaken die van wezenlijke invloed zijn op de verkeersafwikkeling via bestaande infrastructuur, geven in de plan-toelichting een beschrijving van de relevante verkeeraspecten.

Conclusie

De onderhavige functiewijziging wordt niet beperkt door de bepalingen uit de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Vigerend bestemmingsplan Buitengebied

Voor het planlocatie is het Bestemmingsplan "Buitengebied " van toepassing, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze op 9 mei 2018.

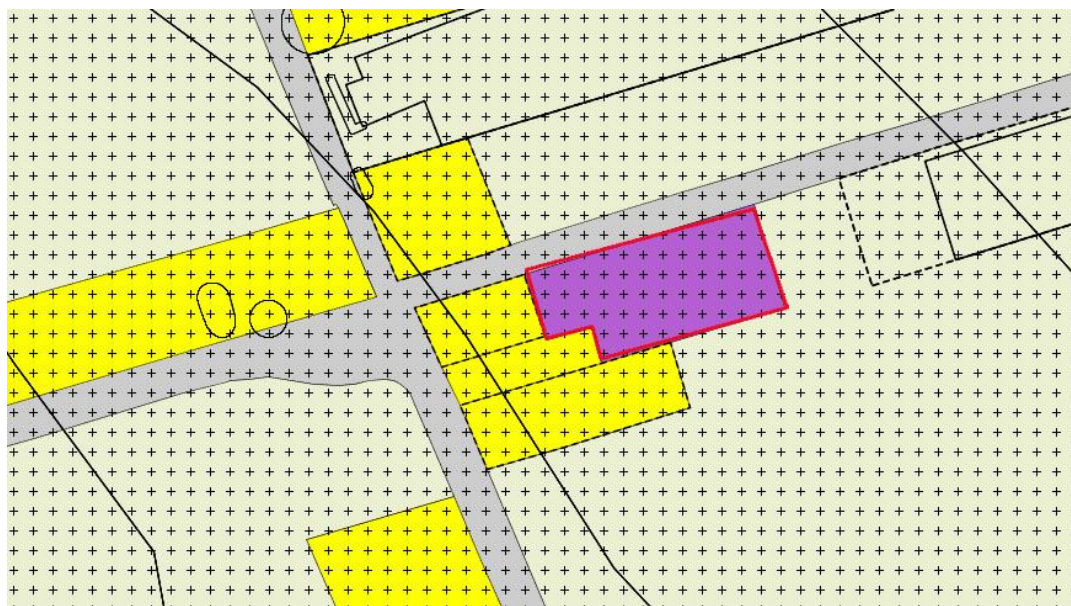
Op de planlocatie is de bestemming Bedrijf (artikel 10) van toepassing.

Artikel 10.7.1 biedt te mogelijkheid om de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 68 van overeenkomstige toepassing zijn;
- het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt afgestemd op de feitelijke situatie;
- de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Aan de bovengenoemde randvoorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan. Voor een beschrijving van de omgevingsaspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Afbeelding 4: Fragment verbeelding ter plaatse van Verlengde Grensweg 2 (binnen rode contour).



Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5". Behalve voor bovengenoemde bestemming, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter dan 500 m² en die op een grotere diepte dan 30 cm worden uitgevoerd is op grond van deze dubbelbestemming archeologisch onderzoek vereist.

4. Onderzoek

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. Als er verontreinigingen worden aangetroffen, kan dat aanleiding geven voor vervolgonderzoek en eventuele bodemsanering.

Gelet op het huidige en vroegere grondgebruik ter plaatse van de bedrijfswoning lijkt verontreiniging niet waarschijnlijk. Bovendien gaan zijn de functiewijziging geen bodemingrepen verbonden en is de bodem momenteel (voor zover daar de voormalige bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden) geheel afgedekt.

In het kader van dit wijzigingsplan is derhalve geen bodemonderzoek nodig. In het kader van toekomstige omgevingsvergunningen kan een verkennend bodemonderzoek alsnog noodzakelijk zijn.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

woonerven;

30 km/uur-gebieden;

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het buitenstedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De Verlengde Grensweg is een buitenstedelijke weg met één rijstrook en behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied.

Een woning is een geluidgevoelige bestemming. Bij de vaststelling van een bestemmings- of wijzigingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige woning aan de Verlengde Grensweg 2) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de agrarische bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning. Derhalve hoeft voor deze woning in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

4.3. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR):

