gemeente Aa en Hunze

Adviesnota Raad

Raadsvergadering d.d.	:	16 mei 2012
Nummer	:	2012/28
Agendapunt	:	8
Onderwerp	:	Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Eext
Portefeuillehouder	:	wethouder J.J. Wiersum
Datum	:	1 mei 2012

Onderwerp
Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Eext.

Voorgesteld besluit
1. In te stemmen met de bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Eext"';
2. De zienswijzen van de in de reactienota onder 2, 4, 8 en 9 genoemde reclamanten gegrond te verklaren;
3. De zienswijze van de in de reactienota onder 5 genoemde reclamanten deels gegrond en deels gegrond te verklaren;
4. De zienswijzen van de in de reactienota onder 1, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14 en 15 genoemde reclamanten ongegrond te verklaren;
5. De toelichting, regels en verbeelding, in afwijking van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan, naar aanleiding van zienswijzen en reacties aan te passen, conform de voorgestelde aan te brengen wijzigingen in de bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Eext"';
6. In te stemmen met de bijgevoegde 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Eext";
7. De toelichting, regels en verbeelding, in afwijking van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan, ambtshalve aan te passen conform bijlage 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Eext"';
8. Het bestemmingsplan "Eext", zoals deze vervat is in verbeelding en regels, overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit gewijzigd vast te stellen;
9. Voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Het bestemmingsplan "Eext" bevat de juridische planologische regeling voor de kern van Eext. Met dit bestemmingsplan zullen de verouderde bestemmingsplannen voor dit dorp worden geactualiseerd. Hoewel het plan in hoofdzaak conserverend van aard is, worden er wel twee nieuwe ontwikkelingen in mee genomen. Het betreft de planologische regelingen voor het kunnen realiseren van twee woningen aan de Hoogakkers en een hotel-restaurant op het perceel Hoofdstraat 10.

Alvorens de officiële procedure ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is gestart, heeft een inspraaktraject plaatsgevonden. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft hiervoor al in een eerder stadium (september / oktober 2010) ter inzage gelegen. Met ingang van 21 juli 2011 is de officiële Wro procedure gestart en heeft het ontwerp bestemmingsplan "Eext" (zie bijlage 1) gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop zijn 15 schriftelijke zienswijzen ingediend (zie bijlage 2). De raad dient na afloop van de terinzagetermijn te beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect
Het bestemmingsplan "Eext" vast te stellen.

Argumenten

1.1. De 'reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Eext"' verwoord het gemeentelijk standpunt per zienswijze:

De zienswijzen zijn beoordeeld en in de reactienota is per zienswijze een reactie opgenomen. Daarbij is ook steeds aangegeven of er aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.

2.1. De zienswijzen 2, 4, 8 en 9 geven aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen en dienen vandaar gegrond verklaard te worden:

Voor de argumentatie wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen 1, zoals weergegeven in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Eext"'.

3.1. Zienswijze 5 geeft deels aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en dient vandaar deels gegrond en deels ongegrond verklaard te worden:

Voor de argumentatie wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen 1, zoals weergegeven in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Eext"'.

4.1. De zienswijzen 1, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14 en 15 geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen en dienen vandaar ongegrond verklaard te worden:

Voor de argumentatie wordt verwezen naar de beantwoording op de zienswijzen, zoals verwoord in de bij dit raadsvoorstel gevoegde 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Eext"'. Hieronder willen wij nog specifiek op twee onderwerpen wijzen:

Realisatie twee woningen aan de Hoogakkers (tussen huisnummers 7 en 9):

Van de 15 ingediende zienswijzen hebben 3 daarvan direct betrekking op de wijziging van de bestemming van de percelen grond tussen de percelen Hoogakkers 7 en 9 te Eext. Hier liggen plannen voor de bouw van twee woningen. Ondanks de ingediende zienswijzen adviseren wij de mogelijkheden die het ontwerp bestemmingsplan biedt ten aanzien van de realisatiemogelijkheden in tact te laten. Wel wordt naar aanleiding van een andere zienswijze het inrichtingsplan (en dus ook het bestemmingsplan) enigszins aangepast in de zin dat er aan de achterzijde van de percelen Hoogakkers 9 tot en met 15 geen bossingel meer wordt aangelegd.

Realisatie hotel-restaurant op het perceel Hoofdstraat 10 te Eext:

Van de 15 ingediende zienswijzen hebben 6 daarvan direct betrekking op de wijziging van de bestemming van het perceel Hoofdstraat 10 te Eext in 'Horeca'. Dit, om er een hotel-restaurant te vestigen. Ondanks de ingediende zienswijzen adviseren wij de mogelijkheden die het ontwerp bestemmingsplan biedt ten aanzien van deze bestemming in tact te laten. Wel wordt ambtshalve de bestemming nog iets gespecificeerd ten aanzien van gebruik om mogelijke overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen.

5.1. Dit besluit volgt logischerwijs op de onder 1.1. t/m 4.1. genomen besluiten.

6.1. Meenemen van ambtshalve aanpassingen is wenselijk:

Hierdoor ontstaat een consistent en plantechnisch correct bestemmingsplan. De belangrijkste ambtshalve aanpassingen betreffen:

- het toevoegen van een nadere aanduiding van horecacategorieën op de verbeelding en het toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid van 'Horeca' naar 'Wonen – 3';
- het vergroten van het bouwvlak en veranderen van de bestemming op het perceel Hoofdstraat 12, ten behoeve van de realisatie van een 'dorpscentrum Eext' (vml. café Centrum);
- de bestaande cultuurhistorische wegen (zoals deze bestemd waren in het hiervoor geldende bestemmingsplan "Eext") worden op de verbeelding voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie').

Ook worden kleine, voornamelijk tekstuele, wijzigingen / onjuistheden in toelichting, regels en verbeelding opgenomen dan wel hersteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt hierdoor juridisch gezien correct(er) en sluit in het kader van het harmonisatietraject beter aan op andere bestemmingsplannen die al vastgesteld zijn dan wel thans in procedure zijn en biedt meer mogelijkheden voor burgers. Het vorenstaande heeft geresulteerd in een overzicht van ambtshalve aanpassingen, welke als 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Eext"' bij het raadsvoorstel is gevoegd.

7.1. Dit besluit volgt logischerwijs op het onder 6.1 genomen besluit.

8.1. Het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling:
Met inachtneming van de ambtshalve aanpassingen sluit het bestemmingsplan "Eext" aan op de uitgangspunten voor de actualisatie van bestemmingsplannen in de gemeente Aa en Hunze. Daarbij is het nieuwe bestemmingsplan gebaseerd op geldende plannen en vastgesteld beleid en de wettelijke termijnen van terinzagelegging op basis van de Wro zijn in acht genomen. Het bestemmingsplan is vandaar gereed voor vaststelling, overeenkomstig ontwerp raadsbesluit.

8.2. Actueel bestemmingsplan biedt rechtszekerheid:
Een actueel bestemmingsplan, waarin de bestaande rechten zijn geconsolideerd, biedt de eigenaar / gebruiker duidelijkheid en rechtszekerheid over zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden, ook in relatie tot de directe omgeving.

9.1. Er worden bij recht geen bouwmogelijkheden geschapen:
Het bestemmingsplan "Eext" betreft een zogenaamd actualisatie bestemmingsplan en is overwegend conserverend van aard. Gelet op de aard van het bestemmingsplan, waarin bij recht geen bouwmogelijkheden opgenomen zijn behoeft hiervoor geen exploitatieplan opgesteld en vastgesteld te worden.
Op de grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Onder omstandigheden kan de gemeenteraad besluiten af te zien van het opstellen van een exploitatieplan. Dit geldt wanneer er geen bouwmogelijkheden bij recht in zijn opgenomen. Voor de twee nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn de kosten anderszins verzekerd, waardoor op basis hiervan ook geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Kanttekeningen
4.1. Opnemen van woonbestemmingen op perceel grond tussen Hoogakkers 7 en 9 stuit op weerstand van aantal omwonenden ter plaatse.
Dit blijkt uit de ingediende zienswijzen die hiertegen zijn ingediend. Volledigheidshalve verwijs ik u hiervoor naar de onder reclamant 1, 5 en 10 ingediende zienswijzen.

4.2. Opnemen van horecabestemming op perceel Hoofdstraat 10 stuit op weerstand van aantal omwonenden ter plaatse.
Dit blijkt uit de ingediende zienswijzen die hiertegen zijn ingediend. Volledigheidshalve verwijs ik u hiervoor naar de onder reclamant 3, 11, 12, 13, 14 en 15 ingediende zienswijzen.

Financiën
De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan worden ten laste gebracht van de begrotingspost 6.131.0004/34.000 (bestemmingsplannen ADHB).

Communicatie
De bestemmingsplanprocedure verloopt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarin publicatieplicht is voorgeschreven.
Indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van het raadsbesluit en de raadsvergadering waarin de besluitvorming aan de orde komt.

Uitvoering
Op basis van artikel 3.8, lid 1 sub e Wro dient de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de in artikel 3.8 Wro en afdeling 3:4 Awb genoemde termijnen te beslissen omtrent de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Dit betreft een termijn van orde (en dus geen fatale termijnen). In dit geval wordt deze termijn niet gehaald.
Na vaststelling zal het bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd (zowel analoog als digitaal). Bij gewijzigde vaststelling, zoals wordt voorgesteld, dient na vaststellingsdatum nog 6 weken te worden gewacht voordat het bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd. Het Rijk en de provincie Drenthe hebben gedurende die termijn tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven, alleen met betrekking tot de gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.
Gedurende zes weken dat het vastgestelde bestemmingsplan daarna ter inzage ligt, kan tegen het besluit van uw gemeenteraad slechts beroep worden ingesteld door de belanghebbende die tijdig

zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan heeft ingebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij dit achterwege heeft gelaten (artikel 8.2, lid 1 sub a Wro en artikel 6.13 Awb.). Daarnaast is beroep voor iedere belanghebbende mogelijk tegen de door de raad vastgesteld wijzigingen.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)
De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan "Eext" vast te stellen, met inbegrip van enige wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen – meegezonden
1. 'Reactienota bestemmingsplan "Eext"';
2. 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Eext"'.

Bijlagen – ter inzage
1. Ontwerp bestemmingsplan "Eext" (zoals deze ter inzage heeft gelegen);
2. Ingediende zienswijzen.

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer mr. F. Snoep	de heer mr. J.B. Wassink
secretaris	loco-burgemeester

No.: 28

De raad der gemeente Aa en Hunze;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze, d.d. 1 mei 2012, nummer 2012/28;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan "Eext" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1680.eext-OB01 met ingang van 21 juli 2011 gedurende zes weken voor een ieder langs electronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

dat ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende genoemde termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen in te dienen;

dat op basis van de mogelijkheid tot indienen van een zienswijze op het ontwerp er een 15-tal zienswijzen zijn binnengekomen;

dat hiervan een 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Eext"' is gemaakt;

dat op grond van artikel 3.8, lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening binnen 12 weken na afloop van de voormelde termijn van terinzagelegging een beslissing omtrent de vaststelling van dit ontwerpplan genomen dient te worden;

dat dit een termijn van orde betreft en geen fatale termijn;

dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, die kunnen worden aangemerkt als bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening, dan wel dat de kosten anderszins verzekerd zijn;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam GBKN AA-Hunze augustus 2008;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

met overneming van de daaraan door burgemeester en wethouders in hun voorstel van 10 april 2012 aangevoerde argumenten;

I. In te stemmen met de bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Eext"';
II. De zienswijzen van de in de reactienota onder 2, 4, 8 en 9 genoemde reclamanten gegrond te verklaren;
III. De zienswijze van de in de reactienota onder 5 genoemde reclamanten deels gegrond en deels gegrond te verklaren;
IV. De zienswijzen van de in de reactienota onder 1, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14 en 15 genoemde reclamanten ongegrond te verklaren;
V. De toelichting, regels en verbeelding, in afwijking van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan, naar aanleiding van zienswijzen en reacties aan te passen, conform de voorgestelde aan te brengen wijzigingen in de bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Eext"';
VI. In te stemmen met de bijgevoegde 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Eext";
VII. De toelichting, regels en verbeelding, in afwijking van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan, ambtshalve aan te passen conform bijlage 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Eext"';

VIII. Het bestemmingsplan "Eext", zoals deze vervat is in verbeelding en regels, overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit gewijzigd vast te stellen;

IX. Voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 16 mei 2012.

De griffier,

T. Santes

De voorzitter,

Drs. H.F. van Oosterhout

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN "EEXT"

Algemeen

In deze notitie wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Eext". Daarnaast worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Tevens wordt voor de duidelijkheid een overzicht gegeven van de aan te brengen wijzigingen in het bestemmingsplan. Tenslotte is de enige overlegreactie, afkomstig van de provincie Drenthe bijgevoegd. Deze heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben tegen het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan. Deze reactienota heeft de status van een advies van het college aan de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijzen en reacties

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 juli 2011 tot en met 31 augustus 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. In totaal zijn er binnen deze termijn 15 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Opgemerkt wordt dat 7 van de 15 zienswijzen betrekking hebben op het initiatief ter realisatie van een hotel-restaurant op het perceel Hoofdstraat 10 te Eext en 3 van de 15 zienswijzen betrekking hebben op het initiatief voor realisatie van 2 woningen op een perceel aan de Hoogakkers te Eext.
In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* zijn in deze notitie alleen de namen van rechtspersonen weergegeven.

Nr.	Naam	Nummer brief
1.	Reclamant 1	2011005051
2.	Reclamant 2	2011005136
3.	Reclamant 3	2011005165
4.	Reclamant 4	2011005226
5.	Reclamant 5	2011005290
6.	Reclamant 6	2011005268
7.	Woonborg	2011005304
8.	Reclamant 8	2011005354
9.	Reclamant 9	2011005356
10.	Reclamant 10	2011005472
11.	Reclamant 11	2011005476
12.	Reclamant 12	2011005477
13.	Reclamant 13	2011005491
14.	Reclamant 14	2011005493
15.	Reclamant 15	2011005494

Opmerkingen en reacties:

Zienswijze 1.	Reclamant 1

Samenvatting zienswijze:
Reclamant verzoekt de bestemming van het gebied Hoogakkers tussen huisnummers 7 en 9 te Eext te wijzigingen in die zin dat er geen bouwmogelijkheid meer wordt opgenomen om er 2 vrijstaande woningen mogelijk te maken. Dit wordt door hun onderbouwd, waaruit zou blijken dat het opnemen van deze bouwmogelijkheid strijdig is met de geldende provinciale en gemeentelijke regelgeving en beleid. Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen het prevaleren van wensen van aanvrager boven het belang van bestaande bewoners.

Reactie:
Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Zo heeft ook de bestuursrechter meerdere malen uitgesproken. Een wijziging van het bestemmingsplan (in dit geval ten gunste van de realisatie van een tweetal woningen ten opzichte van het hiervoor geldende bestemmingsplan) is voortgekomen uit ruimtelijke overwegingen. Eigendomsrechten strekken niet zover dat daarmee gebruiksrechten en gebruiksmogelijkheden op andermans grond kunnen worden beperkt. Het gaat erom of het vanuit diverse disciplines (o.a. volkshuisvesting, stedenbouw, landschap) aanvaarbaar is woningbouw op deze locatie toe te staan. Beoordeeld is dat het op grond van bovenstaande genoemde vakdisciplines aanvaardbaar wordt geacht op deze gronden woningbouw

(conform het inrichtingsvoorstel) is in te passen. Er is dan ook geen sprake van voorkeursbehandeling van belangen van derden ten opzichte van belangen van bestaande bewoners.

Ten aanzien van 'beleid en regelgeving' merken wij op dat op 16 februari 2011 de Woonvisie 2011 is vastgesteld. Daarin is bepaald dat in alle gevallen een woonwensenonderzoek de noodzaak van groei van het woningbestand zal moeten uitwijzen. Dit geldt zowel voor de grote als de kleine kernen. Een dergelijk onderzoek is er in de kern Eext nog niet uitgevoerd. Het verzoek om tussen de Hoogakkers 7 en 9 twee woningen te bouwen dateert echter al van langere tijd en is procesmatig uiteindelijk vervat in een bestemmingsplanprocedure. In het kader van deze procedure is een woonwensenonderzoek niet direct noodzakelijk voor een kwalitatieve afstemming van de woningbouw. Ten tijde van de indiening van het verzoek gold nog het Woonplan 2005-2015 die geen onderzoek vooraf vereiste om ontwikkelingen mogelijk te maken. De in 2008 uitgevoerde Quickscan van de woningmarkt in Eext heeft aangetoond dat er de komende 10 jaren nog een 30-tal woningen noodzakelijk zijn om in de woningbehoefte van de kern te kunnen voorzien. Er wordt een tekort verwacht aan grondgebonden nultredenwoningen in zowel de huur als in de koop en een licht tekort aan luxe koopwoningen. Op bedoelde locatie aan de Hoogakkers kunnen beide types worden gerealiseerd.

Voor wat betreft de opmerking aangaande de eerdere verzoeken merken wij op dat het correct is dat in de jaren 1994, 1998 en 2000 voor het betreffende plangebied eenzelfde verzoek voor de realisatie van een woning is gedaan. Deze verzoeken zijn inderdaad afgewezen. Toen was onder andere een belangrijke reden dat de begrenzing van het bestemmingsplan hard was. Ook de provincie Drenthe wilde destijds geen medewerking verlenen. Overige argumenten om destijds 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.

Ten opzichte van de huidige afweging wel medewerking te verlenen is het volgende van belang. Onderhavig verzoek is in 2008 ingediend. In 2004 had de provincie intussen haar (inmiddels ook al achterhaald) nieuwe beleid in het Provinciaal Omgevingsplan II (POP II) vastgesteld. Ook onze toenmalige gemeenteraad heeft zich in het verleden uitgesproken over de bouw van twee woningen op onderhavige locatie en achtte het aanvaardbaar. Dit is beargumenteerd in de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing geeft vandaar een opsomming waarom de gemeente van mening is dat bouw van twee woningen uit ruimtelijk oogpunt op deze plek aanvaardbaar is. Begin 2009 hebben wij ambtelijk overleg gevoerd met de provincie. Op basis daarvan is een inrichtingsschets aangepast, die onder andere ook weer voorgelegd is aan de provincie Drenthe. Bij brief van 26 januari 2010 is door de provincie aangegeven dat "het initiatief voor de bouw van deze twee woningen op grond van het provinciaal beleid mogelijk is. De invulling van deze locatie betekent de definitieve afronding van Eext en de ligging in de rode contour". Daarmee gaf de provincie dus destijds aan dat de bouw van twee woningen op deze locatie mogelijk was: het project lag binnen de rode contour op de functiekaart van POP II en betrof een definitieve afronding (op deze locatie) van Eext.

Procedureel wordt onderhavig planvoornemen dan ook op basis van de thans geldende regelgeving (bestemmingsplantraject) planologisch geregeld. Hoewel in de betreffende ruimtelijke onderbouwing enkele beleidsstukken aangehaald worden die op dit moment niet meer geldend zijn dan wel vervangen zijn door nieuw (en/of aangepast) beleid, is het inhoudelijk niet gewijzigd en vandaar dan ook nog steeds van toepassing. De peildatum van indiening van het initiatief alsmede de daarbij behorende medewerking van de gemeente (zie raadsbesluit d.d. 28 januari 2008) gelden hiervoor namelijk als basis.

Bovendien is op dit moment ook het Provinciale Omgevingsplan II weer ingehaald door de Provinciale Omgevingsvisie. In de door Provinciale Staten op 2 juni 2010 vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe is pro-actief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijk beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht. De provincie Drenthe heeft in het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure schriftelijk medegedeeld dat door het huidige ontwerp bestemmingsplan (dus met door u betwiste bouwvlakken voor de twee woningen met bijbehorende inrichting aan de Hoogakkers) geen provinciale belangen in het geding zijn en indien het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld (voor wat betreft dit onderdeel) ze geen reactieve aanwijzing zullen geven. Hieruit kan afgeleid worden dat men akkoord is met de voorgestelde bestemmingsregels zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Met betrekking tot de link naar het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa is van belang dat het hier gaat om een (mogelijke) ruimtelijke ontwikkeling in de dorpskern en niet in het landelijk

gebied. Het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa is een Nationaal Park met een 'verbrede doelstelling'. Naast natuur en landschap zijn ook landbouw en leefbaarheid in de dorpen belangrijke thema's. Ruimtelijke- en landschappelijke passende bebouwing zou een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van het dorp.

Tenslotte wordt opgemerkt dat onderhavig bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend van aard is, maar dat expliciet in de toelichting is aangegeven dat er naast de actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen (die golden in het dorp Eext) ook twee nieuwe ontwikkelingen (waaronder de realisatie van bestreden woningen valt) is meegenomen. Wij zijn dan ook van mening dat er geen strijd is met de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Voorgesteld besluit:
Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2.	Reclamant 2

Opmerking:
Reclamant verzoekt de verbeelding aan te passen in die zin dat een aangekocht stuk grond bij een woonperceel aan de Stationsstraat wordt gevoegd, zodat een reeds bestaande schuur kan worden vervangen en vergroot.

Reactie:
De bestaande schuur valt op grond van het oude bestemmingsplan onder het zogenaamde overgangsrecht. Ruimtelijk gezien is het wenselijk deze schuur op te knappen en er een geëigende functie (in dit geval als bijgebouw bij een woning) aan te geven. Daarvan is thans sprake. Bovendien is ook in de nieuwe situatie geen strijd met toegestane oppervlaktes van bijgebouwen bij een woning. Uiteindelijk zal er een meer gewenste situatie optreden. Het is vandaar te billijken, mede vanwege de verbetering van de ruimtelijke structuur op het perceel en omgeving, hieraan medewerking te verlenen.

Voorgesteld besluit:
Wij adviseren deze zienswijze gegrond te verklaren, en op basis hiervan de verbeelding aan te passen in de zin dat het aangekochte perceel grond de bestemming 'Wonen – 3' zal verkrijgen, zoals verbeeld als bijlage I.

Zienswijze 3.	Reclamant 3

Opmerking:
Reclamant geeft aan dat op dit moment de geluidbelasting van het gedeelte van de Hoofdstraat ten opzichte van de binnenwaarde van de bij reclamant in eigendom zijnde woning aan de Hoofdstraat te Eext reeds tegen de maximale waarde aanzit ('er is al een geluidbelasting tussen de 51 en 55 dB (of al daarboven, want de metingen zijn alweer van jaren geleden)'. Toename van verkeer door de komst van een hotel-restaurant ter plaatse zal de geluidbelasting enkel doen verergeren, waardoor een overschrijding van de toegestane geluidbelasting plaatsvindt. Om die reden wordt verzocht geen medewerking te verlenen aan de realisatie van een hotel-restaurant op het perceel Hoofdstraat 10 te Eext. Bovendien geeft reclamant aan dat de in-uitrit van en naar het hotel-restaurant gepland staat pal voor de woning van reclamant en daardoor alle verkeersbewegingen gevolgen hebben voor de geluidbelasting van hun woning.
Verder wordt aangegeven dat het reclamant bevreemdt dat naastgelegen schuur niet wordt meegenomen in onderhavig bestemmingsplan, omdat betreffende ondernemer tijdens een bijeenkomst met omwonenden hierover wel aangaf de schuur bij zijn horecabedrijf te willen betrekken.

Reactie:
Om de beoogde activiteit planologisch te kunnen inpassen is de VNG publicatie "Milieuzonering en bedrijven" gehanteerd. Voor deze activiteit geldt een zone van 10 meter. Aan deze zone kan worden voldaan, zodat kan worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit op deze locatie mogelijk is, uiteraard bij naleving van de milieuregel die geldt voor deze activiteit. Een hotel/restaurant dient te voldoen aan de milieuregels vanuit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, ook wel het Activiteitenbesluit genoemd.

Akoestisch onderzoek
Aanvullend op het ontwerpbestemmingsplan "Eext" is een akoestisch onderzoek verricht: WNP raadgevende ingenieurs, rapportnr. 4111205.R01, "Akoestisch onderzoek voor hotel/restaurant De Jufferen Lunsingh aan de Hoofdstraat 10 te Eext", 27 oktober 2011. Dit rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In dit onderzoek zijn een tweetal onderwerpen nader beschouwd:
1. De geluidsbelasting veroorzaakt vanuit het bedrijf;
2. De verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).

De geluidsbelasting vanuit het bedrijf.
Via de Wet milieubeheer is een normstelsel aanwezig met een vastgestelde wijze van toetsing en beoordeling, waarmee het aspect geluid zo objectief mogelijk beoordeeld kan worden. De beoogde activiteiten zullen moeten voldoen aan de geluidsnormen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit). Om hier op voorhand al inzicht in te hebben is de geluidsuitstraling van het bedrijf nader onderzocht. De akoestisch relevante onderdelen van het op te richten bedrijf zijn doorgerekend op basis van de representatieve situatie, waarbij aandacht is besteed aan ventilatoren, luchtbehandeling, muziekgeluid en verkeer (op het terrein). Vervolgens is in een rekenmodel bepaald welke gevolgen deze activiteiten hebben op de gevel van omliggende woningen. Deze geluidsbelasting is getoetst aan de geluidsnormen (het Activiteitenbesluit). Bij het voldoen aan deze normering mag worden aangenomen dat sprake is van een maatschappelijk aanvaardbare situatie. Een geluidsniveau lager dan de geldende norm betekent echter niet dat er geen bedrijvigheid hoorbaar kan zijn. Bij toetsing van de geluidsbelasting op de gevels aan de geldende norm behorend bij dag-, avond- en nachtperiode blijkt dat de geluidsbelasting duidelijk lager is dan de norm. Van geluidsoverlast zal geen sprake zijn.

De indirecte hinder
De geluidsnormen vanuit het Activiteitenbesluit hebben alleen betrekking op de geluidemissie die plaatsvindt vanaf het bedrijfsperceel. De verkeersaantrekkende werking valt hierdoor voor een deel buiten deze toetsing. Om dit nader te kunnen beschouwen dient getoetst te worden overeenkomstig de circulaire "Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening WM" (Stscrt 44, 1996). In het akoestisch onderzoek is dit onderdeel in hoofdstuk 8 nader uitgewerkt. De nieuwe te verwachten verkeersbewegingen ten gevolge van het plan moeten wat betreft geluidemissie worden getoetst aan een voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en een maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde op de gevels van de woningen. In het onderzoek is dit niet als zodanig weergegeven. Op verzoek is om die reden een aanvullende berekening verricht. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.
Op basis van de in tabel 2 weergegeven berekende resultaten van de geluidsbelastingen van de huidige situatie en de situatie waarbij de huidige situatie is opgeplust met de bewegingen ten gevolge van het nieuwe bedrijf is vast te stellen dat de extra bewegingen voor het akoestisch bepaald niet herkenbaar zijn vanuit het heersende verkeersbeeld.

Conclusie :
Het akoestisch onderzoekt onderschrijft de mogelijkheid om de activiteit ter plaatse toe te staan, zoals uit de toetsing aan de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering ook al is gebleken.

Zicht op hotel-restaurant:
We zijn ons bewust dat sommige bewoners in de omliggende straten van de ontwikkeling mogelijk zicht zullen krijgen op het hotel. Bij een ontwikkeling als deze vindt uiteraard altijd een belangenafweging plaats; aan de ene kant de economische en recreatieve belangen die een dergelijke ontwikkeling voor Eext meeneemt, en de individuele belangen van omwonden. Eventuele hinder laat zich echter moeilijk vertalen. Wij denken door de afstand tussen het hotel en de bestaande bebouwing, de eisen die wij stellen aan de vormgeving van het hotel en de bestaande groene aankleding in het gebied de eventuele hinder te hebben teruggebracht naar een acceptabel niveau.

Naastgelegen schuur:
De naastgelegen vrijstaande schuur doet thans nog dienst als agrarische schuur (opslag). In de verzoeken van ondernemer richting de gemeente is niet verzocht om het betrekken van deze schuur bij verzocht horecabedrijf en ook niet om dit planologisch 'alvast' te regelen. Vandaar dat de schuur een bestemming verkrijgt op basis van het meest geëigende gebruik. Of de betreffende schuur ooit gebruikt

zal gaan worden ten dienste van horeca-activiteiten of niet, kunnen wij nooit met 100% zekerheid aangeven. Op grond van de bestemmingsplanregels wordt dat echter nu niet mogelijk gemaakt.

Voorgesteld besluit:
Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 4.	Reclamant 4

Opmerking:
Reclamant verzoekt om ten behoeve van het perceel Stationsstraat 38-40 te Eext:

a. het bouwvlak te vergroten, zodat een vergroting van de bestaande schuur met ca. 25 meter mogelijk is en de bestaande sleufsilo 's en mestbassins in het bouwvlak komen te liggen;
b. de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' voor het hele bouwvlak op te nemen;
c. de grens van het bestemmingsplan te verleggen.

Reactie:
Het betreffende perceel was gelegen in een bestemmingsplan voor een buitengebied, maar door het wijzigen van de (bestemmingsplan) komgrenzen wordt dit perceel thans opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Desondanks moeten bestaande rechten worden gerespecteerd. In dit geval betreft het de grootte van agrarische bouwvlakken. In het voorgaande bestemmingsplan "Anloo Buitengebied" was een bouwvlak van 1 ha. 'standaard'. Lastigheid hierbij is dat in dat bestemmingsplan niet gewerkt werd met vaststaande bouwvlakken, maar met verbale bouwvlakken met indicatieve cirkels. Aangezien onderhavig bestemmingsplan (conform wettelijke vereisten) werkt met concrete bouwvlakken, moet dus een "indicatief" bouwvlak met een maximale oppervlakte van 1 ha. worden omgezet naar een concreet bouwvlak.

Veelal zijn in en rond dorpskernen de mogelijkheden voor (grootschalige) uitbreidingen van agrarische bedrijven beperkt. Uit ruimtelijke en milieuhygiënische redenen is vandaar een bouwvlak van 1 ha. in en om dorpskernen veelal ook niet mogelijk. Aangezien wij geen agrarische bedrijven op slot willen zetten wordt getracht zo veel als mogelijk tegemoet te komen aan onderhavige zienswijze.

De werkwijze van de gemeente is om mestbassins en sleufsilo 's binnen bouwvlakken te verkrijgen. Om die reden is het correct het bouwvlak te vergroten. Vanwege de ligging van het perceel tussen woonbebouwing betreft het een relatief gezien smal maar langgerekt perceel richting het landelijk gebied. Ruimtelijk gezien is de gewenste uitbreiding in westelijke richting het meest logisch. Ten opzichte van de verbeelding uit het ontwerp bestemmingsplan zal het bouwvlak dan ook verder in westelijke richting verlengd worden. Daarmee wordt ook de mogelijkheid geboden de bestaande schuur te vergroten. Hoewel de oppervlakte van het bouwvlak geen 1 ha. zal bedragen wordt hiermee wel in voldoende mate tegemoet gekomen aan de wens van de agrariër. Opgemerkt wordt dat nog niet is getoetst of deze uitbreiding uit milieuhygiënische overwegingen mogelijk is. Dat staat echter los van dit bestemmingsplan.

Doordat op basis van de plangrens, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan het bestaande mestbassin en de bestaande sleufsilo 's buiten het plangebied liggen, maar deze dus opgenomen worden in een bouwvlak, is het logisch de plangrens van onderhavig bestemmingsplan op basis hiervan ook te verruimen. Anders zou het bouwvlak in twee verschillende bestemmingsplannen opgenomen moeten worden, wat als onwenselijk wordt beschouwd. Er ontstaat daardoor meer duidelijkheid voor de eigenaar als ook voor plantoetsers.

Agrarische percelen met bebouwing verkrijgen de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf'. Daarmee wordt gelijkertijd ook voldaan aan de wens het gehele bouwvlak te bestemmen als 'Agrarisch – Bedrijf'.

Voorgesteld besluit:
Wij adviseren deze zienswijze gegrond te verklaren en op basis hiervan de verbeelding aan te passen in de zin dat het bouwvlak wordt vergroot in westelijke richting (zoals verbeeld in bijlage II), de plangrens wordt vergroot (zoals eveneens verbeeld in bijlage II) en de bestemming van dit perceel wordt gewijzigd in 'Agrarisch – Bedrijf'.

5.	Reclamant 5

Opmerking:
Reclamant heeft bezwaren tegen de 'grote' vijver op het perceel tussen Hoogakkers 7 en 9 alsmede tegen de aanleg van een houtsingel of houtwal achter voornoemde percelen en die zal lopen tot en met perceel Hoogakkers 15 te Eext.

Reactie:
De 'vijver' zal worden aangelegd op private gronden en wordt dus geen openbaar 'groen'. Zoals in de onderbouwing is aangegeven wordt de vijver ca. 50 x 15 m. groot. Gezien de geringe breedte is een diepte van meer dan 2 m. niet haalbaar. Een ontgrondingenvergunning is daarvoor niet nodig. Ten aanzien van de veiligheid betreft dit dus een privaatrechtelijke aangelegenheid voor de betreffende eigena(a)r(en). Desondanks wordt de bestemming wel hierop aangepast om zodoende ook juridisch een passende bestemming te creëren behorende bij het inrichtingsplan die hieraan ten grondslag ligt. In dit inrichtingsplan is verder opgenomen dat binnen de aangegeven zichtlijnen geen bebouwing en opgaande beplanting mag komen. Bestemmingsplantechnisch is dit geregeld.
Overigens heeft initiatiefnemer schriftelijk laten weten bereid te zijn, met betrekking tot de inrichting van de bouwlocaties deel uitmakende groenvoorzieningen, rekening te houden met wensen van de omgeving.

Het onderhavige inrichtingsplan is in het verleden aangepast op advies van onder andere de provincie Drenthe. Gelet op het landschap is de invulling, waarbij ook een deel van het achterliggende agrarische perceel wordt betrokken, naar het idee van de provincie Drenthe de beste oplossing. Hiermee wordt de groene overgang van dorp naar het landelijke gebied benadrukt en ontstaat er een natuurlijke overgang. Het inrichtingsplan geeft een inrichting van de gronden, voor zover deze betrekking heeft op het eigendom van initiatiefnemer. Er is echter nog geen concreet inrichtingsvoorstel voor beplanting aanwezig.
Aangezien het eigendom van initiatiefnemer ook een stuk grond betreft, die achter een deel van de percelen Hoogakkers 9 t/m 15 is gelegen is hier ook een houtsingel geprojecteerd. In principe zou dit in overeenstemming moeten zijn met het feit dat bestaande uitbreiding en van Eext omsloten wordt door beplantingsstroken.
Tussen de achtererven van de percelen Hoogakkers 9 t/m 15 en het landelijke gebied is echter geen beplantingsstrook gelegen. Deze was zelfs in het hiervoor geldende uitwerkingsplan "Uitwerking bestemmingsplan Eext Noord West 2" in het geheel niet geprojecteerd. Gevolg van realisatie van de onderhavige geplande houtsingel kan zijn dat het bestaande uitzicht van percelen Hoogakkers 9 t/m 15 richting de es verdwijnt. Vanuit het zicht van reclamanten ontstaat op die manier een onwenselijke situatie. Bovendien is het onderhavige gebruik van dit perceel agrarisch en indien dit ingeplant wordt ontstaat er een 'hap' uit dit agrarisch perceel. Landbouwkundig ontstaat hierdoor ook een ongewenste situatie. Daarnaast betreft de houtsingel / houtwal slechts gronden achter een deel van de woningen aan de Hoogakkers 9 t/m 15. In onderhavige situatie zal er daardoor toch zicht vanaf de es op de bebouwing blijven. Wat dan ook de meerwaarde is om alleen dit deel van de gronden in te planten is dan ook niet aangetoond. Op basis van vorenstaande is het ons inziens niet wenselijk het gedeelte van de gronden achter de percelen Hoogakkers 9 t/m 15 in te planten.

Voorgesteld besluit:
Wij adviseren deze zienswijze deels ongegrond te verklaren, voor wat betreft de opmerkingen over de 'vijver', en deels gegrond te verklaren voor wat betreft de houtwal / houtsingel achter de percelen Hoogakkers 9 t/m 15 en op basis hiervan dit gedeelte van deze gronden (zie bijlage III) te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch'.

Zienswijze 6.	Reclamant 6

Opmerking:
Reclamant verzoekt (nog) niet over te gaan tot wijziging van de bestemming voor wat betreft het perceel Hoofdstraat 10 te Eext. Reden hiertoe is dat reclamant eigenaar is en niet wenst dat zijn perceel gewijzigd wordt alvorens een verkoopovereenkomst gesloten is tussen hem en potentiële koper(s).

Daarnaast maakt reclamant bezwaar tegen het aanwijzen van een esdoorn en een kastanje staande voor Hoofdstraat 10 met een dubbelbestemming 'beschermwaardig houtopstand'.

Reactie:

Inmiddels is tussen huidige eigenaren, betrokken horecaondernemers en een makelaar een voorlopig koopcontract ondertekend. Hierdoor is het eerste gedeelte van de ingediende zienswijze dan ook niet meer van toepassing.

Met betrekking tot het deel 'beschermwaardige houtopstanden' wordt aangegeven dat reclamant stelt dat de bomen ervoor zorgen dat zonlicht niet in de vertrekken kan komen waardoor de vertrekken kil en klam aanvoelen. De door reclamant aangegeven bomen zijn opgenomen in een lijst van beschermwaardige houtopstanden in Eext. Bomen die hierop aangegeven staan zijn karakteristiek en kenmerkend voor Eext. Deze beschermwaardige bomen krijgen een maximale bescherming in het bestemmingsplan door middel van een dubbelbestemming (Waarde – Beschermwaardig houtopstand). Het perceel Hoofdstraat 10 staat tussen de bomen. Aan de zuidkant staan drie beuken, een iep een esdoorn en een kastanje. Dit zijn bomen die niet op de provinciale en landelijke monumentale lijst staan maar die de gemeente zelf heeft bestempeld als beschermwaardig. Het zijn zonder meer grote bomen die in hoge mate het karakter van de omgeving bepalen. Dat ze invloed hebben op het binnenklimaat is aannemelijk gezien hun omvang de korte afstand tot de gevel en het feit dat ze dicht op de gevel staan. Kap van de esdoorn en de kastanje zou vermoedelijk een desastreuze invloed op de beuken hebben. Wanneer oudere beuken worden vrij gezet treedt zonnebrand op. Dat is ook door het inwikkelen met jute moeilijk te voorkomen. Kap van de bomen kan dus indirect tot een behoorlijke kaalslag op termijn leiden en is daarmee van grote invloed op de omgeving.

Wanneer betrokkene een vergunning zou vragen om de bomen te kappen zou zijn mogelijk economisch belang als onvoldoende zwaarwegend worden beschouwd en de vergunning worden geweigerd. Vocht kan uit een woning worden geweerd door isolatie en ventilatie. Op dit moment zijn er overigens nauwelijks ramen aan de zuidzijde. Bovenstaande noopt ons om de voorgenomen dubbelbestemming ('Waarde – Beschermwaardig houtopstand') te handhaven.

Voorgesteld besluit:
Wij adviseren deze zienswijze <u>ongegrond</u> te verklaren.

Zienswijze 7.	**Woonborg**

<u>Opmerking</u>:
Woonborg wil op korte termijn een visie ontwikkelen voor haar complexen in Eext, als eerst voor het complex Eshof / Keukenhof. De huidige systematiek van het bestemmingsplan vindt men daarbij te beperkend en verzoekt een zodanige regeling in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen waardoor hun toekomstige planvoornemens in het gebied Eshof / Keukenhof planologisch eenvoudiger uitgevoerd kunnen worden. Redenen hiertoe zijn: volkshuisvestelijke belangen (meer seniorenwoningen). Ook verzoekt Woonborg de regeling ten aanzien van mantelzorg te verruimen, zodat en adequate zorgvraag in de toekomst niet op problemen stuit met een bestemmingsplan ter plaatse.

<u>Reactie</u>:
Het onderhavige bestemmingsplan is een zogenaamd 'actualisatieplan' (conserverend). Daarbij is de huidige bebouwing en gebruik bestemd naar het op dit moment meest geëigende gebruik. Nieuwe ontwikkelingen worden enkel meegenomen indien voldoende duidelijk en concreet is wat ermee gaat gebeuren en er al enige besluiten over hebben plaatsgevonden.
De zienswijze van Woonborg richt zich op een mogelijke ontwikkeling waarover tot heden nog geen enkel besluit heeft plaatsgevonden. Hoewel niet uit te sluiten valt dat binnen een bepaalde afzienbare termijn een visie hiervoor wordt ontwikkeld door Woonborg kan hierop nog niet vooruitgelopen worden. Temeer daar mogelijkerwijs gronden in eigendom van de gemeente bij betrokken worden.
Bovenstaande houdt in dat het niet wenselijk is en niet conform onze gebruikelijke werkwijze de bestemmingen van de betreffende percelen op dit moment te wijzigen dan wel te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid, omdat niet voldoende duidelijk is wat exact de bedoeling is en of één en ander uitgevoerd kan worden.
Wel zullen wij in overleg gaan met Woonborg om te praten over de visie en uiteindelijke uitvoering daarvan. Indien een voor alle partijen aanvaardbare stedenbouwkundige en financiële uitkomst tot stand komt zal voor het definitieve plan te zijner tijd een separaat bestemmingsplan voor het gebied ontwikkeld en in procedure gebracht worden.

Voor wat betreft de opmerkingen over mantelzorg:

Bij alle woonbestemmingen die in Eext voorkomen is in de afwijkingsregels voor het bouwen aangegeven dat 100 m² als aan-uit- of aanbouw mag worden gerealiseerd ten behoeve van huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden, waarbij op basis van een besluit van de Wet maatschappelijke ondersteuning of een verklaring van de GGD dient te worden aangetoond dat de gewenste uitbreiding noodzakelijk is. Deze vergroting is in dit geval niet gekoppeld aan de oppervlakte van het hoofdgebouw. Daarnaast kan via de afwijkingsregels voor gebruik het toegestaan worden dat bijgebouwen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

1. een verzoek om toepassing van deze afwijking schriftelijk wordt ingediend en uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte ten hoogste 80 m² bedraagt en;
3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

Voor wat betreft grootte van bouwvlakken, dan wel het wijzigen van bouwvlakken en/of bestemmingen om een bepaalde bouw (bijvoorbeeld woongebouwen ten behoeve van zorg) geldt ook dat dit geen wijzigingen zijn die voldoende concreet zijn. Mochten hiervoor concrete plannen bestaan zal dit planologisch via de op dat moment bestaande instrumenten planologisch geregeld worden.

Voorgesteld besluit:
Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 8.	Reclamant 8

Opmerking:
Reclamant verzoekt een bestaande schuur op het perceel Kerkstraat 4-6 op te nemen in het bouwvlak van het bestemmingsplan "Eext".

Reactie:
Het bestemmingsplan "Eext" voorziet in een juridisch-planologische regeling voor dit dorp. Met dit bestemmingsplan zullen de bestaande verouderde bestemmingsplannen voor dit dorp worden geactualiseerd. Het plan is in hoofdzaak conserverend van aard. Het betreffende gedeelte waarop de bestaande schuur is gevestigd bevatte in het (voorgaande) bestemmingsplan "Eext" een horecabestemming met een bouwblok om de bestaande gebouwen (incl. om onderhavige schuur). Het niet opnemen van de bestaande bebouwing in een bouwvlak is dan ook niet correct en dient herstelt te worden. Opgemerkt wordt dat over de betreffende schuur tevens een dubbelbestemming 'Waarde – Beschermwaardige houtopstand' is gelegen. Reden hiervan is dat hier 'monumentale' houtopstanden aanwezig zijn. Het betreft twee beuken en een linde. Deze bomen maken deel uit van de provinciale lijst van monumentale bomen en dat betekent dat ze uitermate waardevol zijn. Bomen kunnen vaak in de directe omgeving van een bouwwerk opgroeien zonder noemenswaardige problemen. Problemen ontstaan wel wanneer bij relatief oude bomen een nieuw bouwwerk wordt gerealiseerd. Bouw betekent directe schade aan het wortelstelsel en meestal ook beschadiging van bovengrondse delen. Daar kunnen monumentale bomen niet tegen; het herstelvermogen is beperkt. Dat geldt zeker voor beuk, linde kan ook op oude leeftijd een opmerkelijke regeneratie vertonen.

De zienswijze wordt dan ook gehonoreerd in die zin dat het bouwblok overgenomen wordt conform het geldende bestemmingsplan, maar dat tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermwaardige houtopstand' hierover heen blijft liggen. Gevolg is dat er geen omgevingsvergunning verleend kan worden voor de bouw van een gebouw binnen het gebied van de dubbelbestemming, ondanks dat deze in een bouwvlak is gelegen.

Voorgesteld besluit:
Wij adviseren deze zienswijze gegrond te verklaren en op basis hiervan de verbeelding aan te passen in de zin dat het bouwvlak wordt vergroot in noordelijke richting, waardoor de bestaande schuur in een bouwvlak wordt opgenomen (zoals verbeeld in bijlage IV).

Zienswijze 9.	Reclamant 9

Opmerking:

Reclamant heeft een meer vragende zienswijze ingediend over de bestemming en gebruiksmogelijkheden ten aanzien van het aan zijn perceel grenzende perceel Naweg 1 te Eext. De vragen betreffen:

1. Wat is de bestemming van het perceel Naweg 1 (en bijbehorend weiland)? In het ontwerp bestemmingsplan "Eext";
2. Is het onder het ontwerp bestemmingsplan "Eext" mogelijk dat het weiland ooit bebouwd gaat worden met een of meerdere woningen?;
3. Maakt het weiland deel uit van het 'Beschermd Dorpsgezicht Eext"?

Reactie:
Hieronder worden de vragen puntsgewijs beantwoord:

Ad. 1.:
Het gebruik op het perceel Naweg 1 is in de loop der jaren gewijzigd van een agrarische functie naar een woonfunctie. Aangezien bij een herziening van het bestemmingsplan bestemd moet worden naar het meest geëigende gebruik op een perceel verkrijgt het perceel een woonbestemming. Op basis van ons onderscheid in woonbestemmingen (gelet op afmetingen van het hoofdgebouw) is dit de bestemming 'Wonen – 1'. Ten opzichte van het hiervoor geldende bestemmingsplan is de bestemming van het perceel Naweg 1 dus gewijzigd van de bestemming 'Bodemgebonden agrarische bedrijven' naar een woonbestemming.

Ad. 2.:
Of het weiland ooit bebouwd gaat worden of niet kunnen wij nooit met 100% zekerheid aangeven. Op grond van de bestemmingsplanregels wordt dat echter nu niet mogelijk gemaakt. Binnen de bestemmingsplanregels is het alleen mogelijk binnen bouwvlakken hoofdgebouwen op te richten. Op het perceel Naweg 1 is enkel het bestaande hoofdgebouw opgenomen in het bouwvlak. Dat betekent dat op de rest van het perceel geen hoofdgebouwen (lees: meerdere woningen) gerealiseerd mogen worden. In vergelijking met onderhavig bestemmingsplan geldt dit evenzeer voor het hoofdgebouw (de woning). Ook deze mag enkel in het bouwvlak.
Anders wordt het voor bijgebouwen. Deze mogen binnen het op de verbeelding (in dit geval) aangegeven gebied met bestemming 'Wonen – 1' gerealiseerd worden. Dit hoeft niet perse in het bouwvlak plaats te vinden, mits passend binnen de bestemmingsplanregels ten aanzien van o.a. toegestane oppervlaktes, afstand ten opzichte van het hoofdgebouw e.d.
In vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan is dit echter niet correct. Landschappelijk is het behoud van (een deel) van onderhavig weiland van belang voor de uitstraling van Eext. In het hiervoor geldende bestemmingsplan bevatte het perceel de bestemming 'Bodemgebonden agrarische bedrijven' waarin een bouwblok was opgenomen waarin alle gebouwen moesten worden opgericht. Dit bouwblok lag echter direct om de bestaande bebouwing met aan de noordzijde van de bebouwing enige ruimte voor uitbreiding. Het overige terrein mocht niet bebouwd worden. Wij zijn van mening dat de destijds geboden ruimte ook thans overgenomen moet worden in plaats van dat de mogelijkheid er is om op het gehele terrein een gebouw te plaatsen. Het gebied met de bestemming 'Wonen – 1 zal dan ook verkleind worden gelijk aan het bouwvlak zoals deze aanwezig was op grond van het voorgaande bestemmingsplan. Het overige terrein zal bestemd worden als 'Agrarisch' e.e.a. zonder bouwvlak.

Ad. 3.:
Het dorp Eext (of een deel daarvan) is niet wettelijk aangemerkt als "beschermd dorpsgezicht". Het onderhavige weiland maakt dus ook geen deel uit van een 'beschermd dorpsgezicht'.

Voorgesteld besluit:
Wij adviseren deze zienswijze gegrond te verklaren en op basis hiervan de verbeelding aan te passen in de zin dat het gebied met de bestemming 'Wonen – 1' verkleind wordt conform het bouwblok zoals het bevatte in het voorgaande bestemmingsplan en het resterende terrein te bestemmen als 'Agrarisch', zoals verbeeld als bijlage V.

Zienswijze 10.	Reclamant 10

Opmerking:
Reclamant verzoekt de bestemming van het gebied Hoogakkers tussen huisnummers 7 en 9 te Eext te wijzigingen in die zin dat er geen bouwmogelijkheid meer wordt opgenomen om er 2 vrijstaande

woningen mogelijk te maken. Dit wordt door hun onderbouwd, waaruit zou blijken dat het opnemen van de ze bouwmogelijkheid strijdig is met de geldende provinciale en gemeentelijke regelgeving.

Reactie:
Allereerst wordt opgemerkt dat hetgeen onder 'procedure' is aangegeven niet correct is. Anders dan in de zienswijze wordt gesuggereerd is het bestemmingsplan namelijk nog niet vastgesteld door de raad. Het betreft de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan die met onderhavige ingediende zienswijzen ter vaststelling wordt aangeboden aan de raad. Daarmee is geen strijdigheid aanhangig met de bestemmingsplanprocedure. Deze wordt juist nu doorlopen.

Natuurtoets:
Er is een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Geconcludeerd is dat op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen dat zij geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Habitatrichtlijnen, Vogelrichtlijngebieden, beschermd natuurmonumenten, Ecologische Hoofdstructuur of specifieke waarden buiten de EHS. Het aanvragen van een ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en Faunawet is hier niet aan de orde.
Ter wille van actualiteit en volledigheid zal het vaak nodig zijn nieuwe gegevens over de aanwezigheid van beschermde planten en dieren te verzamelen. De vuistregel is dat informatie maximaal drie jaar oud mag zijn. Dit is echter geen vastgestelde wettelijke termijn. In onderhavig geval is onderzoek uitgevoerd in juni 2008, dus op dit moment buiten de voornoemde 3 jaarstermijn. Gezien de ligging van het perceel en het tussentijds agrarische gebruik achten wij het aannemelijk dat in de tussentijd geen bijzonderheden in het kader van flora- en fauna zich hebben voorgedaan, waardoor nieuw onderzoek gerechtvaardigd zou zijn. Het rapport kan dan ook nog steeds als actueel worden bestempeld.

Planvoorschriften:
Reclamant heeft bezwaar tegen het opnemen van de mogelijkheden voor aan-huis-verbonden- beroepen en/of bedrijven bij de nieuw te realiseren woningen. Ons algemeen gehanteerd beleid ten aanzien van woningen en bijbehorende regels (voorheen planvoorschriften) is dat aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijven mogelijk worden gemaakt. Aangezien het hier gaat om reguliere woningen zijn wij van mening dat dezelfde mogelijkheden moeten worden gebonden als soortgelijke woningen met eenzelfde bestemming.
Het is correct dat gesteld wordt dat in het bouwvlak hoofdgebouwen mogen worden opgericht die elders niet mogen worden gerealiseerd. Dit geldt inderdaad niet voor aan-uit en bijgebouwen. Deze mogen (mits passend binnen de bestemmingsplanregels) op het overige terrein behorende bij de bestemming 'Wonen – 1' gerealiseerd worden. Het inrichtingsplan gaat hier ook vanuit. Ook hiervoor geldt dat dezelfde mogelijkheden moeten worden gebonden als soortgelijke woningen met eenzelfde bestemming.
Juist het middenterrein dient openheid (gezien vanaf de Hoogakkers) richting het buitengebied te behouden. Vandaar dat dit gedeelte de bestemming 'Groen' heeft verkregen. Op deze wijze is bestemmingsplantechnisch bewerkstelligd dat hier geen bebouwing mag worden opgericht.

De locatie:
Het hebben van vrij uitzicht is in Nederland niet iets waaraan tot in lengte van jaren rechten aan kunnen worden ontleend, hetzelfde geldt daardoor aan een geldend bestemmingsplan. Zo heeft ook de bestuursrechter meerdere malen uitgesproken. Een wijziging van het bestemmingsplan (in dit geval ten gunste van de realisatie van een tweetal woningen ten opzichte van het hiervoor geldende bestemmingsplan) is voortgekomen uit ruimtelijke overwegingen. Eigendomsrechten strekken niet zover dat daarmee gebruiksrechten en gebruiksmogelijkheden op andermans grond kunnen worden beperkt. Het gaat erom of het vanuit diverse disciplines (o.a. volkshuisvesting, stedenbouw, landschap) aanvaarbaar is woningbouw op deze locatie toe te staan. Beoordeeld is dat het op diverse gronden aanvaardbaar wordt geacht op deze gronden woningbouw (conform het inrichtingsvoorstel) op betreffende locatie in te passen. Er is dan ook geen sprake van voorkeursbehandeling van belangen van derden ten opzichte van belangen van bestaande bewoners.
Wij begrijpen dat het uitzicht voor omwonenden enigszins verdwijnt wanneer het project wordt gerealiseerd. Het gaat wel om twee nieuwe woningen die in het verlengde van een bestaande rij woningen worden geplaatst. Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan behoud van het bestaande uitzicht (niet alleen ten gunste van direct omwonenden, maar voor het gehele aangezicht van de Hoogakkers richting buitengebied) blijft de belangrijke zichtlijn in noord-zuidrichting, die een doorkijk biedt naar het achterliggende landschap, behouden. Stedenbouwkundig en ruimtelijk achten wij dan ook de geschetste inrichting aanvaardbaar.

Het is correct dat in de jaren 1994, 1998 en 2000 voor het betreffende plangebied eenzelfde verzoek voor de realisatie van een woning is 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 destijds 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 Provinciaal Omgevingsplan II (POP II) vastgesteld. Begin 2009 hebben wij ambtelijk overleg gevoerd met de provincie. Zij gaf toen aan dat de bouw van twee woningen op deze locatie mogelijk was: het project lag 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. En hoewel de ruimtelijke onderbouwing gebaseerd is op het toepassen van een vrijstellingsprocedure ex. art. 19 W.R.O. is deze inhoudelijk nog steeds toepasbaar. Aanvullend onderzoek is dan ook niet noodzakelijk, enkel de procedure om te komen tot, verandert.

Omwonenden zijn voorafgaand aan de raadsvergadering van 28 januari 2008 door aanvrager op de hoogte gesteld van zijn project. Daarna heeft de gemeenteraad op 28 januari 2008 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om vrijstelling. Zoals eerder aangegeven, is de vrijstellingsprocedure niet opgestart (alleen inspraak heeft plaatsgevonden) 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.

Regelgeving:
Op 16 februari 2011 is de Woonvisie 2011 vastgesteld. Daarin is bepaald dat in alle gevallen een woonwensenonderzoek de noodzaak van groei van het woningbestand zal moeten uitwijzen. Dit geldt zowel voor de grote als de kleine kernen. Een dergelijk onderzoek is er in de kern Eext nog niet uitgevoerd.
Het verzoek om tussen de Hoogakkers 7 en 9 twee woningen te bouwen dateert echter al van langere tijd en is procesmatig uiteindelijk vervat in een bestemmingsplanprocedure. In het kader van deze procedure is een woonwensenonderzoek niet direct noodzakelijk voor een kwalitatieve afstemming van de woningbouw. Ten tijde van de indiening van het verzoek gold nog het Woonplan 2005-2015 die geen onderzoek vooraf vereiste om ontwikkelingen mogelijk te maken. De in 2008 uitgevoerde Quickscan van de woningmarkt in Eext heeft aangetoond dat er de komende 10 jaren nog een 30-tal woningen noodzakelijk zijn om in de woningbehoefte van de kern te kunnen voorzien.
Er wordt een tekort verwacht aan grondgebonden nultredenwoningen in zowel de huur als in de koop en een licht tekort aan luxe koopwoningen. Op bedoelde locatie aan de Hoogakkers kunnen beide types worden gerealiseerd.

Bovendien is op dit moment ook het Provinciale Omgevingsplan II weer ingehaald door de Provinciale Omgevingsvisie. In de door Provinciale Staten op 2 juni 2010 vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe is pro-actief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijk beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht. De provincie Drenthe heeft in het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure schriftelijk medegedeeld dat door het huidige ontwerp bestemmingsplan (dus met door u betwiste bouwvlakken voor de twee woningen met bijbehorende inrichting aan de Hoogakkers) geen provinciale belangen in het geding zijn en indien het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld (voor wat betreft dit onderdeel) ze geen reactieve aanwijzing zullen geven. Hieruit kan afgeleid worden dat men akkoord is met de voorgestelde bestemmingsregels zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Ten aanzien van de link naar het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa is van belang dat het hier gaat om een (mogelijke) ruimtelijke ontwikkeling in de dorpskern en niet in het landelijk gebied. Het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa is een Nationaal Park met een 'verbrede doelstelling'. Naast natuur en landschap zijn ook landbouw en leefbaarheid in de dorpen belangrijke

thema's. Een ruimtelijk- en landschappelijk passend kleinschalig bedrijf met woning zou een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van het dorp.

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 worden wij gesterkt door het feit dat noch Gedeputeerde Staten noch de VROM-Inspectie in het kader van het overleg blijk hebben gegeven van bezwaren tegen de bouwlocatie. Om die reden achten wij de bouwlocatie niet in strijd met het Rijks- en provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Voorgesteld besluit:
Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 11.	Reclamant 11

Opmerking:
Reclamant maakt bezwaar tegen het opnemen van de bestemming 'Horeca' op het perceel Hoofdstraat 10 te Eext. Reclamant is van mening dat hierdoor een ontwrichtende werking uitgaat ten nadelen van bestaande horecabedrijven in Eext. Er wordt gesteld dat er geen behoorlijk onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de realisatie van het hotel-restaurant op het perceel Hoofdstraat 10 te Eext voor de bestaande horeca in het dorp Eext en er daarmee zonder nadere motivering vanuit gaat dat deze nieuwvestiging geen ontwrichtende werking zal hebben.
Tevens verbaasd reclamant zich erover dat gesteld wordt om het toeristisch beleid niet te herzien in tijden van crisis, temeer er wel een nieuwvestiging wordt toegestaan wat in feite ook een herziening van het toeristisch beleid inhoudt.

Reactie:
Gezien de inhoud van de zienswijze en de beantwoording hiervan is de beantwoording opgeknipt in delen:

Toeristisch beleid:
Reclamant geeft aan dat gezien de cijfers in de sector een nieuwe hotel- en restaurant voorziening in Eext geen verantwoorde keuze is. Dit wordt ondersteunt door aan te geven dat de laatste jaren de cijfers weliswaar gestabiliseerd zijn maar dat deze vooraf gegaan zijn door een daling en nu dan ook een significant lager niveau laat zien. Reclamant refereert terecht aan het TROP waarin wordt aangegeven dat het aantal overnachtingen in hotels pensions en b&b's van 82.000 in 2002 terug gelopen zijn naar 71.000 in 2006 in onze gemeente.
Zoals ook in een eerdere reactie op de inspraakreacties is aangeven, laten de meest recente toeristische cijfers een stabiel beeld zien. Er zijn diverse gegevens voorhanden:

- Het meest recente ecorys onderzoek laat zien dat het aantal overnachtingen in Drenthe tussen 2007 en 2009 nagenoeg constant is gebleven en daarin ook het aandeel van hotel, pensions en b&b's. Toerdata geeft eveneens cijfers voor 2010 en geeft voor hotels en pensions in 2010 een lichte daling aan.
- Het bedrijfschap horeca en catering laat op hun kennisbank een duidelijk overzicht zien van het aantal overnachtingen in Drenthe voor de verschillende logiesvormen vanaf 2002 tot nu. Deze cijfers laten een aantal dalingen zien in de toeristische overnachtingen voor hotels en pensions vanaf 2002. Maar de cijfers laten eveneens zien dat in 2010 het aantal overnachtingen is hersteld en boven het niveau van 2002 uitkomen (Bron continu vakantieonderzoek via kennisbank Bedrijfschap horeca en catering).
- Het bedrijfschap horeca en catering laat op hun kennisbank een duidelijk overzicht zien van het aantal overnachtingen in Drenthe voor de verschillende logiesvormen vanaf 2002 tot nu. De cijfers geven aan dat er in de genoemde periode een aantal dalingen zijn geweest in de toeristische overnachtingen voor hotels en pensions. Maar deze overnachtingscijfers zijn in 2010 hersteld en komen uit boven het niveau van 2002 (Bron continu vakantieonderzoek via kennisbank Bedrijfschap horeca en catering).
- Ook op basis van onze cijfers van de toeristenbelasting zien we in onze gemeente dat in 2006 de overnachtingcijfers laag waren maar de cijfers daarna weer stegen en in 2009 en 2010 nagenoeg stabiel zijn en hoger liggen dan in 2003.

Belangrijk is om daarbij te melden dat het Ecorys onderzoek laat zien dat de overnachtingen nagenoeg stabiel zijn gebleven maar de bestedingen in Drenthe zijn gestegen. Dit geldt ook voor onze gemeente. Ook het Bedrijfschap horeca en catering laten op hun kennisbank eveneens zien wat de ontwikkelingen zijn in de omzetgroei in de Nederlandse horeca. Voor restaurants en hotels geld dat de omzetgroei vanaf 2003 een positief beeld liet zien maar vanaf 2007 stevig daalde. Van 2009 naar 2010 herstelde de omzetgroei (bron bedrijfschap horeca en catering).
Tot slot is het van belang om ook te kijken naar het toekomstperspectief. Het ecorys rapport gaat in op de gevolgen van de crisis en kijkt daarbij ook naar het landelijk beeld. De hotels en restaurants merken landelijk de gevolgen van de crisis echter de bedrijven in Drenthe lijken hier goed mee om te gaan doordat zij zich minder op de zakelijke markt maar meer op de recreatieve markt richten. Daarbij lijken op lange termijn de ontwikkelingen voor de sector gunstig.
De gemeente Aa en Hunze blijft dan ook bij haar standpunt dat de recente cijfers geen aanleiding zijn om het toeristisch beleid nu te herzien.

Onderzoek en bestemmingsplan:
Onderzoek naar de behoefte kan plaatsvinden via een zogenaamd 'Distributie Planologisch Onderzoek' (in het vervolg: DPO). Deze zou enigszins uitsluitsel kunnen geven over de uitbreidings- en groeimogelijkheden voor horeca in een bepaald gebied. Echter: een DPO is slechts indicatief. Bovendien maakt horecaplanning steeds meer een beweging van kwantitatief naar kwalitatief. Het pure rekenwerk in m² (bijvoorbeeld via een DPO) verschuift naar de achtergrond en wordt meer als richtinggevend gezien bij het bepalen van een gewenste ontwikkelingsrichting, in dit geval de vestiging van een hotel-restaurant in de kern Eext. Mocht er in kwantitatieve zin overaanbod ontstaan (meer m² dan waar de markt schijnbaar op papier behoefte aan heeft) dan is dat lang niet altijd 'erg' als er dankzij de komst van het hotel-restaurant in Eext tegelijk in kwalitatieve zin versterking van het aanbod optreedt. De consument is de grote winnaar want die heeft meer keuzemogelijkheden.

Het is niet gebruikelijk dat de gemeente Aa en Hunze aanvragers verzoekt om een DPO te laten uitvoeren. In dit geval is het de vraag in hoeverre de vestiging van het hotel-restaurant het plaatselijk voorzieningenniveau schaadt. Zoals reclamant zelf aangeeft in de zienswijze, richt het betwiste hotel-restaurant zich volledig op toerisme en buitenplaatselijk publiek. Uitgaande daarvan zou in het slechtste geval, deze vestiging voor het plaatselijke voorzieningenniveau dus geheel geen invloed hebben, laat staan negatieve.

De belangen van reclamant zijn gelegen in de financiële sfeer door toename van de concurrentie en de als gevolg daarvan verwachte daling van de omzet. Concurrentieoverwegingen zijn geen grond waarop keuzes in een bestemmingsplan mogen worden gebaseerd. Wel moet in een bestemmingsplan duidelijk worden gemaakt dat door de voorgenomen veranderingen geen sprake zal zijn van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Het lijkt ons niet aannemelijk dat het voorzieningenniveau, door in te stemmen met deze horecavestiging, duurzaam wordt ontwricht. Bij de aanvraag ten behoeve van het perceel Hoofdstraat 10 te Eext is een integrale afweging gemaakt waarbij eveneens economische en toeristische aspecten zijn meegewogen. Wij zijn van mening dat een aantal horecabedrijven naast elkaar kunnen bestaan en een versterkend effect zouden kunnen hebben.

Tenslotte is er geen sprake meer van een wijzigingsbevoegdheid, maar is de bestemming 'Horeca' bij recht in het (ontwerp) bestemmingsplan opgenomen.

Voorgesteld besluit:
Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 12.	**Reclamant 12**

Opmerking:
De zienswijze heeft betrekking op de realisatie van een horecabedrijf op het perceel Hoofdstraat 10 te Eext en de daarbij komende nadelen voor reclamant. De nadelen betreffen:
- Toename verkeer op weg / laan door doorgaand verkeer:
- Privaatrechterlijke belemmeringen;
- Aantasting woon- en leefgenot;
- Waardevermindering woning;

- Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening doordat niet is gekeken naar alternatieve locaties.

Reclamant verzoekt op grond van bovenstaande het bestemmingsplan niet vast te stellen of aan te passen tegemoetkomend aan de zienswijze.

Reactie:
Gezien de vele onderdelen is onze reactie hieronder puntsgewijs opgesomd:

Toename verkeer op weg / laan door doorgaand verkeer:
De in de zienswijze aangehaalde weg betreft inderdaad een laan met een fraai landelijk karakter. Wij hebben dit planologisch benadrukt door de omliggende bomen aan de zuidzijde van deze laan te voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermwaardig houtopstand'. Aantasting van deze laan is dan ook niet wenselijk. Wel zal het gebruik van de laan wijzigen in die zin dat de eerste ca. 80 meter, gerekend vanaf de Hoofdstraat, gebruikt zullen worden als ontsluitingsweg voor het geplande hotel-restaurant. Desondanks is een verbreding of anderszins verharding van dit gedeelte van deze weg niet aan de orde. Tezamen met aanpassingen op het terrein van initiatiefnemer zelf (noordzijde van de laan) achten wij de toegangsweg (met behoud van het landelijke karakter) geschikt voor de verwachte verkeersbewegingen.

De weg is thans bestemd als 'verkeer'. Op grond van het hiervoor geldende bestemmingsplan bevatte dit ook reeds de bestemming 'landschappelijk en kultuurhistorisch waardevolle wegen'. Gezien het karakter van de weg dient het gedeelte na de parkeerplaatsen (gerekend vanaf de Hoofdstraat) als zodanig behouden te blijven en zal het een overeenkomstige bestemming verkrijgen. Hoewel de weg / laan bestemmingsplantechnisch gebruikt mag (en op basis van het voorgaande bestemmingsplan al mocht) worden voor doorgaand verkeer, is het niet de bedoelding en verwachting dat de gehele weg / laan als doorgaande verkeersroute gebruikt zal worden.

Privaatrechterlijke belemmeringen:
Het is een gegeven dat de weg tussen de woning van reclamant en het perceel waar het hotel-restaurant zal worden gevestigd grotendeels in eigendom is van reclamant. Desondanks is deze weg openbaar. De Wegenwet geeft geen definitie van begrip 'weg'. Aangesloten kan worden bij de definitie uit de Wegenverkeerswet 1994: 'alle voor het openbaar verkeer opstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten'. Hiertoe behoren ook trottoirs, voetpaden, voetgangersgebieden, rijwielpaden en parkeerplaatsen/-terreinen.
Onderscheid moet worden gemaakt tussen 'feitelijke' en 'juridische' openbaarheid van een weg. Van feitelijke openbaarheid van een weg is sprake, wanneer die weg vrij voor een ieder toegankelijk is. In dat geval is de Wegenverkeerswetgeving hierop van toepassing. Van juridische openbaarheid van een weg is sprake, wanneer die weg openbaar is in de zin van de Wegenwet. Iedereen heeft het recht om van die weg gebruik te maken, niet slechts met toestemming van / bij gedogen door de eigenaar.
Een weg wordt openbaar in de zin van de Wegenwet door:

a. Verjaring: 30 jaar feitelijk voor iedereen toegankelijk geweest óf 10 jaar feitelijk voor iedereen toegankelijk + onderhoud door gemeente of andere overheid;
b. bestemming door de rechthebbende (zie art. 4 Wegenwet). Alle wegen die op de wegenlegger staan worden geacht openbaar te zijn, tenzij bewezen wordt dat de weg niet meer openbaar is (art. 49 Wegenwet).

De betreffende weg staat weergegeven op de wegenlegger. Dienaangaande is geen sprake van een privaatrechtelijke belemmering. Uiteraard is het wel van belang dsat door een gewijzigd gebruik (vanaf de parkeerplaatsen richting de Hoofdstraat) er tussen eigenaar en gebruiker privaatrechtelijke afspraken moeten worden gemaakt ten aanzien van onderhoud en beheer.

Aantasting woon- en leefklimaat:
Het geplande hotel-restaurant wordt gerealiseerd in bestaande bebouwing (inclusief een kleine uitbreiding aan de achterzijde). De afstand vanaf de zijgevel van het aangebouwde bijgebouw (waar het hotelgedeelte in wordt gerealiseerd) tot aan de gevel van reclamant bedraagt ca. 95 m. Hoewel het zicht vanuit het hotel-restaurant ook richting woning van reclamant kan plaatsvinden achten wij deze afstand voldoende om geen ernstige aantasting van privacy te waarborgen. Bovendien staan er tussen het pand op het perceel Hoofdstraat 12 en de laan (weerszijden) diverse bomen (in bestemmingsplan tevens aangeduid als 'Beschermwaardige houtopstanden') die het zicht op de woning van reclamant verder verminderen, waardoor van aantasting privacy zo goed als geen sprake is.

Geluidhinder:
Om de beoogde activiteit planologisch te kunnen inpassen is de VNG publicatie "Milieuzonering en bedrijven" gehanteerd. Voor deze activiteit geldt een zone van 10 meter. Aan deze zone kan worden voldaan, zodat kan worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit op deze locatie mogelijk is, uiteraard bij naleving van de milieuregel die geldt voor deze activiteit. Een hotel/restaurant dient te voldoen aan de milieuregels vanuit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, ook wel het Activiteitenbesluit genoemd.

Akoestisch onderzoek
Aanvullend op het ontwerpbestemmingsplan "Eext" is een akoestisch onderzoek verricht: WNP raadgevende ingenieurs, rapportnr. 4111205.R01, "Akoestisch onderzoek voor hotel/restaurant De Jufferen Lunsingh aan de Hoofdstraat 10 te Eext", 27 oktober 2011. Dit rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In dit onderzoek zijn een tweetal onderwerpen nader beschouwd:
3. De geluidsbelasting veroorzaakt vanuit het bedrijf;
4. De verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).

De geluidsbelasting vanuit het bedrijf.
Via de Wet milieubeheer is een normstelsel aanwezig met een vastgestelde wijze van toetsing en beoordeling, waarmee het aspect geluid zo objectief mogelijk beoordeeld kan worden. De beoogde activiteiten zullen moeten voldoen aan de geluidsnormen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit). Om hier op voorhand al inzicht in te hebben is de geluidsuitstraling van het bedrijf nader onderzocht. De akoestisch relevante onderdelen van het op te richten bedrijf zijn doorgerekend op basis van de representatieve situatie, waarbij aandacht is besteed aan ventilatoren, luchtbehandeling, muziekgeluid en verkeer (op het terrein). Vervolgens is in een rekenmodel bepaald welke gevolgen deze activiteiten hebben op de gevel van omliggende woningen. Deze geluidsbelasting is getoetst aan de geluidsnormen (het Activiteitenbesluit). Bij het voldoen aan deze normering mag worden aangenomen dat sprake is van een maatschappelijk aanvaardbare situatie. Een geluidsniveau lager dan de geldende norm betekent echter niet dat er geen bedrijvigheid hoorbaar kan zijn. Bij toetsing van de geluidsbelasting op de gevels aan de geldende norm behorend bij dag-, avond- en nachtperiode blijkt dat de geluidsbelasting duidelijk lager is dan de norm. Van geluidsoverlast zal geen sprake zijn.

De indirecte hinder
De geluidsnormen vanuit het Activiteitenbesluit hebben alleen betrekking op de geluidemissie die plaatsvindt vanaf het bedrijfsperceel. De verkeersaantrekkende werking valt hierdoor voor een deel buiten deze toetsing. Om dit nader te kunnen beschouwen dient getoetst te worden overeenkomstig de circulaire "Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening WM" (Stscrt 44, 1996). In het akoestisch onderzoek is dit onderdeel in hoofdstuk 8 nader uitgewerkt. De nieuwe te verwachten verkeersbewegingen ten gevolge van het plan moeten wat betreft geluidemissie worden getoetst aan een voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en een maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde op de gevels van de woningen. In het onderzoek is dit niet als zodanig weergegeven. Op verzoek is om die reden een aanvullende berekening verricht. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.
Op basis van de in tabel 2 weergegeven berekende resultaten van de geluidsbelastingen van de huidige situatie en de situatie waarbij de huidige situatie is opgeplust met de bewegingen ten gevolge van het nieuwe bedrijf is vast te stellen dat de extra bewegingen voor het akoestisch bepaald niet herkenbaar zijn vanuit het heersende verkeersbeeld.

Conclusie :
Het akoestisch onderzoekt onderschrijft de mogelijkheid om de activiteit ter plaatse toe te staan, zoals uit de toetsing aan de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering ook al is gebleken.

Zicht op hotel-restaurant:
We zijn ons bewust dat sommige bewoners in de omliggende straten van de ontwikkeling mogelijk zicht zullen krijgen op het hotel. Bij een ontwikkeling als deze vindt uiteraard altijd een belangenafweging plaats; aan de ene kant de economische en recreatieve belangen die een dergelijke ontwikkeling voor Eext meeneemt, en de individuele belangen van omwonden. Eventuele hinder laat zich echter moeilijk vertalen. Wij denken door de afstand tussen het hotel en de bestaande bebouwing, de eisen die wij

stellen aan de vormgeving van het hotel en de groene aankleding in het gebied de eventuele hinder te hebben teruggebracht naar een acceptabel niveau.

Alternatieve locaties:
Het is juist dat de gemeente bestemmingsplannen opstelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Niet juist is dat daarbij onderzoek moet worden gedaan naar alternatieve locaties. Wanneer het de bedoeling is om aan een locatie een bepaalde bestemming toe te kennen, moeten de ruimtelijk relevante aspecten, die verbonden zijn aan die bestemming, worden onderzocht. Wanneer uit dat onderzoek naar voren komt dat de beoogde bestemming past binnen de wettelijke kaders, dan kan die bestemming aan de gronden worden toegekend. Hiervoor is niet van belang of al dan niet onderzoek is gedaan naar alternatieven.

Waardevermindering woning:
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.

Toekomst:
In onderhavige procedure wordt de bestemming gewijzigd om het initiatief van horecaondernemers mogelijk te maken. Zoals hierboven uitgelegd is dit een afweging uit ruimtelijke overwegingen, geënt op het bij ons ingediend verzoek. Uiteraard kunnen wij niet in de toekomst kijken en daarmee alles voorspellen. Om mogelijk ongewenste ontwikkelingen op dit perceel voor de toekomst zoveel mogelijk te vermijden hebben wij daarvoor de toegestane horeca categorieën beperkt. Dit zal door middel van een aanduiding op de verbeelding en aanpassing in de bestemmingsplanregels opgenomen worden. Hierdoor is het enkel toegestaan, horecacategorie I op het betreffende perceel uit te voeren. Horecabedrijf I betreft een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.
Een horecabedrijf, waar in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals café's, bars, snackbars en cafetaria's worden hiermee niet mogelijk gemaakt. Ook het gebruik van het perceel ten dienste van een bar / dancing (een bar, waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen, en naar de aard en invloed pop de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, zoals discotheken en nachtclubs) is niet toegestaan.

Het bestemmingsplan geeft de voor een gebied geldende ruimtelijke rechten weer. Deze rechten kunnen te allen tijde wijzigen, maar niet zonder daarbij eerst de betrokken belangen af te wegen. De in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen procedure tot het herzien c.q. wijzigen van bestemmingsplannen ten opzichte van daarvoor geldende bestemmingsplannen bieden daarvoor voldoende waarborgen

Voorgesteld besluit:
Wij adviseren deze zienswijze (voor een klein deel) gegrond te verklaren, voor wat betreft de bestemming van de weg, inhoudende dat de weg vanaf de parkeerplaatsen (gerekend vanaf de Hoofdstraat) een aanduiding 'Waarde - Cultuurhistorie' zal verkrijgen, zoals verbeeld als bijlage .., maar de zienswijze voor het overige deel ongegrond te verklaren.

Zienswijze 13.	Reclamant 13

Opmerking:
Reclamant vreest door de realisatie van een hotel-restaurant op het perceel Hoofdstraat 10 te Eext voor een algehele vermindering van het woongenot en geluidoverlast vanwege de in het hotel-restaurant te vestigen technische installaties en overlast door gebruik van terras. Als verder nadelig gevolg wordt aangedragen: 'eens een horecabestemming, altijd een horecabestemming'. Daardoor ontstaat er voor de toekomst geen grip meer op indien er andere exploitanten zich vestigen en overlast alleen maar kan toenemen.

Reactie:
Aantasting woon- en leefklimaat:
We zijn ons bewust dat sommige bewoners in de omliggende straten van de ontwikkeling mogelijk zicht zullen krijgen op het hotel. Bij een ontwikkeling als deze vindt uiteraard altijd een belangenafweging plaats; aan de ene kant de economische en recreatieve belangen die een dergelijke ontwikkeling voor Eext meeneemt, en de individuele belangen van omwonden. Eventuele hinder laat zich echter moeilijk vertalen. Wij denken door de afstand tussen het hotel en de bestaande bebouwing, de eisen die wij stellen aan de vormgeving van het hotel en de groene aankleding in het gebied de eventuele hinder te hebben teruggebracht naar een acceptabel niveau.

Geluidhinder:
Om de beoogde activiteit planologisch te kunnen inpassen is de VNG publicatie "Milieuzonering en bedrijven" gehanteerd. Voor deze activiteit geldt een zone van 10 meter. Aan deze zone kan worden voldaan, zodat kan worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit op deze locatie mogelijk is, uiteraard bij naleving van de milieuregel die geldt voor deze activiteit. Een hotel/restaurant dient te voldoen aan de milieuregels vanuit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, ook wel het Activiteitenbesluit genoemd.

Akoestisch onderzoek
Aanvullend op het ontwerpbestemmingsplan "Eext" is een akoestisch onderzoek verricht: WNP raadgevende ingenieurs, rapportnr. 4111205.R01, "Akoestisch onderzoek voor hotel/restaurant De Jufferen Lunsingh aan de Hoofdstraat 10 te Eext", 27 oktober 2011. Dit rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In dit onderzoek zijn een tweetal onderwerpen nader beschouwd:
5. De geluidsbelasting veroorzaakt vanuit het bedrijf;
6. De verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).

De geluidsbelasting vanuit het bedrijf.
Via de Wet milieubeheer is een normstelsel aanwezig met een vastgestelde wijze van toetsing en beoordeling, waarmee het aspect geluid zo objectief mogelijk beoordeeld kan worden. De beoogde activiteiten zullen moeten voldoen aan de geluidsnormen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit). Om hier op voorhand al inzicht in te hebben is de geluidsuitstraling van het bedrijf nader onderzocht. De akoestisch relevante onderdelen van het op te richten bedrijf zijn doorgerekend op basis van de representatieve situatie, waarbij aandacht is besteed aan ventilatoren, luchtbehandeling, muziekgeluid en verkeer (op het terrein). Vervolgens is in een rekenmodel bepaald welke gevolgen deze activiteiten hebben op de gevel van omliggende woningen. Deze geluidsbelasting is getoetst aan de geluidsnormen (het Activiteitenbesluit). Bij het voldoen aan deze normering mag worden aangenomen dat sprake is van een maatschappelijk aanvaardbare situatie. Een geluidsniveau lager dan de geldende norm betekent echter niet dat er geen bedrijvigheid hoorbaar kan zijn. Bij toetsing van de geluidsbelasting op de gevels aan de geldende norm behorend bij dag-, avond- en nachtperiode blijkt dat de geluidsbelasting duidelijk lager is dan de norm. Van geluidsoverlast zal geen sprake zijn.

De indirecte hinder
De geluidsnormen vanuit het Activiteitenbesluit hebben alleen betrekking op de geluidemissie die plaatsvindt vanaf het bedrijfsperceel. De verkeersaantrekkende werking valt hierdoor voor een deel buiten deze toetsing. Om dit nader te kunnen beschouwen dient getoetst te worden overeenkomstig de circulaire "Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening WM" (Stscrt 44, 1996). In het akoestisch onderzoek is dit onderdeel in hoofdstuk 8 nader uitgewerkt. De nieuwe te verwachten verkeersbewegingen ten gevolge van het plan moeten wat betreft geluidemissie worden getoetst aan een voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en een maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde op de gevels van de woningen. In het onderzoek is dit niet als zodanig weergegeven. Op verzoek is om die reden een aanvullende berekening verricht. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.
Op basis van de in tabel 2 weergegeven berekende resultaten van de geluidsbelastingen van de huidige situatie en de situatie waarbij de huidige situatie is opgeplust met de bewegingen ten gevolge van het nieuwe bedrijf is vast te stellen dat de extra bewegingen voor het akoestisch bepaald niet herkenbaar zijn vanuit het heersende verkeersbeeld.

Conclusie :

Het akoestisch onderzoekt onderschrijft de mogelijkheid om de activiteit ter plaatse toe te staan, zoals uit de toetsing aan de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering ook al is gebleken.

Waardedaling woning:
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.

Toekomst:
In onderhavige procedure wordt de bestemming gewijzigd om het initiatief van horecaondernemers mogelijk te maken. Zoals hierboven uitgelegd is dit een afweging uit ruimtelijke overwegingen, geënt op het bij ons ingediend verzoek. Uiteraard kunnen wij niet in de toekomst kijken en daarmee alles voorspellen. Om mogelijk ongewenste ontwikkelingen op dit perceel voor de toekomst zoveel mogelijk te vermijden hebben wij daarvoor de toegestane horeca categorieën beperkt. Dit zal door middel van een aanduiding op de verbeelding en aanpassing in de bestemmingsplanregels opgenomen worden. Hierdoor is het enkel toegestaan, horecacategorie I op het betreffende perceel uit te voeren. Horecabedrijf I betreft een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.
Een horecabedrijf, waar in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals café's, bars, snackbars en cafetaria's worden hiermee niet mogelijk gemaakt. Ook het gebruik van het perceel ten dienste van een bar / dancing (een bar, waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen, en naar de aard en invloed pop de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, zoals discotheken en nachtclubs) is niet toegestaan.

Voorgesteld besluit:
Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 14.	**Reclamant 14**

Opmerking:
Reclamant vreest door de realisatie van een hotel-restaurant op het perceel Hoofdstraat 10 te Eext voor een algehele aantasting van het woongenot in de buurt. Met name worden hier lichtoverlast, geluidoverlast en geuroverlast vanwege de realisatie van een hotel-restaurant. Als verder nadelig gevolg wordt aangedragen: 'eens een horecabestemming, altijd een horecabestemming'. Daardoor ontstaat er voor de toekomst geen grip meer op indien er andere exploitanten zich vestigen en overlast alleen maar kan toenemen. Daarnaast wordt gesproken over een serieuze waardevermindering van de woning door de komst van het hotel-restaurant. Ook wordt aangedragen dat met de komst van bestreden hotel-restaurant er sprake is van een 'overdaad' aan horeca in Eext en daardoor niet ter bescherming is van bestaande ondernemers.

Reactie:
Aantasting woon- en leefklimaat:
We zijn ons bewust dat sommige bewoners in de omliggende straat van de ontwikkeling mogelijk zicht zullen krijgen op het hotel. Bij een ontwikkeling als deze vindt uiteraard altijd een belangenafweging plaats; aan de ene kant de economische en recreatieve belangen die een dergelijke ontwikkeling voor Eext meeneemt, en de individuele belangen van omwonden. Eventuele hinder laat zich echter moeilijk vertalen. Wij denken door de afstand tussen het hotel en de bestaande bebouwing, de eisen die wij stellen aan de vormgeving van het hotel en de groene aankleding in het gebied de eventuele hinder te hebben teruggebracht naar een acceptabel niveau.

Geluidhinder:
Om de beoogde activiteit planologisch te kunnen inpassen is de VNG publicatie "Milieuzonering en bedrijven" gehanteerd. Voor deze activiteit geldt een zone van 10 meter. Aan deze zone kan worden voldaan, zodat kan worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit op deze locatie mogelijk is, uiteraard bij naleving van de milieuregel die geldt voor deze activiteit. Een hotel/restaurant dient te voldoen aan de

milieuregels vanuit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, ook wel het Activiteitenbesluit genoemd.

Akoestisch onderzoek
Aanvullend op het ontwerpbestemmingsplan "Eext" is een akoestisch onderzoek verricht: WNP raadgevende ingenieurs, rapportnr. 4111205.R01, "Akoestisch onderzoek voor hotel/restaurant De Jufferen Lunsingh aan de Hoofdstraat 10 te Eext", 27 oktober 2011. Dit rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In dit onderzoek zijn een tweetal onderwerpen nader beschouwd:
7. De geluidsbelasting veroorzaakt vanuit het bedrijf;
8. De verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).

De geluidsbelasting vanuit het bedrijf.
Via de Wet milieubeheer is een normstelsel aanwezig met een vastgestelde wijze van toetsing en beoordeling, waarmee het aspect geluid zo objectief mogelijk beoordeeld kan worden. De beoogde activiteiten zullen moeten voldoen aan de geluidsnormen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit). Om hier op voorhand al inzicht in te hebben is de geluidsuitstraling van het bedrijf nader onderzocht. De akoestisch relevante onderdelen van het op te richten bedrijf zijn doorgerekend op basis van de representatieve situatie, waarbij aandacht is besteed aan ventilatoren, luchtbehandeling, muziekgeluid en verkeer (op het terrein). Vervolgens is in een rekenmodel bepaald welke gevolgen deze activiteiten hebben op de gevel van omliggende woningen. Deze geluidsbelasting is getoetst aan de geluidsnormen (het Activiteitenbesluit). Bij het voldoen aan deze normering mag worden aangenomen dat sprake is van een maatschappelijk aanvaardbare situatie. Een geluidsniveau lager dan de geldende norm betekent echter niet dat er geen bedrijvigheid hoorbaar kan zijn. Bij toetsing van de geluidsbelasting op de gevels aan de geldende norm behorend bij dag-, avond- en nachtperiode blijkt dat de geluidsbelasting duidelijk lager is dan de norm. Van geluidsoverlast zal geen sprake zijn.

De indirecte hinder
De geluidsnormen vanuit het Activiteitenbesluit hebben alleen betrekking op de geluidemissie die plaatsvindt vanaf het bedrijfsperceel. De verkeersaantrekkende werking valt hierdoor voor een deel buiten deze toetsing. Om dit nader te kunnen beschouwen dient getoetst te worden overeenkomstig de circulaire "Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening WM" (Stscrt 44, 1996). In het akoestisch onderzoek is dit onderdeel in hoofdstuk 8 nader uitgewerkt. De nieuwe te verwachten verkeersbewegingen ten gevolge van het plan moeten wat betreft geluidemissie worden getoetst aan een voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en een maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde op de gevels van de woningen. In het onderzoek is dit niet als zodanig weergegeven. Op verzoek is om die reden een aanvullende berekening verricht. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.
Op basis van de in tabel 2 weergegeven berekende resultaten van de geluidsbelastingen van de huidige situatie en de situatie waarbij de huidige situatie is opgeplust met de bewegingen ten gevolge van het nieuwe bedrijf is vast te stellen dat de extra bewegingen voor het akoestisch bepaald niet herkenbaar zijn vanuit het heersende verkeersbeeld.

Conclusie :
Het akoestisch onderzoekt onderschrijft de mogelijkheid om de activiteit ter plaatse toe te staan, zoals uit de toetsing aan de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering ook al is gebleken.

Waardedaling woning:
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.

Toekomst:
In onderhavige procedure wordt de bestemming gewijzigd om het initiatief van horecaondernemers mogelijk te maken. Zoals hierboven uitgelegd is dit een afweging uit ruimtelijke overwegingen, geënt op het bij ons ingediend verzoek. Uiteraard kunnen wij niet in de toekomst kijken en daarmee alles voorspellen. Om mogelijk ongewenste ontwikkelingen op dit perceel voor de toekomst zoveel mogelijk te vermijden hebben wij daarvoor de toegestane horeca categorieën beperkt. Dit zal door middel van een aanduiding op de verbeelding en aanpassing in de bestemmingsplanregels opgenomen worden. Hierdoor is het enkel toegestaan, horecacategorie I op het betreffende perceel uit te voeren. Horecabedrijf I betreft

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.
Een horecabedrijf, waar in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals café's, bars, snackbars en cafetaria's worden hiermee niet mogelijk gemaakt. Ook het gebruik van het perceel ten dienste van een bar / dancing (een bar, waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen, en naar de aard en invloed pop de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, zoals discotheken en nachtclubs) is niet toegestaan....

Overdaad aan horeca:
In dit geval is het de vraag in hoeverre de vestiging van het hotel-restaurant het plaatselijk voorzieningenniveau schaadt. Het betwiste hotel-restaurant zich volledig op toerisme en buitenplaatselijk publiek. Uitgaande daarvan zou in het slechtste geval, deze vestiging voor het plaatselijke voorzieningenniveau dus geheel geen invloed hebben, laat staan negatieve. De bescherming van bestaande ondernemers zijn gelegen in de financiële sfeer door toename van de concurrentie en de als gevolg daarvan verwachte daling van de omzet. Concurrentieoverwegingen zijn geen grond waarop keuzes in een bestemmingsplan mogen worden gebaseerd. Wel moet in een bestemmingsplan duidelijk worden gemaakt dat door de voorgenomen veranderingen geen sprake zal zijn van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Het lijkt ons niet aannemelijk dat het voorzieningenniveau, door in te stemmen met deze horecavestiging, duurzaam wordt ontwricht. Bij de aanvraag ten behoeve van het perceel Hoofdstraat 10 te Eext is een integrale afweging gemaakt waarbij eveneens economische en toeristische aspecten zijn meegewogen. Wij zijn van mening dat een aantal horecabedrijven naast elkaar kunnen bestaan en een versterkend effect zouden kunnen hebben. Diverse plaatsen in onze gemeente kennen meer dan één horecabedrijf; denk aan Grolloo, Schoonloo en Anloo.

Naastgelegen schuur:
De naastgelegen vrijstaande schuur doet thans nog dienst als agrarische schuur (opslag). In de verzoeken van ondernemer richting de gemeente is niet verzocht om het betrekken van deze schuur bij verzocht horecabedrijf en ook niet om dit planologisch 'alvast' te regelen. Vandaar dat de schuur een bestemming verkrijgt op basis van het meest geëigende gebruik. Of de betreffende schuur ooit gebruikt zal gaan worden ten dienste van horeca-activiteiten of niet, kunnen wij nooit met 100% zekerheid aangeven. Op grond van de bestemmingsplanregels wordt dat echter nu niet mogelijk gemaakt.

Voorgesteld besluit:
Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 15.	**Reclamant 15**

Opmerking:
Reclamant heeft ernstige bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingwijziging van het perceel Hoofdstraat 10 in een horecabestemming. Reclamant vreest door de realisatie van een hotel-restaurant op het perceel Hoofdstraat 10 te Eext voor een algehele aantasting van het woongenot in de buurt. Met name worden hier lichtoverlast, geluidoverlast en geuroverlast vanwege de realisatie van een hotel-restaurant. Daarnaast wordt gesproken over een waardevermindering van de woning door de komst van het hotel-restaurant.

Reactie:
Aantasting woon- en leefklimaat:
We zijn ons bewust dat sommige bewoners in de omliggende straat van de ontwikkeling mogelijk zicht zullen krijgen op het hotel. Bij een ontwikkeling als deze vindt uiteraard altijd een belangenafweging plaats; aan de ene kant de economische en recreatieve belangen die een dergelijke ontwikkeling voor Eext meeneemt, en de individuele belangen van omwonden. Eventuele hinder laat zich echter moeilijk vertalen. Wij denken door de afstand tussen het hotel en de bestaande bebouwing, de eisen die wij stellen aan de vormgeving van het hotel en de groene aankleding in het gebied de eventuele hinder te hebben teruggebracht naar een acceptabel niveau.

Geluidhinder:
Om de beoogde activiteit planologisch te kunnen inpassen is de VNG publicatie "Milieuzonering en bedrijven" gehanteerd. Voor deze activiteit geldt een zone van 10 meter. Aan deze zone kan worden voldaan, zodat kan worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit op deze locatie mogelijk is, uiteraard bij naleving van de milieuregel die geldt voor deze activiteit. Een hotel/restaurant dient te voldoen aan de milieuregels vanuit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, ook wel het Activiteitenbesluit genoemd.

Akoestisch onderzoek
Aanvullend op het ontwerpbestemmingsplan "Eext" is een akoestisch onderzoek verricht: WNP raadgevende ingenieurs, rapportnr. 4111205.R01, "Akoestisch onderzoek voor hotel/restaurant De Jufferen Lunsingh aan de Hoofdstraat 10 te Eext", 27 oktober 2011. Dit rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In dit onderzoek zijn een tweetal onderwerpen nader beschouwd:
9. De geluidsbelasting veroorzaakt vanuit het bedrijf;
10. De verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).

De geluidsbelasting vanuit het bedrijf.
Via de Wet milieubeheer is een normstelsel aanwezig met een vastgestelde wijze van toetsing en beoordeling, waarmee het aspect geluid zo objectief mogelijk beoordeeld kan worden. De beoogde activiteiten zullen moeten voldoen aan de geluidsnormen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit). Om hier op voorhand al inzicht in te hebben is de geluidsuitstraling van het bedrijf nader onderzocht. De akoestisch relevante onderdelen van het op te richten bedrijf zijn doorgerekend op basis van de representatieve situatie, waarbij aandacht is besteed aan ventilatoren, luchtbehandeling, muziekgeluid en verkeer (op het terrein). Vervolgens is in een rekenmodel bepaald welke gevolgen deze activiteiten hebben op de gevel van omliggende woningen. Deze geluidsbelasting is getoetst aan de geluidsnormen (het Activiteitenbesluit). Bij het voldoen aan deze normering mag worden aangenomen dat sprake is van een maatschappelijk aanvaardbare situatie. Een geluidsniveau lager dan de geldende norm betekent echter niet dat er geen bedrijvigheid hoorbaar kan zijn. Bij toetsing van de geluidsbelasting op de gevels aan de geldende norm behorend bij dag-, avond- en nachtperiode blijkt dat de geluidsbelasting duidelijk lager is dan de norm. Van geluidsoverlast zal geen sprake zijn.

De indirecte hinder
De geluidsnormen vanuit het Activiteitenbesluit hebben alleen betrekking op de geluidemissie die plaatsvindt vanaf het bedrijfsperceel. De verkeersaantrekkende werking valt hierdoor voor een deel buiten deze toetsing. Om dit nader te kunnen beschouwen dient getoetst te worden overeenkomstig de circulaire "Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening WM" (Stscrt 44, 1996). In het akoestisch onderzoek is dit onderdeel in hoofdstuk 8 nader uitgewerkt. De nieuwe te verwachten verkeersbewegingen ten gevolge van het plan moeten wat betreft geluidemissie worden getoetst aan een voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en een maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde op de gevels van de woningen. In het onderzoek is dit niet als zodanig weergegeven. Op verzoek is om die reden een aanvullende berekening verricht. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.
Op basis van de in tabel 2 weergegeven berekende resultaten van de geluidsbelastingen van de huidige situatie en de situatie waarbij de huidige situatie is opgeplust met de bewegingen ten gevolge van het nieuwe bedrijf is vast te stellen dat de extra bewegingen voor het akoestisch bepaald niet herkenbaar zijn vanuit het heersende verkeersbeeld.

Conclusie :
Het akoestisch onderzoekt onderschrijft de mogelijkheid om de activiteit ter plaatse toe te staan, zoals uit de toetsing aan de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering ook al is gebleken.

Waardedaling woning:
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.

Naastgelegen schuur:
De naastgelegen vrijstaande schuur doet thans nog dienst als agrarische schuur (opslag). In de verzoeken van ondernemer richting de gemeente is niet verzocht om het betrekken van deze schuur bij

verzocht horecabedrijf en ook niet om dit planologisch 'alvast' te regelen. Vandaar dat de schuur een bestemming verkrijgt op basis van het meest geëigende gebruik. Of de betreffende schuur ooit gebruikt zal gaan worden ten dienste van horeca-activiteiten of niet, kunnen wij nooit met 100% zekerheid aangeven. Op grond van de bestemmingsplanregels wordt dat echter nu niet mogelijk gemaakt.

Alternatieve locaties:
Het is juist dat de gemeente bestemmingsplannen opstelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Niet juist is dat daarbij onderzoek moet worden gedaan naar alternatieve locaties. Wanneer het de bedoeling is om aan een locatie een bepaalde bestemming toe te kennen, moeten de ruimtelijk relevante aspecten, die verbonden zijn aan die bestemming, worden onderzocht. Wanneer uit dat onderzoek naar voren komt dat de beoogde bestemming past binnen de wettelijke kaders, dan kan die bestemming aan de gronden worden toegekend. Hiervoor is niet van belang of al dan niet onderzoek is gedaan naar alternatieven.

Voorgesteld besluit:
Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Bijlagen behorende bij de reactienota:

I. Aanpassing verbeelding ter plaatse van perceel Stationsstraat 32 te Eext ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan "Eext";
II. Aanpassing verbeelding ter plaatse van perceel Stationsstraat 38-40 te Eext ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan "Eext";
III. Aanpassing verbeelding ter plaatse van percelen Hoogakkers 9 t/m 15 te Eext ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan "Eext"
IV. Aanpassing verbeelding ter plaatse van perceel Kerkstraat 4-6 te Eext ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan "Eext";
V. Aanpassing verbeelding ter plaatse van perceel Naweg 1 te Eext ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan "Eext".

Overlegreactie:

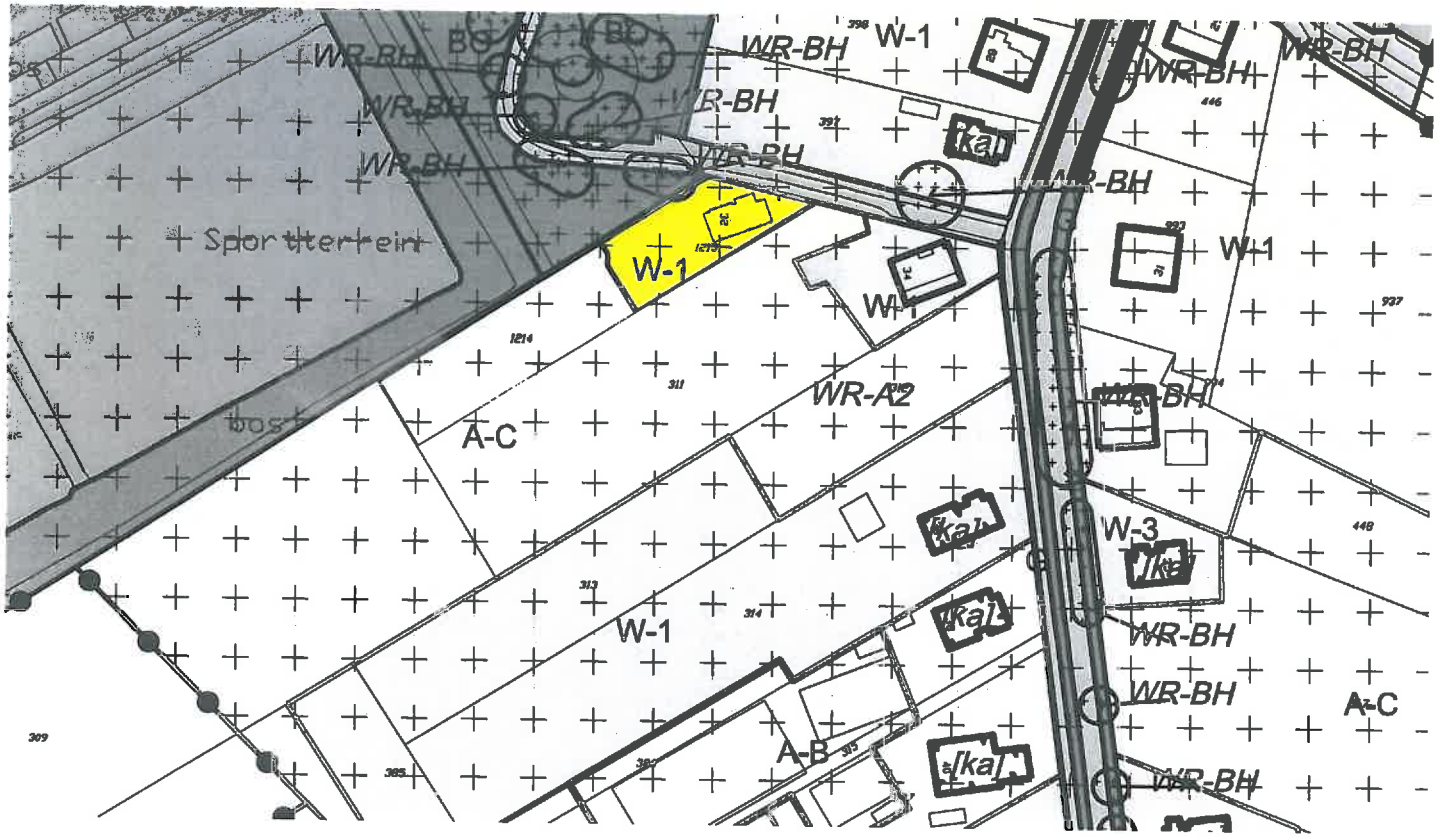
Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het advies ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan een aantal instanties, waaronder de provincie. Alleen de Provincie Drenthe heeft tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan een overlegreactie ingediend. In deze notitie is de ontvangen overlegbijdrage voorzien van een gemeentelijke reactie.

A. Provincie Drenthe

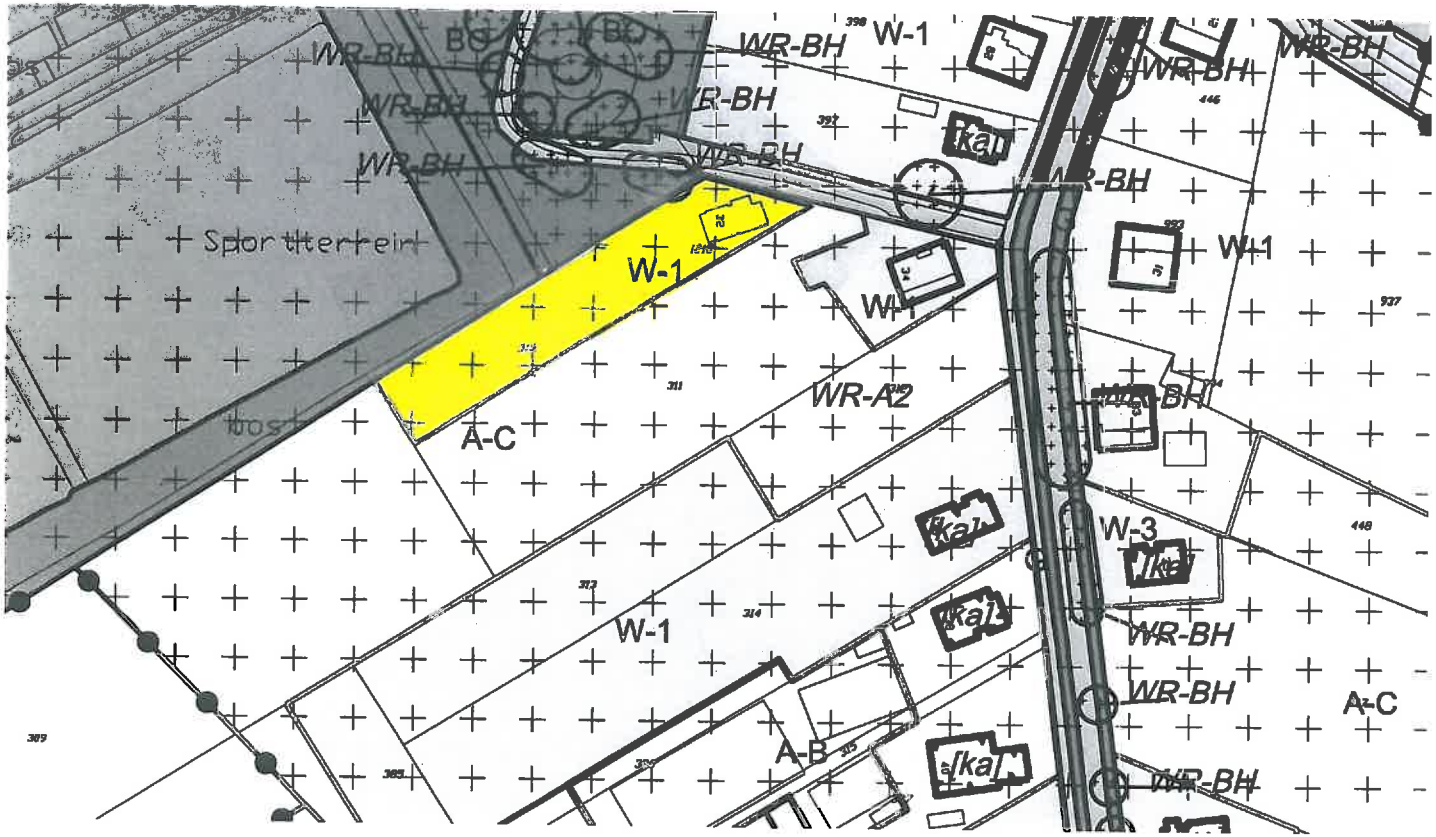
De provincie Drenthe geeft aan dat de opmerkingen in hun advies op het voorontwerp bestemmingsplan voldoende van een reactie in het ontwerp bestemmingsplan zijn verwerkt. Er zijn dan ook geen provinciale belangen in het geding.

Reactie:
Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen en het ontwerp bestemmingsplan behoeft op basis hiervan geen aanpassing.

Bijlage
I

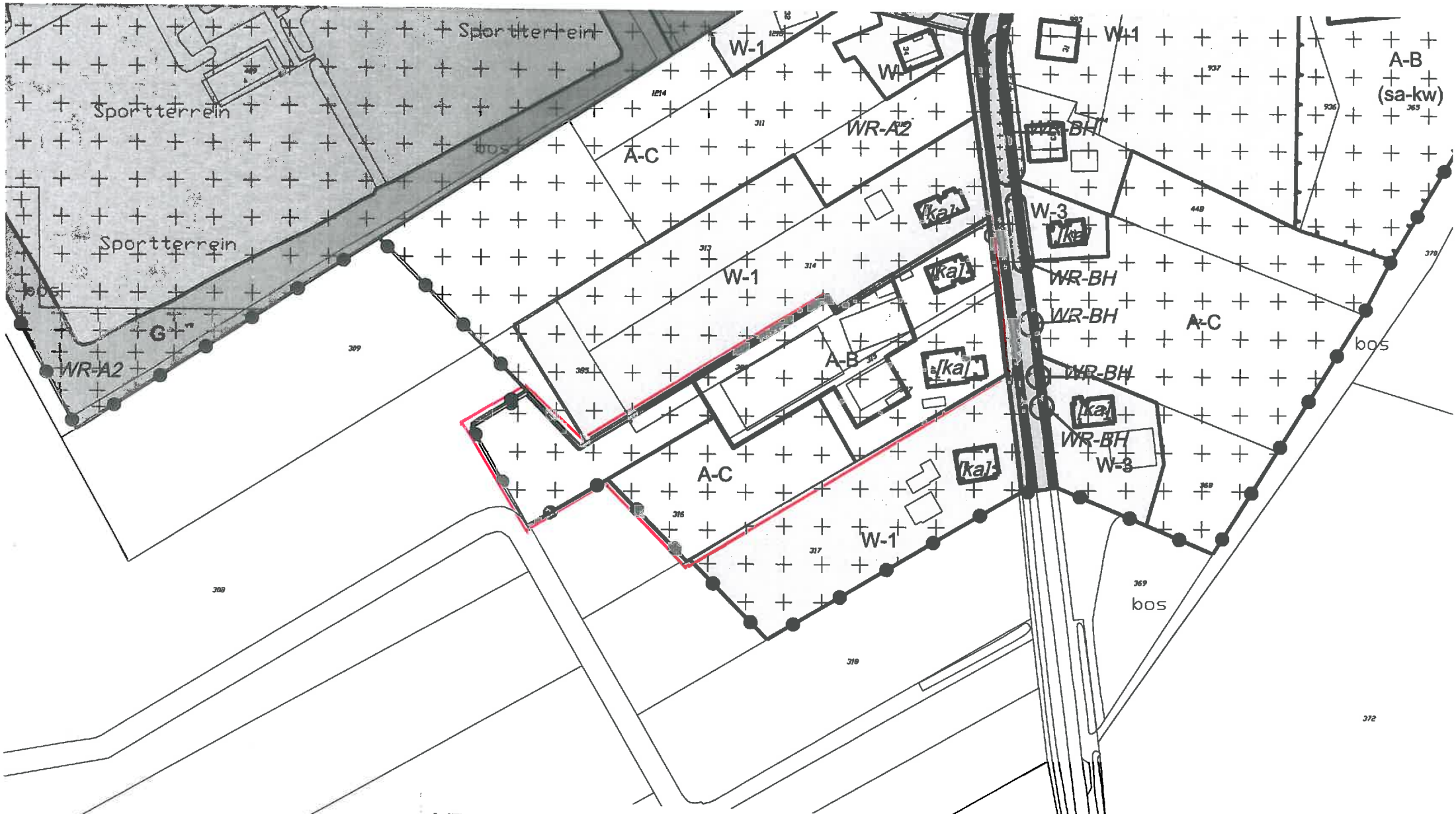


VERBEELDING ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

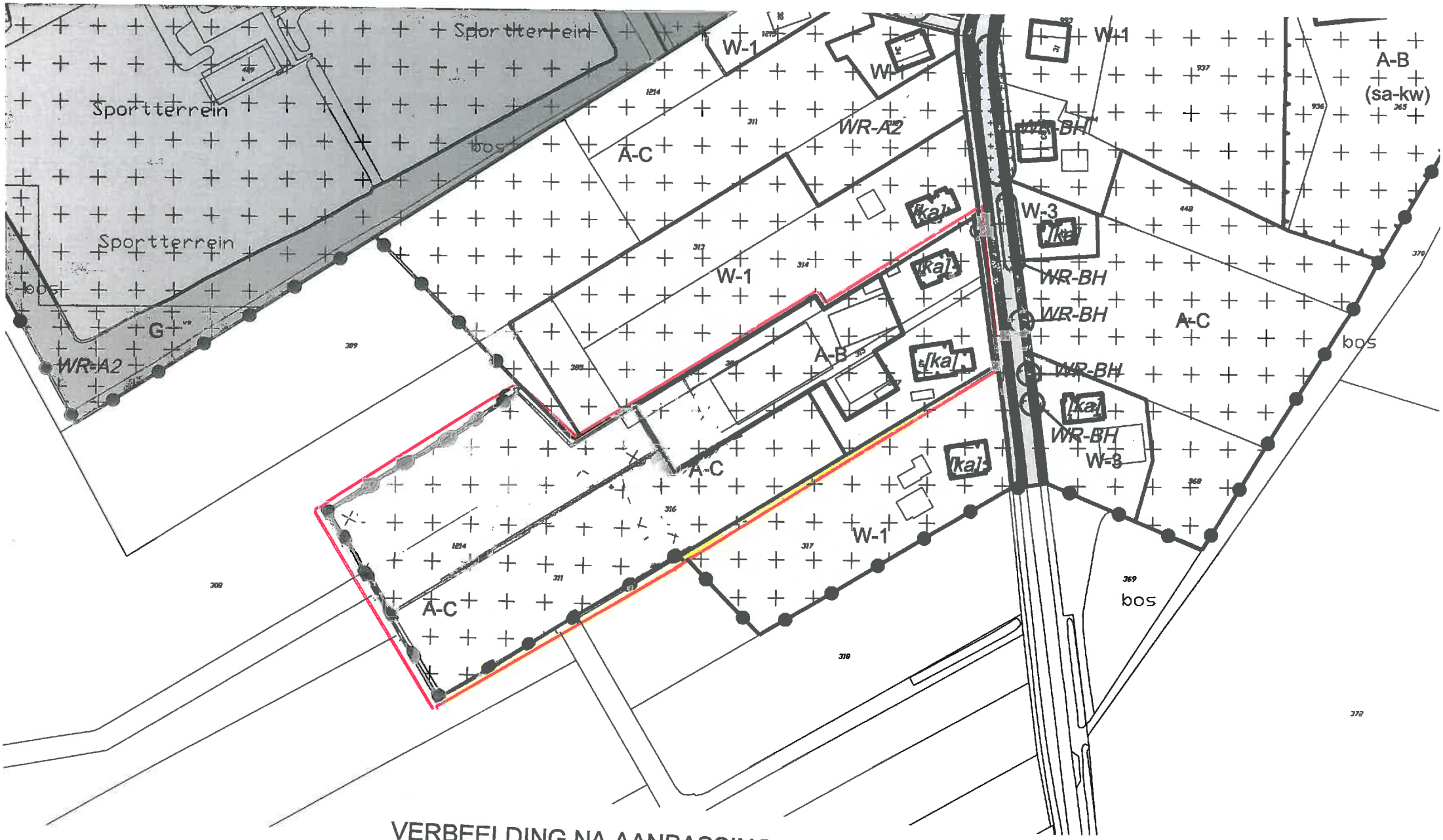


VERBEELDING NA AANPASSING VANWEGE ZIENSWIJZE

Bijlage
II

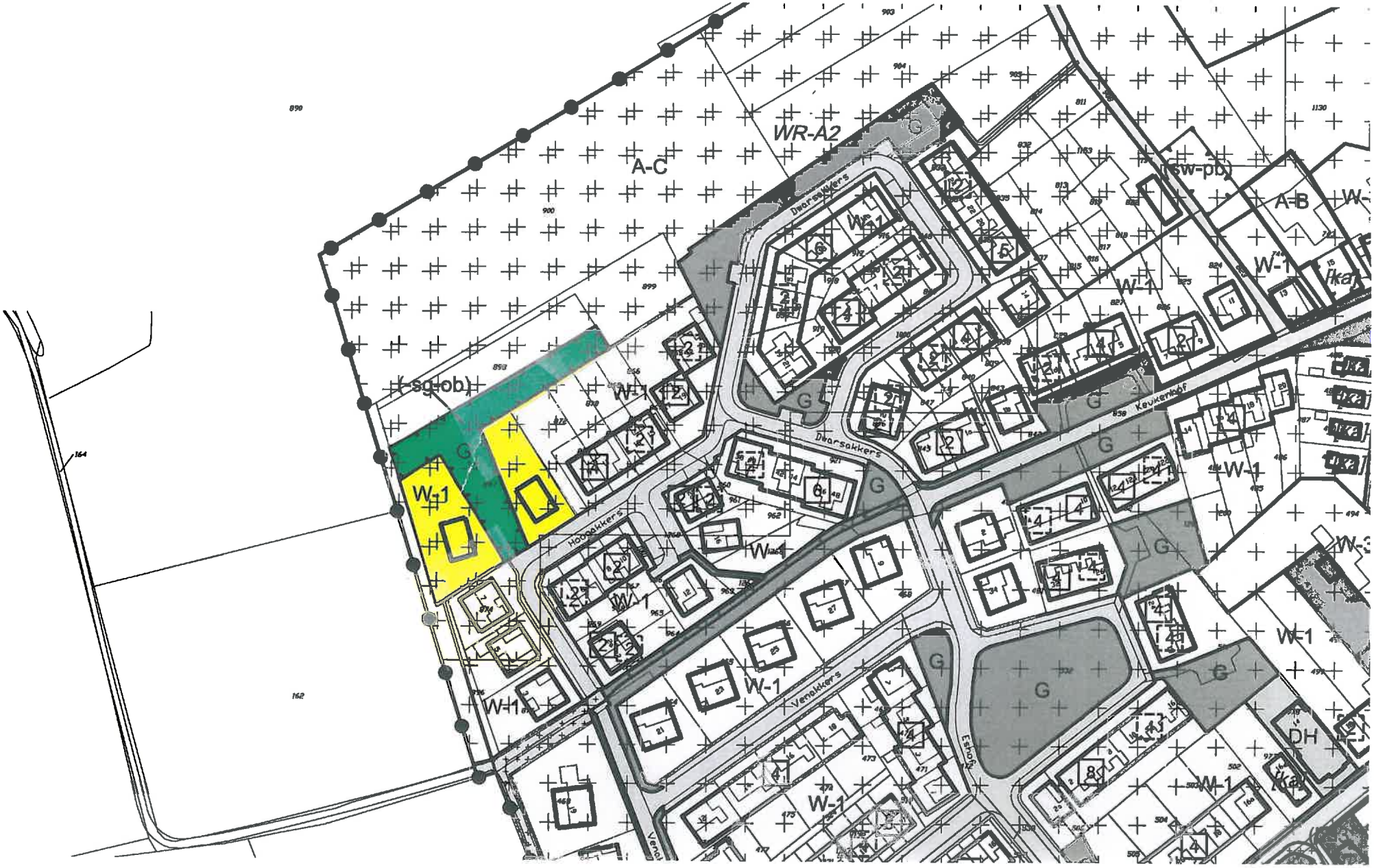


VERBEELDING ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

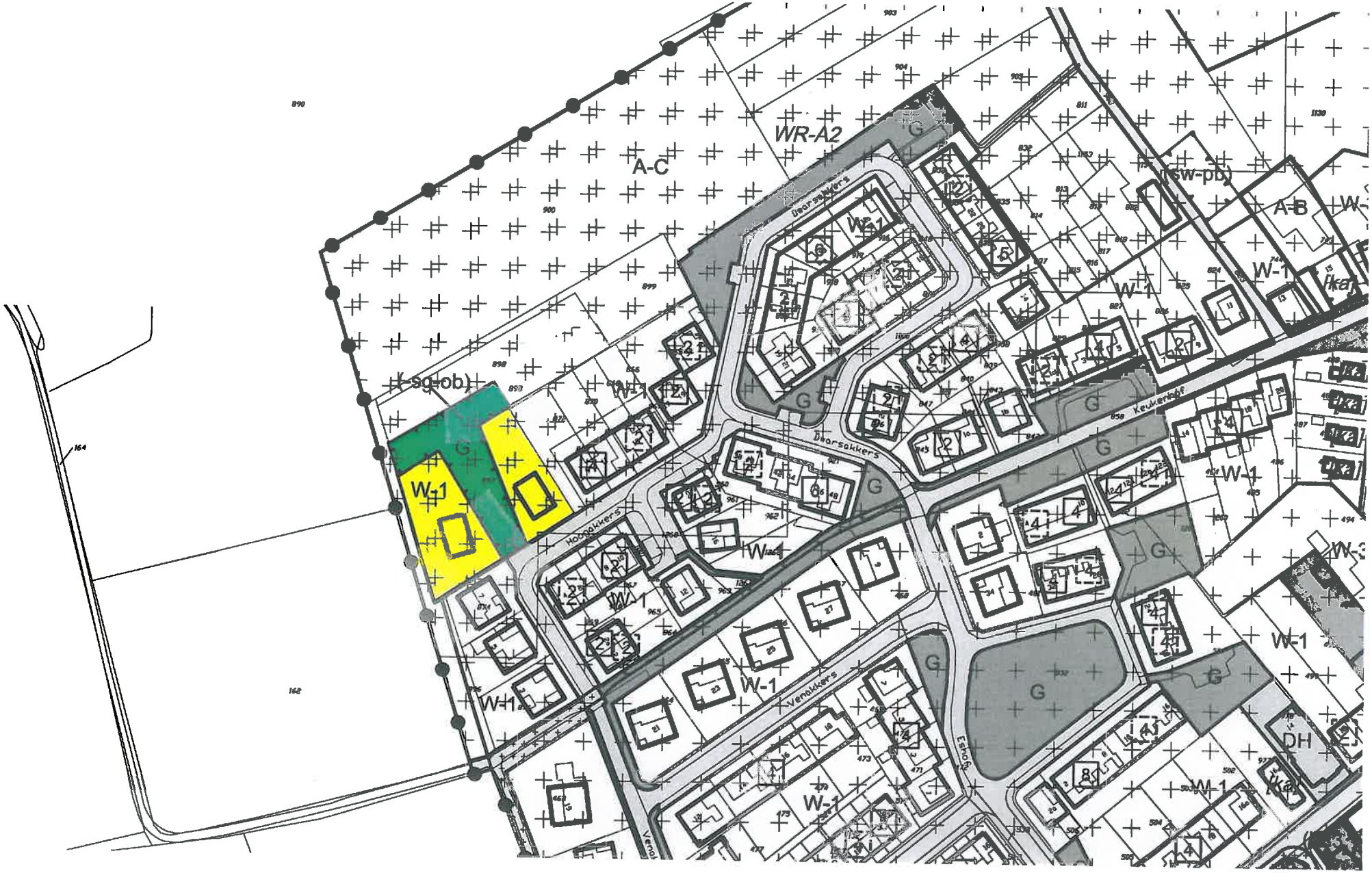


VERBEELDING NA AANPASSING VANWEGE ZIENSWIJZE

Bijlage
III

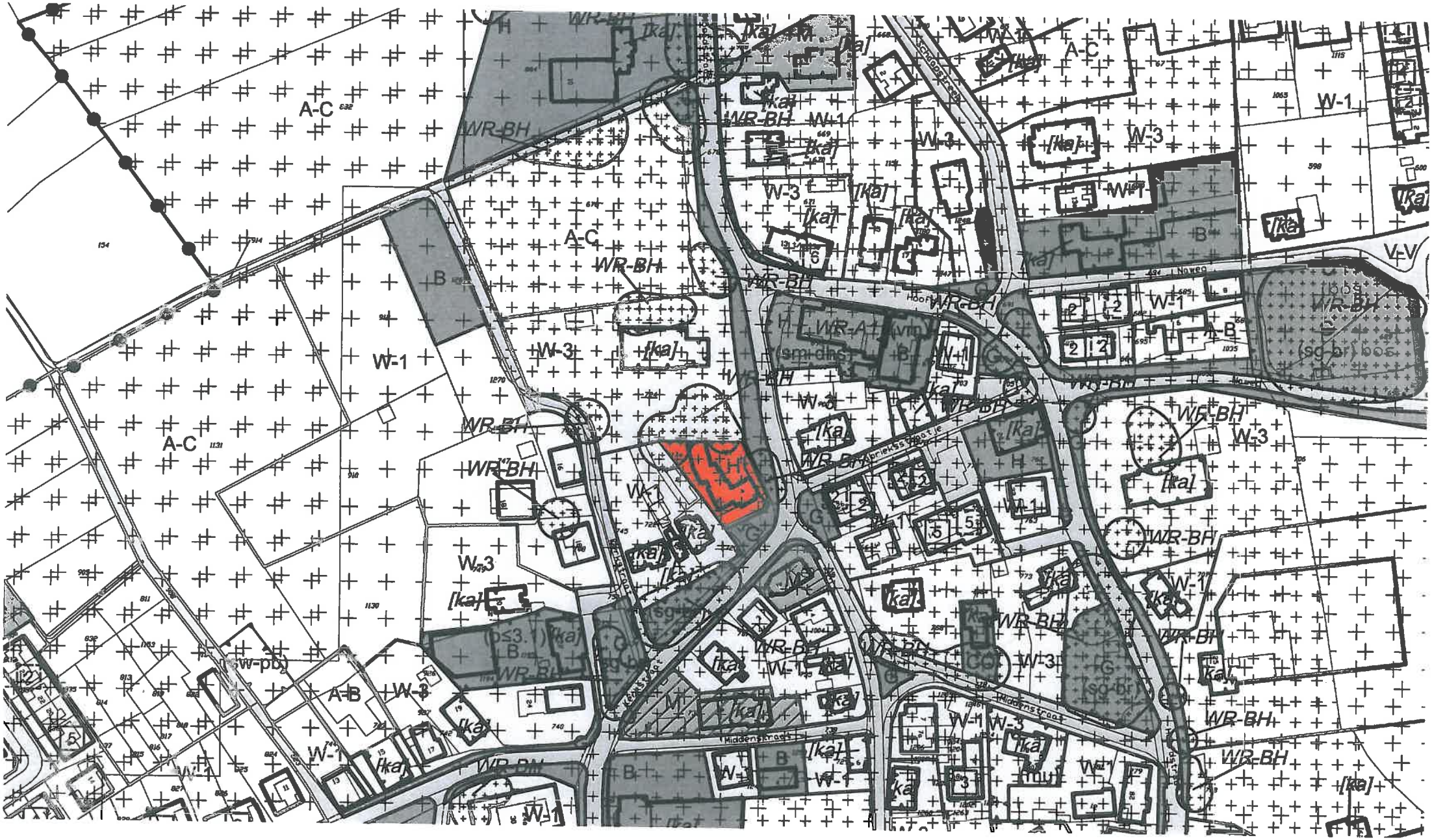


VERBEELDING ONTWERP BESTEMMINGSPLAN



VERBEELDING NA AANPASSING VANWEGE ZIENSWIJZE

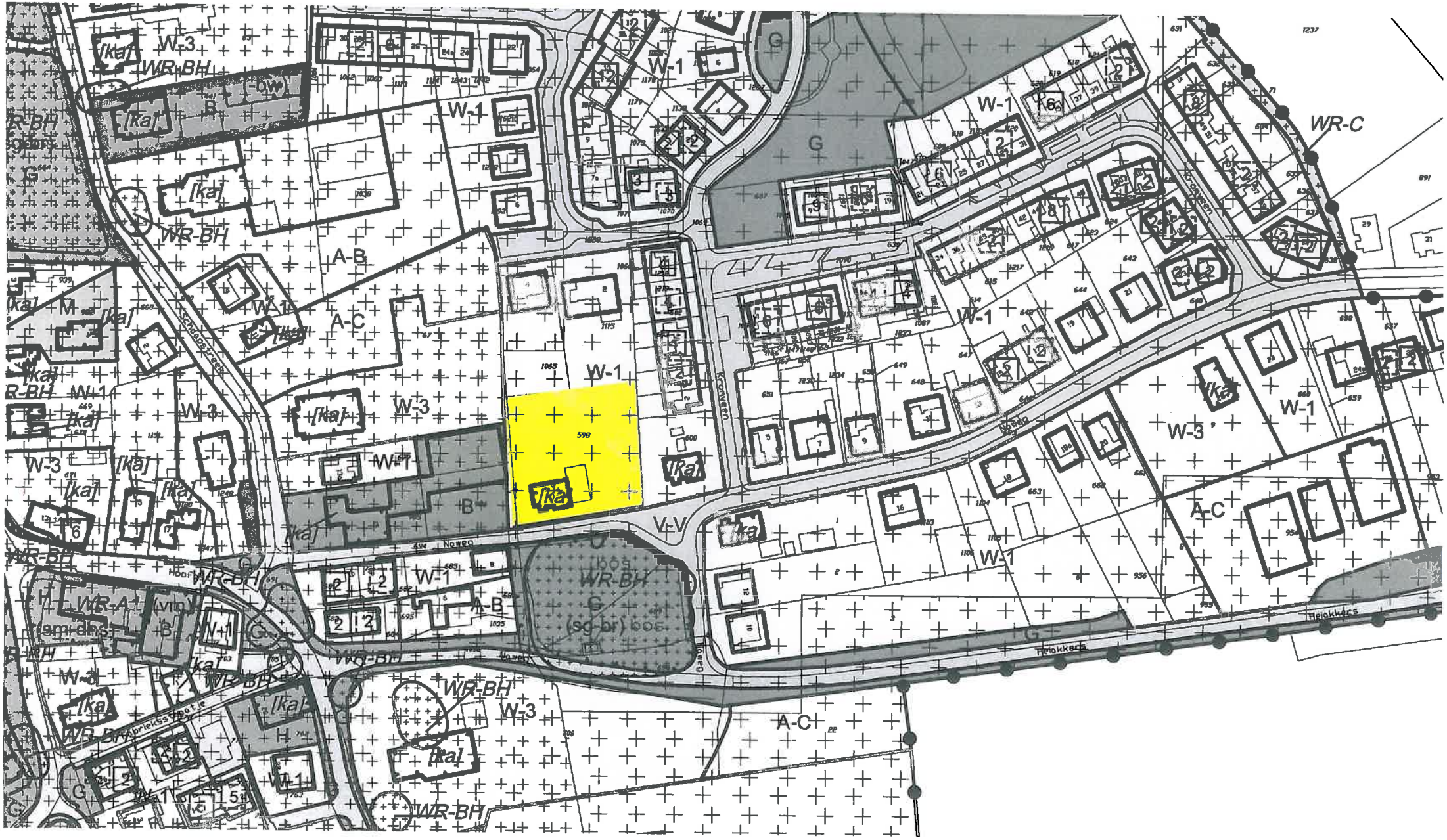
Bijlage
IV



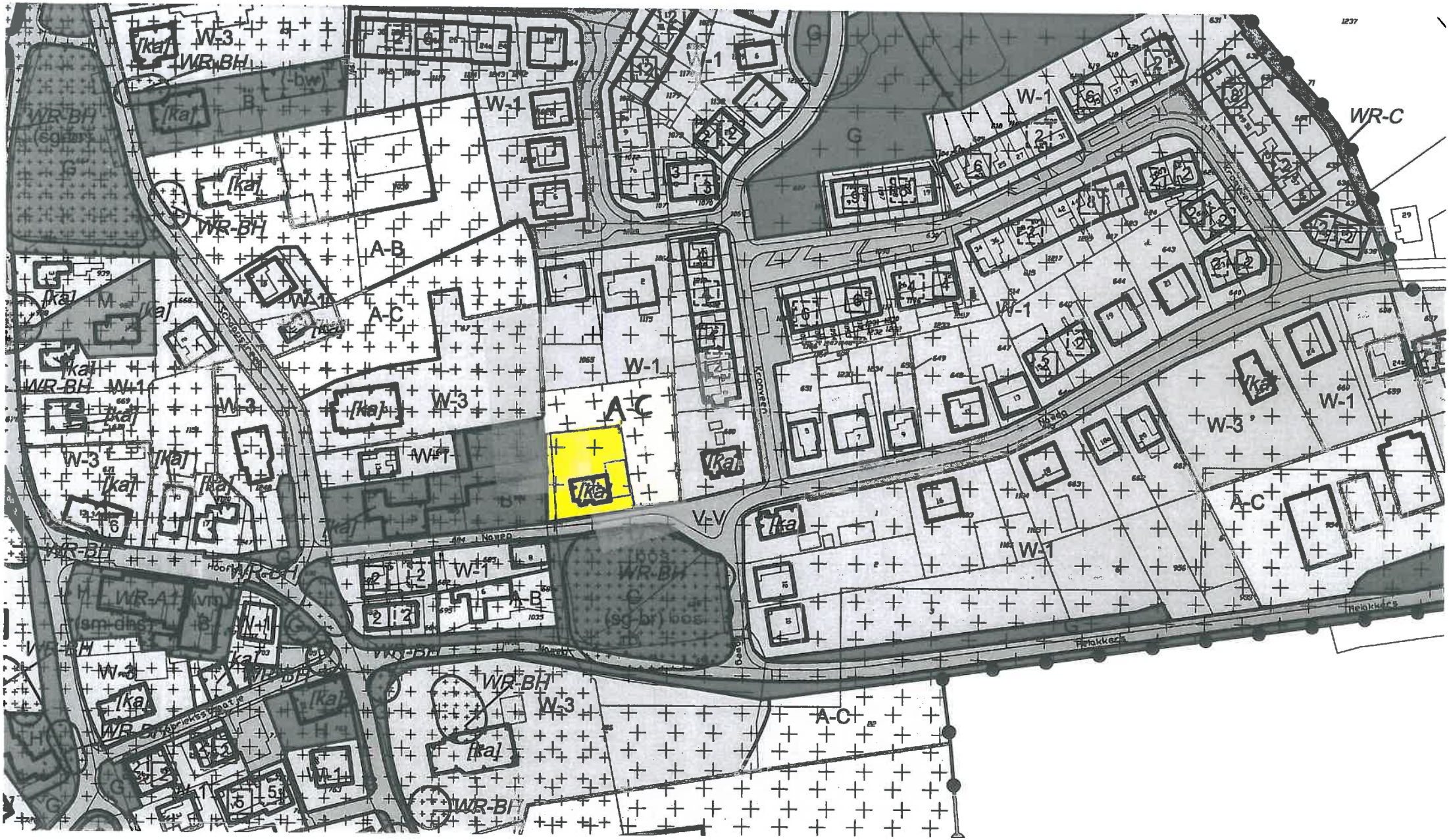
VERBEELDING ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

VERBEELDING NA AANPASSING VANWEGE ZIENSWIJZE

Bijlage
V



VERBEELDING ONTWERP BESTEMMINGSPLAN



VERBEELDING NA AANPASSING VANWEGE ZIENSWIJZE

OVERLEGREACTIE

Provinciehuis Westerbrink 1, Assen
Postadres Postbus 122, 9400 AC Assen
www.drenthe.nl
T (0592) 36 55 55
F (0592) 36 57 77

provincie Drenthe

Gemeente Aa en Hunze
Nummer: 201100 6004
Ingek.: 03 OKT 2011
Afdeling: VROM/BO
Behandelaar: G. EBELS

Aan:
het college van burgemeester
en wethouders van Aa en Hunze
Postbus 93
9460 AB GIETEN

VERZONDEN 30 SEP. 2011

Assen, 29 september 2011
Ons kenmerk 39/ROMN/2011008120
Behandeld door mevrouw B. Hendriks (0592) 36 54 60
Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Eext

Geacht college,

Volgens kennisgeving van 19 juli 2011 ligt als gevolg van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 21 juli 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage het ontwerpbestemmingsplan Eext.
In de door provinciale staten op 2 juni 2010 vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe is pro-actief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijke beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht.

Op 30 september 2010 is in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1, Besluit ruimtelijke ordening, door ons advies uitgebracht over het voorontwerp bestemmingsplan.

De opmerkingen in ons advies zijn voldoende van een reactie voorzien of in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Er zijn dan ook geen provinciale belangen in het geding.

Indien het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld mag u ervan uitgaan dat wij geen reactieve aanwijzing zullen geven.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

dr. P.J. van Eijk,
manager Ruimtelijke Ontwikkeling, Milieu & Natuur

wa/coll.

AMBTSHALVE AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN "EEXT"

Hieronder volgt een overzicht met ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan "Eext":

TOELICHTING:

1. Blz. 18, onder Economisch beleid, 1e streepje van boven: bestaande tekst vervangen door: 'Toerisme en recreatie: opstellen van een nieuw Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan (TROP). Inmiddels is deze ontwikkeld en vastgesteld';
2. Blz. 19, onder Ruimtelijk erfgoed, 1e alinea, 4e zin 'Deze nota ... aanwezig' veranderen in 'Inmiddels is een Archeologische Verwachtings- en beleidsadvieskaart in ontwikkeling. Naar verwachting is / wordt deze ten tijde van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan vastgesteld.';
3. Blz. 30 laatste vijf zinnen ('Voor het perceel ..... mogelijk worden gemaakt') verwijderen;
4. Blz. 31, 4e zin woord 'ontheffing' vervangen door 'afwijkingsregels';
5. Blz. 42, onder 5.2. (Archeologie), bestaande tekst verwijderen en vervangen door tekst conform vastgestelde 'Archeologische beleids- en advieskaart';
6. Blz. 59, onder 6.3 bestemming 'Gemengd' opnemen;
7. Blz. 61 toelichting op bestemming 'Gemengd' als hieronder invoegen:
   G e m e n g d
   Het café-restaurant op het perceel Hoofdstraat 12 te Eext heeft de bestemming Gemengd toegekend gekregen. In deze bestemming zijn twee gelijkwaardige functies toegestaan, namelijk horeca en maatschappelijke voorzieningen (onder andere in de vorm van een dorpshuis en een jeugdsoos). 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.

REGELS:

8. **Artikel 1 (Begrippen)**, nieuw invoegen begrip:
   c o f f e e s h o p :
   een openlijk verkooppunt van cannabis waarbij de verkoop van koffie bijzaak is en die tevens de functie heeft van ontmoetings- en ontspanningsruimte en gebruiksruimte van cannabis;
9. **NIEUW ARTIKEL 9 INVOEGEN**, bestemming 'Gemengd', als hieronder weergegeven:

   A r t i k e l 9
   G e m e n g d

   9.1. B e s t e m m i n g s o m s c h r i j v i n g

   De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   a. horecabedrijf, categorie I en categorie II;
   b. maatschappelijke voorzieningen;
   c. bedrijfswoningen;
   met daaraan ondergeschikt:
   d. nutsvoorzieningen;
   e. groenvoorzieningen;
   f. paden;
   g. water;
   met daarbij behorende:
   h. parkeervoorzieningen;
   i. speelvoorzieningen;
   j. tuinen, erven en terreinen;
   k. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

   Binnen de bestemming zijn tevens kleinschalige evenementen toegestaan.

   9.2. B o u w r e g e l s

   a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
   1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
   2. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan één;
   3. de goothoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;

4. *de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 7 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;*
5. *de dakhelling van gebouwen zal ten minste 40° bedragen, dan wel niet meer dan de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.*

b. *Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:*

1. *de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;*
2. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 3 m bedragen.*

9.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:
- *een goede woonsituatie;*
- *de milieusituatie;*
- *de sociale veiligheid;*
- *de verkeersveiligheid;*
- *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

9.4. Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
- *het straat- en bebouwingsbeeld;*
- *de woonsituatie;*
- *de milieusituatie;*
- *de verkeersveiligheid;*
- *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. *lid 9.2, sub a, onder 1:*
en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd;

b. *lid 9.2, sub a, onder 3:*
en toestaan dat de goothoogte van gebouwen wordt verhoogd;

c. *lid 9.2, sub a, onder 4:*
en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt verhoogd;

d. *lid 9.2, sub a, onder 5:*
en toestaan dat de dakhelling van gebouwen wordt verhoogd dan wel verlaagd.

9.5. Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. *het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bar/dancing/discotheek, anders dan ten behoeve van een jeugdsoos, en een coffeeshop;*
b. *het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegerichte detailhandel.*

VERVOLG REGELS (ARTIKELNRS.) OPSCHUIVEN....

10. **Artikel 10 (Horeca)**, <u>onder 10.1</u>., sub a. zin wijzigen in: gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf, categorie I, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'I";
11. **Artikel 10 (Horeca)**, <u>onder 10.1</u>., sub b. zin wijzigen in: gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf, categorie II, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'II";
12. **Artikel 10 (Horeca)**, <u>onder 10.1</u>., sub d. geheel verwijderen
13. **Artikel 10 (Horeca)**, <u>onder 10.5</u>., sub a. en eraan toevoegen: of een coffeeshop;
14. **Artikel 10 (Horea)**, <u>onder 10.7</u>, nieuw invoegen sub c.:
    de bestemming Horeca wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 3, mits:
    1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied';
    2. de uiterlijke verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing wordt gehandhaafd;
    3. de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige (agrarische) bedrijven;
    4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden of een vastgestelde hogere grenswaarde;
    5. voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied in een vroegtijdig stadium overleg zal worden gepleegd met het waterschap;
    6. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel *17* (*Wonen – 3*) van toepassing zijn.

15. **Artikel 19 (Wonen – uit te werken),** bestaande regels verwijderen en vervangen door regels als hieronder weergegeven:

    19.1 Bestemmingsomschrijving

    De voor 'wonen - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
    a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
    b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
    met daaraan ondergeschikt:
    c. groenvoorzieningen
    d. speelvoorzieningen;
    e. wegen, straten en paden;
    f. nutsvoorzieningen;
    g. water;
    met de daarbij behorende:
    h. tuinen en erven;
    i. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

    19.2 Uitwerkingsregels

    Burgemeester en wethouders werken, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening, de in artikel 19.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:
    a. het maximale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 15;
    b. bij de uitwerking een bouwvlak wordt bepaald waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd;
    c. de woningen vrijstaand dan wel half vrijstaand worden gebouwd;
    d. de verkaveling en de situering van de gebouwen zal zodanig zijn, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
    e. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;
    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.

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

19.3 Bouwregels

1. *Burgemeester en wethouders werken de in artikel 19.1 omschreven bestemming uit met in achtneming van de in artikelen 15 ('Wonen – 1') en 16 ('Wonen – 2') aangegeven regels ten aanzien van wonen;*
2. *Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat van kracht is geworden.*

19.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.3 voor het bouwen van bouwwerken op of in de gronden, indien:
a. bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp-uitwerkingsplan;
b. het bouwwerken betreft waarvoor ingevolge of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist.

16. **Artikel 20 (Waarde – Archeologie 1)**, geheel verwijderen en vervangen door modelregels conform vastgestelde 'Archeologische beleids- en advieskaart';
17. **Artikel 21 (Waarde – Archeologie 2)**, geheel verwijderen en vervangen door modelregels conform vastgestelde 'Archeologische beleids- en advieskaart';
18. **Artikel 22 (Beschermwaardig houtopstand)**, <u>na 22.5</u>., nieuw toevoegen 22.6 als hieronder:

22. 6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
- de milieusituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

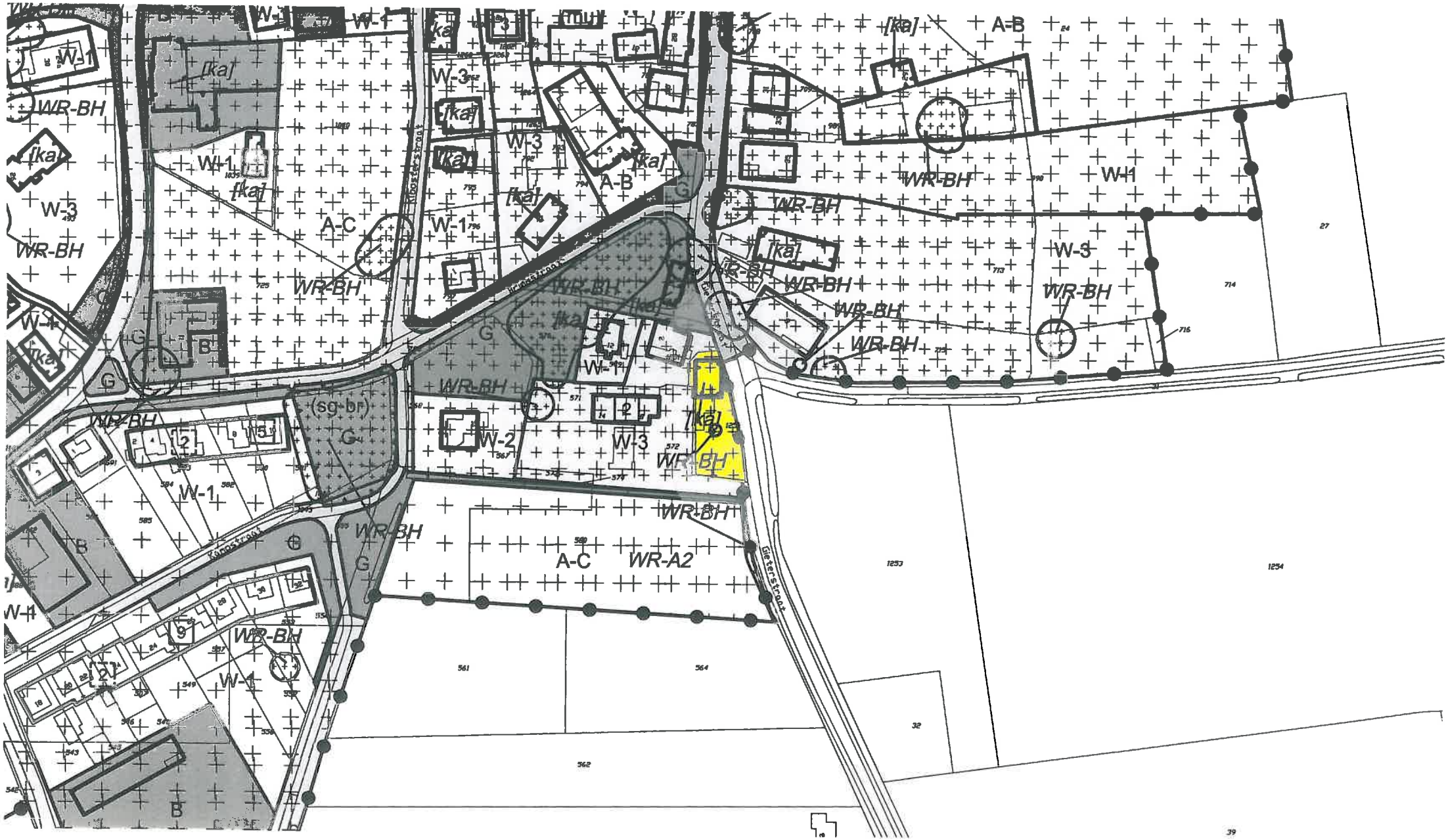
het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming "Beschermwaardig houtopstand" van de verbeelding wordt verwijderd, mits:
1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien de beschermwaardige houtopstand niet meer aanwezig is.

<u>VERBEELDING:</u>

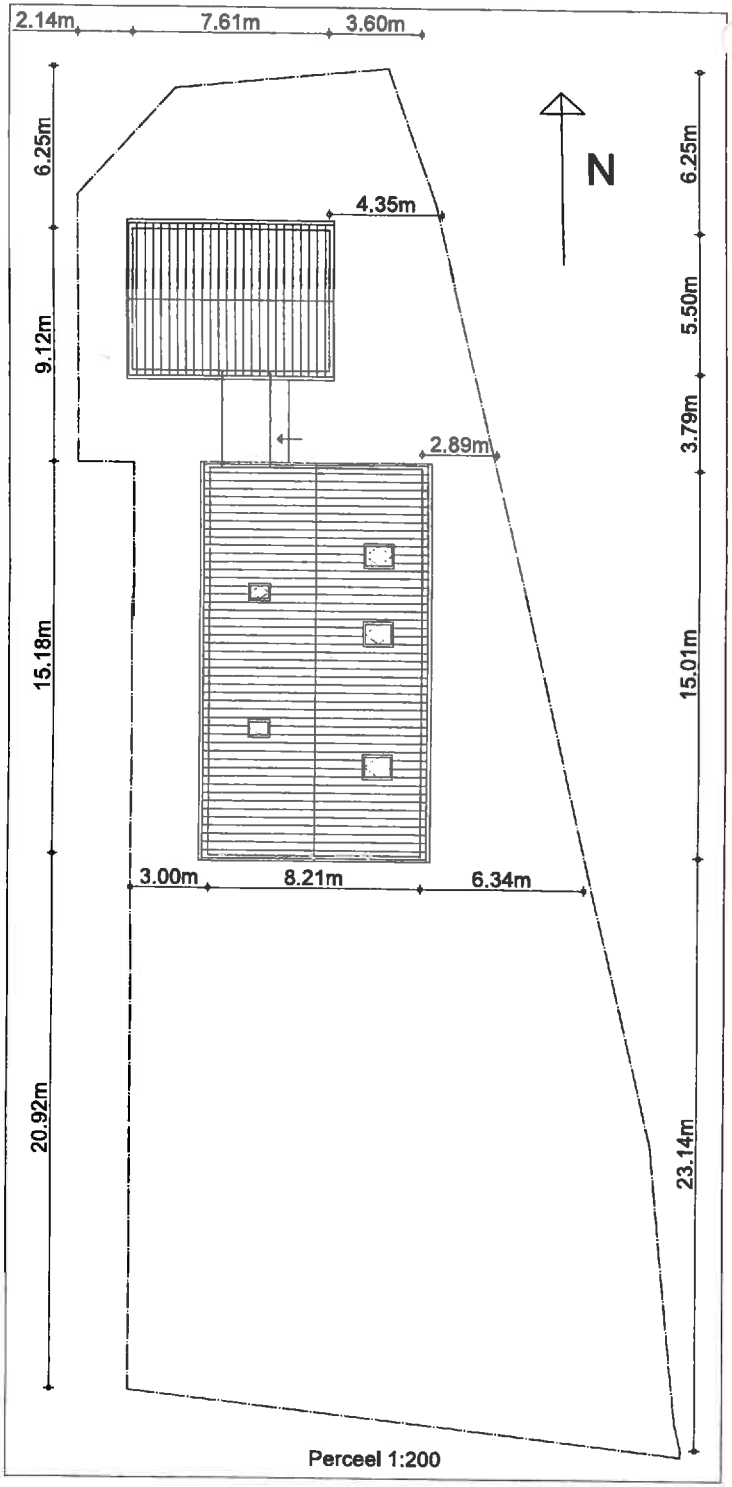
19. Gieterstraat 4 (pand is afgebrand, nieuwe situatie wordt op verbeelding weergegeven) (zie bijlage a);
20. Kerkstraat 4, aanduiding 'horecacategorie I' opnemen (zie bijlage b);
21. Kerkstraat 4, aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' opnemen (zie bijlage b);
22. Hoofdstraat 10, aanduiding 'horecacategorie I' opnemen (zie bijlage b);
23. Hoofdstraat 10, aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' opnemen (zie bijlage b)
24. Hoofdstraat 12, bestemming wijzigen van "Horeca" naar "Gemengd" (zie bijlage c);
25. Hoofdstraat 12, aanduiding 'sm – dhs' verwijderen (zie bijlage c);
26. Hoofdstraat 12, bouwvlak vergroten (zie bijlage c);
27. Hoofdstraat 20, aanduiding 'horecacategorie I en II' opnemen (zie bijlage b);
28. Aanduiding 'Waarde – Cultuurhistorie' aanbrengen ter plaatse van:
    - tussen perceel Naweg 1 en Schaapstreek 15 (zie bijlage d1);
    - direct ten oosten van percelen Naweg 6 en 8 (zie bijlage d1);
    - tussen Rijksmonument (naast Gieterstraat 2) en Gieterstraat 2 (zie bijlage d2);
    - direct ten noorden van perceel Hoofdstraat 3 (zie bijlage d3);
    - pad ten zuiden van Hoofdstraat 10 (zie bijlage d3);
    - pad om perceel aannemingsbedrijf Vedder, Kampstraat 1 (zie bijlage d4);
    - pad tussen Hoogakkers en Venakkers (zie bijlage d5);
29. Aanduiding 'Waarde – Archeologie ..' aanbrengen, conform gebiedsaanduiding in vastgestelde 'Archeologische beleids- en advieskaart';
30. In legenda opnemen: bestemming "GD" ("Gemengd");
31. In legenda opnemen: 'horecacategorieën I en II';
32. In legenda opnemen: 'Waarde - Archeologie ..' aanbrengen, conform gebiedsaanduiding in vastgestelde 'Archeologische beleids- en advieskaart'

33. Van legenda verwijderen: aanduiding '(sm – dhs)';
34. Van legenda verwijderen: 'Waarde – Archeologie 1';
35. Van legenda verwijderen: 'Waarde – Archeologie 2'.

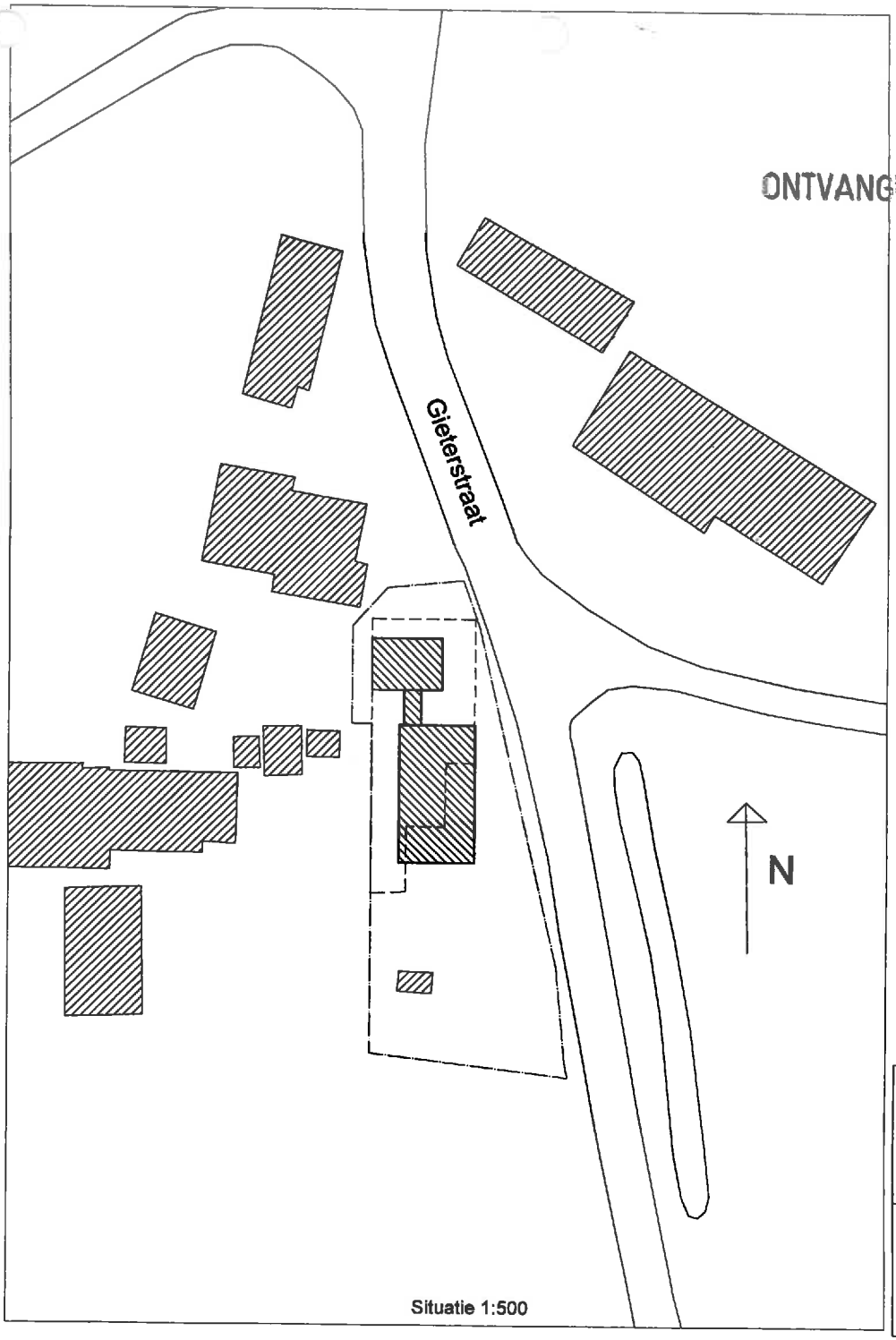
Bijlage
a



VERBEELDING ONTWERP BESTEMMINGSPLAN



Perceel 1:200



Situatie 1:500

ONTVANGEN 21. 11. 11

Renvooi
- Bestaand
- Nieuwbouw
- Bouwvlak voor de brand
- Erfgrens

Situatie

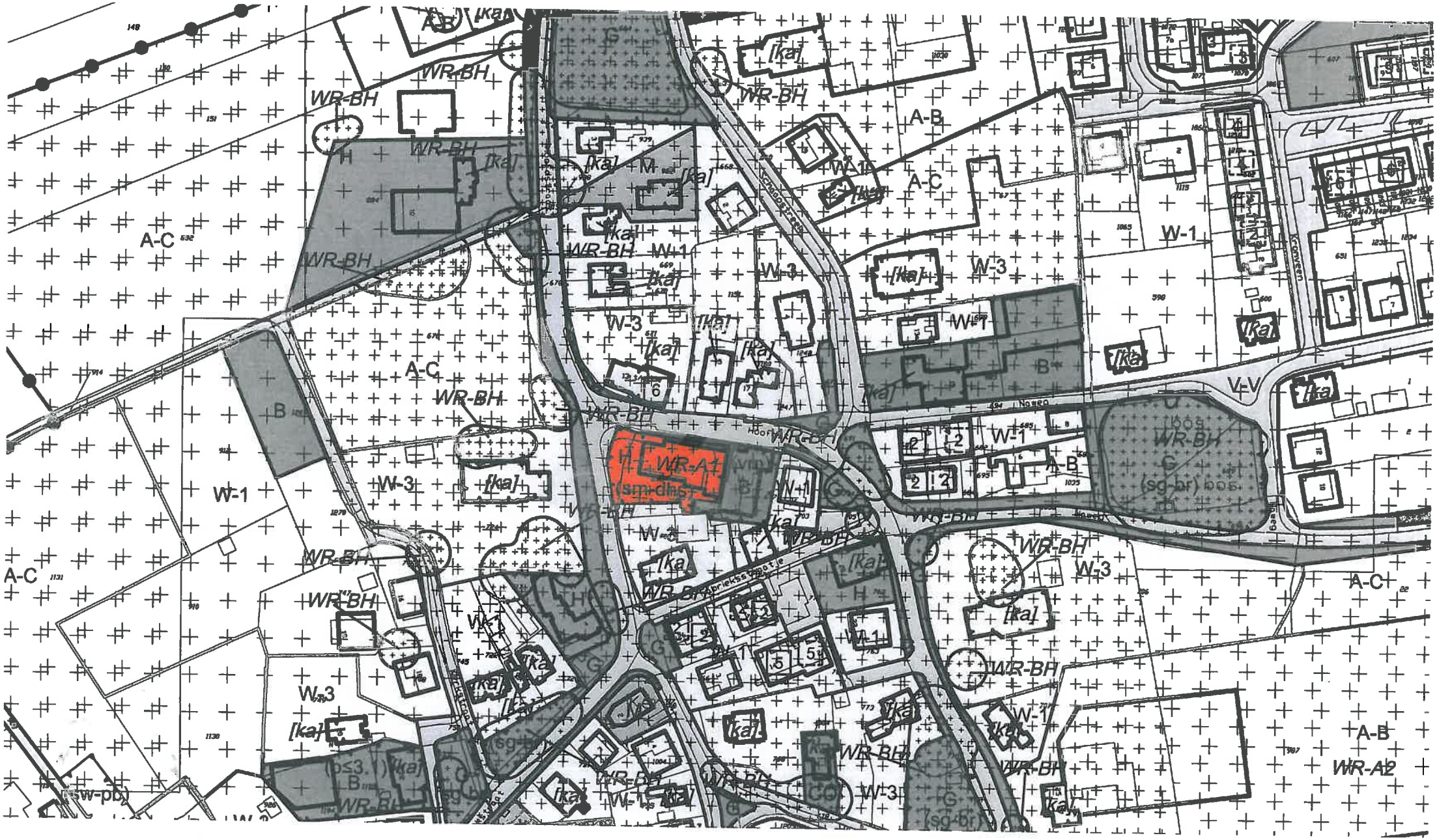
1:200 / 1:500 A3
17-11-2011
Gieterstraat 4, Eext

Bijlage
b

VERBEELDING ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

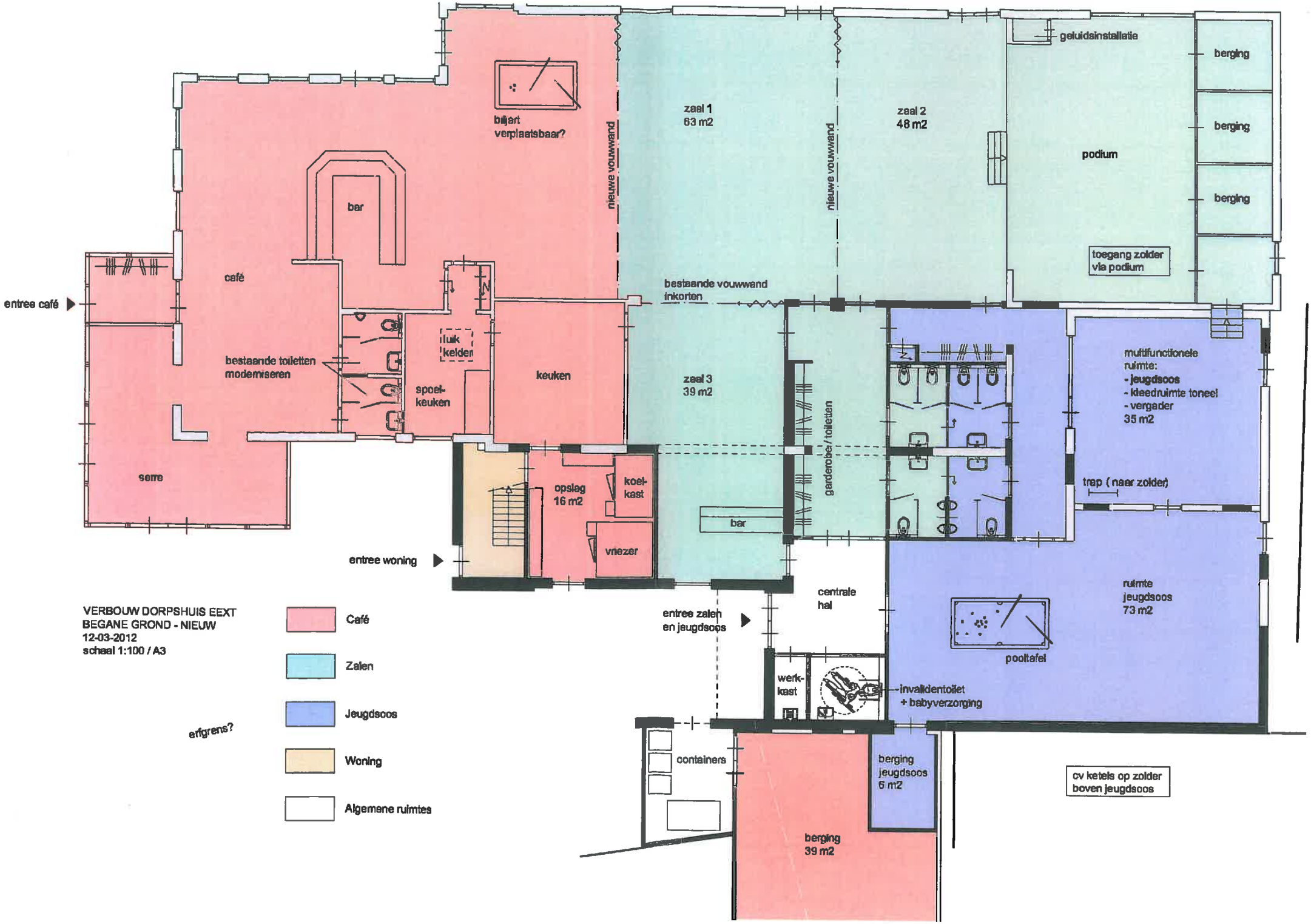
VERBEELDING NA AMBTSHALVE AANPASSING

Bijlage
C

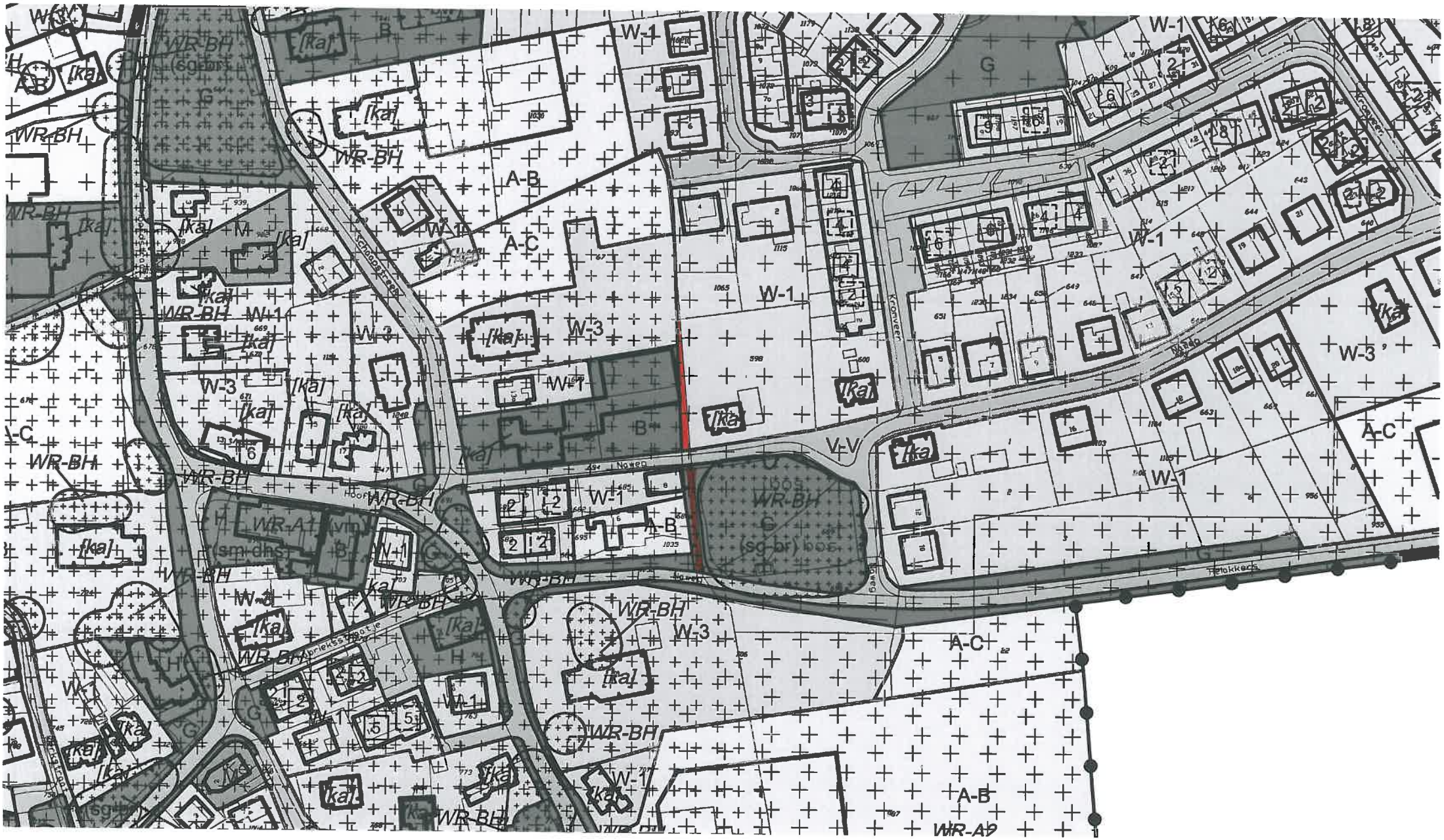


VERBEELDING ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

VERBEELDING NA AMBTSHALVE AANPASSING


bijart
verplaatsbaar?
nieuwe vouwwand
zaal 1
63 m2
nieuwe vouwwand
zaal 2
48 m2
geluidsinstallatie
berging
berging
berging
podium
toegang zolder
via podium
bar
café
entree café
bestaande toiletten
modernisseren
luik
kelder
spoel-
keuken
keuken
bestaande vouwwand
inkorten
zaal 3
39 m2
garderobe / toiletten
multifunctionele
ruimte:
- jeugdsoos
- kleedruimte toneel
- vergader
35 m2
trap (naar zolder)
serre
opslag
16 m2
koel-
kast
vriezer
bar
entree woning
centrale
hal
entree zalen
en jeugdsoos
ruimte
jeugdsoos
73 m2
pooltafel
werk-
kast
invalidentoilet
+ babyverzorging
containers
berging
jeugdsoos
6 m2
berging
39 m2
cv ketels op zolder
boven jeugdsoos
VERBOUW DORPSHUIS EEXT
BEGANE GROND - NIEUW
12-03-2012
schaal 1:100 / A3
Café
Zalen
Jeugdsoos
Woning
Algemene ruimtes
erfgrens?

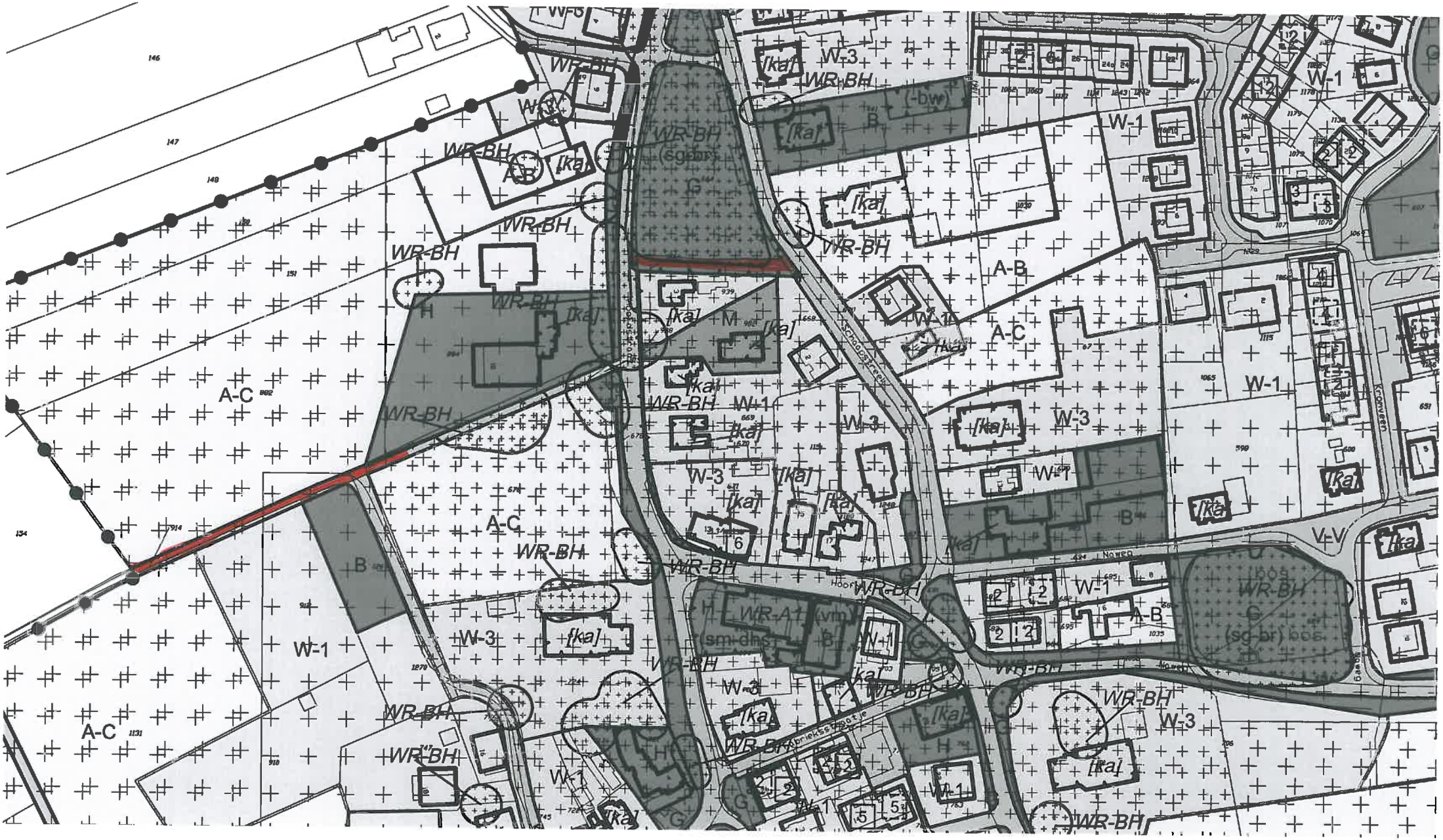
Bijlage
d


W-1
W-3
A-B
A-C
WR-BH
WR-A
G
B
V-V
[ka]
Kroonveer
Nowra
Hoofweg
Aprieksstraatje
Tetokkerb
(sg-br)
(sm-dns)
(vm)

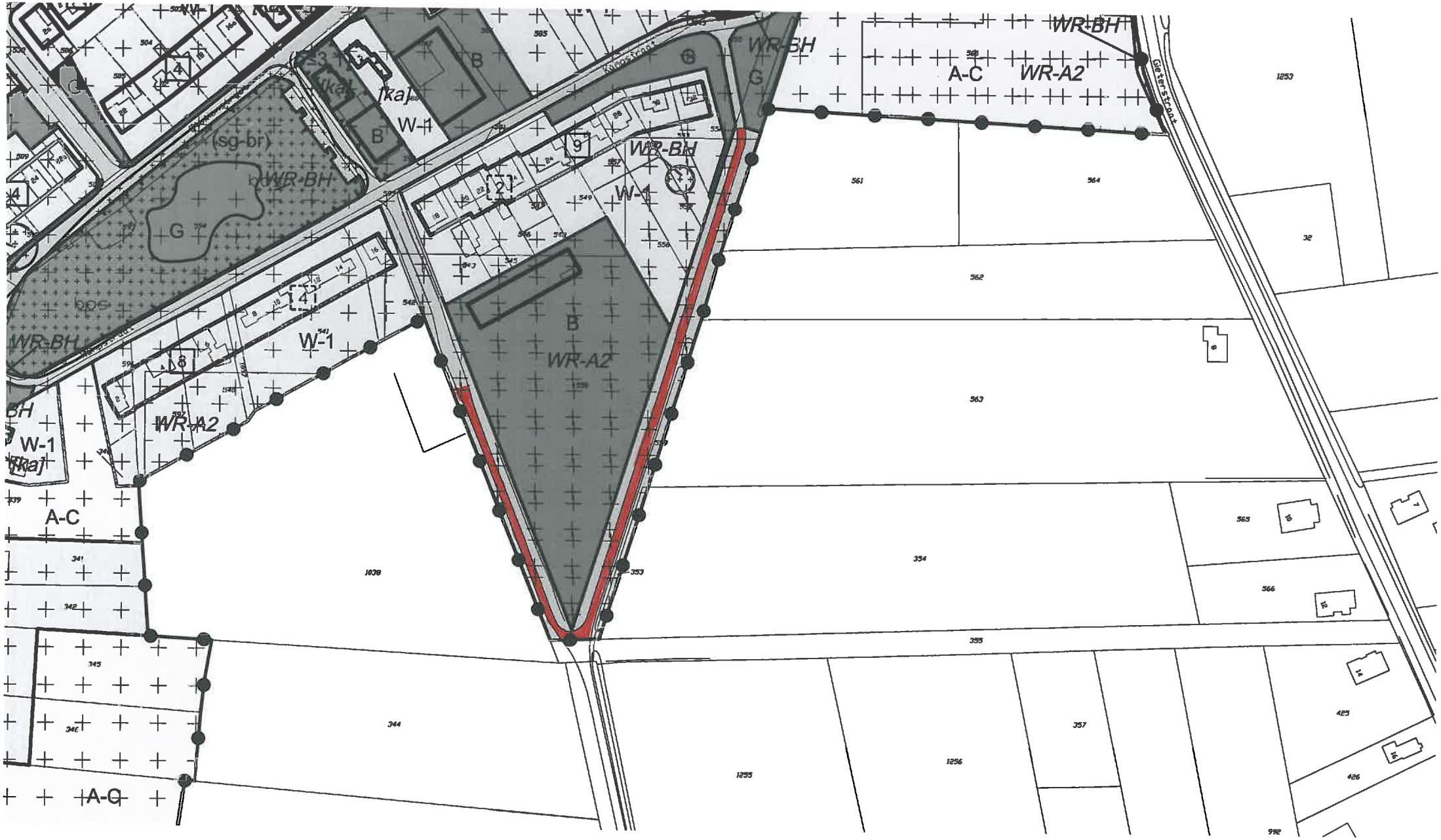
d1

WR-A2
WR-BH
[ka]
W-1
W-2
W-3
A-B
A-C
B
G
(sg-br)
Middenstraat
Kerkstraat
Kloosterstraat
Hanzestraat
Dieterstraat
28
27
714
716
1253
1254
561
564

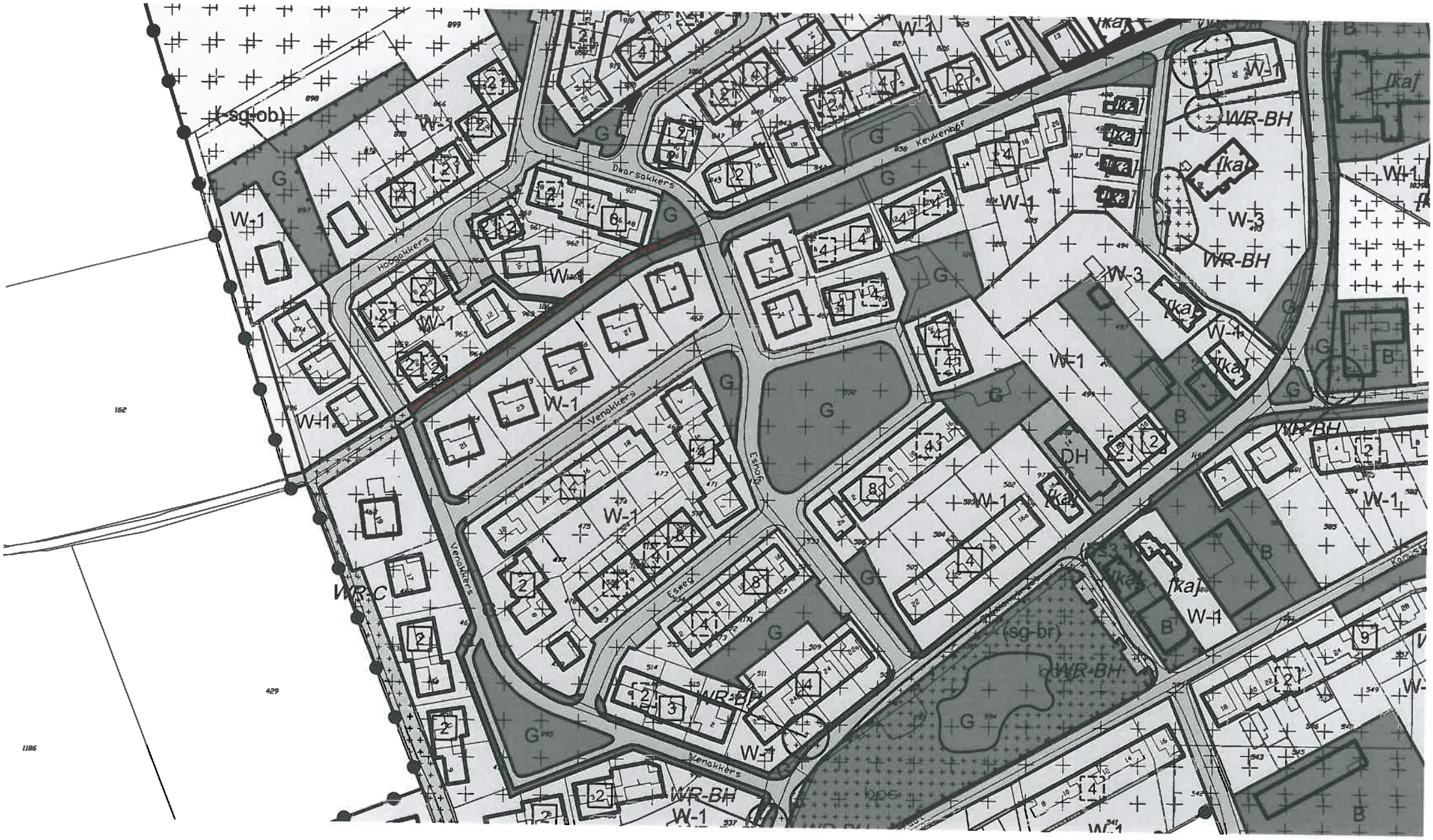
d 2


W-1
W-3
A-B
A-C
WR-BH
[ka]
(-bw)
(sg-br)
(sm-dhs)
(sc-br)
Kronvaen
Nowen
Hoofdwegje
Fabrieksstraatje
Dijkje
V-V

d3



d 4


(-sg-ob)
W-1
G
Hoogakkers
Dwarsakkers
Keukenhof
Venakkers
Eshof
Esweg
WR-C
WR-BH
W-3
DH
B
[ka]
(sg-br)
162
429
1186

d5