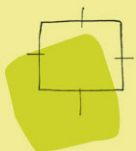
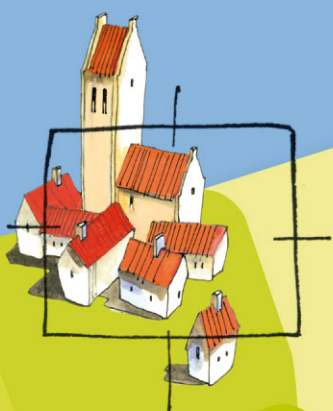


Bestemmingsplan Eext



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Eext

Inhoud

Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

1. Ruimtelijke onderbouwing Hoofdstraat 10
2. Ruimtelijke onderbouwing Hoogakkers

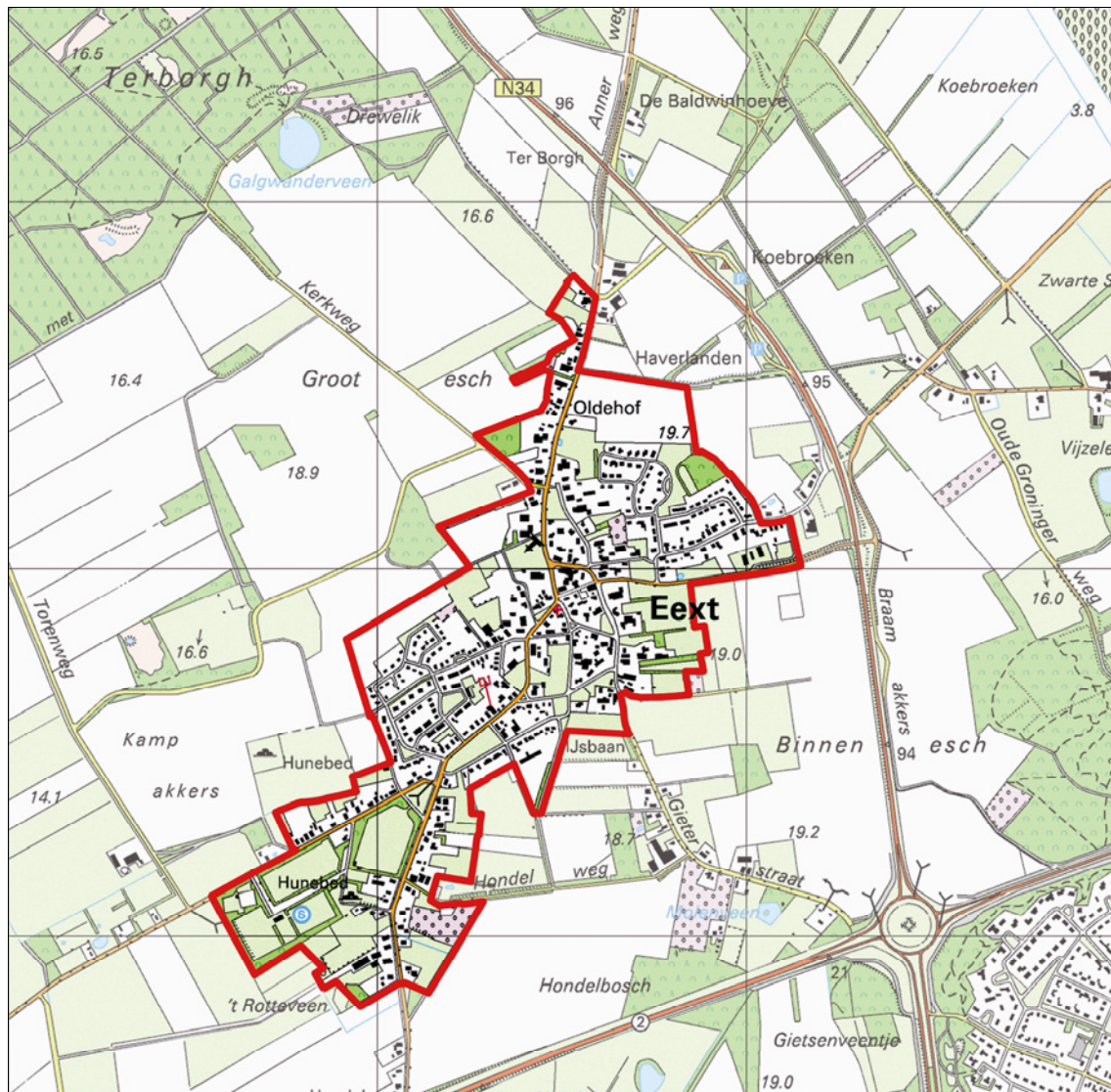
13 juli 2011

Projectnummer 010.00.14.31.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Aa en Hunze, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Leeswijzer	10
2	Beleidskader	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.2	Regionaal beleid	14
2.3	Gemeentelijk beleid	15
3	Uitgangssituatie en planuitgangspunten	25
3.1	Ruimtelijk-functionele structuur	25
3.2	Karakteristieke gebouwen	26
3.3	Bevolking en wonen	27
3.4	Bedrijvigheid en voorzieningen	29
3.5	Recreatie en toerisme	31
3.6	Infrastructuur	32
3.7	Groen	33
4	Ruimtelijke kwaliteit	35
4.1	Welstandsbeleid en beeldkwaliteit	35
4.2	Analyse ruimtelijke kwaliteit/karakteristieke waarden	36
5	Milieu- en omgevingsaspecten	39
5.1	Water	39
5.2	Archeologie	42
5.3	Ecologie	45
5.4	. Wegverkeerslawaaï	47
5.5	Luchtkwaliteit	48
5.6	Externe veiligheid	49
	5.6.1 Inrichtingen	49
	5.6.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen	50
	5.6.3 Buisleidingen	52
5.7	Duurzaamheid	53
5.8	Bodem	54
5.9	Milieuzonering	55
6	Planbeschrijving	57
6.1	Algemeen	57
6.2	Opbouw van de regels	58
6.3	Bestemmingen en afweging van belangen	59
7	Uitvoerbaarheid	67

7.1	Economische uitvoerbaarheid	67
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
7.2.1	Overleg	67
7.2.2	Inspraak	73

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

De gemeente Aa en Hunze is bezig met het actualiseren, harmoniseren en digitaliseren van het gehele bestand bestemmingsplannen. In het kader hiervan zijn reeds een aantal bestemmingsplannen geactualiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deel uit van de laatste actualisatieronde, bestaande uit zeven plannen.

ACTUALISATIE

Door de plannen te actualiseren, kan adequaat met ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening worden omgegaan. Daarnaast wil de gemeente door middel van het proces van het actualiseren, harmoniseren en digitaliseren, een eenduidige en moderne plansystematiek ontwikkelen. Een actueel bestemmingsplan biedt de burgers rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Daarnaast is het zo dat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorschrijft dat een bestemmingsplan eens in de tien jaar moet worden herzien.

De systematiek van het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. De bestaande functies in de kernen worden conform het huidige, legale gebruik bestemd. Hiermee worden de bestaande rechten van de inwoners van de kernen zoveel mogelijk gerespecteerd. Voor ontwikkelingsmogelijkheden zal het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit bevatten. Zo zullen in een aantal bestemmingen afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen. Deze flexibiliteitsbepalingen bieden de mogelijkheid om in te spelen op actuele ontwikkelingen en individuele wensen van de inwoners. In hoofdstuk 6 Planbeschrijving wordt hierop nader ingegaan.

SYSTEMATIEK

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Het plan sluit aan bij de nieuwe eisen die voortkomen uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

Aan het opstellen van het bestemmingsplan voor Eext is een aantal ontwikkelingen voorafgegaan die invloed hebben op het bestemmingsplan. Het bestaande bestemmingsplan vormt het vertrekpunt voor de actualisatie. Hiermee worden de bestaande rechten van de inwoners van de kern zoveel mogelijk gerespecteerd. Het nieuwe bestemmingsplan voor Eext gaat de navolgende plannen vervangen (zie tabel).

VOORBEREIDINGSTRAJECT

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Eext	28-10-1982	07-02-1984
Eext (aanpassing 1984)	31-10-1985	04-03-1986
Eext-Noord-West	26-01-1976	04-01-1977
Uitwerking ex art. 11 WRO, Eext Noord West 2		
Hoogakkers	26-09-1989	17-10-1989
Eext-Noord-Oost	26-05-1994	29-11-1994
Eext-Noord-West 2	31-01-1980	13-01-1981

Naast deze bestemmingsplannen zijn ook twee nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen integraal in dit bestemmingsplan opgenomen.

Het betreft de functiewijziging van het perceel Hoofdstraat 10 en de bouw van twee woningen aan de Hoogakkers (Hoogakkers 7-9). De ruimtelijke onderbouwingen van deze twee nieuwe ontwikkelingen zijn als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

Met behulp van een Nota van Uitgangspunten is vervolgens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan uitvoering zal geven aan de voor het bestemmingsplan relevante onderwerpen uit het vigerende beleid en de informatie die uit de inventarisatieronde naar voren is gekomen. De uitgangspuntennota bevat in feite de uitgangspunten die in het bestemmingsplan zullen worden vertaald op de verbeelding (voorheen plankaart) en in de bijbehorende regels (voorheen voorschriften).

1.2

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt het relevante beleid aan bod op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 gaat in op de uitgangssituatie en de planuitgangspunten. De onderwerpen die in dit hoofdstuk worden beschreven, zijn: ruimtelijk-functionele structuur, bevolking en wonen, bedrijvigheid en voorzieningen, recreatie en toerisme, infrastructuur en groen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit van de kern, verwoordt op onder andere gebied van welstand, de beeldkwaliteit en de karakteristieke waarden. Vervolgens geeft hoofdstuk 5 een beschrijving van de onderzoeken die ten aanzien van verschillende milieu- en omgevingsaspecten zijn verricht. Het betreft de volgende onderwerpen: water, archeologie, ecologie, wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, externe veiligheid, duurzaamheid en bodem. In hoofdstuk 6 volgt de planbeschrijving in de vorm van een toelichting op de systematiek en een toelichting op de bestemmingen. Ten slotte verwoordt hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2.1

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht. De invoering van deze wet was voor de provincie Drenthe aanleiding om een nieuw omgevingsbeleid op te stellen. De Wet ruimtelijke ordening leidt tot een andere verhouding tot gemeenten en de provincie streeft naar meer samenwerking en integraliteit in ruimtelijk beleid.

Vanuit de gedachte ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’, stellen het Rijk, de provincies en de gemeenten onder de nieuwe wet eigen structuurvisies op. De provincie Drenthe noemt deze structuurvisie de Omgevingsvisie.

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie door Provinciale Staten van de provincie Drenthe vastgesteld en op 9 maart 2011 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid. Deze laatste is op 14 april 2011 in werking getreden en bevat voorschriften waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen.

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: ‘Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten’.

De kernkwaliteiten zijn:

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

Om de missie te bereiken, wil de provincie vier robuuste systemen ontwikkelen. Deze vier systemen zijn: het sociaal-economisch systeem, het watersysteem, het landbouwsysteem en het natuursysteem. Binnen deze systemen staat de ontwikkeling van de hoofdfunctie (respectievelijk wonen en werken, water, natuur en landbouw) voorop. Een robuust systeem wil zeggen dat een verstoring als gevolg van een ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor het functioneren van het systeem.

Daarnaast is voor het bereiken van de missie de ruimtelijke kwaliteit van belang. 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.

Een belangrijk aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Bij het inpassen van ruimtevragende functies dient de SER-ladder te worden gehanteerd. 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 moet worden gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaarvervoervoorzieningen. Ook bij het ontwikkelen van recreatie en toerisme en landbouw dient dit model te worden toegepast.

Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten zijn door de provincie opgenomen op de kernkwaliteitenkaart die is onderverdeeld in een aantal aparte kaarten.

De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen de bebouwde kom ligt bij de gemeente. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Het provinciaal belang geldt alleen binnen de bebouwde kom als de desbetreffende kern is opgenomen op de kaart 'kernkwaliteit cultuurhistorie'.

De provincie ziet 'cultuurhistorie' als een van de kernwaarden van het Drentse landschap.

In dit nieuwe omgevingsbeleid wordt Eext gerekend tot het esdorpenlandschap. Op de cultuurhistorische kaart staat aangegeven dat Eext op een hogere rug ligt (Hondsrug). Daarnaast heeft de kern een historische stadskern en wordt zij ingesloten door een, niet als waardevol getypeerde, es.

Ter verduidelijking is ten aanzien van het onderwerp cultuurhistorie de nota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe opgesteld die ingaat op de aanwezige cultuurhistorische waarden in de provincie en eveneens als handreiking dient bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In dit document valt de kern Eext in het deelgebied 'Hondsrug en Hunzedal'.

Richtinggevend bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in dit deelgebied is het herkenbaar houden van de overgangen en de grenzen tussen de drie parallelle structuren van de Hondsrug, het Hunzedal en het lint van de randveenontginningen. Binnen de drie structuren wil de provincie specifiek sturen op:

- Het behouden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp en es, waarbij de esdorpen en essen als een keten op de Hondsrug liggen, afgewisseld met scherp begrensde boswachterijen. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields.
- Het benadrukken van het lineair patroon van hunebedden, grafheuvels en andere zichtbare en onzichtbare prehistorische relictten die samenhangen met de prehistorische route over de Hondsrug.
- 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 onbebouwd en onbeplant houden van het Hunzedal, waarin de nu aanwezige gehuchten uitzonderingen en verbijzonderingen zijn.
- Het herkenbaar houden van de lintstructuur van de randveenontginningen met een variatie aan woningen langs de slingerende noord-zuid georiënteerde weg en doorzichten naar het achterland.

Robuuste systemen

De provincie wil haar ambities realiseren door het ontwikkelen van een aantal robuuste systemen. Deze systemen zijn aangegeven op de bij de Omgevingsvisie behorende visiekaart 2020. Op deze kaart heeft Eext de aanduiding 'overige functies', waarbinnen het sociaal-economische systeem een voorname rol speelt.

Sociaal-economisch systeem

Drenthe wil een topspeler zijn op de (binnenlandse) toeristische markt. Hierbij vindt de provincie het van belang dat Drenthe in haar diversiteit een totaalproduct aanbiedt dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Een totaalproduct met veel variatie, aansluitend op de behoeften van de hedendaagse toerist en leidend tot een bruisend Drenthe.

Om de recreatieve infrastructuur te verbeteren, wil de provincie de recreatieve hotspots beter onderling verbinden.

RECREATIE EN TOERISME

De provincie wil de bedrijvigheid concentreren in de steden, maar er wordt ook ruimte geboden aan bedrijvigheid op het platteland.

WERKEN

Ten aanzien van het wonen zet de provincie onder andere in op het realiseren van aantrekkelijke, gevarieerde, leefbare woonmilieus (die voorzien in de woonvraag).

WONEN

Daarnaast richt de provincie zich op regionale afstemming en kwaliteit. De kwaliteit van de inrichting van de woonomgeving is in de eerste plaats een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De provincie gaat ervan uit dat de gemeenten woonplannen opstellen, waarin op planmatige en samenhangende wijze het woonbeleid van de gemeente invulling krijgt en eigen keuzes inzichtelijk worden gemaakt. De gemeentelijke woonplannen vormen de basis voor de op te stellen regionale woonvisies.

Om Drenthe meer te profileren als woonprovincie, wil de provincie gezamenlijk met gemeenten en partners aantrekkelijke nieuwe woonconcepten ontwikkelen met meer ruimte voor experimentele architectuur. De provincie wil nieuwe kleinschalige woonmilieus laten ontwikkelen die passen bij de kwaliteiten en behoeften in een bepaald gebied. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus is een landschappelijk kader dat aansluit bij gebiedsspecifieke kernkwaliteiten. Het woonmilieu kan alleen worden ontwikkeld samen met andere functies, zoals het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, het realiseren van de natuuropgave en het versterken van de recreatie.

Ten slotte is het beleid ten aanzien van voorzieningen nog van belang. De ambitie van de provincie is om de leefkwaliteit, zowel op het platteland als in de kernen, in stand te houden.

2.2

Regionaal beleid

Nationaal Landschap Drentsche Aa

De kern Eext maakt deel uit van het Nationaal Landschap Drentsche Aa.

In algemene zin geldt, conform de Nota Ruimte, dat ruimtelijke ontwikkelingen binnen het Nationaal Landschap mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt ('ja, mits'-regime). Binnen Nationale Landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Op basis hiervan maken provincies afspraken met gemeenten over de omvang en locatie van woningbouw (gemeentelijke uitwerking in het Woonplan).

Nationale Landschappen bieden daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid (inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven en intensieve veehouderijen). Ook hier maken provincies en gemeenten afspraken over aard en omvang van locaties voor bedrijventerreinen.

Grootschalige ontwikkelingen ten aanzien van wonen en bedrijvigheid vinden niet plaats in en nabij de kernen. De ruimte die er is voor de ontwikkeling van wonen, werken en recreatie past bij de schaal en het karakter van de plattelandskernen.

Dit gebied kenmerkt zich door hoge natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. De gebiedskenmerken brengen ook gebiedsopgaven met zich mee. Enkele hiervan zijn:

- Verbetering van de kwaliteit van het water, onder andere door extensief grondgebruik langs de beek en het stopzetten van ongezuiverde lozingen van afvalwater.
- Versterken van de natuurwaarden waarbij wordt ingezet op een karakteristieke combinatie van 'spontane' natuur en het ouderwetse agrarisch beheer in de vorm van maaien, hooien en plaggen.
- Verduurzaming, vernieuwing en verbreding van de landbouw.
- Behoud en waar mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarden (identiteit gebied).

Het Nationaal beek- en esdorpenlandschap kenmerkt zich daarnaast door een grote diversiteit aan natuurdoeltypen. Ten (zuid)westen en ten (noord)oosten van Eext (op de es) wordt het gebied gekenmerkt door bos van arme zandgronden en akkers (bron: geoportaal Drenthe).

Nationaal Park beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa

Tevens ligt de kern Eext in het Nationaal Park beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa. De grenzen van het gebied worden gevormd door de driehoek Assen-Gieten-Glimmen. Het gaat in totaal om ruim tienduizend hectare waarvan ongeveer een derde natuurgebied is.

Nationale Parken zijn door het Rijk aangewezen gebieden waarvoor de volgende doelstellingen gelden:

- bescherming en ontwikkeling van natuur en landschap;
- natuurgerichte recreatie;
- educatie en voorlichting;
- onderzoek

2.3

Gemeentelijk beleid

Huisvestingsbeleid

Op 16 februari 2011 is de Woonvisie 2011 van de gemeente Aa en Hunze vastgesteld. Het betreft een actualisering van het Woonplan 2005-2015 en betreft tevens een uitwerking van de strategische toekomstvisie van de gemeente Aa en Hunze.

WOONVISIE

Met dit nieuwe woonbeleid wil de gemeente het volgende bereiken:

1. behoud ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit:
De gemeente gaat voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit. De woonkwaliteit daarin wordt bepaald door veiligheid en een gezonder leefomgeving voor alle inwoners.
Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen zal, ingeval van noodzakelijke groei van het woningbestand, een ruimtelijke visie worden opgesteld waarin mogelijke bouwlocaties zullen worden onderzocht. Uitgangspunt daarbij is dat inbreiding vóór uitbreiding gaat. Ingeval van inbreiding in bestaande panden zal 'maatwerk' worden verricht waarbij, met uitzondering van monumentale panden, een versoepeling van de welstandseisen wordt voorgestaan;
2. een kwalitatieve en betaalbare huisvesting voor de inwoners van Aa en Hunze;
3. behoud leefbaarheid in alle dorpen:
Om de dorpen leefbaar te houden, zal woningbouw mogelijk zijn, dan wel mogelijk worden gemaakt, mits vooraf de noodzaak en behoefte door middel van een woonwensenonderzoek kan worden aangetoond. De demografische ontwikkelingen worden daarbij gevolgd en zijn een toetssteen voor het proactief bijstellen van de ambitie;
4. inspelen op demografische ontwikkelingen:
 - ontgroening;
 - vergrijzing;
 - krimp zien als kans en anticiperen op de werkelijkheid.

Middels een woonwensenonderzoek wordt in beeld gebracht voor welke doelgroep het bouwen het meest gewenst is en in welke mate. Door de vergrijzing wordt speciale aandacht besteed aan de groep senioren en de noodzakelijke zorgvoorzieningen. Het wegtrekken van jongeren en jonge gezinnen uit de dorpen wordt getracht zoveel mogelijk tegen te gaan door het bouwen van betaalbare woningen en doorstroming binnen de bestaande bouw te bevorderen;

5. bijzondere aandacht voor Wonen, Welzijn en Zorg:
- zo lang mogelijk kunnen blijven wonen in eigen woonomgeving;
 - nieuwbouw afstemmen op de aanwezige voorzieningen;
 - domotica (ICT-hulpmiddelen);
 - zoveel mogelijk levensloopbestendig bouwen;
 - mantelzorg faciliteren;
 - zorggarantie.

Ouderen zullen in staat worden gesteld zolang mogelijk in hun eigen woning en woonomgeving te kunnen blijven wonen. Dit kan worden bereikt door aanpassing van de woning (nultredenwoning) en/of het aanbrengen van eenvoudige hulpmiddelen. Wat betreft de woonomgeving zijn voorzieningen zoals een ontmoetingsruimte, maaltijdverstrekking, aanbod van zorg et cetera van essentieel belang om zo lang mogelijk in eigen kern te kunnen blijven wonen.

Onderdeel van de woonvisie is de uitwerking van de bouwmogelijkheden, lopende ontwikkelingen en mogelijke toekomstige plannen per kern.

Op basis van de Strategische Toekomstvisie wordt Eext aangemerkt als een klein dorp.

De groei van het woningbestand in de dorpskern kan, bij een aantoonbare behoefte, in geringe mate worden uitgebreid door middel van inbreiding op geschikte locaties en/of verbouw van bestaande panden. De karakteristiek van de dorpskern dient daarbij behouden te blijven.

Momenteel is in de kern Eext sprake van twee lopende woningbouwontwikkelingen: tweede fase bestemmingsplan Eext Noordoost en nieuwbouw aan de Hoogakkers.

In het voorliggende bestemmingsplan is de beoogde nieuwbouw in Eext-Noordoost integraal opgenomen. Het betreft een nader uit te werken woonuitbreiding van maximaal 15 woningen aan de Vesselkampen, wat nader in de bestemming Wonen - Nader uit te werken is geregeld.

Ook de mogelijkheid tot bouw van twee woningen aan de Hoogakkers is integraal opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de planologische procedure is als separate bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

In 2011 bestond de woningvoorraad in Eext uit 536 woningen met een inwoneraantal van 1.196.

TOEKOMSTVISIE

Op 16 december 2009 is de Toekomstvisie 2020 'Aa en Hunze Buitengewoon!' vastgesteld door de raad. In deze visie komen mede de mogelijkheden met

betrekking tot het bouwen en wonen aan bod. De visie geeft een beeld tot 2020 en gaat uit van vier hoofdkeuzen:

1. Investeren in de kwaliteit van wonen en voorzieningen: door voorzieningen binnen een samenhangend gebied, door de groei van het woningbestand af te stemmen op de woonbehoefte, door een ontwikkeling gericht op een gemeentebrede kwaliteitsslag en door nieuw maatwerk in de kleine dorpen.
2. Investeren in een levendige en zorgzame samenleving: door ruimte te bieden voor initiatief vanuit de samenleving, door nieuw maatwerk in de kleine dorpen, door te investeren in zorg en in ontmoeting.
3. Investeren in de recreatieve toeristische ontwikkeling: gericht op innovatie, samenhang, kwaliteit en profilering.
4. Investeren in een duurzame ontwikkeling in een robuust landschap.

Economisch beleid

Recent is de Economische Koersnota vastgesteld. Deze nota verwoordt onder meer de speerpunten ten aanzien van economische ontwikkelingen in de gemeente Aa en Hunze. In de nota wordt gesteld dat met name de bestaande bedrijven van belang zijn voor de economie, starters zorgen daarnaast voor de dynamiek in de economische ontwikkelingen. Belangrijke economische sectoren in de gemeente zijn: recreatie en toerisme, landbouw, handel, bouwnijverheid en zakelijke dienstverlening. Daarbij neemt de zorg ook een steeds belangrijker plaats in als het gaat om werkgelegenheid.

ECONOMISCHE KOERSNOTA

De volgende speerpunten gelden voor de aankomende jaren:

- Ruimte voor bedrijven: de ruimte voor bedrijfslocaties is beperkt, het is gewenst meer ruimte te creëren om te kunnen ondernemen door onder andere uitbreiding van bedrijventerreinen, mogelijkheden in vrijkomende agrarische bebouwing en planologische ruimte.
- Leefbaarheid: de kwaliteit van de leefomgeving en dan met name de revitalisering van (drie) dorpscentra van de hoofdkernen.
- Stimuleren van bedrijvigheid: het ondersteunen van starters en bestaande bedrijven. Middelen daarvoor zijn; inzetten consulent bedrijfsleven, ondernemersplatform en meer.
- Stimuleren van innovatie, kennis en samenwerking: ten behoeve van een goede concurrentiepositie is vernieuwing gewenst. Hierbij in samenwerking met andere partners de mogelijkheden verkennen voor een laagdrempelig innovatieproject.
- Versterking arbeidsmarkt: samenwerking met de regio is op het gebied van arbeidsmarktbeleid noodzakelijk. De gemeente Aa en Hunze werkt met de gemeenten Assen en Tynaarlo samen in de ISD (Intergemeentelijke Sociale Dienst) en zoekt voor aanvullende activiteiten de samenwerking met de regio Groningen-Assen.
- Verbetering verkeer en vervoer: de aanpassingen aan de N33 en N34 zorgen ervoor dat de gemeente Aa en Hunze goed bereikbaar blijft.
- Versterking van de economische pijlers.
- Landbouw: het stimuleren van onderzoek naar bio-energie.

- Toerisme en recreatie: opstellen van een nieuw Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan.
- Bouwnijverheid, handel: primair van belang voor de detailhandel is de leefbaarheid van de (hoofd)kernen, waarbij ruimte voor bedrijvigheid is gewenst.
- Zorg en welzijn: actief inspringen op combinaties tussen zorg en wonen.
- Deregulering en vermindering administratieve lastendruk.

BELEIDSNOTITIE KLEIN- SCHALIGE BEDRIJVGHEID

De Beleidsnotitie kleinschalige bedrijvigheid (2001) geeft het beleidskader voor de vestiging en verplaatsing van kleinschalige bedrijvigheid binnen de gemeente Aa en Hunze. Het gaat om de vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid binnen of aan de rand van de dorpskernen. In navolging van het provinciaal beleid wil de gemeente Aa en Hunze, zoals eerder genoemd, ruimte bieden aan kleinschalige bedrijvigheid.

In de nota worden mogelijkheden gegeven voor de vestiging van nieuwe bedrijven in (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen of individuele, kleinschalige invullocaties¹. Invulling van deze locaties zal worden getoetst aan de hand van de uitgangspunten die in de beleidsnotitie zijn benoemd (onder meer ruimtelijke aspecten, milieuaspecten en ontsluiting). Daarnaast verwoordt de nota dat in de kern Eext (eventueel) mogelijkheden voor kleinschalige bedrijfslocaties (terreinen met meerdere bedrijven) aanwezig zijn. In de nota zijn hieromtrent mogelijke locaties onderzocht.

NOTA VRIJSTELLINGENBE- LEID

De Nota Vrijstellingenbeleid is vastgesteld in maart 2001. Deze nota dient als afwegingskader voor het bestemmingsplan (afwijkingen). In totaal zijn 14 categorieën van afwijkingen van het bestemmingsplan genoemd, waarbij is aangegeven of medewerking daaraan wel of niet is gewenst. Aan medewerking zijn meestal voorwaarden verbonden. In elk geval zal aan de algemene uitgangspunten, zoals opgenomen in de Nota Vrijstellingenbeleid, moeten worden voldaan. Als uitwerking van de Nota Vrijstellingenbeleid is het facetbestemmingsplan Bijgebouwen opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt een herziening van een groot aantal geldende bestemmingsplannen op het onderdeel 'bijgebouwen'. Het nieuwe bestemmingsplan voor Eext gaat uit van de regelingen zoals genoemd in deze documenten.

Milieu-duurzaamheidsbeleid

Het bestemmingsplan speelt een belangrijke rol in de afstemming tussen milieu en ruimtelijke ordening. De wijze waarop nieuwe locaties voor woningbouw en/of bedrijven worden ontwikkeld, is van belang voor het effect daarvan op het milieu.

¹ Individuele invullocaties zijn bedrijfslocaties in de kern- of randzones van dorpen waar individuele invulling mogelijk is, hetzij in de vorm van functieverandering van bestaande panden, hetzij in de vorm van (passende) nieuwbouw.

Het beleid is tot nu toe gericht op de uitvoering van de wettelijke taken op grond van het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening. De gemeente streeft ernaar om het beleid voor duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw te verankeren in het bestemmingsplan en hier concreet uitvoering aan te geven op basis van de richtlijnen in het Nationaal Pakket Duurzame Utiliteitsbouw en het Pakket Duurzame Stedenbouw. In paragraaf 5.7 wordt hierop nader ingegaan.

Ruimtelijk erfgoed

In januari 2009 is de Cultuurnota 2009-2012 vastgesteld. In deze nota worden de gemeentelijke speerpunten op het gebied van cultuur verwoord. In deze nota wordt tevens aandacht besteed aan de cultuurhistorie, het ruimtelijk erfgoed in de gemeente Aa en Hunze. Deze nota is momenteel in conceptvorm aanwezig.

CULTUURNOTA 2009-2012

Binnen het onderwerp ruimtelijk erfgoed wordt in de nota onderscheid gemaakt in drie onderwerpen, te weten archeologie, cultuurlandschap en groenelementen en gebouwde omgeving.

Archeologie

De gemeente is de eerste verantwoordelijke voor het archeologisch erfgoed. De Monumentenwet (1988) geeft aan dat de gemeenteraad verplicht is in elke nieuwe planologische regeling de te verwachten en aanwezige archeologische waarden te beschermen. Hiermee wordt voorkomen dat bij bodemverstoring archeologisch erfgoed ongezien verloren gaat. De gemeente zal in de aankomende jaren een beleid opstellen waarin per gebied wordt aangegeven of archeologie een aandachtspunt is bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Cultuurlandschap en groenelementen

De gemeente Aa en Hunze wordt gekenmerkt door de waardevolle cultuurlandschappen. De landschappen worden gezien als dragers van het ruimtelijk erfgoed. Het beleid ter bescherming van het cultuurlandschap wordt in eerste instantie per kern opgesteld (tijdens de actualisatie van de bestemmingsplannen). Een groenstructuurplan per kern is hiervoor de basis.

Gebouwde omgeving

Voor gebouwde monumenten die zijn beschermd op basis van de Monumentenwet 1988 of de provinciale Monumentenverordening 2007 wordt in de aankomende jaren een gemeentelijk beleid ontwikkeld. Dit beleid zal betrekking hebben op de relatie met de omgeving en de uitvoering van het beleid namens het Rijk en de provincie.

Niet beschermde gebouwen met cultuurhistorische of bijzondere beeldwaarde, de zogenaamde 'karakteristieke gebouwen', worden in de bestemmingsplannen speciaal aangeduid. Zonder vergunning mag aan deze gebouwen geen wijziging

plaatsvinden die de karakteristiek aantast. Tevens geldt voor deze bebouwing een omgevingsvergunning voor het slopen.

Welzijnsbeleid

In de notitie 'Brede Samenwerking in Aa en Hunze' (oktober 2007) is het beleid ten aanzien van brede samenwerking weergegeven. Brede samenwerking is een aanpak gericht op de verbetering van de ontwikkelingskansen van kinderen en het vergroten van de (sociale) verbondenheid. Door het stimuleren van een brede samenwerking kan de daginvulling van kinderen en het combineren van zorg, werk en vrije tijd voor ouders beter vorm krijgen. De brede samenwerking kan daarmee bijdragen aan versterking van de sociale verbondenheid in een dorp. Voor de ontwikkeling van de brede samenwerking zijn de volgende doelstellingen van belang:

- ontmoeting: een middelpunt creëren in de gemeenschap, een spil in het dorp dat ontmoeting en sociale verbondenheid bevordert;
- kind centraal: kinderen en jongeren optimale ontwikkelingskansen bieden door een doorgaande lijn te realiseren in de opvoeding, ontwikkeling en educatie in het gezin, op school en in de vrije tijd;
- kwaliteit: waar mogelijk een kwalitatief hoogstaand en dekkend voorzieningenniveau realiseren dat inspeelt op maatschappelijke ontwikkelingen en voorziet in de behoefte van inwoners;
- samenwerking: optimaal gebruikmaken van de deskundigheid, onder andere bij scholen en instellingen door structureel samen te werken in een professionele organisatie;
- ruimte: de functionaliteit en effectiviteit van gebouwen verbeteren. Meer ruimte en gebruiksmogelijkheden realiseren door afstemming en multifunctioneel gebruik. Medegebruik van bestaande accommodaties gaat boven nieuwbouw.

Toerisme en recreatie

TROP In 2009 is het geactualiseerde Toeristisch Recreatief OntwikkelingsPlan Aa en Hunze (TROP) vastgesteld. Dit plan bevat een visie waarin, op het gebied van recreatie en toerisme, de koers is weergegeven voor de komende vijf jaar. Het TROP geeft een integrale schets weer die aansluit bij de huidige trends en ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector en de meest recente beleidsontwikkelingen. Ten slotte bevat de visie beleidsuitgangspunten en een programma van actiepunten.

Ten aanzien van recreatie en toerisme heeft de gemeente de volgende ambities geformuleerd:

- verkopen wat de gemeente Aa en Hunze te bieden heeft;
- stimuleren van productverbetering en -vernieuwing;
- waar mogelijk het bieden van planologische ruimte;
- het ondersteunen van de sector en samenwerking.

De kern Eext maakt deel uit van het gebied de Hondsrug, een gebied met een veelheid aan recreatiebedrijven. Daarnaast ligt de kern in het Nationaal Landschap Drentsche Aa en het Nationaal Park beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa.

De opgaven in dit gebied zijn gericht op het openhouden van de open gedeelten van de Hondsrug, het oplossen van infrastructurele knelpunten bij recreatie en/of toerisme en recreatie met het oog op landschap/natuur. Daarnaast zijn ten westen van de kern mogelijkheden aanwezig voor kleinschalige ontwikkeling van bestaande recreatiebedrijven. Vanwege de kleinschaligheid van het landschap worden grootschalige ontwikkelingen in dit gebied niet passend gevonden.

Ten slotte spelen het cultuurtoerisme en de verbetering van het padennetwerk ook een belangrijke rol bij het stimuleren van recreatie en toerisme.

Per 1 januari 2008 is de Wet op de openluchtrecreatie (Wor) vervallen. De Wet op de openluchtrecreatie vormde de basis voor vergunningen, ontheffingen en vrijstellingen op het gebied van kamperen. In de Nota Kampeerbeleid (2008) zijn de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid ten aanzien van kamperen benoemd. In deze nota zijn beleidskeuzen gemaakt ten aanzien van de volgende categorieën: kampeerterreinen, kleinschalig kamperen, tijdelijk kamperen, natuurkampeerterreinen, vrij kamperen en kamperen voor eigen gebruik. Aan de beleidskeuzes van deze nota zal moeten worden voldaan. Kleinschalig kamperen wordt binnen de kernen niet toegestaan tenzij het vigerende bestemmingsplan dit toestaat. Wanneer kamperen in de kern anderzijds toch is gewenst, kan een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd. Ook vrij kamperen, kamperen op eigen terrein en gereguleerde overnachtingsplaatsen (camperplaatsen) zijn niet toegestaan.

NOTA KAMPEERBELEID

Daarnaast is in februari 2009 het facetbestemmingsplan Kleinschalig Kamperen gemeente Aa en Hunze vastgesteld door de raad. Hierin staan de kampeerterreinen benoemd die in de gemeente Aa en Hunze aanwezig zijn en als zodanig zijn bestemd (onderscheid in kleinschalige kampeerterreinen en natuurkampeerterreinen). Uitgangspunt is dat nieuwe kleinschalige kampeerterreinen (maximaal 0,5 ha) alleen bij agrarische bedrijven en groepsaccommodaties worden toegestaan en in principe alleen buiten de bebouwde kom. In Eext is momenteel geen kampeerterrein, in welke vorm dan ook, aanwezig.

Tevens kent de gemeente de 'Notitie Recreatieve ontwikkelingen in bestaande gebouwen'. Bed and breakfast (logiesverstrekking) wordt gezien als een vorm van een aan huis verbonden bedrijf en wordt als zodanig mogelijk gemaakt

NOTITIE RECREATIEVE
ONTWIKKELINGEN IN
BESTAANDE GEBOUWEN

binnen woonbestemmingen (maximaal twee kamers, maximaal vier personen). Deze notitie beoogt verder een verruiming ten gunste van verblijfsrecreatie binnen de woonbestemmingen en agrarische bestemmingen ten behoeve van de realisering van een functie voor de verblijfsrecreatie, met een capaciteit tot en met tien personen gericht op bed and breakfast en recreatieappartementen.

Infrastructuur

GEMEENTELIJK VERKEERS- EN VERVOERSPLAN

In 2009 is het geactualiseerde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen in het verkeer en de wetgeving hebben geleid tot de noodzaak van een nieuw beleidsplan op het gebied van verkeer en vervoer.

Het doel van het GVVP is het vastleggen van het beleid op het gebied van verkeer en vervoer in de gemeente Aa en Hunze voor de periode tot 2015, dat aansluit bij de (ruimtelijke) ambities die de gemeente heeft, maar eveneens past binnen de kaders van het rijksbeleid en het provinciaal beleid.

De hoofdlijn van het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid tot 2015 wordt gevormd door het programma 'Duurzaam veilig verkeer'.

Daarbij wordt in de periode tot 2015 ingezet op:

- het bevorderen van de verkeersveiligheid;
- het faciliteren van de verplaatsingsbehoefte van personen en goederen;
- het bijdragen aan economische en ruimtelijke ontwikkelingen;
- het beperken van schade aan natuur, landschap, milieu en het bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Water

WATERPLAN GEMEENTE AA EN HUNZE

In december 2007 is het waterplan van de gemeente Aa en Hunze vastgesteld. Dit waterplan is opgesteld door de gemeente Aa en Hunze, in samenwerking met het Waterschap Hunze en Aa's.

In het waterplan is het huidige beleid beschreven, zijn de knelpunten in de gemeente Aa en Hunze geïnterpreteerd en is een watervisie opgesteld voor 2015. In deze watervisie is het volgende opgenomen.

- Natuurlijke watersystemen: het watersysteem functioneert als een bijna natuurlijk watersysteem en voldoet aan de landelijke en Europese normen voor gezonde watersystemen.
- Een watersysteem is veilig, maar kan niet al het water opvangen. Het watersysteem leidt niet tot schade bij de burgers en het bedrijfsleven, maar kan tijdelijk wel tot hinder leiden in straten en tuinen.
- Water is een van de pijlers van de ruimtelijke ordening.
- Schoon en vuil water worden waar mogelijk gescheiden.
- De gemeente voldoet aan de basisinspanning en het waterkwaliteitspoor en er bevinden zich geen risicovolle overstorten binnen de gemeente.

- Water wordt beleefd, is zichtbaar en draagt bij aan een aangename leefomgeving.
- Water is geïntegreerd in gebied en maatschappij, zoals bij recreatie en onderwijs.
- Diffuse bronnenbeleid is erop gericht verontreinigingen naar het water zoveel mogelijk te voorkomen.
- Doelmatig waterbeheer waarin de taken voor burger en overheid helder zijn en afspraken tussen verschillende overheidsinstanties zijn vastgelegd.

Om deze visie te realiseren, zijn vier oplossingsrichtingen onderscheiden:

1. het toepassen van duurzaam waterbeheer in bebouwd gebied (stedelijk waterbeheer);
2. het verbeteren van recreatie en beleving;
3. het verbeteren van communicatie om duurzaam omgaan met water te bevorderen;
4. het versterken van waterorganisatie.

In het waterplan wordt gezegd dat in Eext, liggend binnen het stroomdal Drentsche Aa en Hondsrug, in het jaar 2050 naar verwachting niet voldoende berging aanwezig is om de toename van neerslag te kunnen opvangen. Hier moet nader naar worden gekeken; er zijn nog geen concrete maatregelen voor. Daarnaast speelt in Eext een (beperkt) probleem met eswateroverlast (water dat van de hoger gelegen esgronden stroomt naar lagere gebieden waar het water zich verzamelt).

Belevingsonderzoek Eext

In 2003 is door het van Van Hall instituut, in samenwerking met de commissie Dorpsbelangen Eext en de Brede overleggroep kleine dorpen, een belevingsonderzoek uitgevoerd in Eext. Dit belevingsonderzoek is opgesteld met behulp van de inwoners van de kern, die aan de hand van een enquête hun beleving van de kern kenbaar konden maken. Hieruit zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- tekort aan betaalbare starterswoningen;
- verbetering mogelijk op het gebied van voorzieningen (onder meer winkels);
- verbetering mogelijk op het gebied van verkeersverbinding (voornamelijk de verbinding van Gieten).

Op dit moment zijn er nog geen concrete uitwerkingen van deze voorstellen gemaakt.

Uitgangssituatie en planuitgangspunten



3.1

Ruimtelijk-functionele structuur

Eext ligt op de Hondsrug. De kern is daarnaast aan de (zuid)westzijde en de (noord)oostzijde ingesloten door een es met landbouwgronden.

Van oudsher is Eext een brinkdorp (soort binnen de esdorpen). Waar in beginsel de brink veelal aan de rand van het dorp lag, werd met de tijd de bebouwing om de brink gesitueerd waardoor deze in het dorp kwam te liggen. De brinken (zeven in totaal, waarvan sommige slechts nog bestaan uit overblijfselen) zijn in de huidige situatie nog aanwezig in de kern. De uitstraling van deze brinken, onder meer met het oog op de beplanting, is in de afgelopen jaren wel veranderd.

Naast deze belangrijke karakteristiek, zijn overige kenmerken van een esdorp een slingerend, min of meer radiaalgewijs wegenpatroon, geënt op het agrarische gebied, onregelmatige kavellijnen bij bebouwing, aanwezigheid van dobben, de aanwezigheid van brinken en een onregelmatige percelering.

De kenmerkende structuur is in de huidige situatie grotendeels gewijzigd. De onregelmatige kavellijnen zijn grotendeels verdwenen. Uitbreidingen in de kern, voornamelijk aan de west- en oostzijde, zijn voorzien met rechte kavellijnen. Ook in de uitstraling van de bebouwing zijn in de loop der tijd veranderingen opgetreden. Waar de oudere bebouwing hoofdzakelijk een onregelmatige rooilijn en nokrichting had, vertoont de jongere bebouwing (uitbreidingen van de kern) meer uniformiteit. De van oudsher aanwezige boerderijen zijn daarnaast in een bepaalde landelijke stijl weergegeven met lage gootlijn en steile kap. Veel oude bebouwing is echter gesloopt/herbouwd waardoor karakteristieken verloren zijn gegaan. Rond de Kerkstraat-Brinkstraat-Hoofdstraat zijn nog enkele oude boerderijen aanwezig, die onder andere qua vormgeving erg van elkaar verschillen.

De jongere dorpsgedeelten hebben meer uniformiteit in vormgeving en uiterlijk van de bebouwing.

In het wegenpatroon is weinig veranderd, behalve in de omgeving van de Naweeg, waar de weg over de huidige brink is omgelegd.

In de kern Eext zijn twee rijksmonumenten aanwezig, te weten een deel van een (voormalige) schaapskooi (nabij Gieterstraat 2) en de kerk (Kloosterstraat 2).

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het behouden van de huidige (bestaande) ruimtelijk-functionele structuur van Eext. Deze structuur vormt een randvoorwaarde bij ontwikkelingen op het gebied van ruimtelijke ordening.

In de bestaande bebouwing wordt functieverruiming toegestaan. Dit mede vanwege de huidige functiemenging in het plangebied. Deze functieverruiming wordt voornamelijk langs de hoofdwegen toegestaan in verband met de bereikbaarheid, het feit dat de bebouwing langs de hoofdwegen veelal wordt gekenmerkt door functiemenging en de aanwezigheid van bebouwing met een groter oppervlak.

Conform de Nota Vrijstellingenbeleid wordt het mogelijk onder meer bedrijven aan huis en kleinschalige bedrijvigheid (tot en met milieucategorie 2) in te passen. Hierbij is het van belang dat geen hinder voor de (woon)omgeving ontstaat.

Ten slotte krijgt de gemeentelijke bijgebouwenregeling (facetbestemmingsplan Bijgebouwen) een vertaling in de regels van het bestemmingsplan.

3.2

Karakteristieke gebouwen

Een 'karakteristiek gebouw' is een bouwwerk, dat vanwege zijn cultuurhistorie of architectuur opvalt. De karakteristieke gebouwen zijn niet wettelijk beschermd, maar er wordt belang gehecht aan de cultuurhistorische waarde of aan de verschijningsvorm. Een gebouw wordt als karakteristiek aangemerkt als het voldoet aan een van de onderstaande criteria:

- het gebouw is representant van een bepaald type, een bepaalde bouwstijl of heeft een bijzondere (voormalige) functie;
- het gebouw heeft een (deels) rietgedekte kap;
- het gebouw draagt - eventueel met andere gebouwen - bij aan het (karakteristieke) stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
- het is relevant of het gebouw oorspronkelijk is en of eventuele veranderingen met respect voor het originele uiterlijk zijn uitgevoerd.

De in Eext aanwezige, karakteristieke gebouwen zijn opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is het behouden van de karakteristieke gebouwen. Binnen meerdere bestemmingen zijn gebouwen op de verbeelding aangeduid als karakteristiek. De karakteristieke gebouwen en

monumenten hebben een strak bouwvlak rond het hoofdgebouw gekregen zodat wordt voorkomen dat de karakteristieke kenmerken verloren gaan. De uitgangspunten ten aanzien van architectuur en kleurstelling zijn vastgelegd in de welstandsnota. Eventuele bouwplannen zullen aan zowel het bestemmingsplan als de welstandsnota worden getoetst.

Het gaat bij het toepassen van de aanduiding om bescherming van karakteristieke gebouwen. In tegenstelling tot beschermde monumenten zijn karakteristieke gebouwen vaak geschikt voor verandering waarbij de karakteristieke waarden kunnen worden behouden. De Nota Welstandsbeleid biedt handvatten om deze categorie gebouwen toekomstwaarde te geven. Het gaat dan vooral om de architectonische aspecten.

Om na te gaan welke gebouwen in Eext in aanmerking komen voor het predicaat 'karakteristiek', heeft een inventarisatie plaatsgevonden (inclusief het raadplegen van bronnen²). Op basis hiervan is een groslijst opgesteld (zie bijlage 3). Rijksmonumenten en provinciale monumenten zijn niet aangeduid, omdat de bescherming van deze gebouwen reeds via de Monumentenwet wordt verzekerd.

Het eventueel vervallen van de aanduiding karakteristiek wordt in principe gekoppeld aan het herzien van het bestemmingsplan. Tussentijds worden er dan ook geen inventarisaties uitgevoerd.

In het voorliggende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om een tussentijdse wijziging te doen in de aanmerking als karakteristiek. Hiervan kan slechts gebruik worden gemaakt in situaties waarin dit noodzakelijk wordt geacht.

Om de karakteristieke waarden te beschermen, zijn bouwregels opgesteld. In dit bestemmingsplan is geregeld dat de sloop van een karakteristiek gebouw zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders niet mogelijk is. Voor het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning gelden vaste criteria. Een ondergeschikte uitbreiding buiten het bouwvlak is alleen mogelijk met een omgevingsvergunning. Ondergeschiktheid van de uitbreiding en behoud van de karakteristieke hoofdvorm zijn de criteria die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden.

3.3

Bevolking en wonen

Eext wordt aangemerkt als een kleine kern. De hiernavolgende tabellen geven het aantal inwoners en de bijbehorende woningvoorraad in de periode 2003-2011 weer.

² Lijst met rijksmonumenten; lijst met voormalige provinciale monumenten; lijst van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP); lijst van de provincie van gebouwen met een rieten dak; vigerende bestemmingsplannen waarin gebouwen zijn aangeduid als 'karakteristiek' of 'beeldbepalend'.

Aantal inwoners in de kern Eext in de periode 2003-2011

Periode	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aantal	1.167	1.178	1.153	1.188	1.178	1.202	1.199	1.201	1.196

Bron: gemeentelijke cijfers

Woningvoorraad in de kern Eext in de periode 2003-2011

Periode	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aantal	523	530	529	529	530	530	536	536	536

Bron: gemeentelijke cijfers

In tegenstelling tot veel andere plattelandskernen is in Eext niet sprake van een duidelijke afname in het inwoneraantal; het inwoneraantal blijft rond eenzelfde aantal fluctueren. Ook in de woningvoorraad is deze trend te zien. Een verklaring hiervoor is de aanwezigheid van voorzieningen in de kern en de nabijheid van de hoofdkern Gieten. Hierdoor is de kern ook aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen (CBS statline).

Uit de tabel is eveneens de gemiddelde woningbezetting af te leiden. Deze bedraagt ongeveer 2,2 personen/woning, waarmee het onder het landelijke gemiddelde van 2,4 personen/woning ligt.

In paragraaf 2.3 is reeds ingegaan op het huisvestingsbeleid. Hierin is naar voren gekomen dat de kern Eext beperkte mogelijkheden heeft om woningen te bouwen. Bouwen voor de eigen behoefte staat hierbij voorop.

Daarnaast is in deze paragraaf ook kort ingegaan op de Toekomstvisie 2020. In deze visie is verwoord dat de groei van het woningbestand in de vier grote kernen ligt (Gieten, Annen, Rolde en Gasselternijveen) en in kleine kernen beperkt is. Daar waar geen uitleg of inbreiding met nieuwe woningen mogelijk wordt gemaakt, wordt gezocht naar andere oplossingen om ontwikkelingen mogelijk te maken, passend bij het karakter van de kern. Een voorbeeld hiervan is het realiseren van één of meerdere wooneenheden in vrijkomende boerderijen of monumentale panden. Dit vergt maatwerk en kwaliteit, met inbreng van bewoners.

In het voorliggende bestemmingsplan is ten slotte de beoogde nieuwbouw van het plan Eext-Noordoost integraal opgenomen. Het betreft een woonuitbreiding van maximaal 15 woningen aan de Vesselkampen.

Ook is een planvoornemen ingediend voor de bouw van twee woningen aan de Hoogakkers 7-9.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de kern Eext is groei van de bevolking geen doel op zich. Dit mede gezien de kleinschaligheid van de kern. De kwaliteit en samenstelling van de woningvoorraad zijn in dit opzicht wel van belang. Hiermee dient te worden aangesloten bij de autonome ontwikkeling (groei of krimp) van de bevolking. Een uitgangspunt hierbij is het kunnen blijven bieden van woonruimte aan met name de doelgroepen ouderen en jongeren/jonge gezinnen.

Nieuwe, planmatige uitbreidingen zijn momenteel niet aan de orde.

Op kleinere schaal zijn wel mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe woningen. Deze liggen in het toepassen van functieverandering in agrarische bebouwing naar woonbebouwing, mits dit geen belemmeringen oplevert voor de omgeving. Hiervoor is in het bestemmingsplan een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Voor de toekomstige uitbreiding Eext-Noordoost is de bestemming Wonen - Uit te werken opgenomen. Deze nieuwbouw wordt gerealiseerd door middel van een uitwerkingsplan waaraan in de vernoemde bestemming voorwaarden zijn gesteld.

Verder bevat het bestemmingsplan een flexibele regeling voor de bestaande woningvoorraad. Die regeling is overgenomen uit het facetbestemmingsplan Bijgebouwen Aa en Hunze. Dit biedt de mogelijkheid aanpassingen ten behoeve van wooncomfort en kwaliteit te kunnen realiseren.

Conform de Toekomstvisie is bij de bestemmingen voor voormalige boerderijen (Wonen - 3) en het agrarisch bedrijf (Agrarisch - Bedrijf) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor het mogelijk is in de bestaande bebouwing meerdere wooneenheden te realiseren. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden verbonden (onder andere behoud van de uiterlijke verschijningsvorm en een toets aan sectorale wet- en regelgeving).

3.4

Bedrijvigheid en voorzieningen

In de kern Eext is een verscheidenheid aan bedrijven en voorzieningen aanwezig. De meeste zijn gelegen aan/nabij de doorgaande weg door de kern: Stationstraat-Kerkstraat-Hoofdstraat. Bedrijvigheid is in het plangebied in verschillende vormen aanwezig, van een rietdekkersbedrijf tot een benzinestation en dienstverleningsbedrijf ten behoeve van landbouw. Daarnaast zijn in de kern meerdere horecagelegenheden aanwezig.

Ook zijn in de kern verschillende voorzieningen aanwezig. Aan de noordzijde van de kern, aan de weg 't Witzand 22, ligt een basisschool met peuterspeelzaal. Tevens zijn in Eext een kerk (Kerkstraat), een verenigingsgebouw van de Nederlands hervormde kerk (Hoofdstraat), kinderopvang 'Hasselbraam' ('t Witzand 4) en een jeugdboerderij van stichting Welzijn (Middenstraat) aanwezig. Ten slotte zijn aan de Anderenseweg voetbal- en tennisvelden gesitueerd.

Naast het vorengenoemde liggen in de kern nog enkele van oudsher aanwezige agrarische bedrijven. Deze zijn voornamelijk gesitueerd aan de wegen 't Witzand, Stationstraat en Hoofdstraat.

In de bijlagen van het onderhavige bestemmingsplan is een bedrijvenlijst opgenomen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

BEDRIJFVIGHEID

Ter behoud en versterking van onder meer de leefbaarheid in de kern biedt het voorliggende bestemmingsplan, waar mogelijk, ruimte voor de uitbreiding van bedrijven.

In het geval van uitbreiding betreft het individuele bedrijven die, waar mogelijk, een verruimd bouwvlak kunnen krijgen. Dit geschiedt middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels. De milieuhygiënische situatie en stedenbouwkundige inpassing zijn hierbij richtinggevend.

Bij de functie 'wonen' kunnen aan huis verbonden beroepen voorkomen. Conform de gemeentelijke Nota Vrijstellingenbeleid zal hieromtrent een regeling worden opgenomen in het bestemmingsplan.

De huidige volwaardige agrarische bedrijven in de kern worden conform de feitelijke situatie bestemd. Uitbreidingsmogelijkheden zijn afhankelijk van de milieusituatie ter plekke en zullen per geval worden beoordeeld en worden voorzien van een planologische regeling.

Middels flexibiliteitsbepalingen is het mogelijk functieverandering in agrarische bebouwing toe te passen. Bij functieverandering dienen de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten, zoals de hoofdvorm van de bebouwing, openheid op het perceel en doorzichtmogelijkheden naar het achtergelegen landelijk gebied te worden mee gewogen. Tevens is maatwerk van toepassing; elke situatie wordt afzonderlijk beoordeeld.

In het plangebied is bedrijvigheid aanwezig van verschillende milieucategorieën (tot en met categorie 3). De onderlinge situering van deze bedrijven en de aangrenzende woningen vragen de nodige aandacht.

Categorie 3-bedrijven krijgen in het bestemmingsplan een bestemming die specifiek betrekking heeft op de huidige activiteiten. Daarbij wordt de mogelijkheid gecreëerd om bij bedrijfsbeëindiging een bedrijf in dezelfde milieucategorie (of lager) terug te plaatsen.

Ten slotte krijgen voormalige agrarische bedrijven (bestemming Wonen - 3) een afwijkingsmogelijkheid waarbij het middels een omgevingsvergunning mogelijk is bedrijvigheid op te richten. Voor het perceel aan de Hoofdstraat 10 geldt dat de huidige bestemming (Wonen - 3) kan worden gewijzigd naar de bestemming Horeca, van categorie I, mits wordt voldaan aan de in de regels opgenomen eisen. In het bestaande gebouw zal bij wijziging de vestiging van een hotel/restaurant mogelijk worden gemaakt.

