

Uitwerkingsplan Eext Noordoost 2013

 gemeente  
**Aa en Hunze**

V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Uitwerkingsplan Eext Noordoost 2013

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

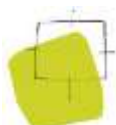
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

27 januari 2015

Projectnummer 010.00.14.35.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Aanleiding	9
1.2	Leeswijzer	10
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
<b>4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>23</b>
4.1	Water	23
4.2	Archeologie	24
4.3	Ecologie	25
4.4	Geluid	29
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Externe veiligheid	31
4.7	Bodem	31
4.8	Milieuzonering	32
<b>5</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>33</b>
5.1	Algemeen	33
5.2	Bestemmingen	33
5.3	Algemene regels	34
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>

## Bijlagen

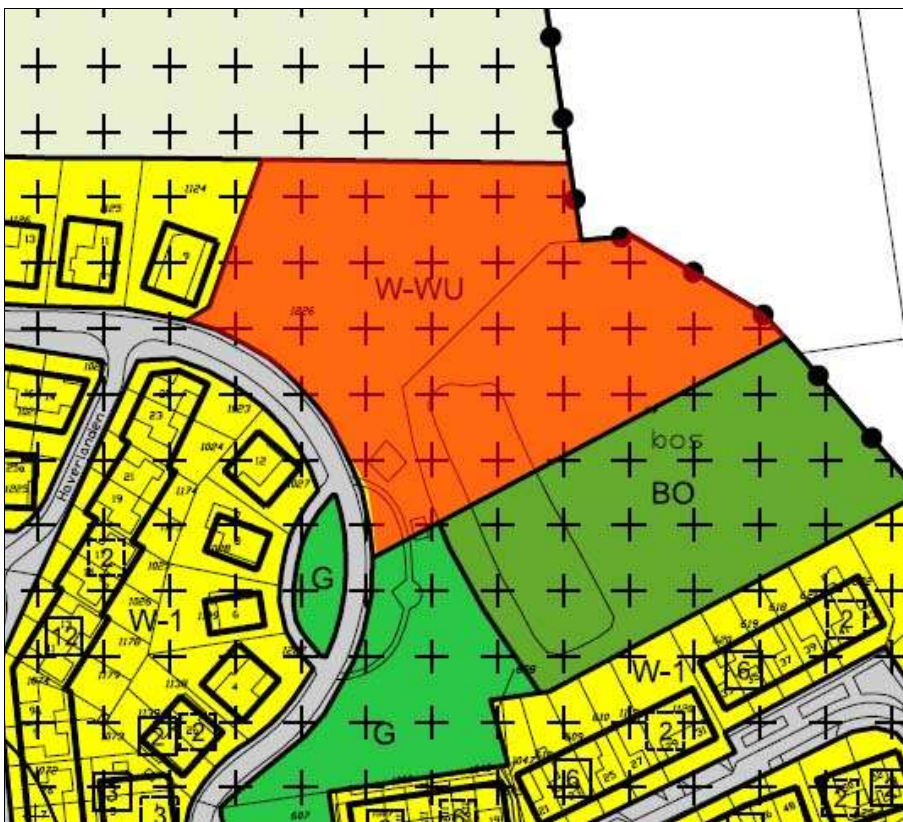
# Inleiding



## 1.1

### Aanleiding

Het voorliggend ruimtelijk plan betreft de uitwerking van de in het bestemmingsplan Eext (vastgesteld d.d. 16 mei 2012) opgenomen uitwerkingsbevoegdheid voor het gebied Eext Noordoost. Het gebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Uit te werken'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het planvoornemen voorziet in de bouw van negen (starters-)woningen. Bij de inrichting van het gebied zijn de regels in acht genomen zoals opgenomen in de uitwerkingsbevoegdheid. In paragraaf 3.3 wordt hierop nader ingegaan.

Het onderhavig plangebied omvat het merendeel van het uitwerkingsgebied. Op de overzichtskaart is de exacte ligging van het plangebied weergegeven.

## **1.2**

### **Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie in en rond het plangebied en het planvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau geschetst. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Het betreft de volgende onderwerpen: water, archeologie, ecologie, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem en milieuzonering. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan uitgelegd. Ten slotte komen in de hoofdstukken 6 en 7 achtereenvolgend de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

# Planbeschrijving

# 2

## 2.1

### Huidige situatie

#### Ruimtelijke structuur Eext

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 rechtlijnige 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.

#### Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van het dorp Eext, ingeklemd tussen de uitbreidingswijk Vesselkampen en het buitengebied.



Het gebied is thans een onbebouwd gebied bestaand uit grasland. De navolgende figuur geeft de (globale) ligging van het plangebied en haar omgeving weer. Ook zijn enkele foto's van het gebied opgenomen.



Ligging plangebied (bron: Google Maps)



Plangebied (bron: BügelHajema Adviseurs)

## 2.2

### **Toekomstige situatie**

#### **Algemeen**

Het voorliggend planvoornemen voorziet in de bouw van zes woningen van het type twee-onder-een-kap (zuidoostelijk deel van het plangebied). Daarnaast is in het noordwestelijk deel van het gebied circa 1.300 m<sup>2</sup> grond gereserveerd voor de nieuwbouw van maximaal drie (starters-)woningen indien de (toekomstige) vraag groter is dan het voorgenoemde aantal van zes woningen. In dit

plan is uitgegaan van de bouw van twee twee-onder-een-kapwoningen en een vrijstaande woning in dit gebied.

De woningen worden ontsloten door een nieuw aan te leggen, doodlopende, weg die aansluit op de Vesselkampen. Het parkeren is voorzien op eigen erf. Aan het eind van de ontsluitingsweg zijn daarnaast vier bezoekersparkeerplaatsen voorzien.

Ten slotte wordt het deel van het plangebied, grenzend aan het bestaande bosgebied, als groene ruimte in gebruik genomen. Door middel van een wandelpad wordt aansluiting gezocht met het bestaande boscomplex. Aan de zijde van de Vesselkampen zijn tevens twee groengebieden voorzien. Ten slotte kunnen de gronden waar nog geen concrete uitwerking voor is, vooralsnog worden gebruikt als groengebied.

### Randvoorwaarden

In het kader van een passende inrichting van het gebied zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen geformuleerd:

1. Hoofdgebouwen oprichten binnen de bouwvlakken.
2. De minimale afstand van het hoofdgebouw tot een zijdelingse perceelgrens is 3 m.
3. De woningen bestaan uit één laag met een kap. De goothoogte is maximaal 3,5 m.
4. Dakkapellen en dak opbouwen ondergeschikt aan het dakvlak, zoals te zien op onderstaande foto's, zijn toegestaan.



5. De nokhoogte is maximaal 8 m.
6. De dakhelling is ten minste 30°.
7. De dakhelling is maximaal 60°.
8. Gevels: metselwerk met bruine of roodbruine steen, eventueel delen van de gevelvlakken in naturel hout of in een gedekte kleur.
9. Daken: dakpannen, antraciet of donker roodbruin.
10. Erfafscheiding aan de zijde van de Vesselkampen: beukenhagen;
11. De landschappelijke inpassing aan de zijde van het open agrarisch landschap zal bestaan uit inheemse beplanting.

## Stedenbouwkundig plan

De navolgende figuur geeft de beoogde inrichting van het plangebied weer.



### Woningen

De nieuwe kavels aan de zuidoostzijde van de nieuwe ontsluitingsweg hebben een oppervlak van gemiddeld 270 m<sup>2</sup>, vergelijkbaar met het oppervlak van de bestaande kavels voor twee-onder-een-kapwoningen in Eext Noordoost. De woningen bestaan uit één laag met een kap en zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg van het gebied.

Aan de andere zijde van de ontsluitingsweg wordt ruimte geboden voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning.

### Weg

Vanaf de Vesselkampen is langs de nieuwe weg zicht naar het achterliggende esdorpenlandschap. De weg heeft een breedte van 4,5 m met klinkerbestrating en molgoten. De bermen bestaan uit gras en hebben een breedte van 2 m. De vier bezoekersparkeerplaatsen aan het eind van de weg zijn daarnaast ook te benutten om auto's te keren.

### Groenstructuur

De landschappelijke inpassing van het openbare groengebied aansluitend aan het bestaande boscomplex zal bestaan uit inheemse beplanting. In dit gebied is een wandelpad vanaf de nieuwe weg langs de velden naar het bos geschetst. Deze zal in het bos aansluiting krijgen op de bestaande (informele) paden. Voor de inrichting van de openbare groene ruimte en de afscherming van de parkeerplaatsen wordt eveneens inheemse beplanting toegepast.