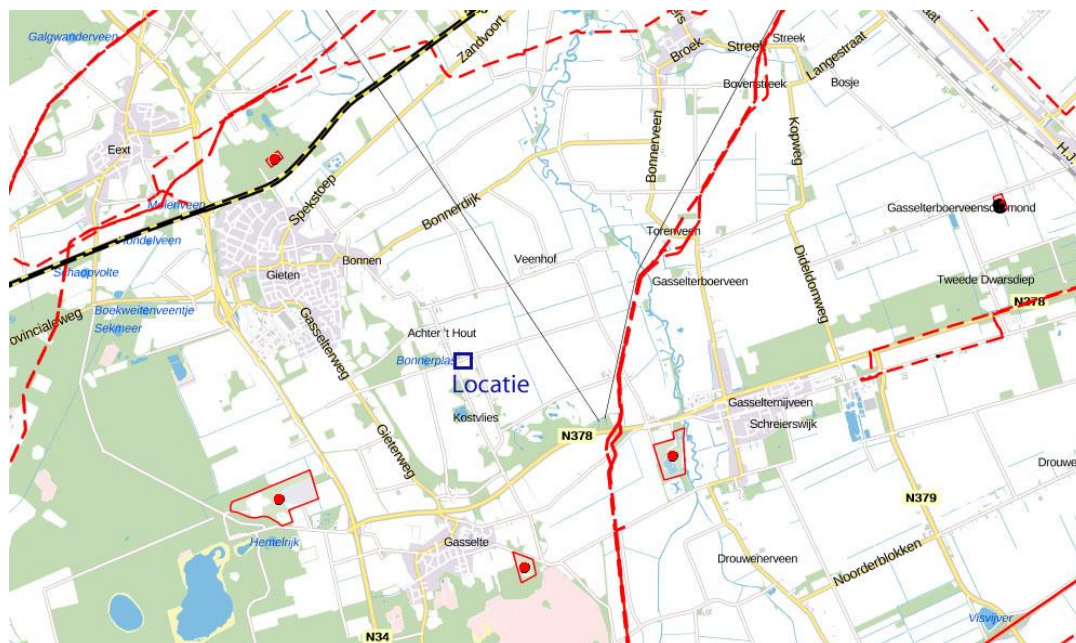
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Afbeelding 5: Fragment risicokaart.



Uit de risicokaart blijkt dat op 2 km van het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie aanwezig is. Het plangebied ligt dan ook ver buiten het invloedsgebied van deze gasleiding. De hogedruk aardgastransportleiding heeft qua externe veiligheid geen consequenties voor de ruimtelijke planvorming. Overige risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen liggen op een afstand van meer dan 2,5 km. Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de functiewijziging.

4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

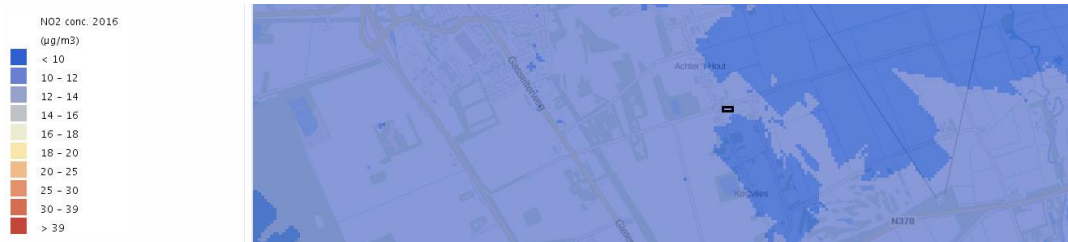
Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

In het plangebied zal de bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning. Omdat in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

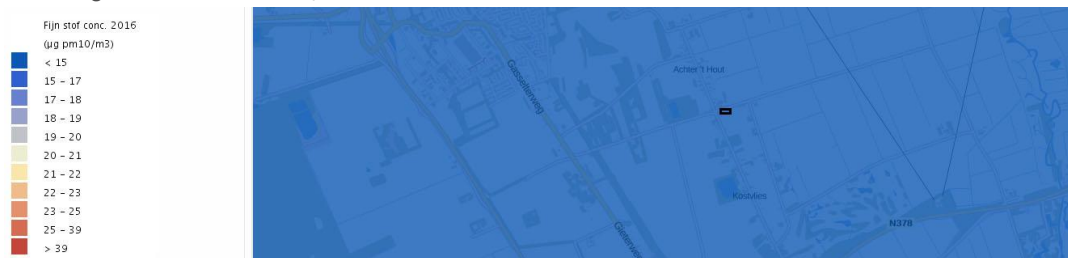
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentra-

ties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de leefomgeving.

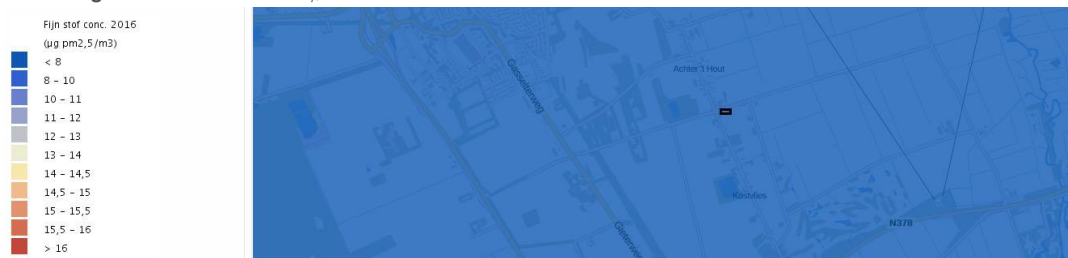
Afbeelding 6: Concentratie NO₂ in 2016.



Afbeelding 7: Concentratie PM₁₀ in 2016.



Afbeelding 8: Concentratie PM_{2,5} in 2016.



De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO₂ als PM₁₀ bedragen 40 µg/m³. Ook voor PM_{2,5} geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m³.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2016 10,0 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2016 13,6 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 7,5 µg/m³.

Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.5. 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. Het watertoetsproces is op 26 september 2018 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan (dossiercode 20180926-33-18847).

Het ingediende plan raakt geen belangen van het waterschap, heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen.

Bij het niet wijzigen van het plangebied en de oorspronkelijke uitgangspunten voor de inrichting van het plan, kan het waterschap instemmen met het voorgenomen plan.

4.6. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming en Soortenbescherming

Het plan betreft uitsluitend de voortzetting van het huidige woongebruik met dien verstande dat de bedrijfsactiviteiten definitief worden gestaakt. Het plan heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologische verbindingzones). Ook zijn er geen gevolgen voor beschermde soorten.

Vanuit het oogpunt van gebieds- en soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de functiewijziging.

4.7. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5". Bij bodemingrepen groter dan 500 m² en die op een grotere diepte dan 30 cm worden uitgevoerd is op grond van deze dubbelbestemming archeologisch onderzoek vereist. De voorliggende functiewijziging gaat niet gepaard met bodemingrepen. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.8. Bestaande bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In een ruimtelijk plan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit wijzigingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevings-typen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering.

Richtafstandenlijst:

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan

gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

Omgevingstype:

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 9: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

In de bestaande situatie bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied twee (agrari-sche) bedrijven. Op het perceel Achter 't Hout 17 is paardenbedrijf Stal Brouwer gevestigd en op Verlengde Grensweg 4 is een bedrijf (loonbedrijf/akkerbouw/schapenhouder) gevestigd. Volgens de milieuzonering behoort het paardenbedrijf tot categorie 3.1 en het loonbedrijf (>500 m²) behoort eveneens tot categorie 3.1.

Uitgaande van een "rustige woonwijk" dienen de bestemmings-/bouwvlakken van beide bedrijven op een afstand van minimaal 50 meter van de woonbestemming te zijn gesitueerd. Het paardenbedrijf ligt op een afstand van 50 meter en het loonbedrijf op een afstand van 60 meter van de woonbestemming. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de richtafstanden. Dat betekent dat de bedrijfsactiviteiten geen gevolgen heeft voor de woonbestemming en an-

dersom dat de woonbestemming geen belemmeringen oplegt aan de aanwezige landbouw-activiteiten.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen (en dus ook wijzigingsplannen) digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Deze wijziging past binnen die standaard.

5.2. Wijzigingsplan

Het wijzigingsplan "Verlengde Grensweg 2 te Kostvliet" is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1680.BUIVERLGRENSWEG2-OW01) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. De papieren plankaart (bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad. Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

De planologisch-juridische regeling in dit wijzigingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- aan bij het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied".

De regels van het plan zijn onderverdeeld in twee hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Overgangs- en slotregels.

▪ Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In artikel 1 van de Inleidende regels zijn de begrippen beschreven. In artikel 2 wordt regels de relatie met het bestemmingsplan Buitengebied vastgelegd. De regels van het bestemmingsplan Buitengebied (en met name de bestemmingen Wonen en Waarde - Archeologie 5) blijven, met uitzondering van de Overgangs- en slotregels van deze plannen, onverminderd van kracht en zijn derhalve van toepassing op de in dit wijzigingsplan opgenomen bestemmingen.

Door middel van hyperlinks zijn de regels van het bestemmingsplan, alsmede de twee bestemmingen die in dit wijzigingsplan zijn opgenomen (Wonen en Waarde - Archeologie 5) gekoppeld aan het moederplan. Op deze wijze zijn de regels direct raadpleegbaar gemaakt.

▪ Hoofdstuk 2. Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels uit het Bro zijn opgenomen in artikel 3. Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 4).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de procedure komen voor rekening van de aanvrager. Er is geen sprake van bouwen, alleen van functiewijziging. Van het afsluiten van een exploitatieovereenkomst kan daarom worden afgezien. Wel is er een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Aa en Hunze en de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen financieel-economische gevolgen van de functiewijziging van het perceel.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt het plan verzonden aan een aantal instanties. De reacties zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden samengevat en beantwoord.

6.3. Zienswijzen

In het kader van de planprocedure worden belanghebbenden de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. Indien zienswijzen worden ingediend, dan zal de gemeente vervolgens de verschillende belangen tegen elkaar afwegen.