Een belangrijk speerpunt is het behouden en versterken van de leefbaarheid en de voorzieningenstructuur in de kernen. Een mogelijkheid hierin is het bieden van uitbreidings- en ontwikkelingsruimte aan bestaande voorzieningen middels een ontheffing.

3.5

Recreatie en toerisme

Eext maakt deel uit van het gebied de Hondsrug. In dit gebied staat een combinatie en integratie van verschillende functies (recreatie, natuur, landbouw en milieu) voorop.

Wat betreft (dag)recreatie zijn rond het plangebied voldoende mogelijkheden aanwezig, onder andere natuurgebieden, park 'het rijk der kabouters' en fiets- en wandelroutes. Het plangebied zelf beschikt over drie horecagelegenheden (restaurants en café).

Daarnaast is rond Eext een keur aan verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig, in de vorm van campings (onder meer aan de Annerweg) en hotels (ook aan de Annerweg).

De kern zelf beschikt over een groepsaccommodatie (Stationstraat) en een herberg (Hoofdstraat).

Op het perceel Hoofdstraat 10 wordt (uitsluitend in de bestaande bebouwing) een hotel met bijbehorende faciliteiten als een restaurant en vergaderruimten gerealiseerd.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De voor recreatie en toerisme ondersteunende voorzieningen, zoals horeca, moeten worden behouden en zich kunnen ontwikkelen als de ruimtelijke situatie dit toelaat.

Met betrekking tot de recreatieve functie verschillende (gemeentelijke) beleidsdocumenten opgesteld. Verscheidene uitgangspunten uit deze beleidsdocumenten zijn integraal opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, waarmee verruimde mogelijkheden worden geboden voor recreatieve functies.

Bed and breakfast (logiesverstrekking) wordt gezien als een vorm van een aan huis verbonden bedrijf en is als zodanig mogelijk binnen woonbestemmingen tot maximaal twee kamers en maximaal vier personen. In de algemene afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen voor een verdere verruiming ten gunste van verblijfsrecreatie binnen de woonbestemmingen en agrarische bestemmingen, met een capaciteit tot en met tien personen gericht op bed and breakfast en recreatieappartementen.

Door de veranderingen in vrijetijdsbesteding de afgelopen jaren is er steeds meer vraag naar groepsaccommodaties. Deze sector bestaat, in tegenstelling tot de

vaak hobbymatige opgezette bed and breakfast, uit professionele logiesverstreking.

In het bestemmingsplan is het vooral van belang eisen te stellen aan de bebouwing waarin de groepsaccommodatie is gevestigd. Deze vorm van verblijfsrecreatie zal hoofdzakelijk in het hoofdgebouw, of daarmee functioneel samenhangend bijgebouw, plaats moeten hebben. Er zal in ieder geval sprake zijn van een geheel met de overige gebouwen. Tevens geldt dat de groepsaccommodatie niet mag worden afgesplitst als zelfstandig bedrijf. Het hele jaar door kan de accommodatie worden verhuurd, maar permanente bewoning is niet toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt in alle bestemmingen het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen als strijdig gebruik aangemerkt. Dit conform de Nota Kampeerbeleid.

3.6

Infrastructuur

De gemeente Aa en Hunze heeft een geactualiseerd verkeers- en vervoersplan. In dit plan zijn de wegen ingedeeld in categorieën.

In de kern Eext is de doorgaande verbinding Stationsstraat-Kerkstraat-Hoofdstraat-'t Witzand aangemerkt als een erftoegangsweg A (50-30 km/uur). Op erftoegangswegen staat de verblijfsfunctie centraal. De overige wegen in de kern hebben de aanduiding Erftoegangsweg B (onder andere Gieterstraat en Naweg). Dit betekent dat de maximumsnelheid binnen de bebouwde kom 30 km/uur bedraagt.

Aan de oostzijde van Eext, op circa 270 m van het plangebied, ligt de N34 die wordt aangemerkt als stroomweg waar een maximumsnelheid van 100 km/uur geldt.

Daarnaast liggen aan de randen van het plangebied (onder andere aan de oost- en westzijde van de kern) enkele zandpaden. Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op het behoud en de bescherming van deze (cultuur)historische elementen.

Door de vereniging van Dorpsbelangen Eext is ten slotte de wens geuit tot herstel van de directe verkeersverbinding Eext-Gieten (Gieterstraat). Daarbij is gevraagd om een extra aftakking te realiseren op het bestaande verkeersplein ten zuiden van het plangebied.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De wegen in het dorp krijgen een conserverende bestemming. De gronden binnen deze bestemming bestaan naast de weg zelf ook uit de omliggende verblijfsruimte. Hierdoor is het mogelijk op grond van het bestemmingsplan

aanpassingen aan wegen te verrichten, onder andere met oog op de verkeersveiligheid, zonder het bestemmingsplan aan te hoeven passen.

De aanwezige zandpaden krijgen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie, gericht op de bescherming en het behoud van deze cultuurhistorische elementen.

3.7

Groen

Eext heeft een groene uitstraling. Deze groene uitstraling wordt onder meer gevormd door de karakteristieke bomenrijen langs de zuidelijke dorpsentrees. Ook langs overige wegen is deze groene uitstraling aanwezig. De Stationsstraat, Kerkstraat, gedeelte Hoofdstraat en 't Witzand zijn dorpsontsluitingswegen. De Brinkstraat, Heiakkers, Anderenseweg, gedeelte van de Naweg en de rest van de Hoofdstraat zijn wijkontsluitings- of nevenontsluitingswegen. De Keukenhof en een gedeelte van Venakkers zijn buurtontsluitingswegen. Het uitgangspunt hierbij is dat deze wegen, door hun groene uitstraling, herkenbaar zijn als de primaire, secundaire en tertiaire verkeersaders van het dorp. In de kern zijn ook een aantal (cultuurhistorisch waardevolle) brinken aanwezig die de groene uitstraling van de kern versterken (onder meer bij de kruising Hoofdstraat-Schaapstreek en de kruising Stationsstraat-Anderenseweg-Kampstraat).

De gebieden rond de sporthal, de school en de begraafplaats zijn daarnaast aangemerkt als locaties met een bijzondere functie. Door de bijzondere functie wordt de intentie uitgesproken voor het behoud en de versterking van de groene inrichting. Ook zijn cultuurhistorische tracés aanwezig, de Gieterstraat en de Schaapstreek-Kerkweg, die behouden dienen te blijven. Deze van oudsher aanwezige tracés zijn als verharde wegen aanwezig in het plangebied. Ten slotte kennen de wegen 't Witzand en Heiakkers uitzichten naar het achterland, vanwege de eenzijdige bebouwing langs deze wegen.

Voor de kern Eext is een groenstructuurkaart opgesteld. Deze kaart vormt een groot deel van de input voor de hierna genoemde uitgangspunten. De groenstructuurkaart is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De intentie van het bestemmingsplan is gericht op het behoud en versterking van het groene karakter van de primaire, secundaire en tertiaire verkeersaders van de kern. Deze groenstructuren hebben de bestemming Groen gekregen.

De gebieden rond de begraafplaats, de sporthal en de school zijn aangemerkt als locaties met een bijzondere functie. Door de bijzondere functie wordt de intentie uitgesproken voor het behoud en de versterking van de groene inrich-

ting. De regels van het bestemmingsplan, met betrekking tot deze functies, zijn voorzien van een beschermende bepaling.

Uit het oogpunt van behoud van cultuurhistorie zijn de brinken bijzondere functies. Deze gebieden hebben een aanduiding gekregen; specifieke vorm van groen - brink.

Beschermwaardige bomen krijgen een maximale bescherming in het bestemmingsplan door middel van een dubbelbestemming (Waarde - Beschermwaardig houtopstand). In de bijlagen is een lijst opgenomen van deze beschermwaardige houtopstanden.

De agrarische gronden binnen de plangrenzen krijgen ten slotte de bestemming Agrarisch - Cultuurgrond, conform het huidige gebruik.

Ruimtelijke kwaliteit



4.1

Welstandsbeleid en beeldkwaliteit

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2005. Binnen de gemeente worden verschillende welstandsgebieden onderscheiden. In de beschrijving van elk gebied wordt aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke verschijningsvorm (ondersteunend met enkele foto's), de functies en de voorkomende architectuur. In de paragraaf waardering, beleid en ontwikkeling wordt de waardebeoordeling onderbouwd, het beleid bepaald en wordt aangegeven hoe met nieuwe ontwikkelingen wordt omgegaan.

De Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2005-1 maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan moeten dan ook niet los van elkaar worden gezien; in zekere zin zijn ze aanvullend.

De bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de mogelijkheden tot verandering van de bebouwing in een bepaald gebied. Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke aspecten, zoals ligging van de bebouwing, afmeting van de gebouwen, dakhellingen, bijgebouwen en dergelijke.

Het welstandsbeleid ziet toe op de (beeld)kwaliteit van deze elementen. Dit betekent dat ontwikkelingen die door een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, niet door welstandscriteria kunnen worden tegengehouden.

In de Nota Welstandsbeleid zijn voor de dorpen in de gemeente Aa en Hunze algemene gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria op gebouwniveau aangegeven. Het ruimtelijk kader waarin per dorp het karakteristieke ruimtelijke beeld van gebouwen in hun omgeving is vastgelegd, ontbreekt echter. Ter ondervanging van dit ontbrekende ruimtelijk kader is het beleidsdocument 'Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Eext' opgesteld. Deze beschrijving vormt een basis voor ruimtelijke onderbouwingen bij nieuwe ontwikkelingen.

De Nota Welstandsbeleid, waarin de welstandsgebieden met algemene gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria op gebouwniveau zijn opgenomen, geeft meer specifieke informatie.

4.2

Analyse ruimtelijke kwaliteit/karakteristieke waarden

Eext is een cultuurhistorisch waardevolle nederzetting op de Hondsrug. Eext ligt tussen de Groot es aan de west- en noordzijde en de Midden es aan de oostzijde.

Het esdorp Eext bestaat uit boerderijen en kleinschalige bebouwing rondom open ruimten, brinken en langs wegen. De combinatie van deze open ruimten en brinken met boerderijen en kleinschalige bebouwing is bepalend voor het karakter van dit dorp. Kenmerkend voor esdorpen is het doorlopen van het landschap tot in het dorp, waardoor vanuit het dorp op verschillende plaatsen zichtlijnen naar het landschap aanwezig zijn. In Eext is het zicht naar het landschap op veel plekken nog aanwezig. Door de open ruimten in het dorp kent Eext ook lange zichtlijnen binnen het dorp.

De eerste uitbreidingen van het dorp Eext vonden, net als bij de andere esdorpen, plaats langs de uitvalswegen in de vorm van lintbebouwing. Deze niet-planmatige uitbreiding bestaat uit boerderijen en woningen.

De planmatige uitbreidingen van Eext zijn gerealiseerd aan de zuidwestzijde langs de oude Veldweg naar de Kampakkers met het hunebed en aan de noord-oostzijde.

In Eext zijn zeer veel gebieden te onderscheiden waar de oorspronkelijke karakteristieken van dit cultuurhistorisch waardevolle dorp in relatie tot het omringende esdorpenlandschap zijn af te lezen en die essentieel zijn voor de beleving van het dorp als geheel.

Deze gebieden zijn in beeld gebracht door middel van foto's. Van elk gebied zijn de positieve karakteristieken van de ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten beknopt weergegeven. De volgende gebieden zijn onderscheiden:

1. De noorderbrink tussen de Hoofdstraat en de Schaapstreek (welstandsgebied historische kern esdorp).
2. De oosterbrink langs de Naweg (welstandsgebied niet-planmatige uitbreiding).
3. Brink bij de Hoofdstraat en de Middenstraat (welstandsgebied historische kern esdorp).
4. Brinken vanaf de Gieterstraat langs de Brinkstraat (welstandsgebied historische kern esdorp en niet-planmatige uitbreiding).
5. De grote zuiderbrink aan de Stationsstraat (welstandsgebied niet-planmatige uitbreiding).
6. De Kerkstraat met kleine brinken (welstandsgebied historische kern esdorp).
7. De Keukenhof (welstandsgebied historische kern esdorp) Op historische kaarten is de Keukenhof als weg en pad richting de Kampakkers en het hunebed aangegeven. Deze oude veldweg is nu alleen herkenbaar aan

de oudere bebouwing van boerderijen en woningen dicht bij de dorpskern.

8. 't Witzand, de weg naar Annen (welstandsgebied niet-planmatige uitbreiding).
9. De Naweg, de weg naar Eexterzandvoort (welstandsgebied niet-planmatige uitbreiding).
10. De Gieterstraat (welstandsgebied niet-planmatige uitbreiding).
11. De Stationsstraat (welstandsgebied niet-planmatige uitbreiding).
12. De Anderenseweg (welstandsgebied niet-planmatige uitbreiding).

Een nadere beschrijving van deze gebieden en de kern Eext is opgenomen in het beleidsdocument 'Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Eext'. Dit document is toegevoegd aan de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Milieu - en omgevingsaspecten



In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de verscheidene milieu- en omgevingsaspecten in samenhang met het onderhavige plangebied en de hoedanigheid van het bestemmingsplan.

Wat betreft de twee nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die op basis van het voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, Hoogakkers 7-9 en Hoofdstraat 10, is in de betreffende ruimtelijke onderbouwingen ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten; deze zijn afzonderlijk onderzocht.

Voor resultaten van de onderzoeken wordt derhalve verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen die separaat zijn opgenomen bij dit bestemmingsplan.

5.1

Water

Inleiding

Sinds het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw (2001), is er meer aandacht voor de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding. Om deze effecten tijdig te signaleren, is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is.

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding.

Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), Beleidslijn ruimte voor de rivier en de Nota Ruimte.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen die zijn gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het wa-

WATERBEHEER

terschap (trits: kwantiteit) en de initiatiefnemer van een plan. Het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in zijn functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het Waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied zeven watersystemen.

Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen. De KRW omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

NOTITIE STEDELIJK WATERBEHEER

Het Waterschap Hunze en Aa's gaat daarnaast in de Notitie Stedelijk Waterbeheer (2003) uit van de watersysteembenadering. Bebouwde gebieden liggen in de aanwezige natuurlijke regionale watersystemen en vanuit dit systeem dient invulling te worden gegeven aan inrichting, beheer en onderhoud van het water in steden en dorpen. Het watersysteem dient zodanig te worden ingericht dat wateroverlast wordt voorkomen. Dit kan onder meer worden bereikt door voldoende bergingscapaciteit in het oppervlaktewatersysteem te creëren in combinatie met infiltratie in de bodem.

Het is belangrijk bij elk inrichtingsplan samen met het waterschap eerst vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de gewenste grondwaterstanden zijn.

GEWENSTE GRONDWATER-
STANDEN

In de Keur van het Waterschap Hunze en Aa's (2010) is opgenomen dat binnen het beheersgebied zonder vergunning van het bestuur geen verhard oppervlak mag worden aangebracht, voorzover dit leidt tot een versnelde afvoer richting oppervlaktewaterlichamen. Hierbij geldt binnen de bebouwde kom een norm van 150 m² en daarbuiten een norm van 1.500 m². Bij nieuwe verharding met een oppervlak boven deze normen zullen compenserende maatregelen moeten worden genomen.

KEUR

Rondom hoofdwatergangen wordt in de Keur een beschermingszone van 5 m vanaf de insteek aangehouden.

De gemeente Aa en Hunze heeft in november 2007 het gemeentelijke waterplan 'Tussen stromen' vastgesteld. Dit plan is in samenwerking met het Waterschap Hunze en Aa's opgesteld. Een belangrijk doel is het waterbeleid beter af te stemmen en te integreren met de beleidsvelden ruimtelijke ordening en milieu. Het waterplan richt zich hoofdzakelijk op het (grond)water in en direct om de dorpskernen. Voor het water in het landelijk gebied zijn twee afzonderlijke plannen opgesteld door het waterschap, in samenwerking met onder andere de aanliggende gemeenten. De reden hiervoor is dat de gemeente Aa en Hunze, zoals de naam al zegt, in het stroomgebied van zowel de Drentsche Aa als de Hunze ligt.

GEMEENTELIJKE
WATERVISIE

In het waterplan zijn een aantal algemene en gebiedsspecifieke knelpunten geconstateerd. Zo voldeed het gemeentelijk rioolstelsel in 2007 nog niet geheel aan de basisinspanning, komt op enkele plekken in stedelijk en landelijk gebied wateroverlast voor en leidt grondwater in een aantal gevallen tot wateroverlast in kruipruimtes (bij de aanwezigheid van leemlagen).

In het Drentsche Aa-gebied komt het voor dat landbouw en natuur tegenstrijdige belangen hebben als het gaat om waterkwaliteit en waterpeil. Het gemeentelijke waterplan biedt voor deze knelpunten een aantal oplossingsrichtingen.

Eext ligt op de Hondsrug, waardoor het relatief hoog ligt en er weinig afwateringsmiddelen in de vorm van sloten aanwezig zijn. Eext ligt op de scheiding van twee watersystemen, de aanwezige sloten in het noordoosten van het dorp wateren af richting het beekdal van de Hunze en de sloten in het zuiden wateren af richting het beekdal van de Drentsche Aa. Deze situatie is weergegeven op een kaart behorende bij de overlegreactie van het waterschap welke is opgenomen in bijlage 7.

SITUATIE IN HET PLANGE-
BIED

Eext ligt relatief hoog, maar wordt wel ingesloten door de hoger gelegen essen ten oosten en ten westen van het dorp. Daar komt bij dat er in de ondergrond slecht doorlatende bodemlagen aanwezig zijn waardoor er oppervlakkige afstroming van hemelwater richting het dorp plaatsvindt en het water niet over-

al heel erg goed kan infiltreren in de bodem. Dit geeft bij hevige neerslag overlast, waarvoor een oplossing moet worden gezocht. Mede daarom is het van belang dat de sloten die wel in het gebied aanwezig zijn, worden gehandhaafd.

WATERKWANTITEIT

Bij nieuwe ontwikkelingen is 'waterneutraal bouwen' het uitgangspunt. Hierbij wordt uitgegaan van de trits vasthouden-bergen-afvoeren.

Het bestemmingsplan is primair conserverend van karakter, waarbij de bestaande functies worden bestemd. Er worden, behalve de nieuwbouwplannen aan de Hoogakkers 7-9 en de Hoofdstraat 10, geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien. Voor de twee genoemde ontwikkelingen is een afzonderlijke watertoets doorlopen.

Grootschalige ontwikkelingen zijn op grond van dit bestemmingsplan aldus niet mogelijk. Het plan biedt (zoals nagenoeg elk bestemmingsplan) voorts de mogelijkheid voor uitbreiding van hoofdgebouwen (woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke) en voor de realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen.

Nieuwe bouwpercelen voor woningen en/of bedrijven zijn niet voorzien. Zowel bij de ontwikkelingen bij recht als bij de ontwikkelingen na wijziging van het bestemmingsplan dienen de beleidsuitgangspunten van het gemeentelijk waterplan en de Keur van het waterschap (waaronder het afnemen van de watertoets) te worden nagekomen.

WATERKWALITEIT

Ten aanzien van de waterkwaliteit gelden de uitgangspunten uit de Nota Waterbeheer in de 21e eeuw; de trits schoonhouden-scheiden-zuiveren.

5.2

Archeologie

INLEIDING

Archeologische waarden dienen op grond van de inmiddels herziene Monumentenwet 1988³ te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient dan ook rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) beschikbaar en voor de te verwachten waarden is dit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

De provincie Drenthe hanteert op grond van onder meer inhoudelijke overwegingen een vrijstellingsmogelijkheid van nader archeologisch onderzoek bij een totaal te verstoren bodem van maximaal 500 m². Deze vrijstelling geldt alleen voor archeologische verwachtingszones (IKAW), tenzij binnen een afstand van

³ Sinds september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht. Op grond van deze wet zijn vier wetten gewijzigd, waaronder de Monumentenwet 1988.

50 m een AMK-terrein aanwezig is. De vrijstelling geldt niet voor bekende vindplaatsen die op de AMK van Drenthe zijn aangegeven. Zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is het niet mogelijk werkzaamheden uit te voeren die dieper dan 30 cm in de grond plaatsvinden. Voor historische kernen die op de AMK zijn aangegeven als 'terreinen van hoge archeologische waarde' is een vrijstelling van 70 m² mogelijk. Een gemeente is vrij om genoemde vrijstellingen naar beneden bij te stellen.

De reeds gewaardeerde gebieden met archeologische waarden staan op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Aan de zuidzijde van het plangebied, tussen de sportvelden, ligt een terrein van 'zeer hoge archeologisch waarde, wettelijk beschermd'.

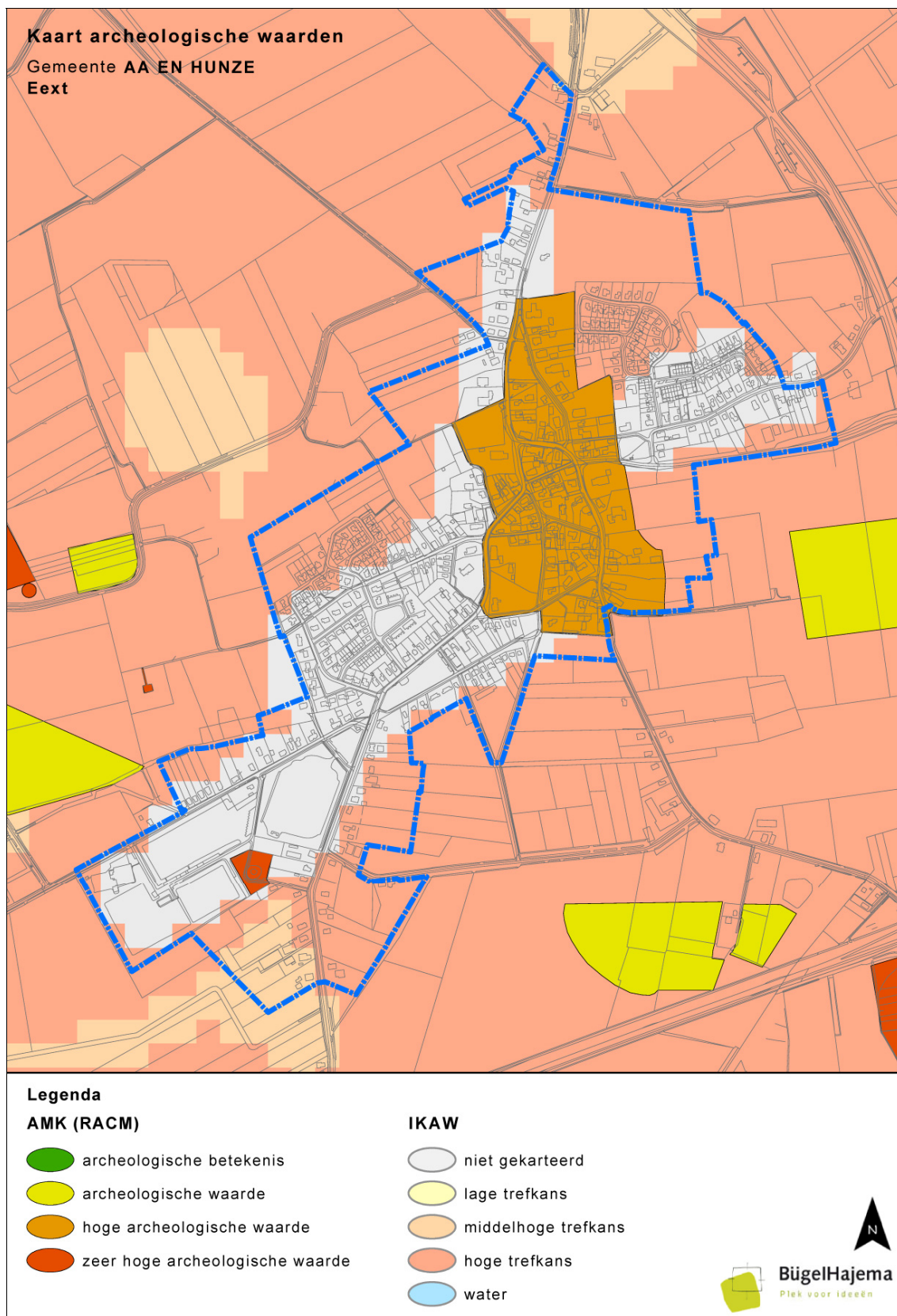
ONDERZOEK

Daarnaast is het oude gedeelte van de kern, het gebied rond de Kerkstraat-Hoofdstraat-Schaapstreek-Gieterstraat, op de AMK aangeduid als terrein met 'hoge archeologische waarde'. Bodemverstoringen in dit gebied zijn niet gewenst en gebonden aan een omgevingsvergunningstelsel.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 in het bestemmingsplan is van toepassing op de aanwezige AMK-terreinen. Voor deze gebieden geldt een provinciale onderzoeksvrijstelling van 70 m² bodemverstoring.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft de verwachting aan op het aantreffen van archeologische waarden. De randen van het plangebied zijn in dit kader geïndiceerd als terreinen met een hoge trefkans op archeologische waarden (aan de zuidelijke plangrens een gedeelte met een middelhoge trefkans). Het merendeel van de kern is echter niet gekarteerd. Dit wil niet zeggen dat hier geen verwachtingswaarde is. Gezien de omgeving is in dit gebied wel een verwachting op de vondst van archeologische waarden.

Voor gebieden met een hoge, dan wel middelhoge verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen. Hier geldt een provinciale onderzoeksvrijstelling van 500 m², tenzij de locatie binnen een afstand van 50 m van een AMK-terrein ligt.



Archeologische Monumentenkaart en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

5.3

Ecologie

Gebiedsbescherming

In 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. In deze wet wordt uitgegaan van drie typen gebieden:

- de Natura 2000-gebieden;
- de beschermde natuurmonumenten;
- gebieden die de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen, zoals Wetlands.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Vooralsnog vallen alleen de Vogelrichtlijngebieden onder Natura 2000, aangezien de Habitatrichtlijngebieden nog niet officieel zijn aangewezen. Voor Habitatrichtlijngebieden geldt nog steeds de rechtstreekse werking van de Habitatrichtlijn. Wanneer door ruimtelijke ontwikkelingen in of in de nabijheid van de vorengenoemde drie typen (beschermde) gebieden schade kan optreden, is nader onderzoek noodzakelijk.

Naast de Natuurbeschermingswet 1998 speelt de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur een belangrijke rol binnen de gebiedsbescherming. De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangende structuur van gebieden met een speciale natuurkwaliteit (doelen). De Ecologische Hoofdstructuur moet biodiversiteit en duurzame natuurkwaliteit waarborgen. Het realiseren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Ecologische Hoofdstructuur is derhalve aan voorwaarden verbonden.

De ecologische verbindingen zijn essentiële onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. Ze verbinden gebieden waardoor de ecologische kwaliteit van de gebieden en de draagkracht toenemen. Levensgemeenschappen van planten en dieren kunnen zich beter handhaven en ontwikkelen. Een onderdeel van deze verbindingen is de robuuste verbindingszone. Deze gebieden moeten echter nog worden begrensd, waardoor zij op dit moment nog geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur uitmaken.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden vaste broed-, rust- en groeigebieden van bepaalde dieren en planten te vernielen of te verstoren. In sommige gevallen is onder voorwaarden ontheffing van dit verbod mogelijk. Wat betreft bestemmingsplannen zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten worden nagegaan of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

In de gemeente Aa en Hunze zijn plantensoorten (vegetatie) te vinden, die elders in Nederland niet of nauwelijks voorkomen. Het betreft hier bijvoorbeeld soorten uit het plantengeografisch district Drenthe.

Alle in Nederland voorkomende wilde planten zijn bij wet beschermd door de Flora- en faunawet (Ffw). Dit op basis van artikel 2: “een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede hun directe leefomgeving”.

Om de in Aa en Hunze kenmerkende en/of kwetsbare plantensoorten meer bescherming te bieden, zijn beschermwaardige vegetaties in het bestemmingsplan opgenomen. Op basis van de volgende criteria is tot deze status gekomen.

Algemene criteria

- de vegetatie wordt in haar voortbestaan bedreigd of loopt het gevaar in haar voortbestaan te worden bedreigd;
- de vegetatie behoeft bescherming, ter voorkoming van overmatig gebruik.

Specifieke criteria

- de vegetatie is (vrijwel) uitsluitend gebonden aan het plantengeografisch district Drenthe;
- de vegetatie is kenmerkend voor dorpskernen of komt voor in gebieden buiten de kom, die niet zijn aangewezen als beschermd natuurmonument (krachtens de Natuurbeschermingswet 1998);
- en/of de plantensoorten worden beschermd vanuit de Flora- en faunawet of zijn genoemd op de Rode lijst.

ONDERZOEK

Op circa 7 km ten zuiden van het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Drouwenerzand en Drentsche Aa-gebied. De beheerplannen voor deze twee gebieden zijn momenteel in voorbereiding.

Daarnaast wordt Eext omgeven door gebieden die deel uitmaken van de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur. Deze gebieden grenzen echter niet direct aan het plangebied (ze liggen minimaal op 300 m)⁴. In en nabij het plangebied komt geen tracé van de robuuste ecologische verbindingszone voor.

Zoals reeds is benoemd, zijn in de gemeente Aa en Hunze plantensoorten aanwezig die elders in Nederland niet of nauwelijks voorkomen. In Eext betreft dit de plantensoort bosgeelster.

⁴ Bron: geoportaal Drenthe



Bosgeelster

De bosgeelster komt voor in de bermen langs verscheidene wegen in Eext. In de bijlagen van dit bestemmingsplan is een kaart opgenomen waarop de exacte locaties zijn weergegeven waar de bosgeelster voorkomt.

Vanwege het feit dat het nieuwe bestemmingsplan voor Eext overwegend conserverend van aard is, behoeft in eerste instantie geen ecologisch onderzoek te worden verricht (voor de twee nieuwbouwprojecten is een afzonderlijk onderzoek uitgevoerd).

Wanneer gebruik wordt gemaakt van flexibiliteitsbepalingen, zal ecologisch onderzoek moeten aantonen of de ontwikkeling vanuit ecologisch oogpunt (zowel vanuit de gebiedsbescherming als de soortenbescherming) wel of niet acceptabel is.

BESTEMMINGSPLAN

5.4 .

Wegverkeerslawai

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen, die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas in acht moet worden genomen, 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand 250 m. In geval van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

WET GELUIDHINDER/
ZONEBREEDTE

NORMEN	Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder). Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).
BESTEMMINGSPLAN	Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard, waardoor geen nieuwe geluidsgevoelige objecten in het plangebied worden opgericht. Wanneer in het kader van het bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt (onder andere door gebruik te maken van flexibiliteitsbepalingen) en indien dit geluidsgevoelige gebouwen betreft, dient een geluidsonderzoek in het kader van de Wet geluidhinder plaats te vinden. Met betrekking tot de twee nieuwbouwprojecten is dit aspect afzonderlijk onderzocht.

5.5

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM	Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toena-
----------	---

me van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarbinnen geen directe nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, anders dan het nieuwbouwplan voor Hoogakkers 7-9 en Hoofdstraat 10.

Het bestemmingsplan heeft geen invloed op de luchtkwaliteit in het gebied en kan worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Wanneer in het kader van het bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient een onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

BESTEMMINGSPLAN

5.6

Externe veiligheid

5.6.1

Inrichtingen

Voor (risicovolle) inrichtingen geldt de wetgeving uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit besluit is in 2004 in werking getreden. Op 13 februari 2009 is een wijziging van dit Besluit in werking getreden. Hierbij is de lijst met (beperkt) kwetsbare objecten en inrichtingen aangepast en is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening geïmplementeerd in het Besluit.

INLEIDING

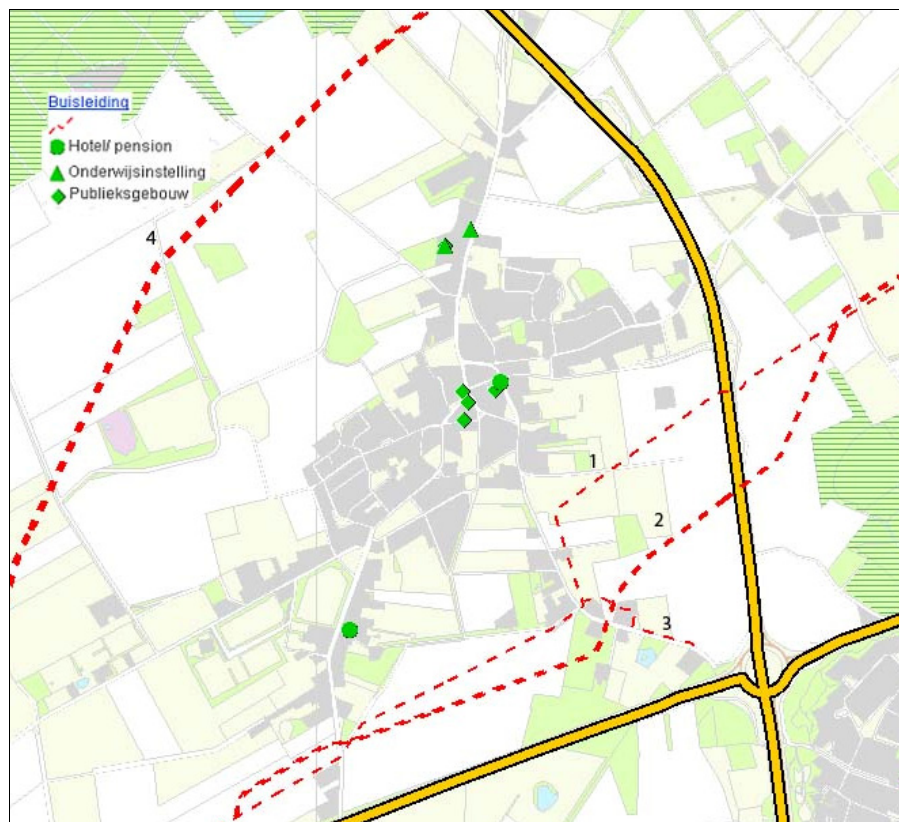
Het Bevi richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 1, lid 1, sub b en sub l). Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens zoals het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen.

Het besluit geeft daarnaast waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico zijn 10⁻⁵- en 10⁻⁶-contour van belang waarbinnen de oprichting van (beperkt) kwetsbare objecten niet is toegestaan.

Voor het groepsrisico geldt, anders dan voor het plaatsgebonden risico, slechts een oriënterende waarde. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan dient een belangenafweging plaats te vinden.

ONDERZOEK

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. De navolgende kaart is een uitsnede van de risicokaart.



Zoals blijkt uit de risicokaart liggen in en in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen.

CONCLUSIE Door de afwezigheid van risicovolle inrichtingen in en nabij het plangebied treden geen belemmeringen op voor toekomstige ontwikkelingen.

5.6.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

INLEIDING Zoals bij inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen voorschrijft geeft aangaande de omgang met externe veiligheid, zo geeft bij vervoer van gevaarlijke stoffen de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen deze voorschriften.

Deze circulaire sluit aan op de voorschriften die gelden voor inrichtingen. Net als bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen gelden bij transportroutes de afstanden van het plaatsgebonden risico als grens- en richtwaarde (in sommige gevallen echter op een iets andere manier dan bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Daarnaast geldt ook bij transport de oriënterende waarde als indicatiemiddel van het groepsrisico. In de Risicoatlassen weg, spoor en

vaarwegen staan de wegvakken aangegeven waarlangs een plaatsgebonden risico en/of een overschrijding van het groepsrisico aanwezig is.

Momenteel is het Rijk bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes, het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) met het bijbehorende Basisnet. Dit besluit gaat de huidige circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vervangen en treedt naar verwachting in 2012 in werking. Het Besluit transportroutes externe veiligheid bevat de bepalingen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen omtrent het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarnaast wordt het Basisnet voor wegen, spoor en water opgesteld. Dit basisnet omvat alle rijkswegen met de bijbehorende (eventueel aanwezige) risicoafstanden.

Op circa 270 m ten oosten van het plangebied ligt de provinciale weg N34. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

De weg heeft geen plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}). Wel dient bij ontwikkelingen rekening te worden gehouden met het groepsrisico. Voornamelijk ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 m van de weg dragen bij aan het groepsrisico. Het plangebied ligt hierbuiten.

Wel heeft de weg een grootste invloedsgebied (tot waar nog slachtoffers kunnen vallen) van 950 m. Een groot deel van de kern Eext, het plangebied, valt binnen deze afstand. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze afstand, waarbij de personendichtheid toeneemt, zal met groepsrisico moeten worden beschouwd, waarbij de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden behandeld (met oog op de nieuwe wetgeving).

ONDERZOEK

Daarnaast ligt op circa 600 m ten zuiden van het plangebied de N33 waarover eveneens vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook deze weg heeft geen plaatsgebonden risicocontour, maar wel dient rekening te worden gehouden met het groepsrisico (voornamelijk ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 m van de weg dragen hieraan bij). Het plangebied valt buiten deze zone, maar een gedeelte ligt wel binnen het invloedsgebied van de weg (950 m).

Ook voor dit gebied geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen, waarbij de personendichtheid toeneemt, het groepsrisico moet worden beschouwd, waarbij de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden behandeld.

Overige wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn niet aanwezig nabij het plangebied.

Het onderwerp vervoer van gevaarlijke stoffen levert geen belemmeringen op voor het plangebied.

Wel dient bij nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied, waarbij de personendichtheid in een dusdanige mate toeneemt, het groepsrisico te worden beschouwd (aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid).

CONCLUSIE

5.6.3

Buisleidingen

INLEIDING	Op 01 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.
ONDERZOEK	Op de risicokaart staan naast risicovolle inrichtingen, ook buisleidingen weergegeven. Uit de uitsnede van de risicokaart blijkt dat ten zuiden/oosten en ten noordwesten van het plangebied aardgastransportleidingen van Gasunie aanwezig zijn. De navolgende tabel geeft deze leidingen met bijbehorende afstanden weer. De leidingen 1 en 2 liggen op een minimale afstand van circa 60 m van het plangebied. Hiermee valt een deel van het plangebied binnen het invloedsgebied van leiding 1 en binnen het invloedsgebied van leiding 2. Leiding 3 ligt op minimaal 350 m afstand van het plangebied, waardoor het gehele plangebied buiten de invloedssfeer van deze leiding valt. Ten slotte ligt de noordwestelijk gelegen leidingbundel van Gasunie met drie aardgastransportleidingen op circa 625 m van het plangebied. Door de grote afstand valt het plangebied ook buiten de invloedssfeer van deze leidingen (grootste invloedsgebied is 540 m).
CONCLUSIE	Bij ontwikkelingen in het deel van het plangebied binnen de invloedsgebieden van de leidingen 1 en 2, waarbij de personendichtheid toeneemt, dient het groepsrisico te worden beschouwd (eventueel met behulp van een berekening). Overige belemmeringen zijn niet aanwezig.

Nummer	Beheerder	Soort leiding	Druk en diameter	Belemmeringstrook in meter			Plaatsgebonden risico-contour in meter	%-Letaliteit sgrens (Groepsrisico) in meter
1	Gasunie	N-524-20-KR-004	Druk: 40 Bar Diameter:12 inch	5			n.v.t.	140
2	Gasunie	A-503-KR-034	Druk: 66,2 Bar Diameter:42 inch	5			n.v.t.	490
		A-509-KR-057	Druk: 66,2 Bar Diameter:48 inch	5			n.v.t.	540
3	Gasunie	N-524-23-KR-001	Druk: 40 Bar Diameter:4 inch	5			n.v.t.	45
4	Gasunie	A-502-KR-035	Druk: 66,2 Bar Diameter:42 inch	5			n.v.t.	490
		A-501-KR-030	Druk: 66,2 Bar Diameter:36 inch	5			n.v.t.	430
		A-514-KR-057	Druk: 66,2 Bar Diameter:48 inch	5			n.v.t.	540

5.7

Duurzaamheid

Voor de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied zal zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij het standaardpakket van eisen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, neergelegd in het Nationaal Pakket Woningbouw (1996). Eens per jaar worden de aanvullingen en wijzigingen hierop uitgebracht en aan het pakket toegevoegd. De duurzaamheidsaspecten kunnen worden onderverdeeld in enerzijds zaken met betrekking tot het ruimtelijk en technisch ontwerp plus uitvoering en anderzijds aspecten met betrekking tot de bouwwijze van gebouwen en de (leef)omgeving van de bebouwing.

In aansluiting op de door het Rijk genoemde aandachtspunten, kan over de verwerking van het duurzaam bouwen⁵ in het ruimtelijk en civieltechnisch ontwerp van het plan het volgende worden gezegd:

- Algemeen/milieu: Bij de herinrichting van gebieden zal rekening worden gehouden met de aanwezige milieu- en natuurwaarden (aanwezige beplanting) in het plangebied en in de omgeving.
- Verkeer: De binnen het bestemmingsplan vallende woonstraten worden/zijn ingericht als verblijfsgebied. Dit houdt in dat hier een 30 km/uur-regime gaat gelden.
- Energie: In de bouwplannen zal zoveel mogelijk worden gestreefd naar een gunstige bezonning voor actieve en passieve instraling.
- Water: De toepassing van een 'verbeterd gescheiden rioolstelsel' of een 'volledig gescheiden rioolstelsel' is het uitgangspunt. Het hemelwater van de kavels, de daken en de overige verhardingsvlakken zal worden vastgehouden en ter plaatse worden geïnfiltreerd in de bodem, voorzover dat mogelijk is.
- Infrastructuur: Uit een oogpunt van eindigheid van natuurlijke grondstoffen, zal in de profilering van wegen en paden worden gezocht naar beperking van de verhardingsoppervlakken, op plaatsen die zich hiervoor lenen.

5.8

Bodem

INLEIDING

Op 1 juli 2008 is het nieuwe Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. Dit nieuwe besluit zorgt voor een betere balans tussen een gezonde bodemkwaliteit en ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals natuur en landbouw. Het besluit bevat regels voor het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Voortaan zijn alle partijen (zoals producenten, tussenhandelaren en leveranciers) verantwoordelijk voor de kwaliteit van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Bovendien worden eisen gesteld aan de uitvoering van bodemwerkzaamheden. Voor agrarische ondernemers gelden enkele vrijstellingen. Maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of reconstructies, zijn vaak de motor achter het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Het mogelijk maken van deze ontwikkelingen zonder de bodem of het oppervlaktewater te schaden, is het doel van besluit.

Ook hanteert de gemeente Aa en Hunze een eigen bodembeleid, benoemd in het Milieubeleidsplan 2010-2013.

⁵ Duurzaam bouwen is erop gericht dat bij bouwen, gebruik, sloop of verbouwing zo weinig mogelijk milieuproblemen ontstaan, zowel hier als elders en zowel voor nu als voor de toekomst. Tevens is duurzaam bouwen gericht op het toevoegen van kwaliteit als gezondheid, leefbaarheid en diversiteit voor huidige en toekomstige generaties.

Bij het bodembeleid is een belangrijke doelstelling het stimuleren en reguleren van het hergebruik van de grond en de baggerspecie. Hierdoor wordt bespaard op het gebruik van grondstoffen en wordt invulling gegeven aan een verantwoord en duurzaam bodemgebruik. Bij een duurzaam bodemgebruik kan tevens worden gedacht aan het voorkomen van risico's door bodemverontreiniging, het beschermen van de bestaande bodemkwaliteit en het hanteren van een gesloten grondbalans.

Om een beeld te krijgen van de reeds bekende gesteldheid van de bodem is de provinciale bodeminformatiekaart geraadpleegd. Deze kaart geeft weer dat binnen de kern locaties aanwezig zijn waar reeds bodemonderzoek is uitgevoerd (geen vervolgonderzoek nodig) en bodemonderzoek in uitvoering is. Ook zijn van een groot aantal locaties historische activiteiten bekend. Ten slotte is voor een groot aantal locaties de gemeente de gegevensbeheerder.

ONDERZOEK

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan, dat niet direct roeringen in de grond met zich meebrengt. Op het moment dat conform het bestemmingsplan ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zal onderzoek overeenkomstig de Bouwverordening moeten bevestigen dat de bodem van voldoende kwaliteit is om het bouwplan te kunnen realiseren. In de ruimtelijke onderbouwingen voor de twee nieuwbouwplannen is locatiespecifiek ingegaan op het aspect bodem.

BESTEMMINGSPLAN

5.9

Milieuzonering

In het algemeen kan worden gesteld dat de huidige situatie niet aan verandering onderhevig is en de aanwezige bedrijvigheid geen gevolgen heeft voor de herziening (er treden geen veranderingen op in de huidige situatie). Wanneer in het kader van het bestemmingsplan milieugevoelige bebouwing wordt opgericht, dient een toets plaats te vinden aan de milieuzonering van de aanwezige bedrijvigheid.

Planbeschrijving



6.1

Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan zal in overeenstemming zijn met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Bij de opzet van de regels is aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

Begrip bestaand

In de regels wordt veelvuldig verwezen naar de bestaande situatie. Voor bouwwerken is dat de situatie op het moment van de eerste terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan. Voor gebruik is dat het moment van het van kracht worden van het plan.

De bestaande situatie herleidt de gemeente in de eerste plaats uit de gedane inventarisatie. Daarnaast kan de gemeente putten uit het vergunningenarchief. Vanuit die gegevens kunnen de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook worden jaarlijks de perceelsgegevens vastgelegd ter uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens. Deze hele optelsom aan gegevens biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip 'bestaand'.

6.2

Opbouw van de regels

BESTEMMINGEN	De opbouw van de bestemmingsregels kent een vaste opbouw en volgorde, conform de SVBP 2008, te weten: - bestemmingsomschrijving; - bouwregels; - nadere eisen; - afwijken van de bouwregels; - specifieke gebruiksregels; - afwijken van de gebruiksregels; - omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden; - omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk; - wijzigingsbevoegdheid. Een bestemmingsregel hoeft overigens niet elk element te bevatten. Binnen deze bestemmingen zijn in de regels de plaats en de omvang van de bebouwing aangegeven. Bij de voorbereiding is uitgegaan van het algemene (bebouwings)beeld. Ten aanzien van onderdelen kan achteraf wellicht de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking die niet noodzakelijk is. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging wordt mogelijk door en vindt plaats op grond van de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden en het kunnen stellen van nadere eisen.
ALGEMENE REGELS	Naast regels per bestemming kan behoefte bestaan om bepaalde regels, omwille van de leesbaarheid, op één plaats in de regels weer te geven. Deze regels worden dan opgenomen in de algemene regels.
ALGEMENE AFWIJKINGS- REGELS	Bij hoge uitzondering kan door middel van een omgevingsvergunning worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (overschrijding bouwgrenzen, bouwhoogten bouwwerken) wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.
OVERGANGSRECHT	Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een omgevingsvergunning of een melding zijn gebouwd of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Ook reeds lange tijd aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd of langdurig aanwezig gebruik worden met het overgangsrecht be-

scherm. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

6.3

Bestemmingen en afweging van belangen

Het bestaande bebouwingsbeeld is uitgangspunt in het plan. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn regels gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke.

Een eerste afweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van functies en de omvang en de plaats is gemaakt bij de voorbereiding van het plan. Dit heeft geresulteerd in de volgende bestemmingen:

- Agrarisch - Bedrijf;
- Agrarisch - Cultuurgrond;
- Bedrijf;
- Bos;
- Cultuur en ontspanning;
- Detailhandel;
- Groen;
- Horeca;
- Maatschappelijk;
- Recreatie;
- Sport;
- Verkeer - Verblijf;
- Wonen - 1;
- Wonen - 2;
- Wonen - 3;
- Wonen - Woongebouw;
- Wonen - Uit te werken;
- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde - Archeologie 2;
- Waarde - Beschermwaardig houtopstand;
- Waarde - Cultuurhistorie.

Agrarisch - Bedrijf

Binnen deze bestemming gaat het voornamelijk om grondgebonden agrarische bedrijven. Per agrarisch bouwperceel is het toegestaan één bedrijfswoning te bouwen. Mestsilo's en mestbassins dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Er mogen geen kassen, tunnelkassen en torensilo's worden gebouwd.

TOELICHTING BESTEMMINGEN

Als de agrarische functie is beëindigd, is het mogelijk om binnen de bestaande bebouwing een nieuwe functie, zoals wonen, toe te staan. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om bij deze woonfunctie nevenfuncties toe te staan, zoals lichte vormen van bedrijvigheid (maximaal milieucategorie 2), dienstverlening en detailhandel, waarmee de recreatieve functie van de dorpen kan worden versterkt. De nieuwe functies moeten echter, ook in fysiek opzicht, ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.

Om in voormalige agrarische bedrijven nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk te maken, kan de bestemming Agrarisch - Bedrijf worden gewijzigd in de bestemming Bedrijf. Er is uitsluitend een wijziging mogelijk naar categorie 1- en categorie 2-bedrijven. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemmingen Wonen - 3 en/of Wonen - Woongebouw.

Agrarisch - Cultuurgrond

Agrarisch gebruik kan binnen deze gronden worden voortgezet. Bebouwing is, met uitzondering van de gebouwen ten behoeve van opslag ten behoeve van de akkerbouw, binnen de bestemming is niet toegestaan, mede omwille van de instandhouding van de landschappelijke waarden. Voor de gebouwen ten behoeve van akkerbouw (aardappelenopslag) geldt, zoals vastgelegd in de regels, een maximale goot- en bouwhoogte.

Bedrijf

De in het plan aanwezige bedrijven (waaronder een rietdekkersbedrijf, bouwbedrijven, een benzinestation, agrarische loonbedrijven) en bestaande bedrijfswoningen zijn als zodanig bestemd. In de Staat van bedrijven, behorende bij de regels, is (per bedrijfsvorm) informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting. Het basisprincipe is dat categorie 1- en categorie 2-bedrijven als passend worden beschouwd in een woonomgeving. De maximaal toegestane bouw- en goothoogte van de bedrijfsgebouwen en dienstwoningen zijn in de regels opgenomen. Er kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de vestiging van bedrijven die naar aard en effecten of woon- en leefklimaat gelijk zijn aan de bedrijven zoals opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven. Bedrijven van categorie 3.1 zijn alleen toegestaan daar waar deze specifiek in de verbeelding zijn aangeduid; deze bedrijven van categorie 3.1 mogen alleen op de betreffende locatie zijn gevestigd, zodat de directe omgeving wordt beschermd tegen milieubelasting. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan. Bij de bedrijven is een bedrijfswoning toegestaan. Binnen deze bestemming is de gemeentelijke bijgebouwenregeling van toepassing op de bedrijfswoning. In de regels wordt tevens de mogelijkheid geboden de bestemming te wijzigen in Wonen - 1, Wonen 2 en/of Wonen - 3, indien aan de in de regels gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Bos

De bestemming Bos is in algemene zin bedoeld voor het binnen het plangebied gelegen bos, waterlopen en waterpartijen en voet- en fietspaden. Binnen de

bestemming zijn gebouwen niet toegestaan en zijn groundbewerkingen alleen middels een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag toegestaan.

Cultuur en ontspanning

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande museum (De Kluis) in Eext. Het gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, mede aangezien sprake is van karakteristieke bebouwing. Het is mogelijk bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels voor het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak. Er is geen bedrijfswoning toegestaan.

Detailhandel

In deze bestemming is de detailhandelsfunctie geregeld. In Eext heeft deze bestemming slechts betrekking op de aanwezige supermarkt aan de Stationsstraat. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels kan uitbreiding buiten het bouwvlak worden toegestaan.

Groen

Structurele groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen kennen een aparte bestemming. Het gaat hierbij vooral om de open groene plekken in en rond de kernen. Ook de paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke kunnen binnen de bestemming voorkomen. De gronden binnen deze bestemming mogen niet worden bebouwd met gebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 8 m bedragen.

Ten behoeve van behoud van de cultuurhistorische en ecologische waarden van de aanwezige brinken in Eext, is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Dit geldt tevens voor het behoud en bescherming van de kenmerkende/kwetsbare plantensoort bosgeelster.

Horeca

In deze bestemming zijn de gevestigde horecabedrijven geregeld (café, hotel en restaurants). De bebouwing van het horecabedrijf is binnen het bouwvlak vastgelegd. Alleen via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels kan uitbreiding buiten het bouwvlak worden toegestaan.

Gezien de situering van horecavestiging tussen woonbebouwing wordt het niet wenselijk geacht zwaardere vormen van horeca, zoals een bar/dancing en een discotheek te vestigen, horecabedrijven tot en met categorie II zijn zonder meer toegestaan. Bij een horecabedrijf is één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op een diversiteit aan functies die als gemeenschappelijk kenmerk hebben dat zij dienstbaar zijn aan de woonfunctie. De volgende functies vallen onder deze bestemming:

- educatieve voorzieningen met bijbehorende sportvoorzieningen;

- sociaal-medische voorzieningen;
- sociaal-culturele voorzieningen;
- levensbeschouwelijke voorzieningen.

Het gaat hier om een basisschool met peuterspeelzaal aan 't Witzand 22, een kerk, een verenigingsgebouw van de Nederlands hervormde kerk, kinderopvang 'Hasselbraam' en een jeugdboerderij. De bebouwing hiervan is middels een bouwvlak vastgelegd. Uitbreiding van bebouwing met een maatschappelijke functie buiten het bouwvlak kan mogelijk worden gemaakt via een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels.

Recreatie

De bestemming recreatie heeft betrekking op de groepsaccommodatie aan de Stationsstraat. De gebouwen, waaronder tevens de bedrijfswoning, worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Sport

De voetbal- en tennisvelden, gelegen aan de Anderenseweg krijgen de bestemming Sport. Binnen deze bestemming wordt de bouw van gebouwen niet toegelaten, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als ballenvangers en lichtmasten en naar de aard daarmee vergelijkbare bouwwerken ten behoeve van sportbeoefening, mag maximaal 10 m bedragen.

Verkeer - Verblijf

De bestemming ziet op wegen die een ontsluitingsfunctie voor zowel intern als extern verkeer vervullen. Ook voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn in de bestemming begrepen.

Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3, Wonen - Woongebouw en Wonen - Uit te werken

In Eext komen vijf woonbestemmingen voor: Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3, Wonen - Woongebouw en Wonen - Uit te werken. Het onderscheid in tussen de eerstgenoemde vier bestemmingen ligt voornamelijk in de hoofdvorm van de bebouwing.

Wonen - 1 omvat woningen met één bouwlaag en een kap. In het algemeen geldt voor deze bebouwing een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 8 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen.

De woningen waarop de bestemming Wonen - 2 rust, zijn hoger (twee bouwlaagen met kap) en voor deze bebouwing geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 m en 10 m.

Binnen Wonen - 3 zijn, naast de mogelijkheid tot een beroep aan huis, nog een aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen die het mogelijk maken om binnen

deze bebouwing naast de woonfunctie ook een aantal andere functies toe te staan, zoals kleinschalige bedrijvigheid (overeenkomstig milieucategorieën 1 en 2), dienstverlenende bedrijven, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Deze afwijkingsmogelijkheid is bedoeld voor de oorspronkelijke bebouwingsstructuren langs de hoofdwegen in voormalige boerderijen. De bebouwing ter plekke is daarnaast forser dan de andere woonbebouwing.

Daarnaast is binnen alle woonbestemmingen een mogelijkheid opgenomen om via een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg.

Voor alle woonbestemmingen geldt dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet zijn gelegen. Bijgebouwen, garages en dergelijke mogen zich ook buiten dit bouwvlak bevinden. Voor het leggen van de bouwvlakken is voor het hele dorp een eenduidige systematiek gehanteerd. Het bouwvlak is zoveel mogelijk op de voorgevel van de woningen vastgelegd, waarmee wordt voorkomen dat de woningen bij eventuele herbouw te ver achter de voorgevelrooilijn kunnen worden gebouwd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dat niet wenselijk.

Voor alle woonbestemmingen geldt dat per bouwvlak maximaal één hoofdgebouw mag worden gebouwd, tenzij het maximale aantal woningen per bouwvlak in de verbeelding is aangegeven. De hoofdgebouwen in de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 3 dienen vrijstaand te worden gebouwd, tenzij in de verbeelding in het bouwvlak het maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden is aangegeven. Hiervoor geldt dat maximaal het aangeduide aantal woningen aaneen mag worden gebouwd. In de bestemming Wonen - 2 mogen hoofdgebouwen met een maximum van twee aaneen worden gebouwd.

Er is uitgegaan van een bouwvlakdiepte van 15 m vanaf de voorgevel, tenzij de bestaande bebouwing dieper is dan dat. Aan de zijkanten van de woning moet minimaal 3 m aanwezig zijn tot aan de kavelgrens. Waar deze 3 m nog ruimschoots aanwezig is, is het bouwvlak aan de zijkanten op een afstand van 3 m van de zijgevel gelegd. Daar waar de woningen dicht op de zijdelingse kavelgrens staan, is in elk geval een afstand van 3 m tot de kavelgrens aangehouden. Voor de woningen in rijen (al dan niet aan elkaar gebouwd) bestaat het bouwvlak uit een strook waarbinnen meerdere woningen kunnen vallen.

Zijn er grotere ruimten tussen de woningen, dan is de bouwstrook onderbroken, zodat wordt voorkomen dat woningen in de tussenruimten kunnen worden gebouwd.

Bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak voorkomen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw. De toegestane bouw- en goothoogte en dakhellingen zijn in de bouwregels opgenomen.

De toegestane maatvoering, van zowel de hoofdgebouwen als de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, is in de bouwregels opgenomen. Ook hiervoor geldt dat aansluiting is gezocht bij de bijgebouwenregeling. Van deze bepalingen kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken verlenen. Hiervoor gelden echter toetsingscriteria die aan de betreffende afwijkmogelijkheid zijn toegevoegd. Binnen de woonbestemmingen is vervangende herbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen welke op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan meer dan 100 m² bedragen, bij afwijking toegestaan. In de regels is hierbij onderscheid gemaakt in bebouwing van minimaal 100 m² tot 200 m², 200 m² tot 500 m² en bebouwing van meer dan 500 m². Bij berekening van de aanwezige oppervlaktes (op moment van terinzagelegging) worden reeds aanwezige bouwvergunningvrije bouwwerken niet meegeteld.

Wonen - Woongebouw omvat een (voormalige) karakteristieke boerderij aan de Hoofdstraat omgebouwd tot zes wooneenheden. Voor deze bebouwing geldt een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 7 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen.

In het voorliggende bestemmingsplan is middels de bestemming Wonen - Uit te werken de beoogde nieuwbouw in Eext Noord-Oost opgenomen. Het betreft een, nader uit te werken, woonuitbreiding van maximaal 15 woningen aan de Vesselkampen. Voor deze bebouwing gelden de in de regels opgenomen voorwaarden.

DUBBELBESTEMMINGEN

Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2

Op het gebied dat op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) als gebied met een hoge archeologische waarde is aangemerkt, is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 gelegd. Zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag is het niet mogelijk werkzaamheden uit te voeren die de grond dieper dan 30 cm beroeren. Het gaat tevens om grondwerkzaamheden die een oppervlakte groter dan 70 m² beslaan. Gebruikelijke bewerkingen ten behoeve van tuinonderhoud kunnen dus zonder meer worden uitgevoerd.

In de voorwaarden van de omgevingsvergunning is tevens opgenomen dat een inventariserend veldonderzoek (IVO) moet aantonen of de vergunning kan worden verleend. Tevens dient de provinciaal archeoloog te worden geraadpleegd voordat de vergunning kan worden verschaft. Deze regeling biedt een garantie dat de archeologische waarden niet worden aangetast zonder dat de deskundigen hiervan op de hoogte worden gesteld.

De regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 gelden voor het gebied dat volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) als gebied met een hoge, dan wel middelhoge verwachtingswaarde is aangemerkt. Het hele plangebied kent een hoge, dan wel middelhoge verwachtingswaarde. Voor deze gebieden is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen, waarvoor een provinciale onderzoeksvrijstelling van 500 m² geldt, tenzij binnen een afstand van 50 m een AMK-terrein aanwezig is.

Waarde - Beschermwaardig houtopstand

De boombeplanting die karakteristiek en kenmerkend is voor Eext wordt door middel van het bestemmingsplan beschermd. Hiervoor is de dubbelbestemming Waarde - Beschermwaardig houtopstand opgenomen. De bestemming ligt óver de basisbestemmingen. Als in deze basisbestemmingen activiteiten zijn toegestaan die de bescherming van de bomen schaadt, gaat de dubbelbestemming dit tegen. Verder is er een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de bestemming toegevoegd. Voor grondbewerkingen dient vooraf een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag te zijn verkregen.

Karakteristieke bebouwing

ALGEMEEN

Een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is het behouden van de karakteristieke gebouwen. In meerdere bestemmingen hebben gebouwen de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Deze gebouwen hebben op de verbeelding een strak bouwvlak rond het hoofdgebouw gekregen, waarmee wordt voorkomen dat de karakteristieke kenmerken van de bebouwing verloren gaan. De geldende uitgangspunten van de betreffende bebouwing, ten aanzien van architectuur en kleurstelling, zijn vastgelegd in de welstandsnota (eveneens in beeldkwaliteitsplannen). Dit document is leidend bij eventuele aanpassingen aan de bebouwing.

Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten

In het beleidsdocument 'Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimte in Eext' zijn de meest waardevolle bebouwings- en straatbeelden vastgelegd. Het gaat daarbij om 12 gebieden:

1. De noorderbrink tussen de Hoofdstraat en de Schaapstreek (welstandsgebied historische kern esdorp).
2. De oosterbrink langs de Naweg (welstandsgebied niet-planmatige uitbreiding).
3. Brink bij de Hoofdstraat en de Middenstraat (welstandsgebied historische kern esdorp).
4. Brinken vanaf de Gieterstraat langs de Brinkstraat (welstandsgebied historische kern esdorp en niet-planmatige uitbreiding).
5. De grote zuiderbrink aan de Stationsstraat (welstandsgebied niet-planmatige uitbreiding).
6. De Kerkstraat met kleine brinken (welstandsgebied historische kern esdorp).
7. De Keukenhof (welstandsgebied historische kern esdorp) Op historische kaarten is de Keukenhof als weg en pad richting de Kampakkers en het hunebed aangegeven. Deze oude veldweg is nu alleen herkenbaar aan de oudere bebouwing van boerderijen en woningen dicht bij de dorpskern.
8. 't Witzand, de weg naar Annen (welstandsgebied niet-planmatige uitbreiding).

9. De Naweg, de weg naar Eexterzandvoort (welstandsgebied niet-planmatige uitbreiding).
10. De Gieterstraat (welstandsgebied niet-planmatige uitbreiding).
11. De Stationsstraat (welstandsgebied niet-planmatige uitbreiding).
12. De Anderenseweg (welstandsgebied niet-planmatige uitbreiding).

Bij nieuwe ontwikkelingen die niet passen binnen de bouwregels, zijn de uitgangspunten uit het genoemde document richtinggevend. Eventuele bouwplannen zullen aan zowel het bestemmingsplan als de welstandsnota en de bijbehorende beeldkwaliteitsplannen worden getoetst.

Het gehele beleidsdocument is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan (bijlage 5).

Kamperen

De Wet op de openluchtrecreatie (Wor) is op 1 januari 2008 vervallen. De ruimtelijk relevante bepalingen in deze wet zijn in het algemeen overgenomen in het bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan is in alle bestemmingen het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen als strijdig gebruik aangemerkt. Een uitzondering hierop is het (kleinschalig) kampeerterrein aan de Gieterweg. De kampeergelegenheid binnen de bestemming Wonen - 3 is voorzien van een specifieke aanduiding 'kampeerterrein'.

Uitvoerbaarheid



7.1

Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan is een conserverend plan. Uitvoeringskosten zijn daarom niet aan de orde. Een exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) is voor dit bestemmingsplan dan ook niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

In het kader van de nieuwe ontwikkelingen die door dit plan mogelijk worden gemaakt, zijn de kosten anderszins verzekerd.

7.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van de inspraak en het overleg zijn in de navolgende paragrafen weergegeven.

7.2.1

Overleg

Op het voorontwerpbestemmingsplan is door verscheidene overlegpartners gereageerd, te weten:

1. Provincie Drenthe;
2. VROM-Inspectie;
3. Waterschap Hunze en Aa's;
4. Ministerie van Defensie;
5. NV Nederlandse Gasunie;
6. KPN;
7. LTO Noord.

In het navolgende worden de overlegreacties behandeld en zijn deze voorzien van een beantwoording. De gehele overlegreacties zijn aan de bijlagen van dit bestemmingsplan toegevoegd.

1. Provincie Drenthe

Opmerking 1

Eext vormt deel van de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) en valt daarbij binnen het gebied de Hondsrug. De CHS gaat uit van structuren, waarbij de samenhang tussen delen daarvan vooral van provinciaal belang is. De provincie adviseert om dit kader kort te schetsen bij het deel dat het provinciaal belang behandelt. In dat verband verwijst de provincie ook naar de provinciale nota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe.

Reactie 1

De toelichting is op dit onderdeel aangepast.

Opmerking 2

Een goede, gemeentebrede, cultuurhistorische inventarisatie en analyse, gekoppeld aan gemeentelijk beleid, is een belangrijk instrument om vooruit te lopen op het moderniseringsproces van Monumentenzorg. De provincie adviseert hierop te anticiperen door het onderhavige plan hierop aan te passen.

Reactie 2

Zoals ook door de provincie is aangegeven, wordt aan het aspect cultuurhistorie ruim aandacht besteed. Het anticiperen op het moderniseringsproces monumentenzorg (Momo) is naar de mening van de gemeente te prematuur, ook al omdat de resultaten van het moderniseringsproces nog onvoldoende duidelijk zijn.

Opmerking 3

De provincie Drenthe geeft aan dat de status van de bijlage Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Eext niet duidelijk is, omdat dit niet terugkomt in de regels van het bestemmingsplan.

Reactie 3

Zoals in de bijlage is weergegeven, vormt de beschrijving een basis voor ruimtelijke onderbouwingen bij nieuwe ontwikkelingen. Bij de in de regels opgenomen nadere eisen, afwijkingen en wijzigingen vormt het straat- en bebouwingsbeeld een van de criteria waaraan wordt getoetst. Ook hierbij speelt de bijlage een rol. In hoofdstuk 6 van de toelichting wordt dit verduidelijkt.

Opmerking 4

Om het beeld van de cultuurhistorie volledig in de ruimtelijke ordening in te bedden, is de provincie van mening dat ook de rijksmonumenten nader in de verbeelding moeten worden aangeduid.

Reactie 4

De gemeente heeft er bewust voor gekozen om de rijksmonumenten niet in de verbeelding aan te geven, omdat deze via de Monumentenwet worden beschermd; om die reden hoeft er geen regeling in de regels te worden opgenomen.

Opmerking 5

De provincie Drenthe verzoekt in de toelichting alvast te verwijzen naar de archeologische beleidsadvieskaart die reeds in voorbereiding is. De kaart dient conform de nieuwe archeologietaken van de gemeente uitgangspunten van uiteindelijke verankering te vinden in alle bestemmingsplannen van de gemeente.

Reactie 5

Dit advies wordt niet overgenomen, omdat het project pas recentelijk is opgestart en er nog geen resultaten beschikbaar zijn.

2. VROM-Inspectie

Opmerking

Het bestemmingsplan Eext geeft de VROM-Inspectie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Waterschap Hunze en Aa's

Opmerking

Het waterschap geeft aan dat het hier een conserverend plan betreft en dat water, gezien de ligging van het plangebied, geen grote rol speelt. Echter in het bestemmingsplan is nu helemaal niet aangegeven hoe het watersysteem in het gebied functioneert. Daarom geeft het waterschap een aanvulling.

Reactie

De aanvulling van het waterschap, en de daarbij gevoegde kaart, wordt overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Ministerie van Defensie

Opmerking

Het Ministerie van Defensie geeft aan dat eventuele reacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Eext zullen worden opgenomen in de door VROM-Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie van de VROM-Inspectie.

5. N.V. Nederlandse Gasunie

Opmerking

Het voorontwerpbestemmingsplan Eext geeft Gasunie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. KPN

Opmerking

KPN geeft aan de nadere uitwerking van het plan te willen bespreken; daarbij worden zaken genoemd als het handhaven van bestaande en het creëren van nieuwe tracés.

Reactie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan, dat geen directe consequenties heeft voor de infrastructuur van KPN.

7. LTO Noord

Opmerking 1

In de toelichting wordt onvoldoende duidelijk dat de status Nationaal Landschap niet van invloed is op de afwegingen ten behoeve van het aanvragen voor ontwikkeling van agrarische bedrijvigheid.

Reactie 1

In en rond dorpskernen zijn de mogelijkheden voor grootschalige uitbreidingen van agrarische bedrijven beperkt. Zowel fysiek als uit oogpunt van milieu zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. De bouwvlakken in het voorliggende bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk afgestemd op de bouwvlakken uit de vigerende bestemmingsplannen. De status Nationaal Landschap is hierop niet van invloed.

Opmerking 2

De aanduiding 'karakteristiek' voor agrarische bedrijven lijkt uit te monden in een heel strak keurslijf waar een ondernemer niet mee uit de voeten kan. De aanduiding is volgens de kaart en de regels van toepassing op het geheel van gebouwen, bouwwerken en erf.

Reactie 2

Deze opmerking is niet terecht. De aanduiding 'karakteristiek' heeft niet betrekking op het geheel van gebouwen, bouwwerken en erf, maar uitsluitend op de oorspronkelijke boerderij. Op het overgrote deel van het bouwvlak en het bouwperceel is de aanduiding 'karakteristiek' dus niet van toepassing en bestaat de mogelijkheid om gebouwen te realiseren die voldoen aan de hedendaagse eisen.

Opmerking 3

De maximale goothoogte bedraagt 4,5 m, met een ontheffingsmogelijkheid naar 5 m. Dit is te beperkend. Een ontheffingsmogelijkheid naar 5,5 m zou wenselijk zijn.

Reactie 3

De opgenomen goothoogte van 4,5 m betekent een verruiming ten opzichte van de regeling in het vigerende bestemmingsplan Eext, waarin een maximale goothoogte van 4 m is opgenomen. Verruiming middels een ontheffing c.q. afwijking tot 5,5 m wordt mogelijk gemaakt, mits het straatbeeld dit toelaat. Gelet op de soms zeer specifieke en landschappelijk waardevolle locaties kan deze ontheffing c.q. afwijking niet overal worden toegepast.

Opmerking 4

Het bouwen met een minimale dakhelling van 40 graden ligt ver van de gebruikelijke normen. Bij de bouw van stallen en schuren worden soms dakhellingen gehanteerd die onder de 20 graden liggen.

Reactie 4

De opgenomen minimale dakhelling van 40 graden is in lijn met het vigerende bestemmingsplan, waarin is opgenomen dat de dakhelling niet minder mag zijn dan de dakhelling van het oorspronkelijke hoofdgebouw; in veel gevallen is dat 45 graden. Gelet op de soms zeer specifieke en landschappelijk waardevolle locaties wordt een verdere verlaging van de toegelaten dakhelling ongewenst geacht.

Opmerking 5

Het hanteren van een hoge minimum dakhelling brengt met zich mee dat gebouwen snel hoger worden. Een vrijstelling naar een bouwhoogte van 14 m ligt dan ook in de rede.

Reactie 5

De opgenomen bouwhoogte van 12 m betekent een verruiming ten opzichte van de regeling in het vigerende bestemmingsplan Eext, waarin is opgenomen dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het oorspronkelijke hoofdgebouw; in veel gevallen is dat 10 m of 11 m. Gelet op de soms

zeer specifieke en landschappelijk waardevolle locaties wordt een verdere verruiming van de toegelaten bouwhoogte ongewenst geacht.

Opmerking 6

De bouwvlakken zijn volgens de waarneming van de LTO Noord direct rond bestaande gebouwen getrokken. Bij diverse bouwvlakken liggen de aanwezige gebouwen en bouwwerken niet allemaal binnen het bouwvlak.

Reactie 6

Deze waarneming is naar de mening van de gemeente wat betreft de bestemming Agrarisch - Bedrijf niet juist. Binnen de bouwvlakken zijn ruime uitbreidingsmogelijkheden aanwezig en dus niet direct rond de bestaande gebouwen getrokken. Wel zal worden gecontroleerd of alle gebouwen en bouwwerken als mestsilo's en dergelijke binnen het in de verbeelding aangegeven bouwvlak liggen. Zoals bij de beantwoording van opmerking 1 is weergegeven, zijn de bouwvlakken afgestemd op de vigerende bestemmingsplannen.

Binnen de bestemming Agrarisch - Cultuurgrond zijn de bouwvlakken wel strak rond de bestaande gebouwen getrokken.

Opmerking 7

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen en sleufsilo's, platen en bassins binnen het bouwvlak zullen worden gebouwd. Er is een ontheffing opgenomen voor het bouwen van sleufsilo's, platen en bassins buiten het bouwvlak.

Reactie 7

Deze opmerking is een correcte weergave van de regels. De genoemde afwijking is niet opgenomen in de recente bestemmingsplannen voor de andere dorpskernen. Om die reden is de afwijking komen te vervallen. Ook zijn een aantal bouwvlakken verruimd, zodat er minder behoefte zal zijn om sleufsilo's et cetera buiten het bouwvlak te realiseren. Mocht dit in de praktijk alsnog tot problemen leiden, dan kan in voorkomende gevallen een afzonderlijke procedure worden gevoerd.

Opmerking 8

Gelet op de wijze waarop de bouwvlakken zijn ingetekend, wordt de ontwikkeling van agrarische bedrijven volledig geblokkeerd. Een nieuwe schuur, stal of silo komt altijd buiten het bouwvlak. Voor volwaardige agrarische bedrijven moet het bouwvlak ten minste 1 ha (akkerbouw) en zelfs 1,5 ha (gemengd en veehouderij) groot zijn. Een en ander afhankelijk van de fysieke ruimte.

Reactie 8

De bouw mogelijkheden voor de agrarische bedrijven in het plangebied stemmen waar mogelijk overeen met de mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan. Daar komt bij dat uitbreidingsmogelijkheden verder afhankelijk zijn van de milieusituatie ter plekke.

Bouwblokken van 1 tot 1,5 ha (of meer) zijn dermate groot dat deze binnen de bebouwde kom niet of nauwelijks inpasbaar zijn, omdat in veel gevallen de fysieke ruimte ontbreekt.

7.2.2

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 september 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Op 7 september 2010 heeft ook een inloopavond plaatsgevonden. Binnen de vorenstaande termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn of haar inspraakreactie aangaande het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Er is meermalen door bezoekers van de inloopbijeenkomst geconstateerd dat sommige gebouwen niet op de ondergrond van het bestemmingsplan staan vermeld; deze constatering is terecht, maar het is ondoenlijk om alle omissies in de GBKN-gegevens te repareren. Het ontbreken van bepaalde gebouwen heeft geen consequenties voor de rechten die men heeft.

Het voorgaande geldt eveneens voor perceelsgrenzen; ook deze komen niet in alle gevallen overeen met de meest actuele situatie; daar waar sprake is van dezelfde bestemming, is de ligging van de perceelsgrenzen niet relevant voor de bestemmingsregeling. Daar waar sprake is van verschillende bestemmingen is de verbeelding op een aantal plaatsen gewijzigd.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n), zijn de in deze paragraaf genoemde reacties van privaatrechtelijke personen op dit digitale bestemmingsplan geanonimiseerd. Omwille hiervan zijn deze reacties genummerd. Alleen AdVeko en SUR zijn bij naam genoemd. Dit betreft een bedrijf, dan wel een stichting en hierop is de Wet bescherming persoonsgegevens niet van toepassing.

Inspreker 1 - SUR

SUR heeft op 9 maart 2009 namens vier families een zienswijze ingediend tegen het voornemen om vrijstelling te verlenen voor de bouw van twee woningen op het perceel tussen Hoogakkers 7 en 9. Aangezien de betreffende vrijstellingsprocedure niet is opgestart en de bouw van de betreffende woningen in het voorliggende bestemmingsplan wordt opgenomen, is aan inspreker medegedeeld dat de destijds ingediende zienswijze als inspraakreactie in het kader van het bestemmingsplan Eext wordt meegenomen. Hierna wordt uitgebreid op de motivering van de zienswijze/inspraakreactie ingegaan.

Inspreker heeft op 14 oktober 2010 een aanvulling gegeven op de brief van 9 maart 2009. Hierop wordt bij de opmerkingen 9 en volgende ingegaan.

Opmerking 1

Het project voldoet niet aan het Provinciaal omgevingsplan (POP) II, omdat groei van de kleine kernen in het algemeen niet wordt nagestreefd. Daarnaast ligt het project volgens de bij het POP II behorende functiekaart POP II in 'agrarische zone III'. Hier is de bouw van twee woningen niet inpasbaar.

Reactie 1

Hoewel de groei van kleine kernen in het algemeen niet wordt nagestreefd, sluit het POP II nieuwe woningen in de kleine kernen niet uit. In het POP II staat dat de gemeente belangrijk uitvoerder is van het woonbeleid. In de gemeente is daarom het Woonplan Aa en Hunze (2005-2015) opgesteld. Daarnaast is vorig jaar een quickscan (woonscan) gedaan over de woningmarkt van de gemeente Aa en Hunze en haar woningbehoefte voor de komende tien jaar. Hieruit blijkt dat het aantal huishoudens in Eext tot 2023 zal toenemen. Nieuwbouw is dus noodzakelijk en hiervoor zijn ook al een aantal plannen in ontwikkeling. Uit oogpunt van volkshuisvesting is er geen reden om geen medewerking te verlenen aan de bouw van de twee woningen.

De functiekaart van het POP II is niet juist uitgelegd in de ruimtelijke onderbouwing. Dit is nu aangepast. De onderhavige locatie is op de functiekaart aangeduid als 'bebouwd gebied, kleine kern' en valt binnen de rode contour. Woningbouw is hier toegestaan. In vooroverleg met de provincie heeft zij nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de landschappelijke inpassing van de woningen. De aanvrager heeft een inrichtingsplan ingediend dat door de gemeente en de provincie akkoord is bevonden.

Opmerking 2

Er is geen voorbereidingsbesluit van kracht. Een vrijstelling kan niet worden verleend.

Reactie 2

Nu de bouw van de twee woningen niet middels een vrijstelling of ontheffing mogelijk worden gemaakt, maar middels het voorliggende bestemmingsplan, is deze opmerking niet meer relevant.

Opmerking 3

Paragraaf 2.6 van de ruimtelijke onderbouwing is onbegrijpelijk.

Reactie 3

De redactie van paragraaf 2.6 van de ruimtelijke onderbouwing is aangepast. De aangepaste ruimtelijke onderbouwing wordt als separate bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Opmerking 4

Paragraaf 3.6 van de ruimtelijke onderbouwing is onduidelijk.

Reactie 4

In paragraaf 3.6 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de bouw van de twee woningen geen negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige Habitatrictlijngebieden, Vogelrichtlijnengebieden, beschermde natuurmonumenten, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of specifieke natuurwaarden buiten de EHS. De Flora- en faunawet ziet toe op de bescherming van beschermde soorten. De conclusie is dat ontheffingen op grond van de Flora- en faunawet niet aan de orde zijn.

Een nadere motivering is na te lezen in de uitgewerkte quickscan van het onderzoeksbureau EcoGroen Advies. Deze is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Opmerking 5

De bestemming tuin is juridisch niet te handhaven.

Reactie 5

Aan het ontwerpbesluit vrijstelling ligt een inrichtingsplan ten grondslag. In dit inrichtingsplan is opgenomen dat binnen de aangegeven zichtlijnen geen bebouwing en opgaande beplanting mag komen. In 2010 is een aangepaste inrichtingsschets vervaardigd.

In het voorliggende bestemmingsplan komt de bestemming Tuin niet meer voor. De gronden die destijds waren voorzien van de bestemming Tuin hebben in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Groen gekregen. Hieraan wordt de aanduiding 'opgaande beplanting niet toegestaan' toegevoegd. Binnen de bestemming Groen is geen bebouwing toegestaan.

Opmerking 6

Eerdere woningbouwverzoeken op deze locatie zijn altijd afgewezen.

Reactie 6

In de jaren 1994, 1998 en 2000 is voor het betreffende plangebied eenzelfde verzoek voor de realisatie van een woning gedaan. Deze verzoeken zijn inderdaad afgewezen. Belangrijke reden toen was dat de begrenzingen van het bestemmingsplan hard waren. De provincie wilde destijds geen medewerking verlenen. Overige argumenten om niet mee te werken, waren:

- het verloren gaan van een waardevolle doorkijk op het achterliggende landschap;
- een niet te accepteren precedentwerking;
- voldoende andere bouwmogelijkheden in Eext.

Onderhavig verzoek om vrijstelling is in 2008 ingediend. In 2004 heeft de provincie haar nieuwe beleid in het POP II vastgesteld. Begin 2009 heeft de gemeente ambtelijk overleg gevoerd met de provincie. Zij geeft nu aan dat de bouw van twee woningen op deze locatie mogelijk is: het project ligt binnen de rode contour op de functiekaart van POP II. Ook de gemeenteraad heeft zich opnieuw uitgesproken over de bouw van twee woningen op onderhavige locatie en acht het nu aanvaardbaar. Dit is beargumenteerd in de ruimtelijke onderbouwing.

Opmerking 7

Er zijn verschillende argumenten om geen medewerking aan het bouwplan te verlenen. In de eerste plaats geldt voor Eext het migratiesaldo nul. In de tweede plaats bieden het Woonplan Aa en Hunze en de woonscan voor Eext geen concrete motivering voor twee nieuwe woningen. In de derde plaats ontstaat een precedent. Ook treft het argument dat de aanvrager spijtoptant is geen doel.

Reactie 7

Voor Eext geldt inderdaad het rijksbeleid 'migratiesaldo nul', omdat het in het Nationaal Park Drentsche Aa ligt. Dit betekent echter niet dat er niet mag worden gebouwd. Er mag voor de eigen bevolkingsgroei worden gebouwd. Door huishoudensverdunding is tot circa 2020 nog enige uitbreiding van het woningbestand noodzakelijk.

Het woonplan en de woonscan sluiten de bouw van twee nieuwe woningen niet uit. Dit is nader gemotiveerd in de beantwoording van opmerking 1. Daarnaast is in de Strategische Toekomstvisie Aa en Hunze, (december 2009) opgenomen dat de kleine kernen, waaronder Eext, slechts beperkt en middels maatwerk kunnen worden uitgebreid. In de Woonvisie wordt de term 'maatwerk' nader uitgewerkt: inbreiding gaat voor uitbreiding, hergebruik bestaande bebouwing; een woonwensenonderzoek onder de lokale bevolking dient aan te tonen dat uitbreiding van het woningbestand gewenst is.

Opmerking 8

Het vrije uitzicht moet behouden blijven.

Reactie 8

Het uitzicht voor omwonenden verandert wanneer het project wordt gerealiseerd. Stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien, is dit aanvaardbaar. Het gaat om twee nieuwe woningen die in het verlengde van een bestaande rij woningen worden geplaatst. De belangrijke zichtlijn in noord-zuidrichting, die een doorkijk biedt naar het achterliggende landschap, blijft behouden. Het hebben van vrij uitzicht is in Nederland niet iets waaraan tot in lengte van jaren rechten kunnen worden ontleend.

Opmerking 9 (brief 14 oktober 2010)

De te bouwen woningen vormen een aantasting van kernkwaliteiten die op grond van het Nationaal Landschap Drentsche Aa behouden moeten blijven.

Reactie 9

Naar onze mening is in het voorgaande voldoende aangegeven dat de geplande woningbouw niet in strijd is met de doelstellingen van het Nationaal Park Drentsche Aa en het provinciaal beleid. Hierin wordt de gemeente gesterkt door het feit dat noch Gedeputeerde Staten noch de VROM-Inspectie in het kader van het overleg blijkt hebben gegeven van bezwaren tegen de bouwlocatie.

tie. Om die reden acht de gemeente de bouwlocatie niet in strijd met het rijksbeleid en provinciaal en gemeentelijk beleid.

Opmerking 10

De in de structuurschets aangegeven zichtlijnen worden in de verbeelding niet gerespecteerd. Het is onduidelijk wat het doel is van de ter inzage gelegde structuurschets.

Reactie 10

De bestemmingen en bouwvlakken in de verbeelding komen inderdaad niet overeen met de structuurschets. Dit is een omissie die bij het ontwerpbestemmingsplan wordt hersteld. Vanwege de foutieve verbeelding is de structuurvisie ter inzage gelegd, teneinde duidelijk te maken hoe het plangebied er wel uit gaat zien.

Inspreker 2 - AdVeKo Bestuurlijk juridisch adviesbureau

AdVeKo heeft op 24 maart 2009 namens vier families een zienswijze ingediend tegen het voornemen om vrijstelling te verlenen voor de bouw van twee woningen op het perceel tussen Hoogakkers 7 en 9. Aangezien de betreffende vrijstellingsprocedure niet is opgestart en de bouw van de betreffende woningen in het voorliggende bestemmingsplan wordt opgenomen, is aan inspreker medegedeeld dat de destijds ingediende zienswijze als inspraakreactie in het kader van het bestemmingsplan Eext wordt meegenomen. Hierna wordt uitgebreid op de motivering van de zienswijze/inspraakreactie ingegaan.

Opmerking 1

Het project tast het uitzicht en woongenot voor omwonenden ernstig aan.

Reactie 1

Voor de aantasting van uitzicht verwijzen wij naar reactie 8 van inspreker 1. In aanvulling daarop is naar de mening van het gemeentebestuur van een onevenredige aantasting van het woongenot geen sprake.

Opmerking 2

Er zijn genoeg andere kavels en woningen beschikbaar volgens het woonplan en de Woonscan Eext.

Reactie 2

Het woonplan en de woonscan sluiten de bouw van twee nieuwe woningen niet uit. Dit is nader gemotiveerd bij de beantwoording van reactie 1 van inspreker 1.

Opmerking 3

Eerdere woningbouwverzoeken op deze locatie zijn altijd afgewezen.

Reactie 3

Hiervoor verwijzen wij naar reactie 6 van inspreker 1.

Opmerking 4

De bestemming Tuin is juridisch niet te handhaven.

Reactie 4

Hiervoor verwijzen wij naar reactie 5 van inspreker 1.

Opmerking 5

Het voorstel van het college biedt voldoende argumenten om het bouwplan af te wijzen. Toch heeft de gemeenteraad besloten in principe medewerking te verlenen.

Reactie 5

Niet het college, maar de gemeenteraad heeft de bevoegdheid om te besluiten over het al dan niet medewerking verlenen aan een verzoek om vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Zoals eerder aangegeven, is de vrijstellingsprocedure niet opgestart en vindt de definitieve besluitvorming over de bouw van de twee woningen plaats in het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Zoals bekend, heeft de gemeenteraad in eerdere instantie medewerking verleend aan het initiatief.

Opmerking 6

Het raadsvoorstel biedt voldoende argumenten om tot een ander raadsbesluit te komen. Ten eerste is geen voorbereidingsbesluit genomen. Ten tweede getuigt het besluit om de procedure aan het college te delegeren van een 'haastklus'. Ten derde dient vooraf goedkeuring van Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Drenthe te zijn ontvangen. Tot slot vraagt inspreker zich af of de 'oude' WRO wel van toepassing is.

Reactie 6

Nu de bouw van de twee woningen wordt geregeld middels het voorliggende bestemmingsplan, zijn de opmerkingen inzake het te nemen voorbereidingsbesluit, de vermeende 'haastklus' en de goedkeuring van Gedeputeerde Staten niet meer relevant.

In het kader van het overleg inzake het voorontwerpbestemmingsplan hebben Gedeputeerde Staten geen opmerkingen gemaakt over de geplande twee woningen.

Opmerking 7

Er is sprake van een onzorgvuldige voorbereiding en er is geen draagkrachtige motivering voor het besluit.

Reactie 7

Omwonenden zijn voorafgaand aan de raadsvergadering van 28 januari 2008 door aanvrager op de hoogte gesteld van zijn project. Daarna heeft de ge-

meenteraad op 28 januari 2008 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om vrijstelling. Zoals eerder aangegeven, is de vrijstellingsprocedure niet opgestart en vindt de definitieve besluitvorming over de bouw van de twee woningen plaats in het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van de inspraak ter inzage gelegd.

Het is aan het college van burgemeester en wethouders om een besluit te nemen inzake de wijze waarop de ingekomen inspraakreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Omwonenden (maar ook anderen) worden in de gelegenheid gesteld om bij de gemeenteraad zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De daadwerkelijke beslissing tot het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Met andere woorden: omwonenden komen in de procedure voldoende aan bod.

Opmerking 8

De bouw van de twee woningen leidt tot planschade voor omwonenden.

Reactie 8

Voor eventueel te verwachten planschade geldt een afzonderlijke procedure op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Mogelijke planschade komt voor rekening van initiatiefnemers. Initiatiefnemer en gemeente hebben hiervoor een planschadeverhaalovereenkomst getekend.

Inspreker 3

Opmerking

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel Stationsstraat 36 een bedrijfsbestemming. Inspreker is voornemens hier opnieuw een bedrijf te starten en verzoekt dan ook de bedrijfsbestemming op het perceel te handhaven.

Reactie

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan inderdaad de bestemming Bedrijf, maar is niet meer als zodanig in gebruik. Daarom wordt in dit bestemmingsplan het perceel bestemd als Wonen - 1, ook al omdat de plannen van inspreker voor de eventuele vestiging nog onvoldoende duidelijk zijn.

Inspreker 4

Opmerking

Inspreker vraagt zich af of de bestemming Wonen - 3 voor het perceel Hoofdstraat 1 wel correct is; op het perceel worden 86 schapen gehouden en om die reden is er volgens inspreker sprake van een agrarisch bedrijf. Ook bestaan er twijfels over de ligging van de bestemmingsgrens tussen de bestemmingen Wonen - 3 en Agrarisch - Cultuurgrond.

Reactie

Gelet op het huidige gebruik en het feit dat het betreffende perceel in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming heeft, wordt de bestemming gewijzigd in Agrarisch - Bedrijf. Het bouwvlak wordt in overeenstemming gebracht met het vigerende bestemmingsplan.

Inspreker 5

Opmerking

Inspreker verzoekt het perceel Stationsstraat 40 te bestemmen als agrarisch bedrijf, in plaats van als woning. Tevens wordt verzocht om het bouwblok op het perceel Stationsstraat 38 te vergroten. Ook geeft inspreker aan dat de reeds bestaande mestsilo niet in de verbeelding is aangegeven.

Reactie

De percelen Stationsstraat 38 en 40 vormen één agrarisch bedrijf; het bouwvlak wordt aangepast. In verband met de bestaande mestsilo is ook de plangrens aangepast.

Inspreker 6

Opmerking

Inspreker wenst de bestaande agrarische schuur op het perceel, kadastraal bekend Anloo, sectie W, nr. 882 en plaatselijk bekend naast Hoofdstraat 10 te Eext te verbouwen ten gunste van een reguliere woning.

Reactie

In de Strategische Toekomstvisie Aa en Hunze (december 2009) is opgenomen dat de kleine kernen, waaronder Eext, slechts beperkt en middels maatwerk kunnen worden uitgebreid. In de Woonvisie wordt de term 'maatwerk' nader uitgewerkt: inbreiding gaat voor uitbreiding, hergebruik bestaande bebouwing; een woonwensenonderzoek onder de lokale bevolking dient aan te tonen dat uitbreiding van het woningbestand gewenst is.

Omdat een dergelijk woonwensenonderzoek in Eext nog moet worden uitgevoerd, wordt in dit ontwerpbestemmingsplan (nog) geen bouwmogelijkheid opgenomen voor nieuwe woningen en locaties in Eext, anders dan reeds bestaande plannen (zoals Hoogakkers).

Afhankelijk van de uitkomsten van het woonwensenonderzoek en de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing van een locatie kan voor de betreffende locatie een apart bestemmingsplan worden ontwikkeld.

Overige aanpassingen

Naar aanleiding van gemaakte opmerkingen tijdens de op 7 september 2010 gehouden inloopbijeenkomst, zijn de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Toelichting

- Aan bijlage 1 wordt de 'lijst karakteristiek gebouwen' toegevoegd. In deze lijst worden alleen gebouwen binnen het plangebied opgenomen.
- In bijlage 4 worden beschermwaardige houtopstanden die buiten het plangebied liggen, verwijderd.
- In bijlage 2 wordt de bedrijvenlijst toegevoegd; daaraan wordt de opmerking toegevoegd dat dit alleen bedrijven betreffen die meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.
- In de toelichting wordt aangegeven dat in het plandeel Eext Noord-Oost maximaal 15 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Regels

- Overeenkomstig de gemaakte opmerkingen die in het kader van inspraak en overleg naar voren zijn gekomen, zijn de regels aangepast.

Verbeelding

- De bestemming van het perceel Kerkstraat 2 wordt gewijzigd in Wonen - 3.
- De in bijlage 4 opgenomen vijf zomereiken op het adres Kloosterstraat 5 zullen in de verbeelding worden aangegeven middels de bestemming Waarde - Beschermwaardig houtopstand.
- De bestemming van het perceel Kerkstraat 7 wordt gewijzigd in Bedrijf (betreft bedrijf dat hydraulische graafmachines verhuurt).
- De bestemmingsgrenzen en bouwvlakken ter plaatse van de twee te bouwen woningen aan de Hoogakkers worden gewijzigd.