Aan de zijde van de Vesselkampen ligt voorts een brede groene berm, als overgang tussen het brede speelveld en de smallere woonstraat Vesselkampen. Aan de Vesselkampen wordt een opstelplaats voor containers gerealiseerd.

De inrit naar Vesselkampen 9 blijft ongewijzigd. Als erfafscheiding tussen de kavel(s) en de groene berm wordt een beukenhaag geplant. Tussen de achtertuinen en het bos wordt voorts een hek geplaatst, vanuit het perspectief van sociale veiligheid en om de scheiding tussen bos en tuin vast te leggen.

**3.1****Rijksbeleid****Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden.

In de SVIR geeft het Rijk haar visie aan op de ruimtelijke- en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met deze rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse gebieden.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn voor deze rijksbelangen regels opgenomen die bij ruimtelijke plannen in acht dienen te worden gehouden.

In de SVIR en het Barro zijn geen specifieke regels voor het plangebied c.q. planvoornemen opgenomen.

**Afweging**

Vanuit het rijksbeleid zijn er geen bezwaren tegen de uitvoering van het planvoornemen.

## 3.2

### Provinciaal beleid

#### Omgevingsvisie en Verordening

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 ruimteveragende 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 openbaarvervoer voorzieningen. Ook bij het ontwikkelen van recreatie en toerisme en landbouw dient dit model te worden toegepast.

#### Robuuste systemen

Op de bij de Omgevingsvisie behorende visiekaart 2020 zijn de robuuste systemen weergegeven. Op deze kaart heeft Eext de aanduiding ‘overige func-

ties', waarbinnen het sociaal-economische systeem een voorname rol speelt. Met het oog op het voorliggend planvoornemen is het aspect 'wonen' van belang.

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.

#### 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 randveenontgin-

ningen waarbinnen een voornaam uitgangspunt is het zichtbaar houden van de ruimtelijke samenhang tussen esdorp en es waarbij eveneens doorzichten naar het deze gebieden aanwezig zijn.

#### Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening zijn de voorgenoemde aspecten nader vastgelegd en op grond waarvan een andere afwegingsplicht geldt bij ruimtelijke plannen.

#### Afweging

Het voorliggend planvoornemen is passend binnen het omgevingsbeleid van de provincie Drenthe. Het nieuwbouwplan betreft een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan het principe van het zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van de bestaande ruimte. Ook is het planvoornemen passend in de omgeving; de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuren in en rond het gebied worden gerespecteerd c.q. versterkt. Dit heeft tevens een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 2.2 waarin het stedenbouwkundig plan is beschreven.

Ten slotte past het nieuwbouwplan wat betreft het soort en aantal woningen (negen starterswoningen) binnen het gemeentelijk huisvestingsbeleid. In de navolgende paragraaf wordt hier eveneens nader op ingegaan.

Gelet hierop zijn er geen bezwaren tegen de uitvoering van het planvoornemen.

### 3.3

## 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 tevens een uitwerking van de strategische toekomstvisie van de gemeente Aa en Hunze.

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 is 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.

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.

Ten slotte is in het woonwensenonderzoek Eext geconcludeerd dat er in de tweede helft van de periode 2012 - 2022 mogelijk behoefte is aan vrijstaand koop.

### **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.

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.

De uitgangspunten uit deze visie zijn tevens doorvertaald in de Woonvisie 2011.

### **Belevingsonderzoek Eext**

In 2003 is door het 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.

### **Bestemmingsplan**

Het vigerend juridisch/planologisch voor het plangebied is neergelegd in het bestemmingsplan Eext dat op 16 mei 2012 is vastgesteld.

Voor het onderhavig plangebied is de bestemming 'Wonen - Uit te werken' opgenomen. Middels een Uitwerkingsplan kan invulling worden gegeven aan dit gebied. In de bestemming zijn echter voorwaarden opgenomen waaraan het ruimtelijk plan dient te voldoen. In het navolgende zijn deze voorwaarden benoemd met daarbij de afweging ten aanzien van het onderhavig planvoornemen.

- a. Het maximale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 15:  
Het voorliggend uitwerkingsplan voorziet in de bouw van maximaal 9 woningen waarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- b. Bij de uitwerking een bouwvlak wordt bepaald waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd:  
Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningbouw mag worden gerealiseerd. Deze zijn overeenkomstig de inrichtingsschets. Hiermee is de situering van de woningen vastgelegd.
- c. De woningen worden vrijstaand, dan wel half vrijstaand gebouwd:  
De 6 woningen aan de zuidoostzijde van het gebied zijn van het type twee-onder-een-kap. Aan de overzijde van de weg wordt ruimte geboden voor de bouw van maximaal 3 woningen (2 vrijstaande woningen, dan wel een dubbele woning en een vrijstaande woning).
- d. De verkaveling en de situering van de gebouwen zal zodanig zijn dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving:  
Voor de inrichting van het gebied zijn (stedenbouwkundige) randvoorwaarden geformuleerd. Deze zijn geënt op de uitstraling van de omgeving. Hiermee is een passende, stedenbouwkundige inpassing geborgd. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
- e. Er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing:  
Zie onder voorwaarde d.
- f. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.  
De nieuwbouwwoningen liggen aan de rand van de kern, doch binnen bestaand stedelijk gebied. In de vorige beschrijvingen is reeds ingegaan op het straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie. Ten aanzien van de sociale veiligheid het volgende opgemerkt: door de ligging in bestaand stedelijk gebied, alsmede het voornemen afscherming te creëren aan de zijde van het buitengebied en de zijde van het bosgebied, is sprake van een duidelijke afbakening van het gebied. In de CROW-publicatie 317 zijn parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie opgenomen. Op basis van de CROW-publicatie geldt een verkeersgeneratie per woning van 7,0 - 7,8 per woning/etmaal. Bij het ontwikkelen van 7 á 8 woningen betekent dit een toename van circa 55 tot 62 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersbewegingen verdelen zich over de straten in de buurt en de huidige verkeersdruk op deze wegen is zodanig dat een toename met dit aantal ruim toelaatbaar is, zie ook paragraaf 4.5.

Alvorens tot uitwerking zal worden overgegaan, dient onderzoek te worden verricht naar een goede stedenbouwkundige inpassing en, voor zover noodzakelijk, naar de aspecten geluid, veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en overige relevante milieutechnische aspecten.

De stedenbouwkundige inpassing is reeds in hoofdstuk 2 aan de orde gekomen en ten aanzien hiervan is vastgesteld dat de inrichting van het gebied c.q. de uitstraling van de bebouwing passend is in de omgeving.

Wat betreft het onderzoek naar de verschillende omgevingsaspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

### **Afweging**

Uit het voorgaande blijkt dat het planvoornemen past binnen het gemeentelijk woonbeleid. Het planvoornemen voorziet in de bouw van starterswoningen waarbij wordt opgemerkt dat het kunnen blijven bieden van woonruimte aan jongeren/jonge gezinnen een belangrijk beleidsuitgangspunt is. Daarnaast is sprake van een inbreiding in bestaand stedelijk gebied en is door een passende stedenbouwkundige inrichting van het gebied de ruimtelijke kwaliteit geborgd. Ook zijn er geen tegenstrijdigheden met de uitwerkingsregels die in het bestemmingsplan Eext zijn gesteld.

Vanuit het gemeentelijk oogpunt zijn er daarmee geen bezwaren tegen de uitvoering van het planvoornemen.

# O m g e v i n g s a s p e c t e n

# 4

## 4.1

### 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.

#### Onderzoek

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's. Het onderhavig planvoornemen is voorgelegd aan het waterschap via de digitale watertoets. Hierbij is onder andere ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied voor en na de uitvoering van het planvoornemen. Het waterschap heeft op 24 september 2014 haar definitieve uitgangspunten opgeleverd. De uitgangspunten zijn als bijlage toegevoegd.

Op basis van de verzamelde informatie is het volgende gebleken.

