

Bestemmingsplan

Eext, invulling bedrijfsperceel ten zuiden
van Kampstraat 18 t/m 24a

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Gemeente Aa en Hunze
RB 10.234
Februari 2016
Dhr. K. van Dijk
Dhr. M. Beek

INHOUDSOPGAVE

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE HOOFDSTUK	4
1.1	Inleiding.....	4
1.2	Aanleiding	4
1.3	Het gewenste plan	5
1.4	Planologisch kader.....	8
1.5	Coördinatieregeling	8
1.6	Doel.....	8
1.7	Verantwoording	8
1.8	Leeswijzer	9
2	HOOFDSTUK 2 LIGGING EN HISTORIE VAN HET PLANGEBIED	10
2.1	Ligging en historie	10
2.2	Het plangebied in zijn directe omgeving.....	13
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.1.1	Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal beleid.....	17
3.2.1	Actualisatie Omgevingsvisie 2014	17
3.2.2	Kernkwaliteiten-analyse	20
3.3	Gemeentelijk beleid.....	25
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN.....	27
4.1	Archeologie	27
4.1.1	Aanleiding en doel	27
4.1.2	Doorwerking naar het plan.....	27
4.2	Bodem.....	28
4.2.1	Aanleiding en doel	28
4.2.2	Doorwerking naar het plan.....	29
4.3	Ecologie	31
4.3.1	Aanleiding en doel	31
4.3.2	Doorwerking naar het plan.....	31
4.4	Externe Veiligheid	34
4.4.1	Aanleiding en doel	34
4.4.2	Doorwerking naar het plan.....	35
4.5	Geluid.....	37
4.5.1	Aanleiding en doel	37
4.5.2	Doorwerking naar het plan.....	37
4.6	Luchtkwaliteit.....	38
4.6.1	Aanleiding en doel	38
4.6.2	Doorwerking naar het plan.....	38
4.7	M.E.R.-beoordeling	39
4.7.1	Aanleiding en doel	39
4.7.2	Doorwerking naar het plan.....	39
4.8	Milieuhinder.....	40
4.8.1	Aanleiding en doel	40
4.8.2	Doorwerking naar het plan.....	40
4.9	Verkeer en vervoer.....	42
4.9.1	Aanleiding en doel	42

4.9.2	Doorwerking naar het plan	42
4.10	Water	42
4.10.1	Aanleiding en doel	42
4.10.2	Doorwerking naar het plan	43
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
5.1	Grondexploitatie	44
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK	45
6.1	Overleg	45
6.1.1	Provincie Drenthe	45
6.2	Inspraak	45
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	46
7.1	Algemeen	46
7.2	Toelichting op de toelichting	46
7.3	Toelichting op de planregels	47

1 Hoofdstuk 1 Inleidende hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Aanleiding

Door VBM is, namens Rietdekkersbedrijf Eggens te Eext, een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning en bedrijfsloods op een bedrijfslocatie gelegen ten zuiden van de percelen Kampstraat 18 t/m 24a, met de toegangsweg gelegen tussen de percelen Kampstraat 16 en 18 te Eext.

Rietdekkersbedrijf Eggens wil graag verhuizen naar het perceel kadastraal bekend Anloo, sectie W, nr. 550 vanwege de groei van het bedrijf en daarmee de behoefte aan een groter perceel. Het perceel is in eigendom bij Aannemingsbedrijf Vedder BV en zal eigendomstechnisch gesplitst worden.

De gemeente Aa en Hunze heeft aangegeven in principe onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het plan via het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

Hieronder een weergave van het plangebied vanaf de lucht.



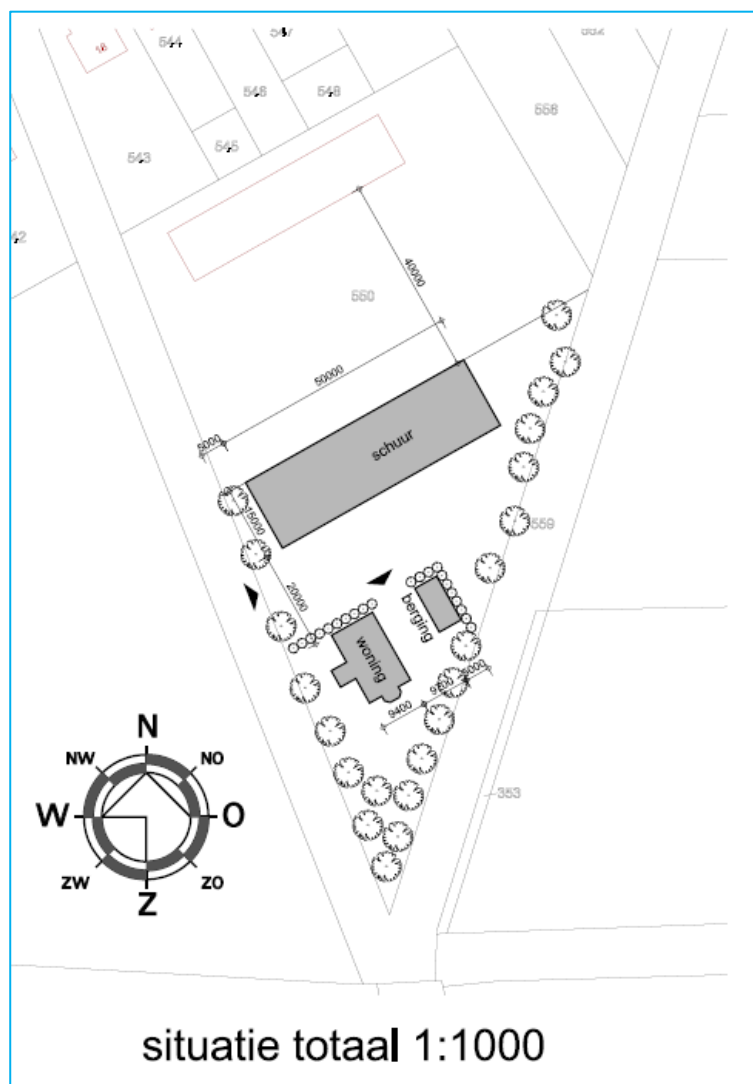
1.3

Het gewenste plan

Het betreffende perceel, kadastraal bekend Anloo, sectie W, nr. 550 is in eigendom bij Aannemingsbedrijf Vedder BV. Het betreffende perceel zal eigendomstechnisch worden gesplitst. Op het zuidelijke deel zal Rietdekkersbedrijf Eggens zijn bedrijfsactiviteiten gaan uitvoeren. Dit betreft een milieucategorie 1 en/of 2 bedrijf. Er komen twee bedrijfsgebouwen, te weten: 1 bedrijfswoning en een bedrijfsloods. De toegang naar het perceel zal vanaf de bestaande zijweg (gelegen tussen de percelen Kampstraat 16 en 18 te Eext) plaatsvinden.

De initiatiefnemer wenst op het zuidelijke deel van het perceel een bedrijfsgebouw van $50 \times 15 = 750 \text{ m}^2$ en een bedrijfswoning van 170 m^2 met een berging van 50 m^2 te realiseren.

Hieronder een weergave van de toekomstige situatietekening, gevolgd door enkele gevelaanzichten en de plattegronden.

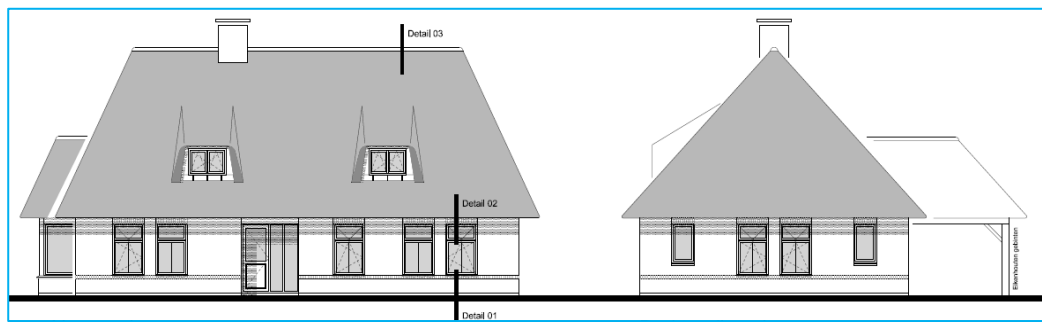


Bestemmingsplan

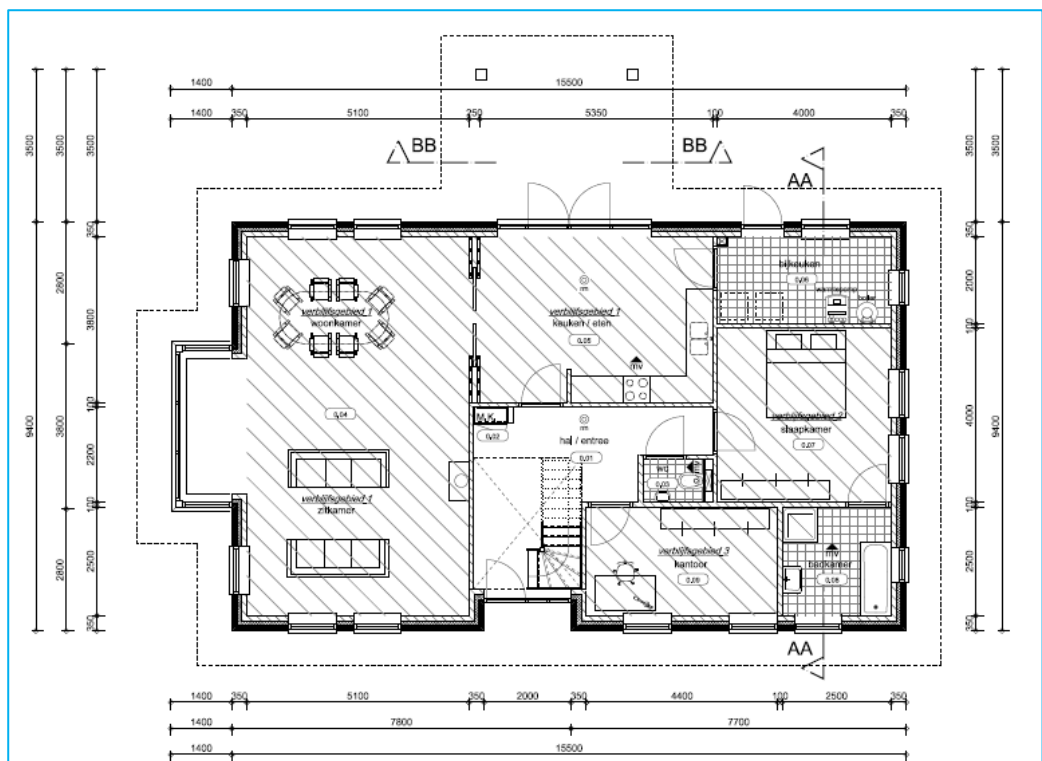
Februari 2016

Eext, invulling bedrijfsperceel ten zuiden van Kampstraat 18 t/m 24a

Versie 01



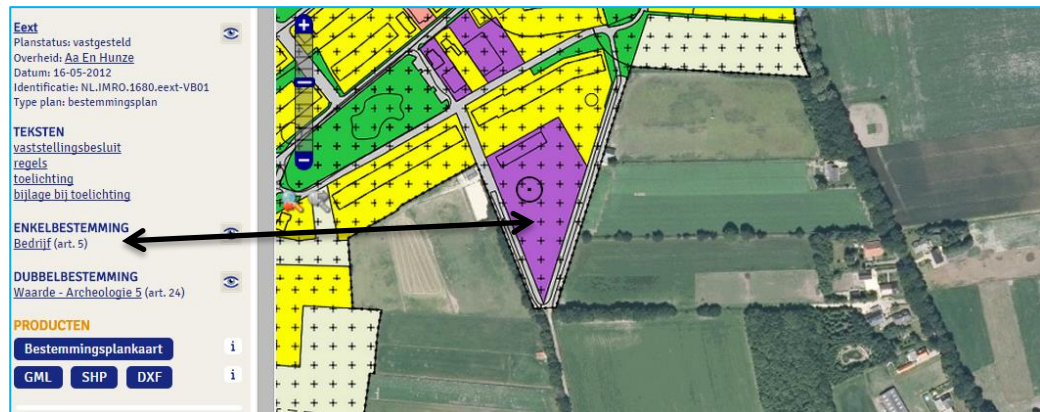
Voor en rechterzijgevel gewenste woning.



Plattegrond begane grond gewenste woning.

1.4 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Eext', zoals deze is vastgesteld op 16-05-2015. Hieronder een weergave van de bestemmingsplan-verbeelding.



Het perceel kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming: 'Bedrijf'. Daarnaast geldt de archeologische dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 5'.

Het gebruik ten dienste van een rietdekkersbedrijf is passend binnen de geldende planregels voor de bestemming: 'Bedrijf'. De realisatie van de bedrijfswoning en de bedrijfsloods is echter in strijd met het bestemmingsplan, dit vanwege het feit van het ontbreken van een bouwvlak.

Medewerking aan het voornemen om de bedrijfswoning + bedrijfsloods te realiseren is mogelijk via een partiële herziening van het bestemmingsplan Eext. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch instrument (bestemmingsplan) om zodoende het bouwplan mogelijk en uitvoerbaar te kunnen maken.

1.5 Coördinatieregeling

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze besloten akkoord te gaan met het toepassen van de coördinatieregeling. Dit betekent dat de procedure van zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning gelijktijdig worden doorlopen.

1.6 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De realisatie van de bedrijfswoning en de bedrijfsloods op de gestelde locatie moet passen binnen deze visie.

1.7 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen

om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.8

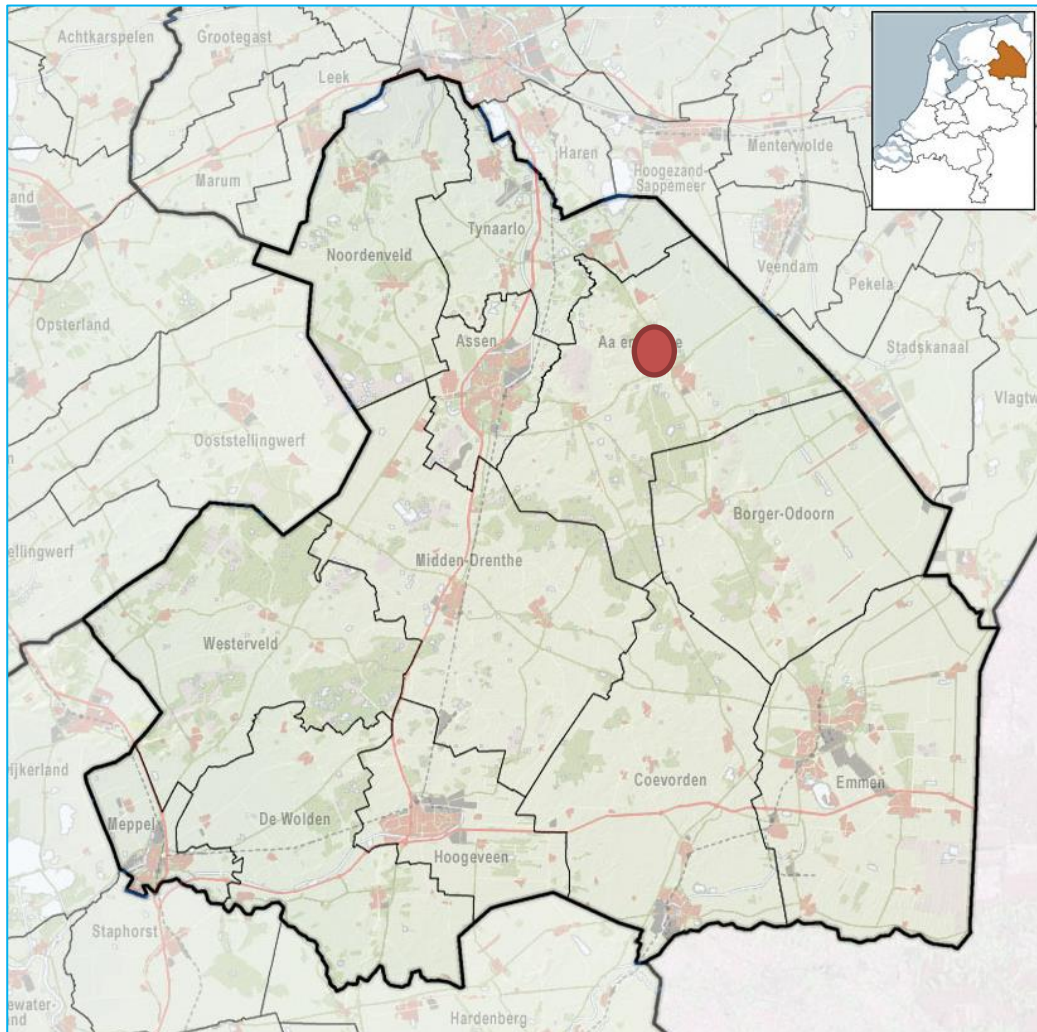
Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

2 Hoofdstuk 2 Ligging en historie van het plangebied

2.1 Ligging en historie

Het perceel ten zuiden van de Kampstraat bevindt zich in het Drentse dorp Eext. Eext is één van de dorpen die behoort tot het grondgebied van de gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Eext (binnen rode cirkel) vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Aa en Hunze en de ligging van Eext in één oogopslag.

Eext

Eext ligt op de Hondsrug, ontstaan tijdens de laatste twee ijstijden. Bij het stijgen van de temperatuur gingen de ijsmassa's smelten en bleef een keileemrug van enkele tientallen kilometers over. Eext ligt daardoor op ongeveer 20 meter boven NAP. Door deze hoge ligging verbleven hier al heel vroeg mensen.

Circa 12.000 jaar voor Christus kwamen hier al mensen: rendierjagers. Dit waren echter trekkende volken en vestigden zich niet. Ongeveer 2500 jaar voor Chr. kwam het Trechterbekervolk. Zij vestigden zich hier permanent en bouwden de hunebedden. Drie van deze hunebedden liggen in Eext.

Het is bekend dat er in 1420 19 boerderijen in Eext staan. In 1630 is het aantal toegenomen tot 26. Er waren destijds 239 bewoners, met ongeveer 240 ha. grond in privébezit. Een zeer groot gebied (meer dan 7.000 ha.) was gemeenschappelijk bezit. In 1841 werd de hervormde kerk, een zgn. Waterstaatskerk, gebouwd en werd er een predikant benoemd. Nu was Eext een dorp en geen gehucht of vlek meer, zoals dat destijds werd genoemd.

Besloten gemeenschap

Eext was een besloten gemeenschap. Alle ambachten waren in het dorp aanwezig. Zo was er een bierbrouwer, jeneverstoker, smid, wagenmaker, timmerman, kuiper, wever, snijder, schoenmaker en niet te vergeten een mulder. Zij hadden naast hun ambacht ook een landbouwbedrijf. Als bijvoorbeeld een kuiper een vat voor iemand moest maken, dan ging "de koper" in ruil daarvoor op zijn land werken. Als er verschil in prestatie was, dan werd dat na 1 november met elkaar verrekend met koren of bijvoorbeeld een half varken.

Brinken

Eext heeft zeven brinken. In Drenthe heeft alleen Zuidlaren er meer. Globaal kunnen we een brink omschrijven als een met gras begroeide ruimte tussen de bebouwing. Van oorsprong lagen de brinken aan de rand van het dorp. In de loop van de tijd is op en rondom de brinken gebouwd en liggen deze brinken nu in de bebouwing. In Eext zijn alle brinken in het verleden beplant met hoofdzakelijk eikenbomen. Deze bomen werden o.a. gebruikt bij de boerderijbouw. Op kleine schaal werden ook wel essen geplant. Deze snelgroeiende bomen geven hard en taai hout zeer geschikt voor gereedschap (o.a. schop-, bijl-, en hamerstelen). Tot in begin 20e eeuw liep in het voor- en najaar het vee los op de brinken en door het dorp. Om er voor te zorgen dat het vee in het dorp bleef en niet de es op liep lag er rond het dorp een heg. Deze heg is nu nog op een aantal plaatsen aanwezig.

Heide

Voor al aan de westzijde van de Hondsrug (het plateau) waren grote heidevelden. Op deze uitgestrekte heidevelden graasden de schapen. Er was in Eext een noord- en een zuid kudde met een scheper. Elke kudde bestond uit ongeveer 1500 schapen. Rond 1875 is men begonnen de heidevelden te ontginnen en geschikt te maken voor landbouw en veeteelt. Hierbij maakte men dankbaar gebruik van de grote hoeveelheid mest uit de schaapskooien. Door de komst van de kunstmest en schaalvergroting maakte de landbouw een snelle ontwikkeling door.

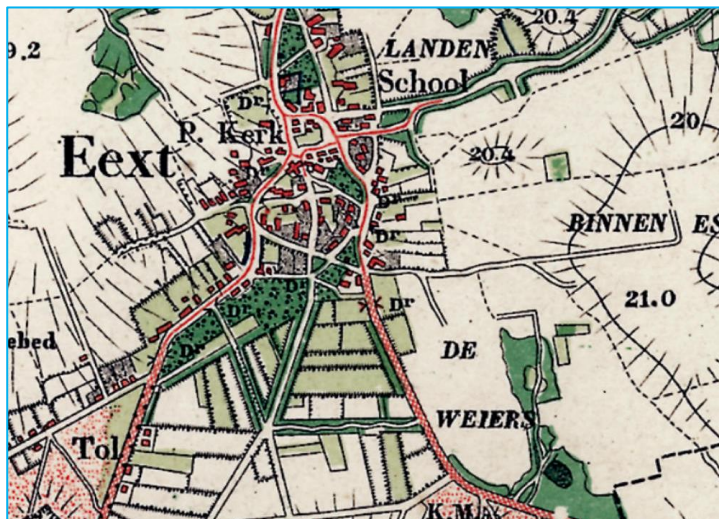
Veen

Het gebied waar nu Eextersandvoort, Eexterveen, Eexterveenschekanaal, Wildervank en een gedeelte van Veendam liggen, was toen onbewoond en bestond uit woeste grond, vennen, moerassen en oerbossen. Deze gebieden werden, zo mogelijk, beheerd door de Boermarke. In de 18e eeuw werd een begin gemaakt met de vervening van deze gebieden.

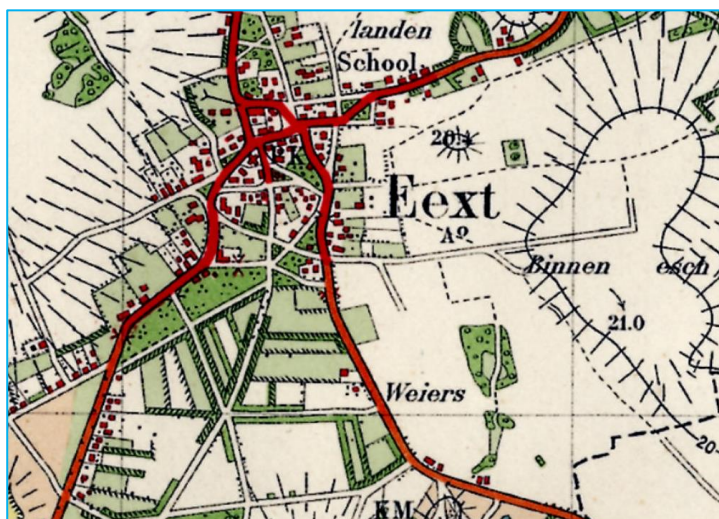
Veldkeien

In het verre verleden zijn er in de ijs tijd enorme hoeveelheden keien vanuit noord Europa in dit gebied terecht gekomen. Deze keien zijn gebruikt als wegverharding in de buurt maar ook voor het bestraten van de Ossemarkt en de Vismarkt in de stad Groningen en het verzwaren van de zeedijken in noord Groningen en Friesland.

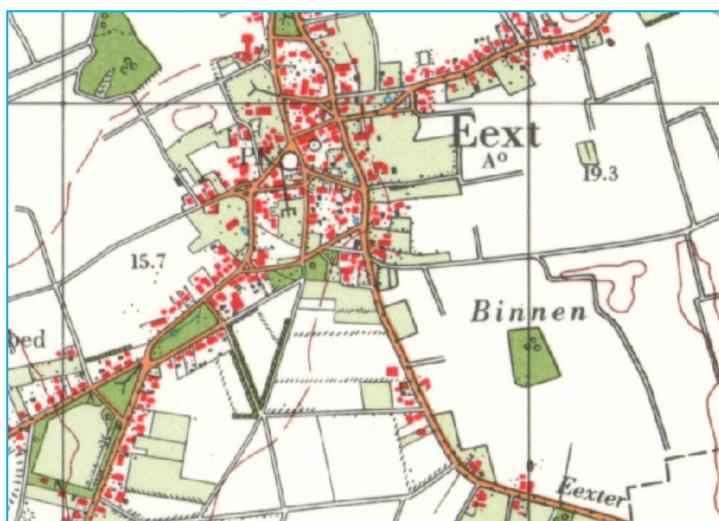
Hieronder een weergave van de ontwikkeling en groei van het dorp Eext op basis van beschikbaar historisch kaart- en beeldmateriaal.



Anno 1900



Anno 1935



Anno 1960



Anno 1900



Anno 2015

De houtwallen langs de randen van het driehoekige perceel zijn al zichtbaar op de historische kaart rond 1900 (en alle kaarten daarna). Volgens de landschapvisie van de Drentsche Aa zijn deze houtwallen onderdeel van de oude esrand beplantingen, daarom is het zeer wenselijk om deze houtwallen te behouden. Deze bestaande houtwallen blijven behouden en worden bestemmingsplan-technisch gezien voorzien van een geëigende bestemming.

2.2

Het plangebied in zijn directe omgeving

Het plangebied is gelegen in het zuiden van het dorp Eext. Zoals is te zien op bovenstaande historische kaarten was de 'driehoek' onbebouwd tot zeker 1960. De schuur van Aannemingsbedrijf Vedder BV (zoals weergegeven op onderstaande afbeelding) is volgens het Basisregistraties Adressen en Gebouwen van het kadaster gebouwd in 1989. Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving.



Het perceel waar Rietdekkersbedrijf Eggens zijn bedrijfsvoering wenst voort te zetten wordt in de huidige situatie gebruikt voor de opslag van materialen van Aannemingsbedrijf Vedder BV. Aan de noordzijde staat een bedrijfsloods met aangrenzend verharding. Het zuidelijke deel van het perceel is onbebouwd en onverhard. De initiatiefnemer wenst op het zuidelijke deel van het perceel een bedrijfsgebouw van $50 \times 15 = 750 \text{ m}^2$ en een bedrijfswoning van 170 m^2 met een berging van 40 m^2 te realiseren.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaat wil boeken.

Het Rijk kiest hiermee voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts deze 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid, hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;

12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

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

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor Eext zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit).

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1 in relatie tot de locatie ten zuiden van Kampstraat 18 t/m 24a

Er wordt voorzien in de toename van 1 woning tot de woningvoorraad. Is de toename van 1 extra woning aan te merken als een stedelijke ontwikkeling?! Momenteel is jurisprudentie in ontwikkeling over het begrip 'stedelijke ontwikkeling' in relatie tot woningbouwplannen. In een uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201500601/1/R2 d.d. 2 september 2015) is bepaald dat een woningbouwproject van 6 woningen niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. In voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van 1 nieuwe woning ten opzichte van de bestaande situatie en is er derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft bij voorliggende casus de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder te worden toegepast.

Daarnaast is er ook geen sprake van een netto toename aan oppervlakte met de bestemming: 'Bedrijf'. Gemotiveerd kan daarmee worden dat er geen sprake is van een project die gezien moet worden als de uitbreiding van een bedrijventerrein (= stedelijke ontwikkeling). Daarom hoeft ook voor dit aspect de ladder voor Duurzame verstedelijking niet te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2014

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling

van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hierna volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Drenthe prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden. De huidige plancapaciteiten in de gemeenten zijn voldoende om aan de woningvraag tot 2020 te voldoen.

Bedrijvigheid

Naast de kernkwaliteiten van Drenthe (die in de volgende paragraaf worden genoemd) is er de dynamiek van de bedrijvigheid. Bedrijvigheid in Drenthe is van grote maatschappelijke en economische betekenis vanwege de werkgelegenheid en de vitaliteit van het platteland en de steden. De provincie acht bedrijvigheid van provinciaal belang en benoemt dit tot een kernwaarde.

Economische ontwikkeling en werkgelegenheid

Om werkgelegenheid te behouden en nieuwe te creëren, streeft de provincie naar een ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimteveragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Voorliggend plan betreft het toevoegen van twee bouwvlakken aan een terrein dat nu al bestemd is als 'bedrijf'. In de huidige situatie wordt het terrein gebruikt voor de opslag van materialen. De grens van het plangebied blijft de houtwal (zoals weergegeven in het landschappelijk inpassingsplan). Er is sprake van inbreiding voor uitbreiding. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid.

3.2.2

Kernkwaliteiten-analyse

Tevens is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. Dit levert voor de beide locaties het volgende beeld op.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van 'Aardkundige waarden', hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Wat betekent deze kernkwaliteit?

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar, onvervangbaar en niet te compenseren. Ze zijn per definitie kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Maar wat zijn precies aardkundige waarden? De provincie omschrijft aardkundige waarden als volgt:

“Drenthe staat bekend om zijn rijke bodemarchief, om zijn aardkundige waarden (AW). De aardkorst geeft belangrijke informatie over de ontstaansgeschiedenis van de wereld, die u kunt aflezen aan hoogveengebieden, stuwwallen en stuifzandgebieden. Niet alleen de natuur, maar ook de mens heeft zijn sporen achtergelaten op en in de Drentse bodem. Dan kunt u denken aan essen, veenterpen en grafheuvels. De zichtbare en onzichtbare rijkdom van onze aardkorst zijn onvervangbare bronnen van kennis van een ver verleden. Dit wordt daarom ook wel aardkundig erfgoed of aardkundige waarden genoemd.”

De provincie wil aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en waar mogelijk herstellen zonder daarbij het normale landbouwkundig gebruik te belemmeren.

Voor aardkundige waarden onderscheidt de provincie drie beschermingsniveaus die verschillen in de mate van inzet van de provincie. De twee hoogste beschermingsniveaus (beschermen en regisseren) zijn van provinciaal belang en aangegeven op de kaart van de Omgevingsvisie. Het gebied ligt in een gebied met het hoogste beschermniveau, namelijk “Hoog – beschermen”.

In deze gebieden worden alleen ontwikkelingen toegestaan indien aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de aardkundige waarden vormt het vertrekpunt in het planvormingsproces.

Binnen de gebieden met een hoog beschermingsniveau onderscheiden we stergebieden. Hier zijn ontwikkelingen met ingrepen in de bodem niet toegestaan.

Er is in het plangebied geen sprake van een stergebied, dus er mogen wel ingrepen in de bodem plaatsvinden (zoals het bouwen van een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning).

Kernkwaliteit Stille

Er is op het plangebied sprake van een kernkwaliteit stille, te weten 'Duisternis'.



Wat betekent deze kernkwaliteit?

In de Natura 2000-gebieden en in de nationale parken Dwingelderveld, Drents-Friese Wold en het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa zet de provincie Drenthe in op het behouden van duisternis. Deze gebieden wil de provincie de hoogste bescherming bieden. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen op grond van de Wet milieubeheer en de Natuurbeschermingswet let de provincie Drenthe nadrukkelijk op het voorkomen en beperken van lichthinder.

Kernkwaliteit Landschap

Er is op het plangebied sprake van een kernkwaliteit landschap, te weten het landschapstype 'Esdorpenlandschap'. Daarnaast is er sprake van het nationaal landschap Drentsche Aa en beekdal.



Wat betekent deze kernkwaliteit?

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan het aantrekkelijke milieu om te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

De provinciale ambitie is het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Van provinciaal belang is het behouden van landschapskenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen.

De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- Het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- Het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen:
 - in esdorpenlandschap/esgehuchten: de essen en beekdalen.

Voor het esdorpenlandschap is het provinciale belang gericht op de essen en de beekdalen. De essen zijn de in het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes die veelal omgeven zijn met esrandbeplanting. De beekdalen zijn onbebouwde gebieden met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting. Het provinciale beleid is bij de essen gericht op het behoud van die open ruimte en het versterken van de esrandbeplanting en bij de beekdalen op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van de karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Dit wordt nog extra bevestigd door de provincie door aan te geven dat er sprake is van het nationaal landschap Drentsche Aa. Dit gebied karakteriseert zich door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes. Het beleid van de provincie op dit specifieke landschap is hetzelfde als voor een algemeen esdorpenlandschap, namelijk het beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van cultuurhistorie, te weten 'eisen stellen', hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Wat betekent deze kernkwaliteit?

Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste wil de provincie dat de cultuurhistorie herkenbaar gehouden blijft. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (onderdeel van de Kernkwaliteitenkaart). Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Zij doen dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van de provinciale partners.

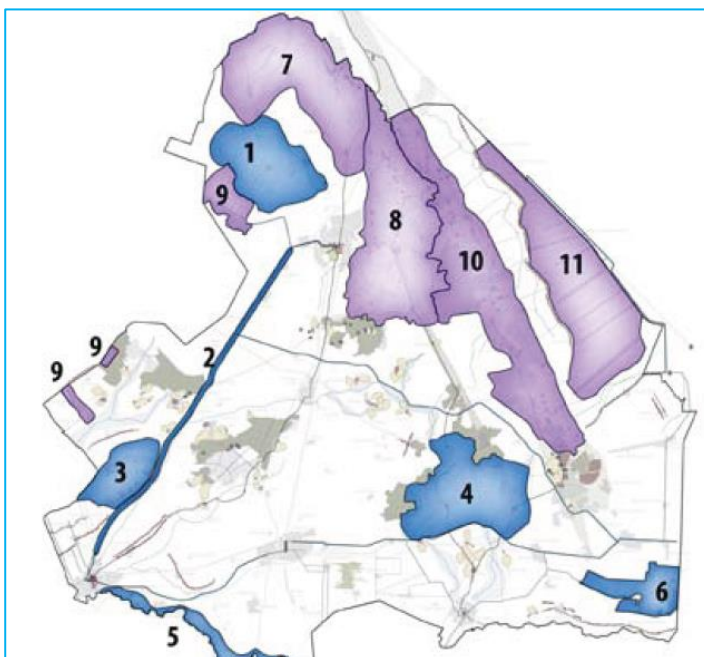
Het veilig stellen van cultuurhistorische waarden en het tegelijkertijd bieden van ruimte voor ontwikkelingen vraagt om een heldere wijze van sturing. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast en weergegeven in de beleidskaart in het Cultuurhistorisch Kompas.

1. Respecteren: de provincie richt zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. De provincie beoordeelt de plannen en initiatieven daarop;
2. Voorwaarden verbinden: de provincie stelt de cultuurhistorische samenhang als randvoorwaarde. De initiatiefnemers hebben daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken op welke wijze ze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen benutten. De provincie is beschikbaar voor (het regelen van) begeleiding van het planvormingsproces, waarbij de kansen vanuit de cultuurhistorische samenhang uitgangspunt zijn;
3. Eisen stellen: de provincie stuurt de ontwikkelingen in de (vanuit de cultuurhistorie bezien) gewenste richting. Van de initiatiefnemer verwachten zij dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen op deze samenhang voort. Vanaf het begin bedingt de provincie een plek in het planvormingsproces.

De gebieden waarop de provincie zich zal concentreren zijn:

- Het esdorpenlandschap rond Norg;
- De Drentsche Hoofdvaart;
- De Havelterberg;
- Het esdorpenlandschap rond Mars- en Westerstroom;
- De Reest;
- Het Amsterdamscheveld;
- De Kop van Drenthe;
- De Drentsche Aa;
- De Maatschappij van Weldadigheid;
- De Hondsrug;
- De Monden.

Van belang is derhalve om te bepalen in welk aandachtsgebied het perceel zich bevindt. Daartoe een uitsnede van de beleidskaart van het cultuurhistorisch kompas. Het gebied ligt binnen gebied 8, de Drentsche Aa.



Omschrijving gebied Drentsche Aa vanuit provinciaal Cultuurhistorisch kompas

De kleinschaligheid en authenticiteit van het cultuurlandschap rond de Drentsche Aa maakt het gebied cultuurhistorisch bijzonder waardevol.

Het cultuurlandschap staat aan de randen echter onder druk van verstedelijking en toeloop vanuit de as Groningen – Assen. Ook natuurontwikkeling en waterberging zorgen voor veranderingen in dit gebied.

Omdat de cultuurhistorische waarden zo groot zijn, zal de provincie eisen stellen aan ontwikkelingen in dit gebied, zodat de cultuurhistorische draagkracht van het gebied gewaarborgd blijft en uitgangspunt is bij ontwikkelingen. In deze sturing richt de provincie zich op alle onderdelen van de cultuurhistorie die de samenhang en de karakteristiek van het gebied onderschrijven. De provinciale ambities richten zich in algemene zin op:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields;
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied;
- Het behouden en herstellen van de oorspronkelijke beekloop in de beekdalen met hieraan gekoppeld de historische percelering, de houtwallen en houtsingels en de reliëfranden;
- Het zichtbaar houden en beter beleefbaar maken van de historische en prehistorische route, waar karresporen, voordren, grafheuvels en andere prehistorische relictten een unieke verzameling archeologische sporen vormen, in het bijzonder op het Balloërveld.

De provincie Drenthe stuurt de ontwikkelingen in de gewenste richting. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als de drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt.

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie, specifiek aangeduid met 'Verwachting toetsen (Havelterberg en Drentsche Aa gebied). Hierna is dit zichtbaar gemaakt.



In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekaarten, stuurt de provincie Drenthe op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Als hier archeologische waarden worden aangetroffen, verwacht de provincie dat deze door hun ruimtelijke spreiding, samenhang, zeldzaamheid, tijdsdiepte en/of goede fysieke kwaliteit van provinciaal belang zullen zijn.

Een direct gevolg van deze sturingsrichting is dat de provincie Drenthe vroegtijdig in het planvormingsproces met de initiatiefnemers en/of de gemeente het archeologisch onderzoek wil afstemmen. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie voor dit plangebied.

Conclusies kernkwaliteiten Drenthe

De aanwezigheid van de kernkwaliteiten Aardkundige waarden, stilte, landschap, cultuurhistorie en archeologie hebben hun doorwerking op het plan op het perceel ten zuiden van de Kampstraat 18 t/m 24a. In het landschappelijk inpassingsplan (zoals weergegeven in paragraaf 2.3) is rekening gehouden met de kernkwaliteiten die gelden in het gebied. Zodoende heeft de realisatie van een bedrijfswoning en een bedrijfsloods geen negatieve invloed op de geldende kernkwaliteiten.

3.3

Gemeentelijk beleid

Binnen de gemeente Aa en Hunze zijn diverse beleidsdocumenten raadpleegbaar. Een vorm van gemeentelijk beleid vormt het bestemmingsplan, in dit geval het bestemmingsplan "Eext", zoals deze is vastgesteld op 16-05-2012. Op zich past het plan van de initiatiefnemer binnen de bestemming 'Bedrijf' van het bestemmingsplan.

De strijd met het bestemmingsplan heeft betrekking op de afwezigheid van de bouwvlakken om een bedrijfswoning en bedrijfsloods te realiseren. Voor het overige

past deze ontwikkeling op deze locatie. Om deze reden is in dit bestemmingsplan verder afgezien van een verdergaande screening van de diverse beleidsdocumenten. Zogezegd behoudens de afwezigheid van een bouwvlak is het bouwplan in overeenstemming met het bestemmingsplan (is dus in overeenstemming met het gemeentelijk beleid).

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

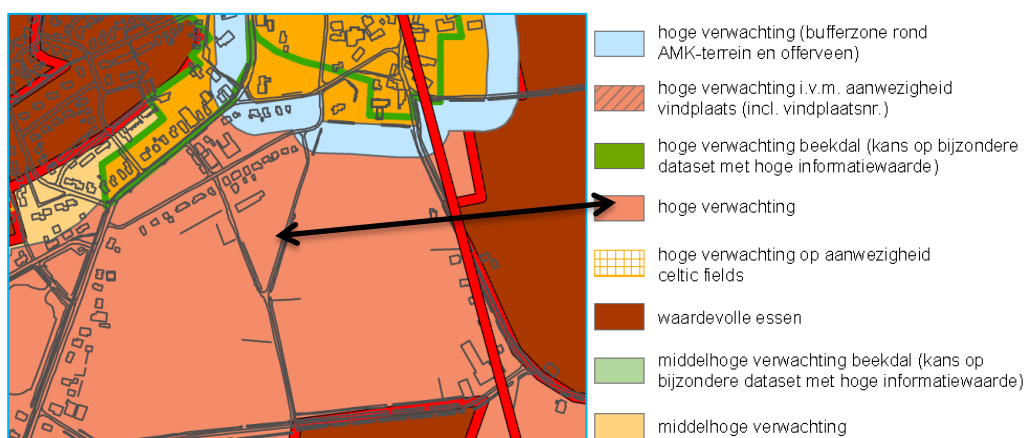
4.1.1 Aanleiding en doel

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.1.2 Doorwerking naar het plan

In 2012 heeft de gemeente Aa en Hunze een archeologische beleidsadvieskaart voor haar grondgebied vastgesteld. Deze kaart is leidend voor de omgang met archeologie in ruimtelijke plannen. Hierna een uitsnede van de kaart voor de locatie ten zuiden van de Kampstraat 18 t/m 24 en omgeving.



Voor het plangebied geldt een hoge verwachting ten aanzien van het aspect archeologie. Bij een dergelijke verwachtingswaarde moet er archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij ruimtelijke ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm. De verwachte ruimtelijke ingreep voldoet aan deze onderzoeksnormen en daarom moet er een verkennend booronderzoek worden uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd door MUG Ingenieursbureau. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Archeologisch bureau- en booronderzoek aan de Kampstraat te Eext, gemeente Aa en Hunze (DR)', projectnummer 93189515 en d.d. 20 oktober 2015 is als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen, integraal overgenomen, de conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het booronderzoek kunnen de onderzoeksvragen, zoals gesteld in paragraaf 3.2 als volgt beantwoord worden:

Hoe ziet de bodemopbouw in het onderzoeksgebied eruit?

De bodem bestaat van onder naar boven uit kleileem waarop een dunne laag dekzand ligt. Hierop bevindt zich een vergraven of opgebrachte laag puinhoudende grond. In boring 4 ligt op het dekzand een humeuze bouwvoor waarop de laag opgebrachte puinhoudende grond ligt.

Is de bodemopbouw intact?

De bodem is niet meer intact. De oude bouwvoor is in de meeste boringen vergraven en vermengd met de opgebrachte puinhoudende grond. Daar waar nog een bouwvoor aanwezig is gaat deze scherp over in het onderliggende dekzand.

Dient het archeologisch verwachtingsmodel aangepast te worden?

Het archeologisch verwachtingsmodel gaat uit van mogelijke bodemverstoringen als gevolg van de inrichting van het onderzoeksgebied. Deze aanname blijkt juist te zijn.

Dient het onderzoeksgebied nader archeologisch onderzocht te worden?

Aangezien de bodem niet meer intact is hoeft geen verder archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft het rapport van het archeologisch bureau- en booronderzoek ter plaatse van de bedrijfslocatie aan de Kampstraat te Eext (MUG-publicatie 2015-113) doorgenomen en is akkoord met de conclusie en het advies: Bodem is verstoord, dus geen vervolgonderzoek meer nodig.

In de omgevingsvergunning wordt de meldingsplicht voor archeologische vondsten conform art. 53 Monumentenwet wel als voorwaarde opgenomen.

4.2 Bodem

4.2.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manieren, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.2.2

Doorwerking naar het plan

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aangezien op de locatie ten zuiden van de Kampstraat 18 t/m 24a sprake is van de bouw van één woning, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Het onderzoek is uitgevoerd door MUG Ingenieursbureau. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Verkennend bodemonderzoek Kampstraat te Eext', projectnummer 51192015 en d.d. 14 oktober 2015 is als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen, integraal overgenomen, de samenvatting, conclusie en aanbeveling van het uitgevoerde onderzoek.

Samenvatting, conclusie en aanbeveling

Algemeen

In opdracht van VBM heeft MUG Ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel Kampstraat te Eext.

De aanleiding tot de uitvoering van het onderzoek wordt gevormd door de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuwe bedrijfsruimte en een

bedrijfswoning. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse.

Onderzoeksresultaten

Zintuiglijk

Uit de boorprofielen blijkt dat er plaatselijk een verhardingslaag (menggranulaat) aanwezig is. Daarnaast zijn in de bovengrond lichte en matige bijmengingen met puin aanwezig. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Grond

In het onderzochte grondmengmonster van de bovengrond (BG1) zijn lichte verhogingen met PCB, PAK en minerale olie (veroorzaakt door de aanwezigheid van PAK-achtige verbindingen) aangetoond. In de overige geanalyseerde grondmengmonsters (BG2 en OG) zijn geen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetoond.

Grondwater

Het grondwater bevindt zich dieper dan 5,0 m-mv. Om deze reden heeft er conform NEN 5740, geen onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater plaatsgevonden.

Conclusie en aanbevelingen

De hypothese dat de locatie onverdacht is, wordt op basis van de analyseresultaten, formeel gezien, verworpen.

De onderzoeksresultaten (maximaal lichte verhogingen) geven geen aanleiding tot de uitvoering van nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, onzes inziens, op milieuhygiënische gronden geen beperkingen voor de voorgenomen realisatie van een nieuwe bedrijfsruimte en een bedrijfswoning.

Na indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit is de onderzochte bovengrond plaatselijk beoordeeld als kwaliteitsklasse 'Industrie' en de ondergrond als kwaliteitsklasse 'Altijd toepasbaar' (zie tabel 4.1). Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

Gemeentelijke reactie

Het rapport is door de RUD Drenthe beoordeeld. Het uitgevoerde onderzoek is helaas niet volledig. Er loopt over het terrein een puinpad, zoals het onderzoeksbureau ook aangeeft. Dit pad is niet onderzocht. Voor zowel de nieuwbouw (staat gepland ter plaatse van het pad) als de bestemmingswijziging dient dit pad nog onderzocht te worden. Het voorontwerp zal ter inzage gelegd worden, maar initiatiefnemer zal

verzocht worden het gevraagde onderzoek uit te voeren en de uitkomsten in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen.

4.3 Ecologie

4.3.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

4.3.2 Doorwerking naar het plan

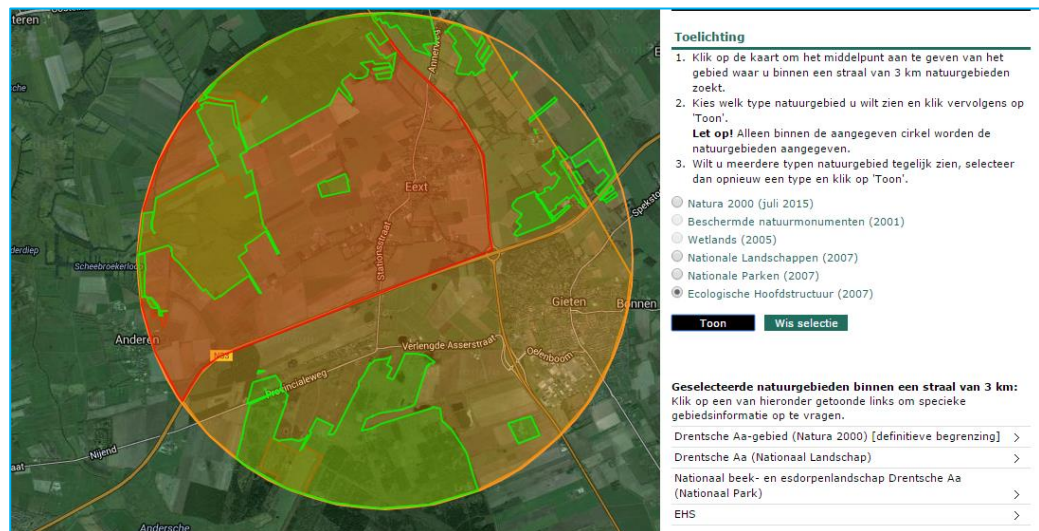
Gebiedsbescherming

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van gebieden geregeld. Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde

verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Hierna is de eventuele ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied centraal in de oranje cirkel ligt en eventuele waardevolle gebieden binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied zijn weergegeven.



Ten westen van het plangebied zijn twee Natura 2000 gebieden gelegen (Drentsche Aa-gebied). Het plangebied zelf valt binnen de begrenzing van het Nationaal Landschap 'Drentsche Aa' en het Nationaal Park 'Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa'. Daarnaast bevinden zich in de nabijheid van het plangebied nog enkele onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur.

Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Naast de ligging van het

plangebied in een Nationaal Landschap en Nationaal Park, kunnen zich op het terrein zelf voor de flora- en fauna waardevolle soorten huisvesten. Er moet een QuickScan Flora en Fauna worden uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd door buro Bakker. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Quickscan Flora- en faunawet voor de bouw van een bedrijfswoning aan de Kampstraat in Eext', projectcode 15216 en d.d. 14 oktober 2015 is als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen, integraal overgenomen, de conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

Samenvatting beschermde soorten

Op basis van de quickscan kan met betrekking tot de aanwezigheid van matig zwaar en zwaar beschermde flora en fauna het volgende worden geconcludeerd:

- In de houtwal rondom het plangebied kunnen enkele algemene vogels tot broeden komen. Alle vogels genieten een zware bescherming in het broedseizoen;
- De houtwal wordt mogelijk gebruikt als (belangrijke) vliegroute voor zwaar beschermde vleermuizen;
- Het plangebied wordt mogelijk gemaakt als marginaal foerageergebied voor de matig zwaar beschermde Steenmarter en Eekhoorn;
- De aanwezigheid van overige beschermde soorten heeft uitsluitend betrekking op soorten met een licht beschermde status.

Samenvatting effecten en vervolg

Algemene broedvogels

Werkzaamheden in de houtwal (zoals kap van bomen of verwijding van struweel) die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot verstoring of vernietiging van nesten. Dit betreft zowel de vogels die in het plangebied zelf broeden als de vogels die binnen de beïnvloedingssfeer van de werkzaamheden broeden. Dergelijke verstoring is niet toegestaan en hiervoor wordt bovendien geen ontheffing verleend.

Dergelijke werkzaamheden dienen daarom in eerste instantie buiten het broedseizoen plaats te vinden, of in elk geval buiten het broedseizoen te worden opgestart. Het broedseizoen loopt globaal van half februari tot begin augustus. Bij het uitvoeren van werkzaamheden in het broedseizoen is het van belang dat vogels ontmoedigd worden om in het gebied tot broeden te komen. Het plangebied dient hiervoor voorafgaand aan het broedseizoen onaantrekkelijk gemaakt te worden voor vogels, en gedurende het broedseizoen onaantrekkelijk gehouden te worden. Dat betekent dat bomen en struiken voor het broedseizoen verwijderd moeten worden. Wanneer dit niet mogelijk is, moet het plangebied voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nesten. Deze controle moet worden uitgevoerd door een vogelkundige. De kans bestaat dat het werk alsnog moet worden uitgesteld tot na het broedseizoen.

Vleermuizen

De geplande ingreep heeft geen effect op het functioneren van de vliegroute. Er worden hooguit enkele bomen gekapt. Voor het realiseren van de toegangsweg naar de woning. De houtwal blijft verder intact en behoudt zijn functie als vliegroute. Effecten en vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Steenmarter en Eekhoorn

De geplande ingreep heeft geen noemenswaardige effecten op het leefgebied van de Steenmarter en Eekhoorn. Het gebied blijft in de toekomstige situatie geschikt als foerageergebied. Vervolgstappen zijn daarom niet aan de orde.

Gemeentelijke reactie

De quickscan Flora- en faunawet voor de bouw van een bedrijfswoning aan Kampstraat in Eext Buro Bakker 2015 P15216 heeft beschermde flora en fauna in beeld gebracht en de effecten van het voornemen (bouwen) hierop beoordeeld na contact met betreffend bureau over de rapportage. Buro Bakker komt tot de conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot strijdigheid met de Flora- en faunawet:

De houtwal om het perceel is geschikt voor het nestelen van algemene broedvogels. Het gaat om soorten die relatief weinig gevoelig zijn voor de activiteiten die tot voor kort regulier plaatsvonden op het perceel dat in gebruik was als op- en overslag terrein van bouwmaterialen. Het voornemen – de bouw van een woning en andere opstallen – staat naar verwachting derhalve het nestelen van genoemde vogels niet in de weg. Meer storingsgevoelige vogelsoorten worden gelet op het historische gebruik niet verwacht.

Het creëren van een ontsluiting door de houtwal gaat gepaard met kap en grondverzet. Deze activiteiten dringen het fysieke broedgebied binnen, en kunnen het nestelen van genoemde weinig storingsgevoelige broedvogels storen. Derhalve kunnen deze activiteiten in strijd zijn met de flora- en faunawet. Teneinde deze strijdigheid te voorkomen verdient het de voorkeur het werk buiten het broedseizoen uit te voeren en dient men altijd voorafgaande aan de werkzaamheden de beplanting ter plaatse van de kap te controleren op de aanwezigheid van nestelende vogels. Slechts voor zover aangetoond is dat zich geen nestelende vogels in de te kappen houtopstand of in de directe omgeving daarvan bevinden, zijn genoemde activiteiten ter ontsluiting van het perceel toegestaan.

Het realiseren van het voornemen heeft naar verwachting geen noemenswaardig effect op het leefgebied van mogelijk voorkomende zoogdieren (zwaar beschermd: vleermuis, matig zwaar beschermd: steenmarter en eekhoorn). Er is geen beschermde flora aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Hierbij wordt uitgegaan van het behoud van de omliggende houtwal.

Wanneer de beplanting op de houtwal wordt verwijderd heeft dit wel gevolgen voor het mogelijk gebruik als vliegroute door vleermuizen. Indien genoemd voornemen wel actueel wordt, zal men moeten voorzien in nader onderzoek naar het voorkomen en gebruik van het perceel / de houtwal en zal bij gebleken gebruik een ontheffing art 75 ffw moeten worden aangevraagd. Voor zover kap plaatsvindt zonder daarbij nestelende vogels te storen is ruimen in het kader van de Ffw toegestaan.

Het rapport is kwalitatief voldoende.

4.4 Externe Veiligheid

4.4.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers

vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

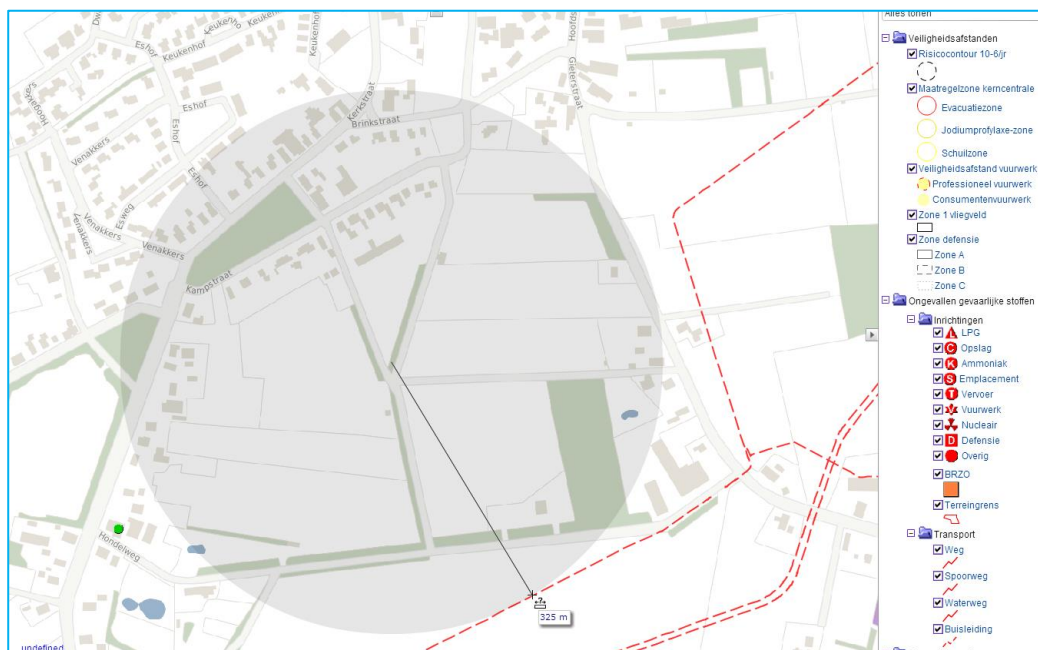
Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.4.2

Doorwerking naar het plan

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een nieuw te realiseren bedrijfswoning is niet aangemerkt als een risicoveroorzakende inrichting. Echter een bedrijfswoning is wel aan te merken als een kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is getoetst aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op.



4.4.2.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

In het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gelegen.

4.4.2.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen gelegen.

4.4.2.3 *Buisleidingen*

Op een afstand van 325 meter bevindt zich een hogedrukgasleiding. Het betreft een buisleiding van de Gasunie met een uitwendige diameter van 12,7 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Een dergelijke buisleiding kent een inventarisatieafstand van circa 145 meter. Het plangebied bevindt zich hier ruimschoots buiten, zodat voor buisleidingen geen nader onderzoek nodig is.

4.4.2.4 *Route gevaarlijke stoffen*

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen (spoor)wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook de N33 en N33 liggen op een te grote afstand om van invloed te zijn.

4.4.2.5 *Hoogspanningsmasten*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.4.2.6 *Conclusie externe veiligheid*

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.5 Geluid

4.5.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Voor de bestrijding van geluidshinder kunnen verschillende soorten maatregelen worden getroffen: bestrijding van geluid aan de bron, bijvoorbeeld stillere auto's, stillere wegdekken, het verkeersluw maken van straten, het zachter zetten van de stereo, het dempen van de piano. Maatregelen tussen bron en ontvanger; bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm of -wal of een betere muurisolatie tussen woningen. Maatregelen aan de kant van de ontvanger; meestal gaat het dan om het aanbrengen van (extra) geluidsisolatie aan de woning en het rekening houden met geluidsnormeringseisen bij het ontwerpen van woningen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijakingsbesluit, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.5.2 Doorwerking naar het plan

In het kader van de Wet geluidshinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse bedraagt de snelheid op de Kampstraat 30 kilometer per uur, waardoor nader onderzoek naar wegverkeerslawaai vanuit de Kampstraat niet nodig is. Daarnaast bevindt het plangebied buiten de geluidszone van de Kerkstraat (meer dan 200 meter), waardoor ook voor deze weg geen nader onderzoek naar wegverkeerslawaai nodig is.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

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).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Hier betreft het project het toevoegen van één extra woning aan de woningvoorraad en het toevoegen van een bedrijfsloods en blijft hiermee ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 M.E.R.-beoordeling

4.7.1 Aanleiding en doel

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.8 Milieuhinder

4.8.1 Aanleiding en doel

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave van het plangebied en zijn omgeving.



In het oranje kader is de verwachte locatie van de te realiseren bedrijfswoning en bedrijfsloods weergegeven, met daarnaast in de zwarte kaders de verschillende bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Nr.	Bedrijf	Categorie (VNG-Reeks)	Grootste normafstand	Afstand tot plangebied
1	Vedder BV	Bedrijf tot en met categorie 3.1	100	140
2	Leegstaand	Bedrijf tot en met categorie 2.0	30	152

Vanuit het rietdekkersbedrijf naar omgeving

Een rietdekkersbedrijf valt volgens de VNG-reeks voor bedrijven- en milieuzonering onder een bedrijf maximaal uit de categorie 2. Bij een dergelijke categorie behoort een maximale normafstand van 30 meter. De afstand van de grens van de inrichting tot aan woningen van derden bedraagt meer dan 30 meter. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit het rietdekkersbedrijf naar de omgeving.

Vanuit de omgeving naar de bedrijfswoning

Zoals te zien in de tabel en op de afbeelding bevinden zich in de nabijheid van het plangebied verschillende objecten en functies. De afstand van deze objecten tot het plangebied is groter dan de normafstanden op basis van de VNG-reeks. Hierdoor valt te verwachten dat de verschillende objecten en functies geen hinder ondervinden van de nieuw te realiseren woning. Nader onderzoek naar milieuhinder is niet nodig.

4.9 Verkeer en vervoer

4.9.1 Aanleiding en doel

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

4.9.2 Doorwerking naar het plan

(Toename) parkeerbehoefte

Om de parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de parkeerbalans. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW.

Bedrijfswoning

Voor een vrijstaande woning in de gemeente Aa en Hunze zijn op basis van de CROW minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen nodig.

Bedrijfsloods

Voor een bedrijfsloods van maximaal 750 m² in de gemeente Aa en Hunze zijn op basis van de CROW minimaal 8 en maximaal 13 parkeerplaatsen nodig.

Aangezien er voldoende ruimte op het eigen terrein is, zullen de minimaal benodigde parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

4.10 Water

4.10.1 Aanleiding en doel

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterberginglocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de

structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij.

4.10.2 Doorwerking naar het plan

Op 11 december 2015 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel ten zuiden van de Kampstraat 18 t/m 24 zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van de watertoets is doorlopen.

Op 19 januari 2016 is vanuit het waterschap de definitieve uitgangspuntennotitie ontvangen, deze is als volledige bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In de verdere planvoorbereiding en –uitwerking is gebruik gemaakt met de hierin gegeven adviezen van het waterschap.

De gemeente Aa en Hunze heeft aangegeven dat er geen riolering ligt richting het nieuwe terrein. Er dient een aansluiting gemaakt te worden op de bestaande riolering die in de Kampstraat ligt. Daar ligt een gemengd stelsel. Het afvalwater gaat naar het gemengde stelsel aan de Kampstraat.

Waterschap Hunze en Aa's adviseert om infiltratie van het vrijkomend hemelwater niet toe te passen. Reden hiervoor is de slecht doorlatende lagen in de bodem. Infiltratie kan alleen worden toegepast, indien uit bodemonderzoek blijkt dat ter plekke van het projectgebied de bodemopbouw dusdanig is dat infiltratie wel mogelijk is.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten met betrekking tot het opstellen van dit bestemmingsplan en daaraan verwante kosten worden op de initiatiefnemer verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

5.1 Grondexploitatie

Artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 Wro wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan “Eext, invulling bedrijfslocatie ten zuiden van Kampstraat 18 t/m 24a” heeft vanaf 7 januari 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen de vorenstaande termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan naar voren brengen.

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan tevens toegezonden aan een aantal instanties (wettelijk vooroverleg).

In dit hoofdstuk is de overlegreactie samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. De reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

6.1 Overleg

Op het voorontwerp bestemmingsplan is door de volgende overlegpartners gereageerd:

- Provincie Drenthe;
- Waterschap Hunze en Aa's.

6.1.1 *Provincie Drenthe*

Gedeputeerde Staten van Drenthe geven aan dat op basis van de Omgevingsvisie Drenthe gebleken is dat er het volgende aspect van provinciaal belang is:

- Landschap;

Vanuit de kernkwaliteit landschap vindt de provincie het van belang dat de omringende bomenrij intact blijft.

Reactie:

Het perceel wordt omringd door een bomenrij. Deze bomenrij is in het bestemmingsplan bestemd als ‘Groen’ met aanduiding afschermdende beplanting. In overeenstemming met de reactie van de provincie blijft deze beschermende bestemming van toepassing en behoeft het bestemmingsplan hierop niet aangepast te worden.

6.1.2 *Waterschap Hunze en Aa's*

Het waterschap verzoekt om de toelichting in hoofdstuk 4.10.2 aan te passen in die zin dat niet geadviseerd wordt infiltratie toe te passen tenzij uit nader bodemonderzoek blijkt dat ter plekke van het projectgebied de bodemopbouw dusdanig is dat infiltratie wel mogelijk is. Reden hiervoor is de slecht doorlatende lagen in de bodem.

Reactie:

Deze reactie wordt verwerkt in de toelichting.

6.2 Inspraak

Van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen is geen gebruik gemaakt.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3

Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Bedrijf

Binnen deze bestemming is het mogelijk voor een bedrijf (tot en met milieucategorie 2) om zich te vestigen. Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Ten behoeve van de bouwwerken zijn regels opgenomen over de goot- en bouwhoogte van deze gebouwen.

Artikel 4 : Groen - Afschermdende beplanting

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de aanwezige houtwallen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 9 : Algemene procedureregels

In dit artikel is vastgelegd hoe de procedure dient te verlopen indien er toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 : Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 11 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Invulling bedrijfsperceel ten zuiden van Kampstraat 18 t/m 24a
IMRO : NL.IMRO.1680.EXTRIETDEGG-OB01
Projectnummer : RB 10.234
Versie : 01
Datum : Februari 2016

Opdrachtgever

Gemeente Aa en Hunze
Spiekersteeg 1
9461 BH Gieten

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl