

**Bestemmingsplan
EEXT NOORD-WEST**

**Vrijstelling ex art. 19 lid 1 WRO
HOOGAKKERS EEXT**



25 augustus 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	
1.2	Ligging en begrenzing	
1.3	Leeswijzer	
2.	Overheidsbeleid	5
2.1	Inleiding	
2.2	Europa	
2.3	Nederland	
2.4	Provincie Drenthe	
2.5	Gemeente Aa en Hunze	
2.6	Samenvatting en conclusies	
3.	Milieutechnische informatie	9
3.1	Inleiding	
3.2	Verkeer, geluid en luchtkwaliteit	
3.3	Watertoets	
3.4	Bodem	
3.5	Archeologie	
3.6	Flora en fauna	
3.7	Externe veiligheid	
3.8	Samenvatting en conclusies	
4.	Bestaande situatie	15
4.1	Inleiding	
4.2	Ontstaansgeschiedenis	
4.3	Landschap	
4.4	Stedenbouw	
4.5	Bestaande bebouwing	
4.6	Samenvatting en conclusies	
5.	Toekomstige situatie	18
5.1	Inleiding	
5.2	Ontwerpuitgangspunten	
5.3	Toelichting op het plan	
5.4	Tot slot	
6	Economische uitvoerbaarheid	21
6.1	Inleiding	
6.2	Exploitatie	
6.3	Planschade	
	Lijst met bijlagen	22

COLOFON *Opdrachtgever:* *R. Raterink, Dronten*
Opdrachtnemer: *De Lange, stedenbouw, Deventer*
Rapportnummer: *HAE-11.DOC*

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plangebied bestaat uit een onbebouwde strook grond met een oppervlakte van ca. 4000 m², tussen een aantal woningen langs de Hoogakkers in het noordwesten van het dorp Eext.

De grond maakt functioneel deel uit van het essencomplex dat op deze locatie grenst aan het dorp. Een tweetal particulieren, beide met een sociale binding aan de kern Eext, hebben het perceel tussen de Hoogakkers 7 en 9 aangekocht om twee woningen te realiseren. Dit bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan van de gemeente Aa en Hunze. Om deze woningen alsnog te kunnen realiseren dient een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO doorlopen te worden. Dit document vormt de daarvoor benodigde ruimtelijke onderbouwing.

Voorafgaande aan de vrijstellingsprocedure is eerst de "Structuurvisie Eext Noord-West" ten behoeve van de bouw van twee woningen aan de Hoogakkers opgesteld. Zie bijlage 1.

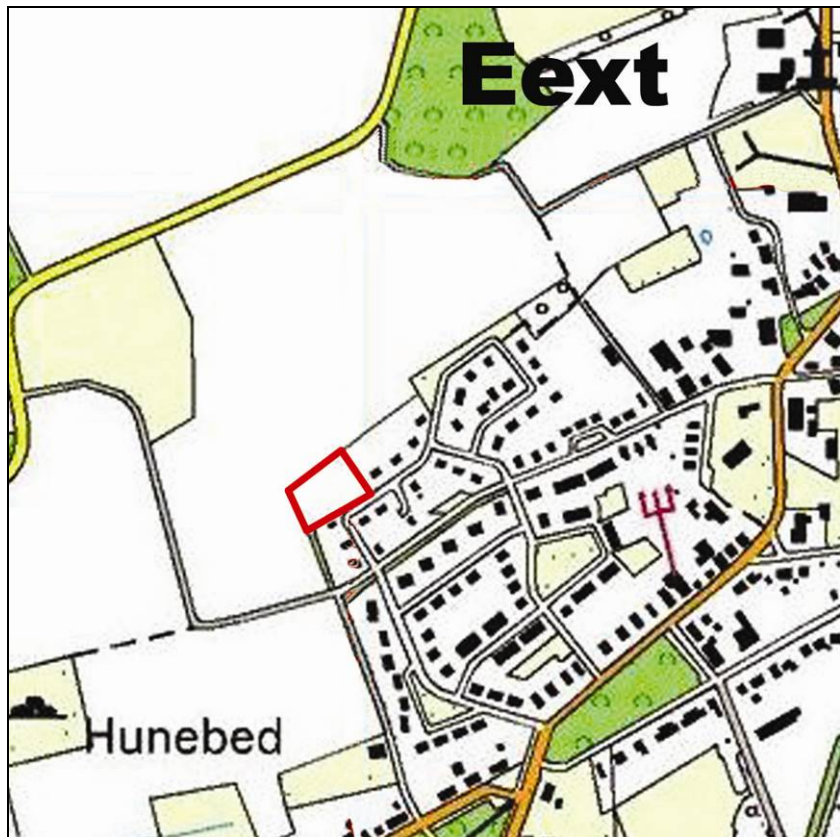
Aan deze Structuurvisie liggen globaal de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- 1 Aansluiten bij de omgevingskenmerken van het omliggende landschap.
- 2 Rondom het perceel brede groen-singels aanleggen die ter plaatse van doorzichten naar het landschap worden onderbroken.
- 3 Vanaf de Hoogakkers moet doorzicht in noordelijke én westelijke richting mogelijk blijven.
- 4 Daarvoor moet de afstand tussen de beide woningen zo groot mogelijk worden gemaakt en de nokrichting bij voorkeur loodrecht op de Hoogakkers worden gezet.
- 5 De woningen moeten voor wat betreft goothoogte en dakhelling aansluiten bij de bestaande woningen in de omgeving. Daarom krijgen ze een lage goothoogte en een flinke dakhelling.
- 6 Langs de Hoogakkers mogen alleen lage hagen worden geplant.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in het noordwestelijke deel van de dorpsuitbreiding van Eext. De zuidelijke en oostelijke grens van het plangebied worden gevormd door de kavels van de aangrenzende woningen. Westelijk en noordelijk van het plangebied liggen landbouwgronden.

De ontsluiting van het plangebied loopt via Hoogakkers. Via deze woonstraat is het gebied verbonden met de Brinkstraat richting de dorpskern van Eext. Vanuit de dorpskern ligt er een verbinding met de provinciale weg N34 tussen Emmen en Groningen.



Kaart 1 Globale ligging van het plangebied waarop 2 vrijstaande woningen worden gebouwd.

1.3 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk wordt het relevante ruimtelijke beleid van Europa, Nederland, Drenthe en de Gemeente aangegeven. Hoofdstuk drie gaat in op milieuaspecten, zoals water, bodem archeologie flora en fauna en veiligheid.

In het vierde en vijfde hoofdstuk worden respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie van het plangebied omschreven.

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten met een hoofdstuk over de economische uitvoerbaarheid van het plan.

2. OVERHEIDSBELEID

2.1 Inleiding

Om de bouw van de twee vrijstaande woningen in te bedden in het ruimtelijke beleid van het Rijk, de Provincie Drenthe en de Gemeente Aa en Hunze, wordt in dit hoofdstuk het relevante beleid besproken.

2.2 Europa

De Nederlandse ruimtelijke ordening wordt door een aantal Europese richtlijnen beïnvloed. Hieronder worden kort een aantal relevante richtlijnen besproken.

Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Monumentenwet 1988.

Het belangrijkste doel is behoud van het bodemerfgoed en om te weten of er verstoring dreigt, is vooronderzoek nodig. Voor ruimtelijke ordeningsplannen die het bodemarchief bedreigen moeten Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden in het geding zijn. Tijdig archeologisch (voor)onderzoek is dus belangrijk, zodat verstoring van het bodemerfgoed kan worden voorkomen of dat er opgravingen kunnen plaatsvinden.

Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet.

In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar.

Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te

voorkomen, te verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In onder meer het Besluit luchtkwaliteit 2005 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving.

2.3 Nederland

Nota Ruimte

Het rijksbeleid voor de nationale ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Nota Ruimte. Deze is op 17 januari 2006 vastgesteld door de Eerste Kamer en vervangt daarmee de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) en de actualisering (VINAC) daarvan. In de Nota Ruimte wordt het ruimtelijke beleid op hoofdlijnen vastgelegd tot 2020 en wordt er een doorkijk gegeven naar de periode 2020-2030. De Nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de bijbehorende doelstellingen. De belangrijkste is het op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor verschillende functies, het vergroten en waarborgen van de leefbaarheid en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

In de Nota Ruimte wordt onderscheidt gemaakt tussen gebieden met een 'basiskwaliteit' en gebieden die in de 'ruimtelijke hoofdstructuur' liggen. Generieke regels vormen de waarborg van de algemene basiskwaliteit, die de kwalitatieve ondergrens bepaalt voor alle ruimtelijke plannen. Gebieden die van nationaal belang vormen de ruimtelijke hoofdstructuur, waarbinnen wordt gestreefd naar méér dan de basiskwaliteit. Het gaat hierbij onder meer om de mainports, hoofdverbindingssassen en stedelijke netwerken en de nationale landschappen.

Met het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' laat het kabinet veel vrijheden aan decentrale overheden. De nadruk wordt zo op de decentrale beleidsafwegingen gelegd. Dit betekent bijvoorbeeld dat gemeenten in het provinciale beleid, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid hebben voldoende ruimte te bieden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid of woningbouw.

2.4 Provincie Drenthe

Provinciaal omgevingsplan (POP II)

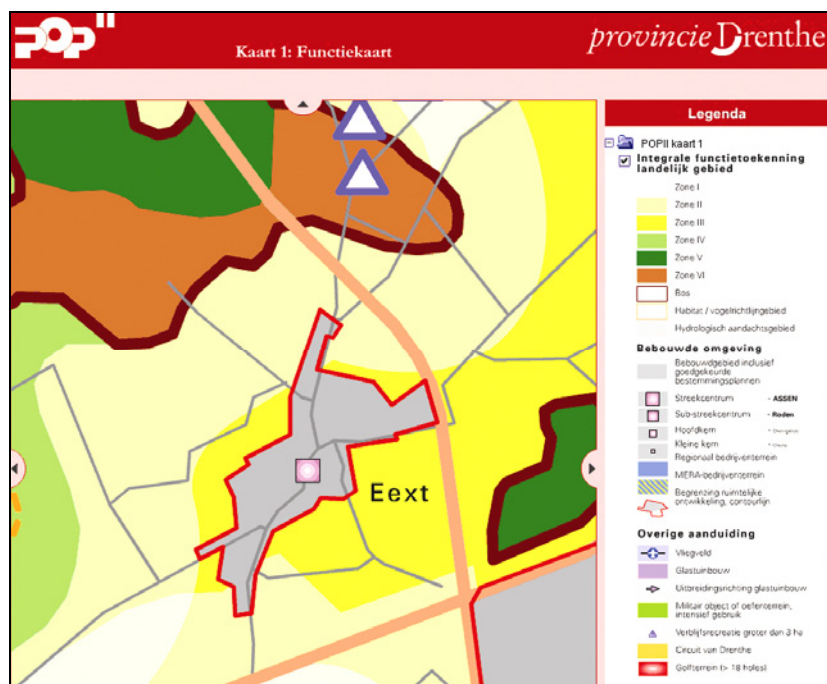
In het Provinciaal omgevingsplan (POP II) wordt het ruimtelijk beleid van de provincie Drenthe vormgegeven tot 2030. Dit plan is vastgesteld door de Provinciale Staten op 7 juli 2004.

Het POP II heeft twee doelstellingen. Ten eerste worden in het plan de verschillende sectorale beleidslijnen die min of meer betrekking hebben op de fysieke leefomgeving met elkaar in verband gebracht. Ten tweede omvat het POP II alle vormen van planning die gericht zijn op beïnvloeding van de fysieke leefomgeving. In het POP II worden alle vormen van beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving omvat en onder een gemeenschappelijke noemer gebracht. Dit beidt mogelijkheden

om economische, sociaal-maatschappelijke en sociaal-culturele aspecten te verbinden met vraagstukken in het omgevingsbeleid.

Beleidsmatig valt Eext in de categorie 'kleine kernen'. Voor deze kernen geldt dat groei in het algemeen niet wordt nagestreefd.

Voor de ontwikkeling van nieuwe woon- en werkgebieden geldt als voorwaarde dat deze ruimtelijk goed inpasbaar zijn, zonder dat belangrijke omgevingswaarden worden aangetast.



Op bovenstaande Kaart 1: Functiekaart, uit POP II van de provincie Drenthe, is het bebouwde gebied van Eext omgeven door de rode contour. Het plangebied aan de Hoogakkers valt binnen deze contour.

2.5 Gemeente Aa en Hunze

Bestemmingsplan Eext Noord-West

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan Eext Noord-West. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 januari 1976 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Anloo, en goedgekeurd door de provincie op 4 januari 1977.

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied met uitzondering van gebouwen'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor agrarische cultuurgronden, met daarbij behorende andere bouwwerken.

Uitwerkingsplan Eext Noord-West 2

In het bestemmingsplan Eext Noord-West 2 1989 is de bestemming 'Wonen' langs de Hoogakkers uitgewerkt.

In deze uitwerking is voorzien in twee woonbestemmingen, namelijk met de aanduiding 'vrijstaand' en 'gedeeltelijk hoge goot'. Deze woningen zijn inmiddels gerealiseerd. Het plangebied valt niet binnen dit uitwerkingsplan, maar grenst eraan.

Woonplan Aa en Hunze

Zoals eerder is vermeld sluit POP II van de Provincie de bouw van nieuwe woningen in de kleine kernen niet uit. In POP II staat dat de gemeente uitvoerder is van het woonbeleid. Door de gemeente is daarom het Woonplan Aa en Hunze (2005-2015) opgesteld. Daarnaast is in 2009 een quickscan (woonscan) gedaan over de woningmarkt van gemeente Aa en Hunze en haar woningbehoefte voor de komende 10 jaren. Uit dit onderzoek blijkt dat het aantal huishoudens in Eext tot 2023 zal toenemen. Nieuwbouw is dus noodzakelijk en hiervoor zijn reeds een aantal plannen in ontwikkeling. Aangezien het onderhavige plan bestaat uit de bouw van slechts twee woningen kan hieraan volkshuisvestelijk gezien medewerking worden verleend.

2.6 Samenvatting en conclusies

De bouw van de twee woningen aan de Hoogakkers te Eext past binnen het Europees, rijks, provinciaal en gemeentelijke beleid.

3. MILIEUTECHNISCHE INFORMATIE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt relevante milieutechnische informatie over het plangebied gegeven. Aan bod komen onder meer verkeer, geluid en luchtkwaliteit, de watertoets, bodem archeologie, flora en fauna en externe veiligheid.

3.2 Verkeer, geluid en luchtkwaliteit

Het plangebied ligt in een woongebied waar ten aanzien van het verkeer een 30 km/h-regiem geldt. Gezien de Wet geluidshinder betekent dit dat een geluidsonderzoek in het kader van de vrijstellingsprocedure ex art. 19.1 niet noodzakelijk is.

Gezien de geringe omvang van het bouwproject en de verkeerssituatie ter plaatse is het laten verrichten van een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk.

3.3 Watertoets

Op 11/06/2010 is een digitale watertoets uitgevoerd aan de hand van de criteria van het waterschap Hunze & Aa's. Hierbij is gebleken dat er geen kaartlagen van het waterschap worden geraakt en dat er geen belemmeringen zijn voor dit plan.

Puntsgewijze toelichting:

In het plangebied worden tussen bestaande woningen twee nieuwe vrijstaande woningen gebouwd. De oppervlakte van de hoofdgebouwen is maximaal 2 maal 150 m², van de bijgebouwen 2 maal ca. 50 m². Aan verhardende inritten en terrassen komt daar nog ca. 150 m² bij. De totale verharde oppervlakte neemt dus toe met ca. 550 m² en overschrijdt daarmee het toetsingscriterium van het waterschap (150 m²).

Onderstaand wordt daarom aandacht besteed aan de voor dit plan relevante uitgangspunten van het waterschap.

Ontwatering / Wateroverlast.

Er is thans in dit gebied geen sprake van wateroverlast. Het gebied ligt aan de rand van een oud bouwland complex aan de noordwest kant van het dorp en is tamelijk hoog gelegen op circa 17.00 m + NAP. Er is van nature al voldoende drooglegging; de gemiddeld hoogste grondwaterstand binnen het gebied is tussen 1,0 en 1,5m –mv. Hierin zal door de bestemmingswijziging geen verandering komen.

Gescheiden stelsel

Het hemelwater van de dakvlakken van de nieuwe woningen en de inritten enz. zal, om zoveel mogelijk gebiedseigen water in het plangebied vast te houden, worden geïnfiltreerd in de bodem d.m.v. een vijver cq. Wadi/glooiing maaiveld. Doel hiervan is dat er bij extreme neerslag geen wateroverlast ontstaat voor aangrenzende percelen.

Het vuile huishoudelijke water van de nieuwe woningen wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie. Gezien het geringe aantal nieuwe woningen wordt aangenomen dat de capaciteit hiervoor voldoende is voor het verwerken van dit geringe extra aanbod.

Klimaatbestendigheid.

Er is rekening gehouden met eventuele wijzigingen in het klimaat waardoor hogere neerslagintensiteiten / hoeveelheden in de toekomst kunnen optreden. Met de aanleg van een locale waterberging zoals hieronder aangegeven kan dit goed worden opgevangen.

Vijver.

In de Provinciale omgevingsverordening Drenthe wordt in Deel III Natuur en Landschap, in artikel 8.1, onder d., vrijstelling verleend voor het aanvragen van een ontrondingvergunning voor ondermeer het aanleggen, onderhouden, wijzigen van tuinen, vijvers, putten, reservoirs en bassins, mits de werkzaamheden worden uitgevoerd op erven bij woningen en de grondlagen dieper dan 2 m beneden het oorspronkelijke maaiveld ongemoeid blijven en er niet meer dan 1.000 m³ bodemmateriaal van het erf wordt afgevoerd.

De tussen de twee woningen aan te leggen vijver is ca. 50 x 15 m groot. Gezien de geringe breedte is een diepte van meer dan 2 m niet haalbaar. De meeste vrijkomende grond zal op het perceel in de houtsingels worden verwerkt. Een ontgrondingvergunning is daarom niet nodig.

Op basis van gegevens van het waterschap is berekend dat 98 m³ geborgen moet kunnen worden bij een neerslagintensiteit die 1 x per 100 jaar. kan plaatsvinden. Met genoemde aan te leggen vijver is dat gemakkelijk haalbaar.

Waterkwaliteit.

Er is geen sprake van beïnvloeding van oppervlakte water of grondwaterkwaliteit.

Er worden bij de bouw van de woningen geen lozingen voorzien op enig oppervlaktewater en er worden geen materialen gebruikt die uitlogen naar het grondwater.

3.4 Bodem

Het plangebied is onderdeel van de Hondsrug. De dieper gelegen ondergrond bestaat hier uit scherpzand met een geelachtige of witte kleur. Dit zand is afgedekt met een leemlaag. Op de leemlaag wordt een (oerhoudende) zandlaag aangetroffen. Aan de oppervlakte wordt zwarte teelaarde aangetroffen. Deze grondlaag (esgrond) heeft een dikte van 25 tot 40 cm.

Bodemonderzoek.

Door Ingenieursbureau Wiertsema & Partners b.v. te Tolbert is een Verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Opdrachtnummer VN-52264-1, d.d. 10 augustus 2010. Zie bijlage 2 voor het volledige onderzoek

Conclusies:

Uit de resultaten van het Verkennend milieukundig bodemonderzoek blijkt dat op de onderzochte plaatsen, zintuiglijk in het opgeboorde bodemmateriaal geen bijmenging met bodemvreemd materiaal is waargenomen.

Analytisch worden in de mengmonsters van de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aangetoond. De gemeten gehalten bevinden zich onder de achtergrondwaarden of detectiegrenzen.

Op basis van zintuiglijke waarneming bij de verrichte boorlocaties en de chemische analyses van de samengestelde grondmengmonsters kan worden geconcludeerd dat de hypothese, zoals is gesteld in het standaard vooronderzoek, correct is.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld.

3.5 Archeologie

Het archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef uit Zuidhorn heeft een inventariserend archeologisch veldonderzoek (Steekproefrapport 2008-04/08, ISSN 1871-269X) verricht. Het doel van het onderzoek is vast te stellen of de bouw van de woningen een bedreiging vormt voor eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied.

Het onderzoek bestaat uit een bureau- en een veldonderzoek. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat binnen een halve kilometer rondom het plangebied vondsten zijn gedaan die duiden op bewoning ouder dan de Middeleeuwen.

Uit het veldonderzoek is echter gebleken dat de bodem ter plaatsen van het plangebied kapot is als gevolg van het landbouwkundig gebruik. De kwaliteit van eventuele archeologische grondsporen zal hierdoor niet hoog zijn. Bovendien zijn er geen indicatoren aangetroffen die wijzen op dergelijke sporen.

- **Conclusie**

Op basis van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt naderonderzoek niet noodzakelijk geacht. Bescherming of beperking vanuit archeologisch perspectief zijn wetenschappelijk niet verdedigbaar.

Zie bijlage 3 voor het volledige onderzoek.

3.6 Flora en fauna

Het onderzoeksbureau EcoGroen Advies heeft een Quickscan Flora en Fauna (projectcode: 08108, 3 juni 2008) uitgevoerd in het kader van de Flora en faunawet. Het onderzoek is gebaseerd op een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens en een veldbezoek dat is uitgevoerd op 18 april 2008.

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen kan geconcludeerd worden dat zij geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden, Beschermde natuurmonumenten, EHS of specifieke natuurwaarden buiten de EHS.

Het onderzoeksgebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Eext en betreft landbouwgrond. Het plangebied wordt begrensd door forse tuinbeplanting. Verder ontbreken oppervlaktewater en bebouwing. Uit de natuurtoets komt het volgende naar voren:

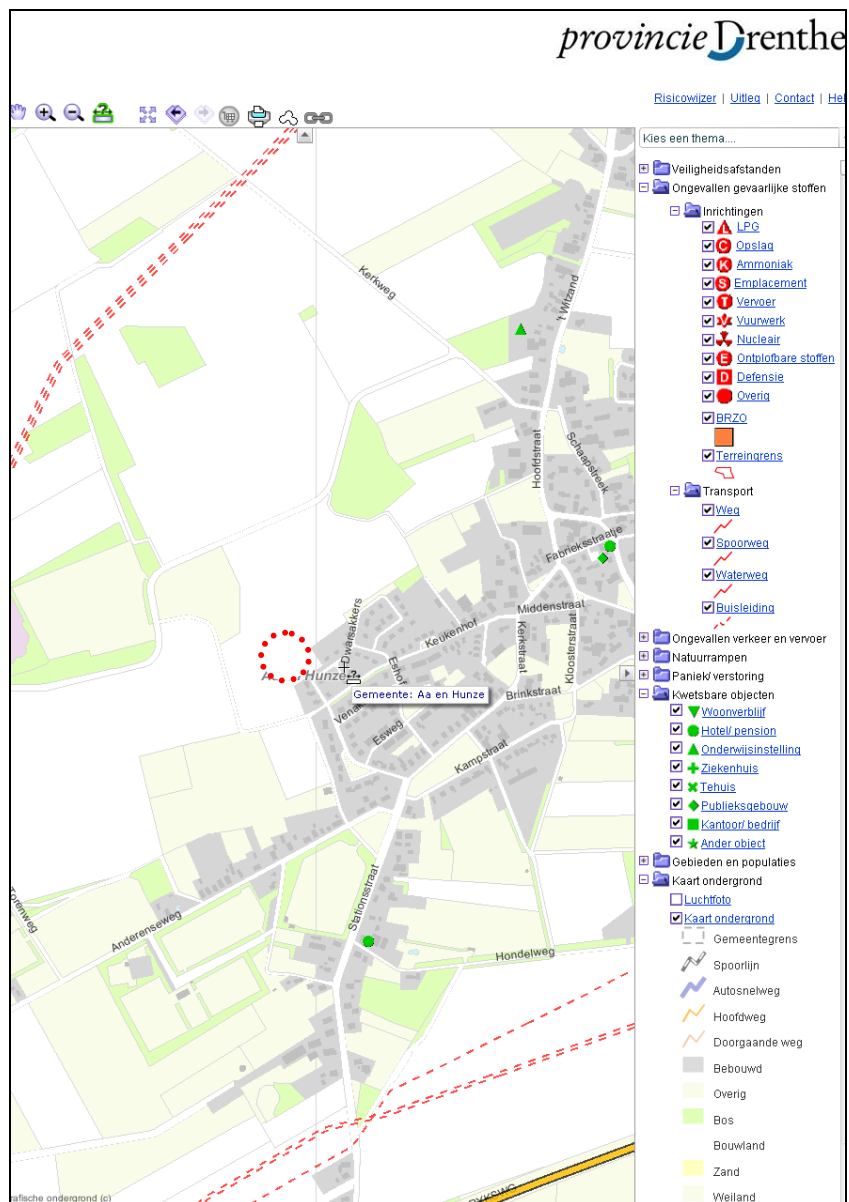
- Uit de kilometerhokken waarin het plangebied is gelegen zijn vier laag beschermde (FFW tabel 1) en tien Rode Lijstplantensoorten bekend (natuurloket.nl). Tijdens het veldonderzoek zijn deze en zwaarder beschermde soorten niet aangetroffen en worden ook niet in het plangebied verwacht. Overigens geldt voor laag beschermde plantensoorten automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora en faunawet;
- Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aanwezig in het plangebied. De beoogde plannen zullen geen nadelige gevolgen hebben op mogelijk aanwezige vlieg- en/of jachtroutes of op foerageergebied van vleermuizen;
- Verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemene, laag beschermde zoogdiersoorten aangetoond of te verwachten. Voor zwaarder beschermde zoogdieren ontbreekt geschikt biotoop;
- In de aangrenzende tuinbeplanting is broedgebied aanwezig voor algemene broedvogels van bos en struweel. Er zijn geen aanwijzingen voor nesten van ontheffingsplichtige broedvogels (bijvoorbeeld uilen, spechten en roofvogels);
- Laag beschermde amfibieën als Kleine watersalamander, Bruine kikker en Gewone pad zijn beperkt overwinterend te verwachten;
- Er zijn geen reptielen of beschermde vissen en ongewervelden aangetoond of te verwachten.

Het aanvragen van een ontheffing annex artikel 75 van de Flora en faunawet is hier niet aan de orde. Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor 15 maart en na 15 juli of te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

- Conclusie**
 Ten aanzien van het voorgenomen gebruik van het plangebied zijn geen beperkingen van ecologische aard aan te geven. Wel dient het verstoren of beschadigen van aanwezige broedbiotopen te allen tijde te worden voorkomen door buiten het broedseizoen te starten met de werkzaamheden.
 Zie bijlage 4 voor het volledige onderzoek.

3.7 Externe veiligheid

Met behulp van de Risicokaart van de provincie Drenthe is bepaald of zich in de nabijheid van de locatie risico-objecten bevinden met mogelijke effecten in relatie tot de beoogde functie en de uitbreiding daarvan. Volgens de gegevens van de kaart zijn deze niet aanwezig. Een uittreksel van de risicokaart is afgebeeld op kaart 2.



Kaart 2 Uittreksel van de risicokaart van de Provincie Drenthe.
 Het plangebied (globaal aangegeven).

3.8 Samenvatting en conclusies

Uit bovenstaande onderzoeken zijn geen beperkingen ten aanzien van de bouw van twee woningen aan de Hoogakkers te Eext naar voren gekomen.

4. BESTAANDE SITUATIE

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de ontstaansgeschiedenis, het landschap, de stedenbouw en de bebouwing het bestaande beeld van het plangebied en de directe omgeving beschreven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting en conclusies.

4.2 Ontstaansgeschiedenis

Op historische kaarten uit de negentiende en twintigste eeuw maakt het plangebied onderdeel uit van de akkercomplex Noordsch en Kampakkers ten noorden en westen van Eext. Op de kaarten is zichtbaar dat het akkercomplex in rechthoekige percelen is verdeeld.

In de tweede helft van de twintigste eeuw zijn de akkers geleidelijk vanuit oostelijke en zuidoostelijke richting volgebouwd met een planmatig opgezette dorpsuitbreiding. De uitbreiding van Eext betekende dat het akkercomplex is opgeknipt. Het westelijk gelegen Kampakkers en de noordelijk gelegen Grootesch zijn uit elkaar gevallen.

4.3 Landschap

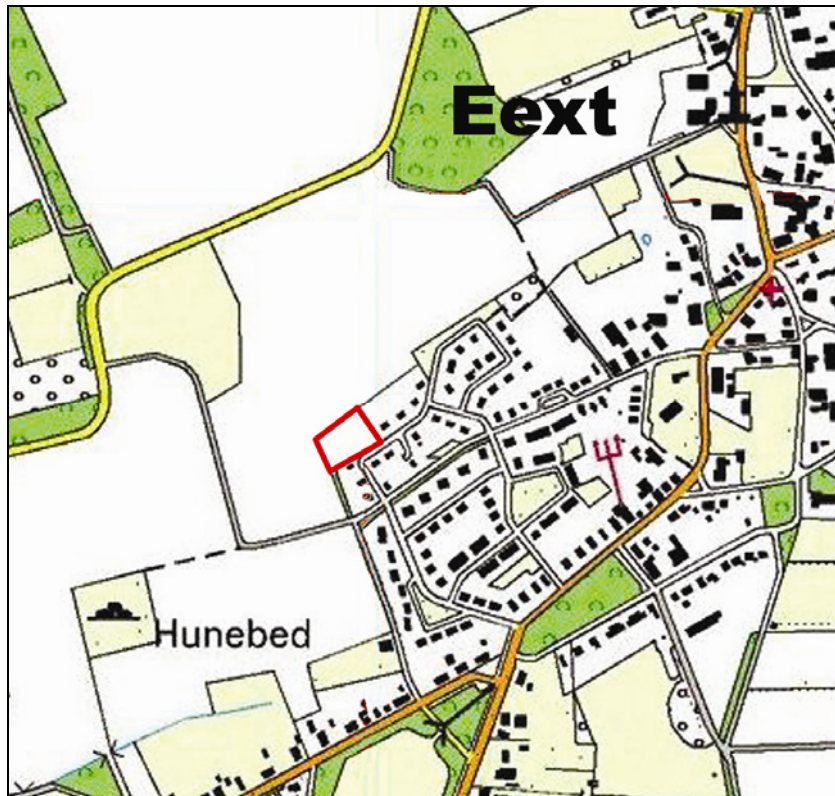
Eext ligt op een verhoogde rug die onderdeel uitmaakt van zuidoost naar noordwest lopende Hondsrug. Het akkercomplex, de uitbreiding van het dorp en daarmee het plangebied liggen op de overgang van deze verhoging en het lagergelegen beekdal van het Rolder en Gasterensche Diep.

Het landschap van deze overgangszone wordt gekenmerkt door landbouwgronden die het gebied een open karakter geven. Verspreid in dit relatief open gebied liggen kleine boscomplexen, die de grens van de historische essen weergeven. Vlak rondom het dorp hebben de akkers grillig gevormde perceelsgrenzen. Meer naar het westen, waar het natter is, zijn de percelen regelmatig verdeeld en lopen grofweg van hoog naar laag. Ten noorden en ten zuiden van Eext liggen de grote boscomplexen van het Landgoed Terborgh en het Gietener- en Gasselterveld. Deze gebieden hebben in tegenstelling tot de open akkercomplexen een sterk recreatieve functie.

Het plangebied ligt tussen de Kampakkers en de Grootesch en bestaat uit grasland. Van hieruit wordt het zicht bepaald door het afwisselend open landschap en de kleine boscomplexen. De bestaande uitbreidingen van Eext worden omsloten door beplantingsstroken. Om een goede aansluiting op de bestaande bebouwing te realiseren zal ook rondom het plangebied een houtsingel moeten worden aangelegd.

4.4 Stedenbouw

De oude dorpskern van Eext heeft de vorm van een typisch Drents esdorp. Ten oosten en westen van de dorpskern liggen twee planmatige uitbreidingen uit de tweede helft van de twintigste eeuw. De bebouwing van de dorpsuitbreiding is veelal naar binnengekeerd, waardoor de buurt een besloten indruk maakt. Deze indruk wordt versterkt door het feit dat de uitbreidingen enigszins los van de oude dorpskern en het omliggende landschap tot stand zijn gebracht.



Kaart 2 Het plangebied, gelegen in de westelijk van de dorpskern gesitueerde uitbreiding.

Ter plaatse van het plangebied is de bebouwingsstructuur geopend waardoor vanuit de dorpsuitbreiding zicht op het achterliggende landschap mogelijk is. De achterliggende boscomplexen en essen ten noorden van Eext zijn zichtbaar. Dit zicht komt het best tot uiting rijdend over de Hoogakkers.

Een aantal woningen aan de Hoogakkers hebben uitzicht op dit landschap.

Dit uitzicht op het landschap wordt als waardevol ervaren. Uitgangspunt voor de nieuwbouw is daarom dat dit uitzicht zoveel mogelijk behouden moet blijven.

4.5 Bestaande bebouwing

De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen. De vrijstaande woningen staan haaks op het plangebied en begeleiden het zicht op het landschap. De twee-onder-één-kap-woningen staan in het verlengde van het plangebied en er tegenover.

De nokken van de vrijstaande woningen staan veelal haaks op de weg, terwijl de nokken van de twee-onder-één-kap-woningen en de korte rijen over het algemeen parallel aan de weg lopen. De woningen bestaan veelal uit één bouwlaag met een steile en daardoor hoge kap, met een eerste verdieping en eventueel een zolder.



Foto 2 De woningen in de directe omgeving van het plangebied gezien vanuit het noorden.

Uitgangspunt voor de nieuwbouw is dat de in het plangebied te bouwen vrijstaande woningen voor wat betreft goothoogte en dakhelling aansluiten bij de reeds bestaande woningen aan de Hoogakkers.

4.6 Samenvatting en conclusies

Vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig perspectief zijn er geen zwaarwegende bezwaren aan te voeren tegen de bouw van twee woningen.

Een belangrijk aspect waar bij de inrichting van het plangebied rekening gehouden mee moet worden is het zicht vanuit de dorpsuitbreiding, de Hoogakkers, op het omliggende landschap. Gezien de grootte van het plangebied en het gegeven dat slechts twee vrijstaande woningen worden gebouwd, is het zeer goed mogelijk om vanaf de Hoogakkers het uitzicht in noordelijke én westelijke richting te handhaven.

Aansluitend op de reeds bestaande landschappelijke beplanting rondom de kern Eext moet ook rondom het plangebied een landschappelijke houtsingel worden aangelegd. Deze mag echter het uitzicht vanaf de Hoogakkers op het buitengebied niet belemmeren.

5. TOEKOMSTIGE SITUATIE

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de in de voorafgaande hoofdstukken genoemde uitgangspunten, de ruimtelijke opzet en structuur van het plan voor de bouw van twee vrijstaande woningen besproken.

5.2 Ontwerputgangspunten

Door de bouw van twee vrijstaande woningen mag, gezien vanaf de Hoogakkers, het uitzicht over het omringende landschap in noordelijke én westelijke richting niet wezenlijk worden belemmerd.

De afstand tussen de beide woningen moet daarom zo groot mogelijk worden gemaakt en de nokrichting bij voorkeur loodrecht op de Hoogakkers worden gezet.

Het bouwplan en de erfbeplanting moeten aansluiten op het omringende landschap. Daarom moeten rondom het perceel brede houtsingels worden aangelegd die ter plaatse van doorzichten naar het landschap worden onderbroken.

De woningen moeten passen bij de bestaande woningen in de omgeving. Ze krijgen daarom een lage goothoogte (één bouwlaag) en een flinke dakhelling.



Kaart 3 Plan voor de inrichting van het perceel.

5.3 Toelichting op het plan

Op het perceel zijn 2 bouwvlakken geprojecteerd, ieder met een oppervlak van 10 x 15 meter. De bouwvlakken staan vrijwel loodrecht op de Hoogakkers om een zo groot mogelijke doorkijk naar het ten noorden een ten westen van het perceel gelegen landschap mogelijk te maken. Op kaart 3 zijn deze beide doorkijken met pijlen aangegeven. Binnen deze pijlen mogen geen bijgebouwen worden gebouwd en mag geen opgaande beplanting worden aangelegd. Bijgebouwen mogen ook niet in de houtsingel worden gebouwd.

De afstand van de bouwvlakken tot de Hoogakkers is groter dan die van bestaande woningen. Op deze wijze kan ook in westelijke richting een doorkijk op het landschap worden gerealiseerd. Bovendien wordt daardoor het uitzicht van bestaande woningen niet onnodig verkleind.

Tussen de bouwvlakken wordt een grote vijver aangelegd, mede ter voorkoming dat de doorkijk naar het landschap dichtslibt. De tuinen worden beplant met gras, laag blijvende kruiden, bodembedekkers, bloemen en enkele solitaire bomen. Ook zullen daarin enkele terrassen worden aangelegd. Langs de Hoogakkers komen lage hagen die aansluiten op de bestaande hagen.

De woningen krijgen een lage goothoogte en een kap, en sluiten daardoor aan op de omringende bestaande bebouwing.

Door een zorgvuldige situering van de bouwvlakken en de aanleg van brede houtsingels wordt de open structuur van het esdorp Eext gehandhaafd.



Foto 3 *De Hoogakkers, kijkend in noordelijke richting.*

Komende vanaf de Hoogakkers blijft het uitzicht in noordelijke richting over de es grotendeels gehandhaafd. Dit uitzicht is met pijlen op kaart 3 aangegeven.



Foto 4 De Hoogakkers, kijkend in westelijke richting.

Ook kijkend vanaf de Hoogakkers in westelijke richting blijft het uitzicht voor het grootste gedeelte gehandhaafd.

De beide vrijstaande woningen worden met een dubbele inrit aangesloten op de hoogakkers. Op elk perceel worden minimaal twee parkeerplaatsen aangelegd.

De buitenwerkse afmetingen van het hoofdgebouw zijn maximaal 10 x 15 meter. De oppervlakte van het hoofdgebouw is dus maximaal 150 m².

De goothoogte is maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 8,50 m. De dakhelling bedraagt minimaal 40°.

Bijgebouwen mogen, conform de Bijgebouwenregeling Aa en Hunze, binnen de bestemming Wonen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, maar niet op het voorerf.

5.4 Tot slot

Door een zorgvuldige situering van de twee woningen op het perceel, de eis dat de nieuwe woningen voor wat betreft bouwvolumen moet aansluiten bij de woningen in de omgeving, de aanleg van brede houtsingels en het openhouden van doorkijken in noordelijke en in zuidelijke richting, voegt het plan zich in de open structuur van Eext en past het in het bestaande, het dorp Eext omringende landschap.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

6.2 Exploitatie

De voor dit bouwplan te maken kosten zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Daarom is geen exploitatieraming voor de nieuwbouw aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

6.3 Planschade

Mogelijke planschade als gevolg van de nieuwbouw is eveneens voor rekening van initiatiefnemers. Initiatiefnemer en gemeente hebben hiervoor een planschadeverhaalsovereenkomst getekend.

LIJST MET BIJLAGEN

- 1 Structuurvisie Eext Noord West
- 2 Verkennend milieukundig bodemonderzoek
- 3 Archeologisch onderzoek
- 4 Quicksan flora- en fauna