#### Wateroverlast

Bij stedelijke uitbreidingen of herstructureringen mag een toename van het verhard oppervlak niet resulteren in een extra belasting van het watersysteem, er moet waterneutraal worden gebouwd. Dit betekent dat een initiatiefnemer voldoende maatregelen moet nemen om de versnelde waterafvoer, te compenseren. De gemeenten moeten ervoor zorgen dat ze voldoende compenserende maatregelen nemen. Voor het plangebied betekent dit concreet dat een regenbui van 89 mm in 24 uur opgevangen moet kunnen worden zonder dat de inundatienorm en de toegestane gebiedsafvoer wordt overschreden. Uit de berekening van het waterschap komt naar voren dat voor het plangebied Eext Noordoost voor een bui van 156 mm in 216 uur de benodigde extra berging 146 m<sup>3</sup> is. Het plangebied ligt in een gebied dat geschikt is voor infiltratie, de bergingscompensatie kan in deze richting worden gezocht en heeft de voorkeur van het waterschap. De gemeente kiest voor infiltratie.

#### Grondwater en ontwatering

Het waterschap geeft aan dat in het plangebied de grondwaterstand lokaal wordt beïnvloed door een neerwaartse grondwaterstroming (> 0,75 mm). Deze gebieden zijn meestal voldoende diep ontwaterd en bieden mogelijkheden om

hemelwater in de bodem te infiltreren, mits geen sprake is van ondiepe slecht doorlatende lagen. Echter, in het plangebied worden het afvalwater en hemelwater afgevoerd via een (druk)riolering en op een hemelwater- c.q. infiltratieriool. Hierdoor treden er geen belemmeringen op.

#### Inrichting watersysteem

De geplande wijzigingen in het watersysteem (bijvoorbeeld dempen schouw-sloot, beplanting langs watergang et cetera) moeten worden overlegd met de beleidsmedewerker planvorming. Omdat het waterschap verantwoordelijk is voor het stedelijk water, moet de inrichting van het systeem aan bepaalde normen en voorwaarden voldoen, dit kan het waterschap aangeven. In de Keur van het waterschap is aangegeven voor welke werkzaamheden een watervergunning noodzakelijk is.

## 4.2

### **Archeologie**

#### **Inleiding**

Op 25 januari 2012 heeft de gemeente Aa en Hunze het gemeentelijke archeologiebeleid met de bijbehorende beleidsadvieskaart vastgesteld (Gemeente Aa en Hunze, Archeologische verwachtings- en beleidskaart; 4 augustus 2011).

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) dienen gemeenten bij ruimtelijke plannen rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Ook dienen gemeenten erop toe te zien dat bij bodemingrepen veroorzaakt door particuliere initiatiefnemers (onder andere bij een omgevingsvergunning), eveneens rekening wordt gehouden met de archeologische waarden.

Met het oog op het vorenstaande is het van belang dat de gemeenten kennis hebben over de archeologische waarden binnen hun grondgebied.

Op grond van de Wamz dienen gemeenten de bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden binnen hun gemeentelijke grenzen te inventariseren. Essentieel onderdeel hierin vormt een archeologische verwachting- en beleidsadvieskaart. Deze kaart is een cartografische onderbouwing van de (verwachte) archeologische waarden binnen de gemeente en het archeologische beleid.

Het rapport behorende bij de archeologische verwachting- en beleidskaart dient als inhoudelijke onderbouwing van het beleid. Hierin worden onder meer de onderzoeksverplichtingen genoemd die gelden voor de geïnventariseerde archeologische waarden.

#### **Onderzoek**

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart valt het plangebied binnen het gebied dat is aangemerkt als 'waardevolle essen'. Voor deze gebieden geldt als beleid: 'Bij bodemingrepen meer dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is

verkennend booronderzoek noodzakelijk. Bij een intact bodemprofiel dient een karterend/waarderend proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd'.

In dit kader is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (De Steekproef; Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek; rapport 2013-12/07Z; 7-1-2014). Uit het veldonderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied diepere delen van archeologische grondsporen bewaard gebleven kunnen zijn. Aangezien er mogelijke aanwijzingen zijn gevonden voor dergelijke sporen, wordt geadviseerd het terrein nader te onderzoeken door middel van proefsleuven.

Uit het waarderend proefsleuvenonderzoek (De Steekproef; Proefsleuvenonderzoek Evaluatie- en Selectierapport; rapport 2014-03/05Z; mei 2014) is gebleken dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is. Vastgesteld is dat de locatie, voor wat betreft archeologie, niet behoudenswaardig is. Om deze reden is geadviseerd om in het plangebied geen definitief archeologisch onderzoek door middel van een vlakdekkende opgraving te laten plaatsvinden.

Er blijft echter onverkort gelden dat de vondst van archeologische sporen en vondsten moet worden gemeld bij de gemeente Aa en Hunze en bij de provinciaal archeoloog. Beide onderzoeksrapporten zijn opgenomen in de bijlagen van dit uitwerkingsplan.

## **Conclusie**

Vanuit archeologisch oogpunt is het planvoornemen uitvoerbaar.

Vanwege het feit dat in het gebied archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, is geen archeologische dubbelbestemming in dit uitwerkingsplan opgenomen.

## **4.3**

## **Ecologie**

### **Inleiding**

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw) en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 23 april 2014 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van het dorp Eext, ten noorden van de straat Vesselkampen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan akkers. Ten westen van het plangebied staat een woning. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een jong loofbosje. Het plangebied betreft een grasland. Momenteel is het in gebruik als trapveldje en uitlaatplaats voor honden.

TERREINOMSTANDIGHEDEN



Plangebied vanuit het noordoosten

## Onderzoek

### Soortenbescherming

FLORA- EN FAUNAWET

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

INVENTARISATIE

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna<sup>1</sup> (NDFF) via Quickscanhulp.nl<sup>2</sup> ((c) NDFF - quickscanhulp.nl 23-04-2014 11:25:28) blijkt dat in een straal van 1 km rond het plangebied de laatste vijf jaar verschillende op basis van de Ffw middelzwaar en streng beschermde soorten zijn waargenomen. Het betreft voornamelijk waarnemingen van vaatplanten en vogels. Daarnaast zijn eekhoorn, steenmarter, heikikker, hazelworm en heideblauwtje

---

<sup>1</sup> Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op [www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl).

<sup>2</sup> Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

(vlindersoort) uit de directe omgeving bekend. De waarnemingen van deze soorten is mede te verklaren door de ligging van het plangebied nabij de natuurgebieden Galgwanderveen en Jippingsveen. Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied zelf een beperkte natuurwaarde heeft.

Het plangebied betreft een grasveld met daarin soorten als paardenbloem, madeliefje, brede weegbree en kruipende boterbloem. Langs de Vesselkampen staan in het plangebied enkele jonge lindebomen. In de greppel langs de oostzijde groeit kleeftkruid, fluitenkruid, grote brandnetel en reuzenbalsemien. Deze soorten indiceren voedselrijke omstandigheden. Binnen het plangebied wordt de aanwezigheid van enkele op basis van de Ffw licht beschermde soorten verwacht. Het betreft onder meer bruine kikker, gewone pad, bosmuis, huisspitsmuis en veldmuis. Nestplaatsen van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats zijn niet aangetroffen en worden gezien de omstandigheden ook niet in het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd.

Het naastgelegen bosperceel bestaat onder andere uit populier, boswilg, zomereik, zwarte els met in de ondergroei soorten als tweestijlige meidoorn, wilde lijsterbes, hulst, gewone vlier, ribes, zoete kers en wilde kamperfoelie. In het bos komen soorten als merel en vink tot broeden. De daken van nabij gelegen woningen zijn geschikt als nestplaats voor huismuis.

In het plangebied staan geen bomen en bebouwing. Verblijfplaatsen van vleermuizen ontbreken dan ook in het plangebied. Ook de bomen in het bos nabij het plangebied bevatten ter hoogte van het plangebied geen voor vleermuizen geschikte holtes of spleten. Het plangebied vormt naar verwachting wel een klein onderdeel van het foerageergebied van in de omgeving verblijvende vleermuizen, zoals laatvlieger en rosse vleermuis. Alle vleermuizen zijn streng beschermd.

Gezien de terreinomstandigheden en ligging vormt het plangebied geen onderdeel van het leefgebied van andere zwaarder beschermde soorten.

Voor vogels geldt dat wanneer werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, er in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen worden verstoord en vernietigd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen (artikel 11 en 12 van de Ffw). Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient daarom rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

TOETSING

Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen zal het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen enigszins veranderen, maar niet als zodanig verloren gaan. Gezien de aard van de plannen en de inrichting van het omliggende ge-



bied met geschikt foerageergebied worden geen negatieve effecten op vlermuizen verwacht.

Verder zullen als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen verblijfplaatsen van een aantal licht beschermde diersoorten worden vernield en/of verwijderd (artikel 11 Ffw). Ook kunnen bij de werkzaamheden individuen worden verwond en/of gedood (artikel 9 Ffw). De soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen bij ruimtelijke ontwikkelingen in de vrijstellingsregeling. Voor deze categorie hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht van de Ffw.

#### Gebiedsbescherming

NATUURBESCHERMINGS-  
WET 1998

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het Natuurbeleidsplan waarin het concept van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opgenomen.

ECOLOGISCHE HOOFD-  
STRUCTUUR

De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het nationale natuurbeleid. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale EHS is voor provincie Drenthe uitgewerkt in de Omgevingsvisie Drenthe en de bijbehorende Provinciale omgevingsverordening Drenthe (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

INVENTARISATIE

Het plangebied is geen onderdeel van en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de Nbw 1998 betreft het Drentsche Aa-gebied, gelegen op een afstand van ruim 2 km ten westen van het plangebied.

Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de EHS ligt op een afstand van ongeveer 900 m ten zuidoosten van het plangebied. Het betreft bosgebied ten noorden van Gieten.

TOETSING

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied en de aard van de ontwikkelingen, worden met betrekking tot het voorgenomen plan geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in het kader van de Nbw 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

#### Conclusie

Op basis van de ecologische inventarisatie is een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Met in acht name van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Ffw niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Nbw 1998

nodig en het plan is op het punt van EHS niet in strijd met de Provinciale omgevingsverordening Drenthe.

Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

#### **4.4**

### **Geluid**

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van wegen. De wegen in de nabijheid van het plangebied, waaronder de Vesselkampen, kennen een 30 km/uur regiem. Op grond van de Wet geluidhinder kan daarmee een akoestisch onderzoek achterwege blijven.

Daarnaast liggen in de nabijheid van het plangebied geen spoorwegen en/of geluidsgezoneerde industrieterreinen. Ook met betrekking tot dit aspect hoeft geen nader onderzoek te worden verricht.

### **Conclusie**

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen bezwaren tegen de uitvoering van het planvoornemen.

#### **4.5**

### **Luchtkwaliteit**

#### **Inleiding**

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).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

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. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende 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  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

### Onderzoek

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in een juridisch/planologische regeling voor de bouw van maximaal negen woningen.

Conform de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) bedraagt de ritproductie van een koopwoning, tussen-/hoekwoning 7,8 motorvoertuigen per etmaal. Daarnaast is wat betreft het nog uit te werken plandeel uitgegaan van de realisatie van vier twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande woning. Wat betreft deze laatste geldt een ritproductie van 8,6 ritten/etmaal. Met oog op het voorliggende plan betekent dit een toename van de ritproductie met circa 75 motorvoertuigen/etmaal.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het voormalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  bepaald.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		75
Aandeel vrachtverkeer		0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	$\text{NO}_2$ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,07
	$\text{PM}_{10}$ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Uit de berekeningen met de nibm-tool (versie mei 2013) blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

### Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen bezwaren tegen het planvoornemen en is het voornemen op dit punt uitvoerbaar.

## 4.6

### **Externe veiligheid**

#### **Inleiding**

Bij het aspect externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Hiertoe is diverse wet- en regelgeving vastgesteld waaronder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

#### **Onderzoek**

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten liggen, is de risicokaart geraadpleegd.

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer ligt van risicovolle inrichtingen en/of buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ten aanzien van deze aspecten zijn geen belemmeringen aanwezig.

Wel ligt op circa 350 m ten oosten van het plangebied de N34 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Bij ontwikkelingen tussen de 200 m en 950 m van deze weg dient het groepsrisico te worden beschouwd, waarbij de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden behandeld.

Ten aanzien van zelfredzaamheid wordt opgemerkt dat er geen maatregelen noodzakelijk zijn, gelet op de zelfredzaamheid van de personen en die mogelijkheden voor die personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Ook wat betreft het aspect bestrijdbaarheid hoeven geen maatregelen te worden getroffen, onder meer met het oog op de bereikbaarheid van de N34 bij een calamiteit.

Gelet op het bovenstaande kan nader onderzoek achterwege blijven.

#### **Conclusie**

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen bezwaren tegen de uitvoering van het planvoornemen.

## 4.7

### **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.

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.

#### **Onderzoek**

Om de bodemkwaliteit in het plangebied te bepalen is een verkennend bodemonderzoek verricht (Sigma; verkennend milieukundig bodemonderzoek Vesselkampen perceel sectie W nr. 1226 te Eext; projectnummer 14-M6798; 29-01-2014).

Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van de geplande woningbouw.

Het gehele bodemonderzoek is opgenomen in de bijlagen van dit uitwerkingsplan.

#### **Conclusie**

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het planvoornemen uitvoerbaar.

### **4.8**

#### **Milieuzonering**

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. De situering van de te realiseren woningen voldoet daarmee aan de richtlijnen uit de VNG-Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009).

#### **Conclusie**

Vanuit het aspect milieuzonering is het planvoornemen uitvoerbaar.

# Juridische vormgeving

# 5

## 5.1

### **Algemeen**

Het uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding met regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het plan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

De opbouw van het uitwerkingsplan is conform SVBP 2012. Voor wat betreft de regels en verbeelding is aangesloten bij het bestemmingsplan Eext. De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

## 5.2

### **Bestemmingen**

#### Wonen - 1

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd voor Wonen - 1. Binnen deze bestemming is toegestaan maximaal negen woningen te bouwen. Daarnaast vallen ondergeschikte groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningen en dergelijke binnen deze bestemming.

De mogelijkheid wordt voor een ieder geboden om ook andere aan huis verbonden beroepen of bedrijven uit te oefenen. Daarnaast is het mogelijk bij omgevingsvergunning kleinschalige recreatie toe te staan.

De woningen dienen te worden gebouwd binnen de in de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Daarnaast is het aantal woningen dat binnen een bouwvlak gebouwd mag worden in de verbeelding aangegeven, als ook het maximum aantal aaneen te bouwen woningen.

#### Verkeer - Verblijf

De ontsluitingsweg is bestemd als Verkeer - Verblijf. Binnen deze bestemming worden daarnaast onder meer groenvoorzieningen en water toegestaan.

#### Groen

De groenvoorzieningen gelegen binnen het uitwerkingsplan zijn bestemd als Groen. Binnen deze bestemming zijn verder onder meer voet- en rijwielpaden en speelvoorzieningen toegestaan.

### **5.3**

#### **Algemene regels**

In dit hoofdstuk zijn een anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels opgenomen.

# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Op 26 november 2013 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de grondexploitatie vastgesteld en daarmee het beschikbaar stellen van uitvoeringskrediet ten behoeve van het uitwerkingsplan Eext Noordoost. Vanwege het wijzigen van het verkavelingsplan, zal door de gemeenteraad een gewijzigde grondexploitatie worden vastgesteld. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.





# M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d

# 7

Het voorliggend uitwerkingsplan wordt als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende een periode van zes weken hebben belanghebbenden de mogelijkheid op het plan te reageren.

In het kader van het vooroverleg is het uitwerkingsplan reeds voorgelegd aan de overlegpartners. De provincie Drenthe heeft hierop haar reactie kenbaar gemaakt. Op basis van de Omgevingsvisie is gebleken dat in het plangebied geen zaken van provinciaal belang van toepassing zijn. De reactie van de provincie Drenthe is als bijlage toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reactienota zienswijzen is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

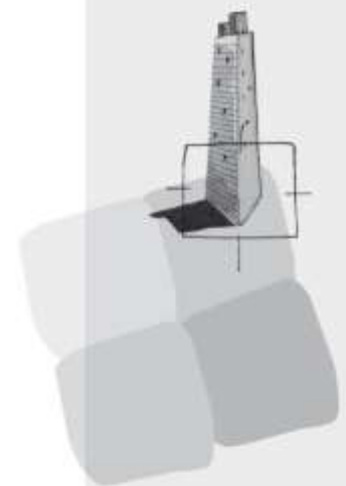
# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Aa en Hunze

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
Mevrouw M. van der Werff  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
010.00.14.35.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Vaart nz 48-50  
Postbus 274  
9400 AG Assen  
T 0592 316 206  
F 0592 314 035  
E [assen@bugelhajema.nl](mailto:assen@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort