

Bestemmingsplan Hoek Brink - Westerstraat, Ruinen

NL.IMRO.1690.BP00426.0401
Vastgesteld

Inhoud: Toelichting en bijlage
Regels en bijlage
Verbeelding

Opdrachtgever: E HJ en W ten Oever
dhr. E. ten Oever

Datum: 20 december 2018
Opsteller: R.G. Zuidema

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Ligging plangebied	1
1.3 Verantwoording.....	2
1.4 Leeswijzer	2
2. Beschrijving van het plangebied	3
2.1 Historie Ruinen	3
2.1 Huidige situatie.....	3
2.2 Gewenste situatie	4
2.3 Ruimtelijke kwaliteit	5
3 Beleid	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.3 Waterschapsbeleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	10
4. Omgevingsaspecten	13
4.1 Milieuzonering	13
4.2 Bodem.....	14
4.3 Geluid.....	15
4.4 Luchtkwaliteit	15
4.5 Externe veiligheid	16
4.6 Cultuurhistorie	16
4.7 Water.....	18
4.8 Ecologie	18
5 Juridische vormgeving	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Nadere toelichting op de regels	19
6 Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.1 economische uitvoerbaarheid	21
6.2 inspraak en overleg	21

Bijlagen behorende bij de toelichting

1. *Zonnestudie*
2. *Verkennend bodemonderzoek*
3. *Tekeningen bodemverstoringen*
4. *Standaard waterparagraaf*
5. *Inspraakdocument*
6. *Zienswijzennota*

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Brink 41 is autobedrijf De Jong gevestigd. Het bedrijf zal worden verplaatst naar een bestaande bedrijfslocatie aan de rand van het dorp Ruinen. Initiatiefnemer is voornemens het perceel Brink 41 te herontwikkelen tot een woon/werk locatie. Het westelijke gelegen pand Westerstraat 1, 1a, 3 en 3a wordt in de planontwikkeling betrokken vanwege de (her)inrichting van het buitenterrein.

Bij schrijven van 5 juli 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven in principe medewerking te verlenen aan dit voornemen.

Met dit plan wordt voorzien in een gewijzigd bestemmingsvlak 'Centrum' om de gewenste nieuwbouw van het woon/werk gebouw mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van het dorp Ruinen op de hoek Brink en Westerstraat. Het perceel is plaatselijk bekend als Brink 41 en Westerstraat 1, 1a, 3 en 3a en is kadastraal bekend als Ruinen, sectie H, nummers 2751, 6615 en 6616. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het perceel met bedrijfsbebouwing (winkel) Brink 37 en aan de westzijde begrensd door het perceel met woonbebouwing Westerstraat 5. Het fiets/voetpad tussen Westerstraat 3 en 5 is gelegen binnen het plangebied. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied (rode belijning) weer.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto ter hoogte van het plangebied
(bron: Google maps)

1.3 Verantwoording

Bij het opstellen van dit plan is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en gewenste situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het provinciale- en gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 is de indeling en de (juridische) opzet van het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid van het plan aangegeven en gaat in op de inspraak en het overleg over het bestemmingsplan.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Historie Ruinen

Ruinen is aan te merken als esdorp, ook wel brinkdorp genoemd. Een esdorp is een dorpsvorm die veelal voorkomen op de zandgronden in Nederland. Dorpen die hiertoe tot behoren zijn in algemeenheid veelal ontstaan in de Hoge Middeleeuwen, deze periode duurde van circa 1000 tot circa 1250. De locatiekeuze was veelal afhankelijk van de hoogteligging, de nabijheid van water en de aanwezigheid van hout. In een esdorp zijn vaak nog steeds de volgende eigenschappen terug te vinden: een brink, een es, een beek, madelanden en het veld.

Er zijn documenten gevonden waaruit blijkt dat de kern Ruinen rond 1139 is ontstaan. Het dorp heeft van oudsher veelal een agrarisch karakter met als hoofdactiviteit veeteelt en akkerbouw. In 1811 werd Ruinen een zelfstandige gemeente voor een periode van bijna tweehonderd jaar. In de jaren '90 nam de bedrijvigheid in de kern snel toe, dit was vooral vanwege het feit dat in de begin jaren '90 het bedrijventerrein Voor de Blanken sterk is uitgebreid.

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Brink 41 te Ruinen, kadastraal bekend Ruinen sectie H nummer 2751, is Autobedrijf De Jong Ruinen gevestigd. Het garagebedrijf is daar gevestigd sinds november 2012. Vanwege de ontstane vraag naar uitbreiding van de bedrijfs- en stallingsruimte zal het bedrijf in het voorjaar van 2018 naar een bestaande bedrijfslocatie nabij het bedrijventerrein van Ruinen worden verplaatst. Initiatiefnemers hebben dit perceel onlangs reeds aangekocht.

Daarmee zal deze bedrijfslocatie in het voorjaar van 2018 leeg komen te staan. Aangezien de locatie gelegen is in het centrum van Ruinen op centrale hoeklocatie aan de Brink en de doorgaande weg Westerstraat is het van (dorps)belang leegstand en daarmee verpaupering te voorkomen en daarmee een goede invulling van de locatie te bewerkstellingen.

Het perceel Westerstraat 1 en 3 is tevens in eigendom van initiatiefnemers. In Westerstraat 1 is een ijssalon gevestigd. Westerstraat 1a en 3a zijn twee appartementen op de verdieping. Onlangs een omgevingsvergunning afgegeven om het pand Westerstraat 3 te verbouwen voor logiesverstrekking.

Het plangebied is ingericht als verschillende erven, namelijk het garagebedrijf (Brink) en twee woon/werk percelen (Westerstraat). Het garagebedrijf is afgescheiden van het woon/werk perceel door middel van een lage muur. De inrichting van de percelen zijn niet samenhangend qua inrichting, bestrating ed. Er is duidelijk sprake van afgescheiden percelen.

Het achter de Brink 41 tot en met 31 gelegen parkeerterrein staat nauwelijks in verbinding met de brink van Ruinen. Het parkeerterrein is vanaf de brink te bereiken door een steeg. Daarnaast is het parkeerterrein te bereiken via het voet/fietspad gelegen binnen het plangebied.

In de beheersverordening Ruinen, zoals vastgesteld op 14 februari 2013, zijn de gronden Brink 41 aangeduid als 'Centrum'. Daarbij zijn de gronden aangeduid met de waarde 'Archeologie 2'. Ter hoogte van de bestaande bebouwing is voorzien in twee bouwvlakken. Afbeelding 2.1 is een uitsnede uit de plankaart behorende bij de voornoemde beheerverordening.

Ter plaatse van bestaande bedrijven mogen de gronden en bouwwerken ook worden gebruikt voor andere bedrijven, onder de categorieën 1 en 2 zoals vermeld in de staat van bedrijven, detailhandelsbedrijven, met uitzondering van supermarkten. Daarnaast mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik ook, mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid worden gebruikt voor detailhandel, inclusief supermarkten, dienstverlening, horecabedrijven van categorie 1 van de lijst horecabedrijven, kantoren en wonen.



Afbeelding 2.1: uitsnede plankaart beheersverordening Ruinen
(Bron: gemeentelijke website)

Op grond van de beheersverordening mogen de aanwezige bestaande bouwwerken op dezelfde locatie worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen. Daarbij mag de goothoogte van gebouwen niet meer bedragen van 3.5 meter.

In afwijking van het voornoemde is bij vergunning medewerking verleend voor het gebruik als logies.

Het met dit plan voorgenomen gebruik is toegestaan op grond van de geldende beheersverordening. Echter is het pand Brink 41 enkel geschikt voor het bestaande gebruik als garage of andersoortige werkplaats. De voorgenomen bouw op het perceel De Brink 41 wijkt af van de afmetingen en situering van de bestaande bebouwing en is daarmee niet passend is binnen de bouwregels van de beheersverordening.

2.2 Gewenste situatie

Het voornemen is de bestaande bebouwing van het garagebedrijf op het perceel De Brink 41 te slopen en een nieuw woon/werk gebouw te bouwen. Het gebouw zal qua vormgeving en situering passend zijn in het huidige straatbeeld. Daarbij zal het nieuwe gebruik in mindere mate belastend zijn op de omgeving. In paragraaf 2.3 (Ruimtelijke kwaliteit) is de gekozen vormgeving en situering nader onderbouwd aangegeven.

Het nieuw te bouwen gebouw omvat woningen (appartementen) en commerciële ruimten. Op de begane grond zijn in beginsel de commerciële ruimten en bergingen voor de appartementen voorzien. De appartementen zijn in beginsel op de verdiepingen voorzien, maar het ontwerp bevat de mogelijkheid tot vrije indeelbaarheid waardoor ook de begane grond appartementen gerealiseerd zouden kunnen worden.

Het aangrenzende woon/werk pand aan de Westerstraat blijft qua hoofdvorm in de huidige staat. De bijgebouwen achter het pand zullen deels worden gesloopt in het kader van de herinrichting van het plangebied. De bestaande woning blijven in beginsel op de verdiepingen voorzien, maar het ontwerp bevat de mogelijkheid tot vrije indeelbaarheid waardoor ook de begane grond een woning gerealiseerd zouden kunnen worden.

Van gemeentewege is 10 woningen contingenten voor dit plan gereserveerd. Te samen met de bestaande 2 woningen Westerstraat 1a en 3a omvat dit plan ten hoogste 12 woningen.

Zoals in de voorgaande paragraaf reeds aangegeven is de voorgenomen ontwikkeling qua gebruik reeds toegestaan op grond van de beheersverordening Ruinen alsmede de omgevingsvergunning afwijken gebruik.

Met deze ontwikkeling wordt het plangebied heringericht en een opener karakter gecreëerd. Er zal de mogelijkheid worden gecreëerd voor terras(sen) voor de commerciële ruimten. Met deze herinrichting zal een mooie doorloop naar de parkeergelegenheid achter de westelijke bebouwing aan De Brink ontstaan. Daardoor zal dit openbare parkeerterrein beter vindbaar en toegankelijk zijn voor bezoekers van de brink en de winkel en horecagelegenheden rond de brink. Tevens met een doorloop de verbinding tussen de supermarkt van Ruinen en de winkel en horeca ondernemingen aan De Brink worden versterkt.

Doordat het buitenterrein binnen het plangebied voor het overgrote deel een openbaar karakter met terrassen en een voetgangersgebied zal krijgen, is er binnen het plangebied te weinig ruimte om in de eigen parkeerruimte te voorzien. Met de inrichting zal zover mogelijk een aantal parkeerplaatsen worden aangelegd. Voor de overige parkeerplaatsen zal gebruik gemaakt worden van openbare parkeerruimte in de omgeving. Het gebruik van openbare parkeerruimte en de kostenvergoeding daarvan, wordt vastgelegd in de voor dit plan opgestelde anterieure overeenkomst.

In het kader van deze ontwikkeling zijn reeds oriënterende gesprekken geweest met ondernemers uit Ruinen en omgeving om invulling te geven aan een commerciële functie op de gegane grond. Betreffende de commerciële ruimte gelegen aan de brink is reeds een akkoord bereikt.

Met dit plan zal conform de huidige situatie voorzien worden in een centrum bestemming. Door middel van een bouwvlak ter hoogte van de bestaande te behouden bebouwing en de voorgenomen nieuwbouw zal voorzien worden in bouwvlakken. De bouwregels van dit plan zijn afgestemd op het ontwerp van het voorgenomen bouwplan.

Om de mogelijke effecten van schaduwwerking van het nieuw te realiseren bouwwerk in de omgeving in beeld te brengen is een Zonnestudie gemaakt Ar|chitectuur. Uit de studie blijkt dat het voorgenomen woon/werk gebouw op het perceel Brink 41 rond het middaguur (rond 12.00 uur) een geringe invloed heeft op de bezonning van het tegenovergelegen perceel Brink 43 en de daarop aanwezige woning. Zowel in de tuin als op de gevel van de naastgelegen woning is in beperkte mate een toename van de schaduw te constateren als de voorgenomen nieuwbouw. De invloed schaduwwerking van de voorgenomen nieuwbouw op het tegenover gelegen perceel is gering. Het verschil met de huidige situatie is niet zo groot dat er van onevenredige aantasting sprake zal zijn. De geconstateerde schaduwwerking voldoet op grond van de TNO-norm voldoet ruimschoots aan de zware norm (3 uur bezonning op de vensterbank) in de periode van 19 februari tot 21 oktober. De volledige zonnestudie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

De omgeving is te typeren als een dorpscentrumgebied met een verwevenheid van wonen en werken. Rond de brink is afwisselend horeca, winkels, kantoren en woningen gevestigd. Het oostelijke deel van de Westerstraat typeert zich tevens als dorpsstraat met afwisselend horeca, winkels, bedrijven en woningen. Het centrum van Ruinen is de laatste jaren sterk in ontwikkeling gericht op de toeristische gasten die veelvuldig het mooie brinkdorp aandoen.

De herontwikkeling van deze bedrijfslocatie Brink 41 naar een woon en werk locatie is passend binnen de huidige ontwikkelingen voor het centrum van Ruinen.

De bebouwing in de omgeving typeert zich met per perceel een hoofdvorm van het boerderij type met twee of drie bouwlagen. De panden aan De Brink zijn hoofdzakelijk met de nokrichting haaks op De Brink georiënteerd (dwarskap) met op de kruisingen een "voorhuis" met een nok parallel aan De Brink. De panden aan de zuidzijde in het begin van de Westerstraat zijn voorzien van een nok parallel aan de straat (langskap). De panden aan De Brink en de Westerstraat zijn hoofdzakelijk.

Voor deze ontwikkeling is de “visie centrum ruinen - uitgangspunten brink 41” door B+O landschap en stedenbouw b.v. opgesteld. Het voorgenomen ontwerp is gebaseerd op deze visie. Het voorgenomen nieuwe hoofdgebouw typeert zich als een boerderij met een voorhuis met een achterhuis. Het bouwvolume omvat drie bouwlagen. Afbeelding 2.2 laat een impressie van het de voorgenomen nieuwbouw weer.



Afbeelding 2.2: Impressie tekening noord en oostgevel van de nieuwe bebouwing
(bron: Architecten Meppel i.s.m. ar|chitectuur
Project 17.31 tekening 0136 en 0137 en dd. 29 oktober 2017)

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plandoelstelling een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimteaanpak en de ruimtelijke inpassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over programmering op regionaal niveau te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2-4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dat is nu niet meer het geval. De behoefte van de ontwikkeling dient te worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, zal daarnaast gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

Bestaand stedelijk gebied

Als eerste dient bepaald te worden of deze ontwikkeling is voorzien in bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h Bro wordt bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: *"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"*.

Het plangebied is gelegen in het centrum van het dorp Ruinen. Zowel het plangebied als de omgeving is aan te merken als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling is voorzien in bestaand stedelijk gebied. Daarmee is geen nadere onderbouwing van de Ladder der duurzame verstedelijk vereist.

Dat wil niet zeggen dat de ontwikkeling is toegestaan. Er dient voldaan te worden aan een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 (omgevingsaspecten) is nader onderbouwd dat met dit plan voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast dient het plan uiteraard te voldoen aan provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, dat staat nader onderbouwd aangegeven in de navolgende paragrafen van dit hoofdstuk.

Zoals in paragraaf 3.4 is aangegeven is in Ruinen behoefte naar de voorgenomen appartementen. Initiatiefnemers zijn woonachtig in Ruinen en vernemen uit hun omgeving de voornoemde behoefte. De Appartementen zijn nog niet actief op de markt gebracht in afwachting van de voortgang van de ruimtelijke procedure.

Conclusie

Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro, geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

In de omgevingsvisie (geactualiseerd 2014) zijn de belangen, ambities, rollen, sturing en verantwoordelijkheden van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal document en fungeert als provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, als provinciaal milieubeleidsplan, als regionaal waterplan en als provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Kernkwaliteiten

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. Binnen de Drentse kwaliteiten staat het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten, de dynamiek van bedrijvigheid, de biodiversiteit en de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal. De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Op het gebied van ontwikkelingen zijn onder meer het regionale economische vestigingsklimaat, de landbouw, het toerisme, de demografische ontwikkeling, de mobiliteit en de ontwikkeling van natuur en landschap (Ecologische hoofdstructuur, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemt.

De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip "ruimtelijke kwaliteit". Daarnaast is zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

Het plangebied is met de kernkwaliteit Landschap aangeduid als Esdorpenlandschap.

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen. De provincie richt zich op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch-, ecologisch- en cultureel kapitaal. Daarbij heeft de provincie de ambitie voor een Drents landschap waarin de verscheidenheid in landschapstypen en –onderdelen zich blijvend manifesteert.

Landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken wil de provincie in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap.

Onze doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap in dezen zijn:

- het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- het behouden en versterken van de (eenmans)essen en beekdalen (het esdorpen-/ esgehuchtenlandschap);
- het behouden en versterken van de karakteristieke macrogradiënten van het Drents Plateau in relatie tot de aangrenzende- en lager liggende veengebieden.

Het plangebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau "Generiek beschermingsniveau: respecteren" en voor de kernkwaliteit archeologie aangeduid met het beschermingsniveau "Generiek: behoudens waardige vindplaatsen kunnen niet ongezien verdwijnen". Verder is het plangebied voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met het beschermingsniveau Respecteren.

Het beschermingsniveau is het laagste sturingsniveau en is voorzien over het grootste deel van het grondgebied van de provincie Drenthe. Voor de gebieden aangewezen met het beschermingsniveau Respecteren richt men zich op het waarborgen van de cultuurhistorische

Het plangebied is betreffende de kernkwaliteiten natuur en rust niet voorzien van enige waarde.

Op de kaart voor de kernkwaliteit cultuurhistorie is de Westerstraat nader aangeduid als lijnvormig object, waarbij verwezen wordt naar de Cultuurhistorisch Kompas. Op de kaart 'cultuurhistorie Hoofdstructuur Drenthe' uit het Kompas, is de Westerstraat aangeduid als onderdeel van de historische route. Deze route was gelegen tussen Meppel en Assen. Met dit plan blijft de Westerstraat intact.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe, met inbegrip van de navolgende wijzigingen, geeft de randvoorwaarden weer voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Overwegingen provinciaal beleid

Binnen het plangebied is reeds sprake van bebouwing. Deze bebouwing wordt deels gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Met dit plan blijft de verkaveling en wegenstructuur intact. De nieuwe bebouwing is meer passend in het straat- en bebouwingsbeeld van het centrum van Ruinen. Met het plan wordt de bestaande (cultuurhistorische) bebouwing gebruikt als inspiratie van het huidige ontwerp. Het plan sluit aan bij de ontwikkelingen rond de historische brink.

Conclusie:

Dit plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Waterschapsbeleid

Vanaf 1 januari 2016 zijn de waterschappen Reest en Wieden en Groot Salland gefuseerd tot Waterschap Drents Overijsselse Delta (hierna WDODelta). Het plangebied is gelegen binnen het gebied van het voormalige waterschap Reest en Wieden. Voor het gebied is het ontwerp waterbeheerplan 2016 - 2021 Reest en Wieden van toepassing. Het waterplan is opgesteld in samenhang met de waterschappen binnen het beheersgebied Rijn-Oost. Bij het opstellen van dit beheersplan waren de omgevingsplannen (Drenthe en Overijssel) en een waterhuishoudingsplan (provincie Gelderland) kader stellend.

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten we in de samenwerking met onze partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor onze primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.

Bij ruimtelijke plannen adviseert het waterschap om te komen tot een duurzame ruimtelijke inrichting. Ruimtelijke aanpassingen kunnen bijdragen aan het voorkomen van een overstroming of wateroverlast en het beperken van eventuele gevolgen. Daarnaast gaat het ook om de bijdrage die inwoners, gemeenten, provincies en belangenorganisaties zelf kunnen leveren aan waterveiligheid. De betrokkenheid vanuit de samenleving bij de gewenste veiligheid is een belangrijk aandachtspunt in de planperiode.

Doelstellingen voor ruimtelijke plannen: -

- Het beperken van de gevolgen van wateroverlast en overstromingen (overlast, schade en slachtoffers).
- Het vergroten van het bewustzijn van de (resterende) eigen verantwoordelijkheid van de inwoners, overheden en bedrijven.

Het plan voorziet in de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing en de bouw van woon/werk gebouw. De voorgenomen bebouwing is gesitueerd binnen het bestaande bedrijfsperceel. Door de sloop van de bebouwing versus de bouw van het woon/werk gebouw zal in totaal de oppervlakte verharding nagenoeg gelijk blijven. Door de herinrichting van het erf behorende bij het pand Westerstraat 1-3 zal het verhard oppervlak beperkt toenemen.

Voor dit plan is de digitale watertoets doorlopen. Daarop is een positief wateradvies ontvangen. De resultaten van de toets respectievelijk het wateradvies is weergegeven in paragraaf 4.7 en bijlage 4.

Conclusie

Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep binnen bestaande bebouwd gebied welke geen invloed van betekenis heeft op de eisen vanuit het waterplan en op grond daarvan vormt dit plan geen beletsel voor de uitvoering.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie De Wolden (2011)

In maart 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 2010-2030 vastgesteld. Deze visie vormt het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen met 2030 als zichtjaar. De structuurvisie heeft niet als doelstelling de ontwikkelingslocaties op perceelsniveau op de kaart weer te geven, maar geeft de ontwikkelingsmogelijkheden per landschapstype weer.

De visie richt zich op het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden, waarbij het versterken van de ruimtelijke kwaliteit de randvoorwaarde is. Ruimtelijke kwaliteit in De Wolden wordt bepaald en versterkt door de dynamiek van het landschap.

Het projectgebied is op de visiekaart aangeduid als kerndorp. In de structuurvisie is bepaald dat Ruinen behoort tot de vijf grootste dorpen van de gemeente, die worden gezien als de belangrijkste dorpen van de sociale structuren. Bij alle kerndorpen zet de gemeente in op nieuwbouw (het creëren van aanbod) passend bij de aard en schaal van de dorpen. Naast de in de visie aangegeven nieuwbouw locaties acht de gemeente De Wolden, het in een tijd waarin de krimp van

de bevolking plaatsvindt, belangrijk om in te zetten op de kwaliteit van de bestaande bebouwing. Herstructurering is daarmee een middel om verpaupering tegen te gaan.

Met voorliggend bouwplan wordt voorzien in ten hoogste 10 nieuwe appartementen. Bij deze ontwikkeling is reeds een makelaar betrokken om een beeld te verkrijgen van de behoefte aan woningen in Ruinen. Daarbij is het volgende aangegeven:

“Ruinen voor bestaat voor 25% uit jongeren onder de 25 jaar en 25% uit ouder boven de 65 jaar. Het aanbod voor huurwoningen is voor deze beide doelgroepen beperkt. De ontwikkeling op de huidige locatie speelt hier dan ook op in.

De ligging is uitermate geschikt voor ontwikkeling van appartementen die aansluiten bij beide doelgroepen. Op dit moment worden er geen huurwoningen aangeboden terwijl de vraag aanwezig is. Huurwoningen in de vrijesector zijn vaak boven de huursubsidie grens terwijl we bij deze ontwikkeling streven naar huren eronder. Deze voorgenomen (huur) appartementen zijn een toevoeging op het bestaande aanbod in Ruinen.”

De (huur) appartementen in het centrum van Ruinen zijn een aanvullende toevoeging op het bestaande aanbod en voorzien in een actuele woningbehoefte.

Visiedocument “Project Ruinen”

Het visiedocument “Project Ruinen” is op 16 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van De Wolden. Deze visie is ontwikkeld om te voorzien in een kwaliteitslag waarbij het winkel- en horecabestand en het aanzien van het centrumgebied in Ruinen op een hoger peil wordt gebracht, voor zowel de eigen inwoners als voor de toeristen. Tevens dient deze visie als een samenhangende visie voor de ontwikkeling van het voorzieningenniveau bij (ruimtelijke) ontwikkelingen. Daarbij ligt de nadruk op het oplossen van bestaande knelpunten, het doorvoeren van verbeteringen en het benutten van kansen.

De visie is opgebouwd vanuit de volgende thema's:

- Concentratie winkels en horeca in het centrumgebied;
- Aantrekkelijk maken van het centrumgebied;
- Het ontwikkelen van de Poort van het Dwingelderveld.

In de visie staat aangegeven dat nieuwvestiging van winkels en horeca primair plaats dient te vinden in het centrumgebied. Aansluitend daarop wordt actief medewerking geboden aan de verplaatsing van bedrijven of bedrijfsonderdelen, die niet passend zijn in het centrumgebied.

Het op het perceel Brink 41 gevestigde autobedrijf is niet passend in het centrumgebied. Omdat het bedrijf tevens behoefte had aan uitbreidingsmogelijkheden zal deze in het voorjaar van 2018 verplaatst worden naar een bedrijfslocatie aan de rand van Ruinen. Met voorliggend plan wordt in een nieuwe invulling aan deze inbreidingslocatie voorzien. De voorgenomen woon en commerciële functies waarin dit voorliggende plan voorzien zijn passend in het centrumgebied.

Met betrekking tot de esthetische kwaliteit van de bebouwing is op basis van deze visie een toetsingskader voor bouwplannen aan westzijde van de Brink, de doorsteek naar het parkeerterrein aan de Kaamp, alsmede voor de noordoostzijde van de Westerstraat een beeldambitieplan vastgesteld om op termijn een samenhangende esthetische beeldkwaliteit, die past bij de Ruiner brink, te bewerkstelligen.

Voor deze ontwikkeling is, als nadere uitwerking van het voornoemde beeldambitieplan, de “visie centrum ruinen - uitgangspunten brink 41” door B+O landschap en stedenbouw b.v. opgesteld. Het voorgenomen ontwerp is gebaseerd op uitgangspunten uit deze voor dit plangebied opgestelde visie.

Welstandsnota 2013

In de gemeente De Wolden bestaat de bestuurlijke wens tot deregulering en om meer verantwoordelijkheid bij de burger neer te leggen. Deze wens heeft er toe geleid dat in de raadsvergadering van 13 december 2012 de raad besloten heeft tot het welstandsvrij verklaren van grote gebieden van de gemeente. Daarmee heeft de gemeenteraad het vertrouwen in de burger uitgesproken dat hij/zij de verantwoordelijkheid aan kan om op een juiste wijze met de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente De Wolden om te gaan.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de welstandsnota 2013 aangewezen als welstandsvrij gebied.

Conclusie

Dit plan voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voornoemde gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden bezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het plan dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

Het plan omvat de herontwikkeling van plangebied naar een woon/werk locatie waarbij de bouw van een woon/werk gebouw mogelijk wordt gemaakt. De bebouwing ten behoeve van het bestaande garage bedrijf zal worden gesloopt.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende- en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

Met dit plan worden woningen en bedrijvigheid mogelijk gemaakt. De toevoeging van woningen kan een belemmering opleveren voor nabij gelegen bedrijven. De bedrijvigheid kan het woon- en leefklimaat van nabij gelegen woningen belemmeren. Hieronder is het toevoegen van het wonen en de bedrijvigheid nader beoordeeld.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven voor de VNG staan uitgebreide lijsten met richtafstanden. De genoemde richtafstanden zijn gebaseerd op een rustige woonwijk. Indien het plangebied is gelegen in een zogenaamd gemengd gebied is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de aangegeven richtafstanden een stap worden verlaagd. Het plangebied en omgeving kunnen volgens de brochure Bedrijven en Milieuzonering beschouwd worden als een gemengd gebied. Er is sprake van een gebied met een verwevenheid van centrum functies. Daarbij zijn de wegen Brink en Westerstraat allebei onderdeel van de hoofdwegenstructuur van Ruinen.

Wonen

In de bestaande situatie is sprake van een garagebedrijf. Daarbij is op grond van de beheersverordening andere bedrijvigheid tot categorie 2, Horeca, dienstverlening, kantoren mogelijk.

De met dit plan toegestane gebruiksfuncties zijn gelijk aan de huidige toegestane gebruiksfuncties. Daarmee kan het woon- en leefklimaat van nabij gelegen woningen niet (extra) belemmerd worden met dit plan. Daarbij was het bestaande garagebedrijf op deze plek in het centrum geen geschikte functie (meer) aan de brink in Ruinen. Met dit plan wordt voorzien in functies welke passend zijn in een centrum. Daarmee zal het woon- en leefklimaat van de omgeving Brink verbeteren.

Daarbij zijn meest dichtbij gelegen woonpercelen aangeduid als centrum, waarbij mits voldoende parkeer gelegenheid bij recht bedrijvigheid als horeca 1, detailhandel en dienstverlening is toegestaan. In de huidige situatie is veelal al sprake van een verwevenheid van woningen de voornoemde bedrijvigheid.

Bedrijvigheid

De percelen in de nabijheid omgeving van het plangebied hebben eveneens een centrumfunctie alsmede de bestemming 'Horeca' en 'Maatschappelijk'. Op grond van de beheersverordening is voor deze percelen de bestaande gebruiksfunctie toegestaan dan wel te hoogte van bestaande bedrijven andere bedrijven tot categorie alsmede horeca 1, detailhandel en dienstverlening. Onder Horeca 1 wordt in de beheersverordening begrepen vormen van horeca met openingstijden aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren, alcoholvrije dranken,

worden verstrekt, zoals lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie en crêperie.

De horeca 1, detailhandel en dienstverlening zijn functies aangeduid met categorie 1 met een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk en 0 meter in gemengd gebied.

Daarnaast is op grond van de beheersverordening op de percelen Brink 47, Brink 15 en Brink 1 de bestaande (horeca)bedrijven toegestaan. Op de bedoelde percelen zijn café-restaurants gevestigd. Restaurants (sbi-code 56) zijn aangeduid als categorie 1 met een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk en 0 meter in gemengd gebied.

De maatschappelijke bestemming betreft de kerk en het voormalige gemeentehuis. Een kerkgebouw is met categorie 2 met een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk en 10 meter in gemengd gebied. In het voormalige gemeentehuis zijn meerdere bedrijven, waaronder een lunchroom, detailhandel en atelier(s), gevestigd. Deze functie betreft categorie 1 met een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk en 0 meter in gemengd gebied.

De met dit plan voorgenomen woningen zijn op groter afstand van de bestemmingsvlakken van de voornoemde bedrijven gesitueerd dan de voornoemde richtafstanden. Daarmee kan geconcludeerd worden dat met dit plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen betreffende dit plan.

4.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die in het bestemmingsplan wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit.

De te bouwen woningen is een gevoelige functie. Door Milieu adviesbureau EcoReest is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Brink 41 te Ruinen alwaar het woon/werk gebouw zal worden gebouwd. De resultaten van dit onderzoeken zijn weergegeven in de rapportage van 25 mei 2017 met rapportnummer 151507 (zie bijlage 1).

In de rapportage is de volgende conclusie aangegeven.

Chemisch onderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond.

De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie wordt hiermee met betrekking tot terreindeel A (omgeving werkplaats) bevestigd.

Met betrekking tot de terreindelen B (vm. Pompeiland) en C (overig terrein) wordt de onderzoekshypothese, zijnde verdachte locatie(s), hiermee verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein.

Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat de eindsituatie van de milieuhygiënische bodemkwaliteit in afdoende mate is vastgelegd.

Het bij voorgaand onderzoek (ER-080277) ter plaatse van het voormalige pompeiland aangetoonde sterk verhoogde gehalte aan minerale olie is thans niet opnieuw aangetoond. Het

wordt aannemelijk geacht, dat ter plaatse afbraak van de verontreiniging in de bodem heeft plaatsgevonden.

Asbestonderzoek

Op basis van de resultaten van het onderhavige asbestonderzoek concluderen wij dat, getoetst aan de normen zoals verwoord in de Circulaire Bodemsanering 2013 er geen asbest is aangetoond in de bovengrond ter plaatse van de monsterlocaties 1006 t/m 1010 op de locatie Brink 41 te Ruinen.

De hypothese “verdacht”, zoals aangenomen tijdens het vooronderzoek, wordt op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek, met betrekking tot de thans onderzochte delen van de locatie Brink 41 te Ruinen verworpen.

Het rapport dateert van mei 2017 en de bedrijvigheid van het garagebedrijf is daarna ongewijzigd voortgezet. De in verleden bij het voorgaande garagebedrijf ontstane verontreinigingen en ondergrondse tank zijn gesaneerd. Uit de rapportage blijkt dat deze bedrijvigheid geen verontreiniging van de bodem heeft veroorzaakt. Gezien voornoemde concluderen wij dat het niet aannemelijk is dat in de periode van mei 2017 er verontreiniging van de bodem is opgetreden en dat het onderzoek een goed beeld van de bodemkwaliteit geeft.

Conclusie:

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan verwacht.

4.3 Geluid

Binnen het plangebied worden ten hoogste 10 extra woningen (appartementen) alsmede commerciële ruimten mogelijk gemaakt. Wonen alsmede de commerciële ruimten zijn een geluidsgevoelige functie. Op grond van de Wet geluidhinder dient er een akoestische afweging in het kader van dit op te stellen bestemmingsplan te worden gemaakt.

De wegen gelegen binnen de bebouwde kom van Ruinen in de nabijheid van het plangebied zijn aangewezen als 30km zone. Op grond van de Wet geluidhinder kan een akoestische afweging achterwege blijven betreffende wegen gelegen binnen de 30 km zone.

De twee bestaande woningen (Westerstraat 1a en 3a) zijn op grond van de Wet geluidhinder een bestand recht. Daarmee kan een akoestische afweging achterwege blijven.

Conclusie:

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan verwacht.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden meegenomen in de ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke- of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in “niet in betekenende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Dit plan voorziet in het mogelijk maken van ten hoogste 10 appartementen en commerciële ruimten. Het gevestigde autobedrijf zal ter plaatse verdwijnen. Het bedrijfsvloeroppervlak zal met dit plan afnemen. Er is in de toevoeging van negen appartementen sprake van een project dat "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Door afnemen van het bedrijfsvloeroppervlak zal de bijdrage aan de luchtverontreiniging betreffende de bedrijfsfuncties afnemen.

Conclusie:

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

In de nabijheid van het plangebied (straal 500m) bevinden zich geen bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen, geen transportroutes op spoor en weg en geen transport via buisleidingen plaats.

Conclusie

Vanwege externe veiligheid is er geen belemmering in dit bestemmingsplan vast te stellen.

4.6 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten

De binnen de gemeente De Wolden aangewezen rijksmonumenten en provinciale monumenten zijn op ruime afstand van de beide plangebieden gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen. In de gemeente De Wolden zijn geen gemeentelijke monumenten aangewezen.

Archeologische beleidskaart

Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad de Archeologische beleidskaart voor de gemeente De Wolden vastgesteld.

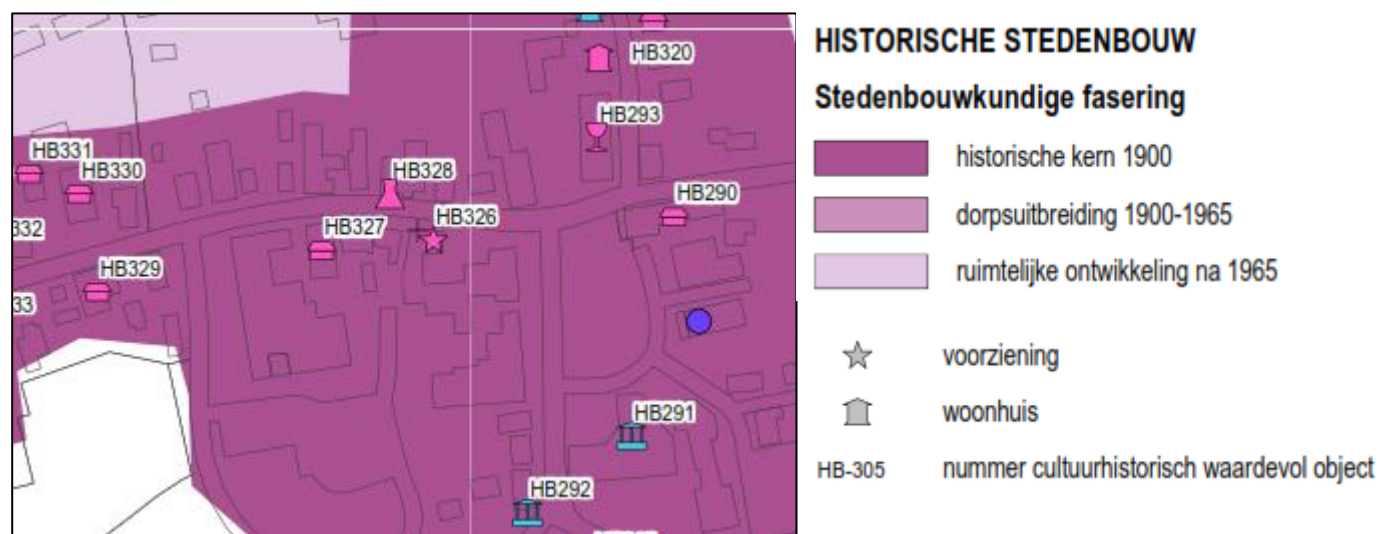
Het plangebied is op de kaart aangeduid met de waarde 'Archeologie 2'. In deze gebieden is archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm –Mv. Daarmee zou voor bodemingrepen van meer van 100 m² en dieper van 30 cm –Mv een rapport moeten worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die zouden kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld. In dezen is echter is zijn de gronden ter hoogte van het voorgenomen woon/werk gebouw voor het overgrote deel verstoord. Ter hoogte van de bestaande bebouwing is de grond reeds geroerd door de bouwwerkzaamheden. Op het buitenterrein van het (voormalige) garagebedrijf is sprake geweest van ondergrondse tanks voor benzine en dieselopslag. Deze tanks zijn in 1989 met een sanering verwijderd. Daarbij was sprake van verontreiniging waardoor plaatse tot een diepte van 3.5 meter is afgegraven. In bijlage 2 zijn een vijftal detailtekeningen van de gepleegde vergravingen weergegeven.

Gezien de gepleegde bodemverstoringen vanwege de bestaande bebouwing alsmede het saneren van de verontreinigingen betreffende de ondergrondse tanks zijn de gronden waar het te bouwen woon/werk is voorgenomen voor het overgrote deel verstoord.

Cultuurhistorische waardenkaart

Op 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad de Cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente De Wolden vastgesteld. De cultuurhistorische waardenkaart biedt inspiratie voor recreatie, erfgoededucatie en PR-marketingstrategieën of ruimtelijk ontwerp (inrichting en beheer).

Het plangebied 1 is volgens de inventarisatie kaart gelegen in binnen de historische kern 1900. Westerstraat 3 is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object (voorziening). In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de inventarisatiekaart weergegeven.



Afbeelding 4.1: uitsnede inventarisatie kaart kernen cultuurhistorische waardenkaart
(bron: gemeentelijke website)

In het de toelichting van de cultuurhistorische beleidskaart is aangegeven dat studies hebben aangetoond dat winkels in historische dorpen of steden meer omzetten dan winkels in niet-historische gebieden. Voor kleine kernen is zelfs vastgesteld dat een fraaie historische kern leidt tot meer bezoekers en daarmee tot een hoger voorzieningenniveau dan kernen met hetzelfde aantal inwoners maar zonder historisch centrum. Eveneens is in het de toelichting aangegeven dat door bij de inrichting van de openbare ruimte specifiek rekening te houden met dat gedeelte dat de historische kern vormt, wordt deze historische kern ook beter beleefbaar.

Met dit plan wordt een garagebedrijf uit het historisch centrum verplaatst en wordt daarvoor in de plaatse een woon-werk gebouw gerealiseerd. Voor dit nieuwe pand is de "visie centrum ruinen - uitgangspunten Brink 41" door B+O landschap en stedenbouw b.v. opgesteld. Deze visie borg een bouwwerk passend binnen het straat- en bebouwingsbeeld van de historische

kern. Het buitenterrein wordt (grotendeels) als een openbaar gebied ingericht waarmee mede het achterliggende parkeergebied alsmede de supermarkt in verbinding wordt gebracht met de historische brink. Deze inrichting zal de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de historische kern verbeteren.

Westerstraat 3 is als waardevolle voorziening aangeduid omdat deze representatief is voor ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis van Ruinen. Het pand heeft een middenwaarde qua architectuurhistorische en typologische waarde. Daarbij is aangegeven dat er sprake is van een lage zeldzaamheid. Met dit plan blijft Westerstraat ongewijzigd in tact. De aangeduide waarden worden met dit plan niet belemmerd.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.7 Water

Op 8 december 2017 is voor dit plan het digitale watertoets formulier ingevuld. Op basis van deze toets volgt dat de korte procedure van toepassing is. Dit houdt in dat direct door kan worden gegaan met de planvorming, onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf uit dit document toepast. De standaardwaterparagraaf is toegevoegd als bijlage 4 van deze toelichting.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming. Soortbescherming wordt geregeld in de Wet Natuurbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via Vogel- en Habitatrichtlijn ("Natura 2000-gebieden").

Met dit plan wordt een garagebedrijf verplaatst en wordt daarvoor in de plaatse een woon-werk gebouw gerealiseerd. Het garagebedrijf is nog in bedrijf waardoor er sprake is van een verstoord gebied. Het pand is daarbij in redelijke staat van onderhoud dat het nauwelijks gelegenheid biedt voor verblijf van fauna. Het perceel om het garagebedrijf is reeds grotendeels verhard. Daarmee heeft beschermde flora geen kans.

Gezien voorstaande is het aannemelijk dat het plangebied geen bijzondere functie voor beschermde plant- of diersoorten heeft dan wel dat deze door de beperkte ruimtelijke ingreep worden aangetast. Bij de voorbereiding en bouw van de voorgenomen woning zal de algemene zorgplicht zoals vermeld in de Flora- en Faunawet in acht genomen moeten worden.

Het plangebied is gelegen op circa 1.8 km van het meest dichtbij gelegen natura2000 gebied Dwingelderveld. Vanwege de omvang van het project en de ligging, worden er geen effecten op de Natura 2000-gebieden verwacht.

Door de beperkte ruimtelijke ingreep, binnen bestaande bebouwd gebied, zullen de waarden van het natura2000 gebied niet worden aangetast.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan te verwachten.

5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden opgenomen.

Het plan is opgesteld conform het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente De Wolden en de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten.

In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de bestemmingen die voorkomen in het plangebied. De bestemmingsartikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en in dit geval een wijzigingsbevoegdheid. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten algemene regels.

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

5.2 Nadere toelichting op de regels

De opzet van de bestemmingsregels is gebaseerd op de beheers verordening Buitengebied. Daarbij zijn de niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen niet opgenomen in dit plan.

Centrum (artikel 3)

Er wordt met plan voorzien de bestemming Centrum. Ter hoogte van het bestaande pand Westerstraat 1-3 is voorzien in een bouwvlak. Tevens is voorzien in een bouwvlak ter hoogte van het voorgenomen woon/werk gebouw. Binnen beide bouwvlakken is een hoofdgebouw voor wonen en werken toegestaan.

Binnen de bestemming "Centrum" is het volgende gebruik toegestaan:

- a. detailhandel, met uitzondering van perifere detailhandel en supermarkten, uitsluitend op de begane grond;
- b. horecabedrijf categorie 1 t/m 3, uitsluitend op de begane grond;
- c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- d. dienstverlenende bedrijven en kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- e. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn genoemd in de Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen;
- f. ondergeschikte nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

Tevens zijn de daarbij behorende hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, groenvoorzieningen en water, tuinen, erven en terreinen alsmede terrassen, toegestaan.

Hoofdgebouwen dienen binnen de twee aangeduide bouwvlakken worden gebouwd. Ter plaatse worden 10 extra woningen mogelijk gemaakt. In de bestaande situatie zijn 2 woningen aanwezig. Daarmee is het maximaal aantal woningen bij recht op 12 stuks bepaald. Met een omgevingsvergunning kan het college daarvan afwijken en meer woningen toestaan. Daarnaast is voorzien in bouwregels met betrekking bouw- en goothoogte.

Bij de hoofdgebouwen zijn bijgebouwen ter hoogte van daarvoor op de verbeelding aangegeven specifieke bouwaanduiding. Daarnaast is voorzien in bouwregels met betrekking tot de afstand tot de perceelgrens, dakhelling, bouw- en goothoogte.

6 Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemer garant staat voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Eventuele planschadekosten en aan dit plan verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemers. Daarin zal worden vastgelegd op welke wijze parkeerplaatsen in het openbaar gebied ten behoeve van deze ontwikkeling gerealiseerd worden en de daarbij horende kostenvergoeding.

6.2 inspraak en overleg

Inspraak

Het voorliggend bestemmingsplan heeft als voorontwerp ter visie gelegen van 15 maart t/m 11 april 2018. Tevens heeft initiatiefnemer op 22 maart een informatieavond gehouden. Gedurende de periode van terinzagelegging konden er inspraakreacties worden ingediend. Er zijn vier inspraakreacties ingediend. Voor de overweging van de ingebrachte inspraakreacties wordt verwezen naar de inspraaknota (bijlage 5).

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan zal als ontwerp ter visie worden gelegen van 30 augustus t/m 10 oktober 2018. Gedurende de periode van terinzagelegging konden er zienswijzen worden ingediend. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de overweging van de ingebrachte zienswijze wordt verwezen naar de zienswijzennota (bijlage 6).