

Oldenhave/Bos, Ruinen

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Groen	9
Artikel 4 Tuin	10
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 6 Wonen	12
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 7 Anti-dubbelregel	15
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	16
Artikel 9 Algemene ontheffingsregels	17
Artikel 10 Algemene procedureregels	18
Artikel 11 Overige regels	19
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	20
Artikel 12 Overgangsrecht	20
Artikel 13 Slotregel	21
Bijlagen bij de regels	23
Bijlage 1 Lijst van toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen	24
Bijlage 2 Beeldkwaliteit nokrichting	26
Vaststellingsbesluit 14-01-2010	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan **Oldenhaven/Bos, Ruinen** van de gemeente **De Wolden**;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1690.BP000400-0401 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;
- 1.3 aanbouw:**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.4 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.5 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.6 aan huis verbonden beroep:**
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.7 ander-werk:**
een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;
- 1.8 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- 1.9 bebouwingspercentage:**
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
- 1.10 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.11 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.12 bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist; tenzij in de regels anders is bepaald;

- 1.13 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.14 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.15 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.16 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.17 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.18 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.19 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.20 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;
- 1.21 directe bewoning:**
het gebruiken van een gebouw of een gedeelte van een gebouw voor leefruimte ten dienste van de woonfunctie;
- 1.22 eerste bouwlaag:**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.23 eerste verdieping:**
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
- 1.24 erker:**
een plat afgedekt uitbouw aan de gevel van een woning;
- 1.25 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.26 halfvrijstaande woning:**
een woning van het type twee-aaneen gebouwd;

- 1.27 hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.28 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**
de in de bestemming **Wonen** van dit plan genoemde bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of nabij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
- 1.29 overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte constructie vormt, die hooguit aan twee zijden tegen gevels is aangebouwd en aan minimaal twee zijden open is;
- 1.30 peil:**
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;
 - het als zodanig door of namens burgemeester en wethouders te bepalen peil;
- 1.31 perceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 1.32 plankaart:**
- de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Oldenhaven/Bos, Ruinen, bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1690.BP000400-0401 met legenda.
 - de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Oldenhaven/Bos, Ruinen;
- 1.33 praktijkruimte:**
een ruimte zijnde een zelfstandige eenheid van een gebouw of indien onderdeel uitmakende van een woning dan zijnde een ondergeschikt deel van de woning, dat dient voor de uitoefening van een beroep (dan wel het verlenen van diensten) op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied;
- 1.34 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;
- 1.35 seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.36 serre:**
een uitbouw in de zin van een glazen overdekte ruimte aangebouwd aan een woning;

- 1.37 Staat van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:**
de Staat van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die van deze regels deel uitmaakt;
- 1.38 uitbouw:**
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.39 voorgevel:**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- 1.40 woning:**
een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.41 woonhuis:**
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:

Vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.3 De breedte van een gebouw:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.6 De inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. opgaande beplantingen;
 - c. parkeerstroken;
- met daarbijbehorende:
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - e. andere-werken;
 - f. paden en verhardingen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. water(partijen);
 - i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Groen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; met daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming dan wel ten dienste van de aangrenzende bestemming **Wonen** worden gebouwd.

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen (geen beplanting zijnde) niet meer dan 2 m mag bedragen.

4.2.2 Specifieke bouwregels

In afwijking van het bepaalde in **4.2.1** gelden bovendien voor erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de aangrenzende bestemming **Wonen** de volgende regels:

- a. deze (van een woonhuis deel uitmakende) bebouwing mag de (verlengde) grenzen van het bouwvlak over niet meer dan de halve gevelbreedte met niet meer dan 1,5 m overschrijden;
- b. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte per erker bedraagt niet meer dan 6 m²;
- d. de oppervlakte van een erker wordt niet meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen per woning, met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel onverminderd van toepassing blijft.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- met daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. andere-werken;
- d. water;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op verblijf.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 8,5 m bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als genoemd in Bijlage 1 bij de regels;
- b. de waterhuishouding;
met daarbijbehorende:
- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- e. andere-werken;
- f. tuinen;
- g. erven.

6.2 Bouwregels

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 *Hoofdgebouwen in casu woonhuizen*

Voor hoofdgebouw in casu woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. deze worden uitsluitend binnen de bouwvlakken gebouwd, en kunnen vrijstaand dan wel halfvrijstaand worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding maximum aantal wooneenheden tevens rijenwoningen zijn toegestaan waarbij het aantal woonhuizen niet meer mag bedragen dan in het bouwvlak aangegeven aantal;
 - b. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;
 - c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
 - d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- ter plaatse van de aanduiding **nokrichting**, de nokrichting aangehouden moet worden, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels;
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°;
 - f. de afstand van een vrijstaand woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - g. de afstand van de vrijstaande zijde van aaneengebouwde woonhuizen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m;
 - h. in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 1. plinten pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. schotelantennes;
 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 4. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, met dien verstande dat:
 - de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
 - de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens niet minder bedraagt dan 3 m;
 - de gezamenlijke oppervlakte per erker niet meer bedraagt dan 6 m²;

- de oppervlakte van een erker niet wordt meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen per woning, met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel onverminderd van toepassing blijft.

6.2.2 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woonhuis bedraagt niet meer dan 60 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het erf gelegen achter de voorgevel en buiten het bebouwingsvlak niet meer bedraagt dan 50;
- b. bij de berekening van de oppervlakte en/of percentage als bedoeld onder a wordt niet meegerekend:
 1. de oppervlakte binnen het bebouwingsvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van woonhuizen;
 2. de oppervlakte van aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw voor zover deze voldoen aan de planregels voor hoofdgebouwen zonder toepassing van ontheffingen;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aanbouw, een uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan bedraagt niet minder dan 4 m.

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen (geen beplanting zijnde), niet meer dan 2 m mag bedragen;
- c. in afwijking en aanvulling van het bepaalde **onder a en b** geldt voor overkappingen dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
 3. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet minder dan 1 m mag bedragen.

6.3 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **6.2.1 onder c** ten behoeve van de bouw van een lessenaarsdak en toestaan dat de goothoogte aan één zijde wordt vermeerderd tot niet meer dan 9 m;
- b. **6.2.1 onder f** en afwijkende dakvormen toestaan dan wel dat een hoofdgebouw voor niet meer dan 50 % van het dakoppervlak wordt voorzien van een plat dak;
- c. **6.2.2 onder a** en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan 100 m², met dien verstande dat de oppervlakte van het hoofdgebouw niet mag worden overschreden en het bouwen daarvan ruimtelijk gezien verantwoord is;
- d. **6.2.2 onder e** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 2 m, tenzij het een serre betreft in welke gevallen deze afstand mag worden verminderd tot 1 m;

- e. **6.2.3 onder c sub 3** en toestaan dat de afstand van een overkapping tot de voorgevel wordt vermindert tot een afstand van 0 m.

6.3.1 *Afwegingskader*

Een in **6.3** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

6.3.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **10.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

6.4.2 *Geen strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt niet gerekend de uitoefening en/of vestiging van aan huis verbonden beroepen of een anderszins toegestane kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien naast de kwantitatieve bepalingen, tevens wordt voldaan aan de criteria zoals genoemd in de gemeentelijke reclamenota en aan de volgende kwalitatieve criteria:

- er mag alleen gebruik van worden gemaakt door de hoofdbewoner;
- er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen, dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclameaanduidingen (niet meer dan 0,5 m²) en dergelijk zijn toegestaan;
- er mag geen onevenredige belemmering plaatsvinden voor de ontwikkeling en bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven;
- er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving daarvan;
- er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende functie;
- er mag een buitenopslag van goederen en/of materialen plaatsvinden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken, dan wel te doen laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van directe bewoning.

8.1.1 Uitzondering strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk regel vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend;
- b. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen:
 1. die, voor zover het aardgastransportleidingen betreft, een diameter hebben van minder dan 4" en/of een druk van minder dan 40 bar;
 2. die, voor zover het transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie betreft, een diameter hebben van minder dan 4";
 3. waarvoor, indien en voor zover voor de aanleg een aanlegvergunning is vereist, deze is verleend.

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

9.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkeren over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
- f. de regels over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkeren, mist de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

9.1.1 *Afwegingskader*

Een in **9.1** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

9.1.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **10.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Ontheffing

Voor een besluit tot verlening van ontheffing geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder **a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

12.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.2.1 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **10.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

12.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **12.4**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld **12.4**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in **12.4** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oldenhaven/Bos, Ruinen.

14 januari 2010.

Bijlagen bij de regels

Onderwijs:

- Autorijschool.
- Onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

Kunst:

- Ateliers.

Bijlage 1 Lijst van toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen

Uitoefening van (para)medische beroepen, waaronder:

Individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, et cetera alsmede een individuele praktijk voor dierenarts.

Kledingmakerij:

- (Maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf.
- Woningstofferderij.

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- Schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf.

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

- Schoen-/lederwarenreparatiebedrijf.
- Uurwerkreparatiebedrijf.
- Goud- en zilverwerkreparatiebedrijf.
- Reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen.
- Reparatie van muziekinstrumenten.

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerpbureaus, waaronder individuele praktijk voor:

- Reclame ontwerp.
- Grafisch ontwerp.
- Architect.

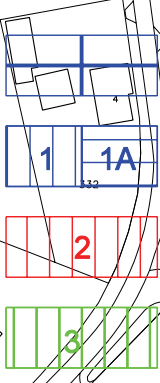
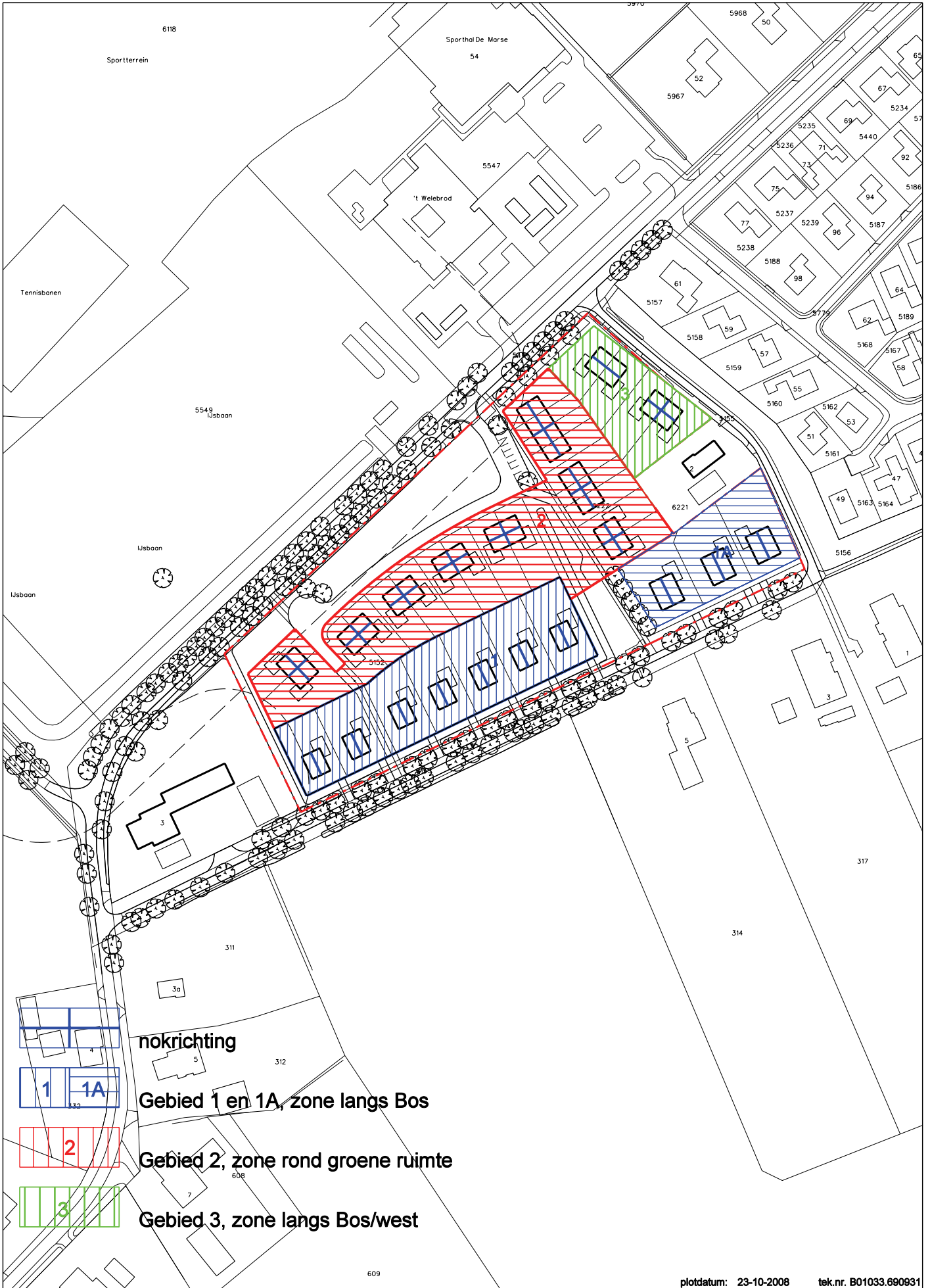
(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

- Notaris.
- Advocaat.
- Accountant.
- Assurantie-/verzekeringsbemiddeling.
- Exploitatie en handel in onroerende zaken.
- ICT-sector.

Overige dienstverlening:

- Kappersbedrijf.
- Schoonheidssalon.

Bijlage 2 Beeldkwaliteit nokrichting



nokricting

Gebied 1 en 1A, zone langs Bos

Gebied 2, zone rond groene ruimte

Gebied 3, zone langs Bos/west

plotdatum: 23-10-2008 tek.nr. B01033.690931

NOKRICHTING

schaal 1 : 2.000



Vaststellingsbesluit 14-01-2010

Nr. 1 / 4

De raad van de gemeente DE WOLDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 december 2009;

overwegende, dat met ingang van 11 september 2009 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan "Oldenhaven/Bos, Ruinen";

dat van deze tervisielegging op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;

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

dat van de mogelijkheid om een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen gebruik is gemaakt door 12 betrokkenen;

dat alle zienswijzen binnen de termijn zijn binnengekomen;

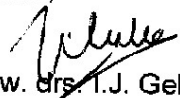
dat op grond van artikel 3.8, lid 1 sub e Wro binnen 12 weken na afloop van de voormelde termijn van terinzageligging een beslissing omtrent de vaststelling van dit ontwerpplan genomen dient te worden;

gelet op de bepalingen in de Wro en het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 december 2009;


Besluit:

1. De zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. De plankaart en de voorschriften van het bestemmingsplan "Oldenhaven/Bos, Ruinen" overeenkomstig het ontwerp vast te stellen;
3. De toelichting – Hoofdstuk 5 - in afwijking van het ontwerpplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, ambtshalve aan te passen conform bijlage 4 van het raadsvoorstel;
3. Het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 van het raadsvoorstel) overeenkomstig vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Zuidwolde, 14 januari 2010
De raad voornoemd,
griffier,


(mw. drs. I.J. Gehrke)

voorzitter


(P.H. Sniijders)

Raadsvoorstel

Vergadering : 14 januari 2010
Nummer :
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Oldenhave/Bos, Ruinen
Portefeuillehouder : A. van der Ziel

Aan de gemeenteraad

- Voorstel:**
1. De zienswijzen ongegrond te verklaren;
 2. De plankaart en de voorschriften van het bestemmingsplan “Oldenhave/Bos, Ruinen” overeenkomstig het ontwerp vast te stellen;
 3. De toelichting – Hoofdstuk 5 - in afwijking van het ontwerpplan zoals dat ter inzage heeft gelegen ambtshalve aan te passen conform bijlage 4.
 4. Het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) overeenkomstig vast stellen;
 5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding:

In het strategisch woningbouwprogramma “van plannen naar bouwen” (bestuurlijk akkoord gecodeerd door Gedeputeerde Staten op 10 mei 2008) is de locatie Oldenhave/Bos opgenomen als geschikte en wenselijke locatie voor woningbouw. Dit bestemmingsplan zal er mede voor zorg dragen dat er in de woningbehoefte voor de kern Ruinen kan worden voorzien. De woningbehoefte vindt zijn grondslag in de “Woonvisie De Wolden” welke in december 2004 is vastgesteld. De woonvisie schetst de gemeentelijke visie van het wonen in De Wolden tot 2010 met een doorkijk naar de langere termijn. Hieruit kan worden afgeleid dat de behoefte voor Ruinen ongeveer 25 woningen per jaar bedraagt. Sinds de ontwikkeling van Ruinen-Zuid in de 90er jaren zijn er geen woningbouwlocaties meer ontwikkeld in Ruinen. De voorbereidingen om te komen tot ontwikkeling van de onderhavige locatie zijn in 2006 gestart. Het plan biedt ruimte aan 7 rijenwoningen, 8 twee-onder-één-kapwoningen en 10 vrijstaande woningen.

Argumenten / Inhoudelijke motivering: Onderstaand zal nader worden ingegaan op een aantal aspecten:

1. het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan;
2. de ingediende zienswijzen;
3. exploitatieplan.

1. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan

In het bestemmingsplan Oldenhave/Bos is de stedenbouwkundige schets zoals die door uw gemeenteraad op 28 augustus 2008 is vastgesteld, nader uitgewerkt en juridisch vastgelegd. Verder wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan, welke u bij de vaststelling van stedenbouwkundige schets reeds ter kennisname is voorgelegd, tegelijk met het bestemmingsplan vast te stellen. In het beeldkwaliteitsplan zijn kwalitatieve bepalingen opgenomen die in acht moeten worden genomen bij de ontwikkeling van bouwplannen. De bepalingen zijn toetsbaar bij de verlening van de bouwvergunningen.

2. De ingediende zienswijzen

Er zijn in totaal 12 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan. De zienswijzen zijn allemaal binnen de termijn ingediend en dus ontvankelijk. De zienswijzen zijn in bijgaande nota samengevat en verwerkt. Voor de inhoud van elke afzonderlijke zienswijze verwijzen wij u korthedshalve naar bijlage 3.

Twee aspecten spelen als een rode draad door alle ingediende zienswijzen:

- bijzondere karakter van het gebied;
- voorkeur voor ontwikkeling van Ruinen-Zuid, fase 3.

Onderstaand wordt op dit onderdeel van de zienswijzen nader ingegaan.

Het bijzondere karakter van het gebied

Het gebied Oldenhaven/Bos ligt in de huidige situatie in het bestemmingsplan "Ruinen". Binnen dit bestemmingsplan heeft het betreffende gebied de bestemming agrarisch doeleinden klasse A. Aan het gebied zijn geen bijzondere waarden toegekend middels een aanduiding in het bestemmingsplan.

Verder ligt het onderhavige plangebied binnen de rode contour van het Provinciaal Omgevingsplan (POP II). Dit betekent dat het perceel op provinciaal niveau geen extra bescherming heeft gekregen door deze buiten de contour te projecteren.

Het plangebied sluit direct aan bij de bebouwde omgeving van Ruinen en is hierdoor vanuit stedenbouwkundig oogpunt een geschikte plek voor woningbouw. De bestaande bebouwingsrand wordt doorgetrokken waardoor een evenwichtige uitbreiding aan de zuidzijde van Ruinen ontstaat.

Dat omwonenden/belanghebbenden het gebied als zeer waardevol ervaren is begrijpelijk. Dit is tegelijkertijd reden geweest om op zorgvuldige wijze om te gaan met de landschappelijke inpasbaarheid. In dit verband heeft uw gemeenteraad op 28 augustus 2008 kunnen beslissen over de stedenbouwkundige schets voor het betreffende gebied. Daarnaast is er een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld welke op 28 augustus 2008 in concept aan u is voorgelegd.

De stedenbouwkundige schets heeft vervolgens als basis gediend voor het opstellen van het bestemmingsplan Oldenhaven/Bos.

Wij zijn van mening dat met de huidige opzet van het uitbreidingsplan Oldenhaven/Bos met daaraan gekoppeld een beeldkwaliteitsplan er sprake is van een landschappelijk inpasbare uitbreiding van de kern Ruinen.

Gelet op het vorenstaande dienen de zienswijzen op dit punt ongegrond te worden verklaard.

Voorkeur voor ontwikkeling van Ruinen-Zuid, fase 3

De meeste indieners van de zienswijzen geven aan dat men de voorkeur geeft aan realisering van de dorpsuitbreiding in de 3^e fase van Ruinen-Zuid omdat voor dit gebied reeds een bestemmingsplan is vastgesteld en goedgekeurd.

Bij de vaststelling van het strategisch woningbouwprogramma zijn er ruimtelijke keuzes gemaakt ten aanzien van de locaties voor woningbouw. Op basis van een aantal criteria is

de locatie Oldenhaven/Bos aangewezen als locatie voor woningbouw. De ontwikkeling van de 3^e fase van Ruinen-Zuid is hierbij afgefallen vanwege de versnipperde eigendomssituatie waarover geen overeenstemming kan worden bereikt. Gelet op het vorenstaande dienen de zienswijzen op dit punt ongegrond te worden verklaard.

Voor de overige inhoud van de zienswijzen verwijzen wij u naar bijlage 3 waarin de zienswijzen per indiener zijn samengevat en van een antwoord zijn voorzien.

Geadviseerd wordt ook de overige zienswijzen ongegrond te verklaren.

3. Exploitatieplan

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgeweken indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De projectontwikkelaar is in zijn geheel verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van het project. Hij voert het totale project uit. Wel is er een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Deze overeenkomst bevat in hoofdlijnen de afspraken over het proces, de verdeling van de kosten, het woonprogramma en locatie-eisen (bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, inrichting openbare ruimte). Naast de exploitatieovereenkomst is er ook een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Mogelijke claims om planschade kunnen hierdoor volledig op de exploitant worden verhaald.

Geadviseerd wordt om geen exploitatieplan vast te stellen.

Los van het exploitatieplan wordt nog opgemerkt dat in het kader van artikel 3.1.6 Bro in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid (maatschappelijk en financieel) van het plan. Dit staat weergegeven in Hoofdstuk 5 van het plan. In het ontwerp-plan is dit niet volledig opgenomen. Hoofdstuk 5 is op dit punt dan ook aangepast (zie hiervoor bijlage 4). Wij adviseren u deze aanpassing als ambtshalve wijziging in het plan op te nemen.

Alternatieven en afwegingen: --

Juridische grondslag (Wettelijke basis): Artikel 3.8 Wro.

Rol van de gemeente: Ontwikkelaar van bestemmingsplannen.

Financiële grondslag: n.v.t.

Personele gevolgen: n.v.t.

Fatale termijnen: Artikel 3.8, lid 1 sub e Wro: De gemeenteraad dient binnen 12 weken na afloop van de in artikel 3.8 Wro en afdeling 3:4 Awb genoemde termijn te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De uiterste datum is in dit geval 14 januari 2010. Dit is geen fatale datum maar een termijn van orde, waarbij als sanctie de aanhoudingsplicht voor bouwaanvragen komt te vervallen.

Inspraak advies: n.v.t.

Afstemming derden / Andere projecten: n.v.t.

Voorlichting: De bestemmingsplanprocedure verloopt volgens de Wro waarin de publicatieplicht is voorgeschreven.

Zuidwolde, 8 december 2009.

Burgemeester en wethouders van DE WOLDEN,
secretaris

burgemeester

(T.N Kramer)

(P.H. Snijders)

**Bijlage 3 Reactie/verwerking zienswijzen Bestemmingsplan
"Oldenhave/Bos, Ruinen".**

1. Fam. Alblas/Meekhof, Bos 5 en 5a, 7963 SG Ruinen.

Samenvatting

Betrokkenen zijn van mening dat het betreffende gebied niet bebouwd moet worden vanwege het bijzondere karakter (historische waarde) van het gebied. De noodzaak van bebouwing van dit gebied is niet aangetoond. Betreurd wordt dat er wordt meegewerkt aan plannen van commercieel werkende projectontwikkelaars. Wanneer het plan doorgaat moeten de uitritten op de weg Bos komen te vervallen en moeten er in het plan hiervoor wegen worden aangelegd.

In de toelichting van het plan wordt verwezen naar de woonvisie van 2004. Dit vindt men onjuist gelet op het besproken inventarisatierapport in de raad van oktober. Hieruit blijkt dat de bevolking daalt en vergrijsst. Het historische open gebied moet daarom niet bebouwd worden voor leegstand.

Beantwoording

Er zijn bij de vaststelling van het strategisch woningbouwprogramma ruimtelijke keuzes gemaakt met betrekking tot mogelijke locaties voor woningbouw. Hierbij is de locatie Oldenhave/Bos aangewezen als locatie voor woningbouw. Door naast het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan op te stellen wordt op een zorgvuldige wijze invulling gegeven aan het plangebied. De woningbehoefte vindt zijn grondslag in de "Woonvisie De Wolden" welke in december 2004 is vastgesteld. De woonvisie schets de gemeentelijke visie van het wonen in De Wolden tot 2010 met een doorkijk naar de langere termijn. De behoefte voor Ruinen bedraagt ongeveer 25 woningen per jaar. Sinds de ontwikkeling van Ruinen-Zuid in de 90er jaren zijn er geen woningbouwlocaties meer ontwikkeld in Ruinen. Het inventarisatierapport voor de woonvisie 2010-2015 laat een daling van de bevolking zien (kern Ruinen -100). De verwachting is echter wel dat het aantal huishoudens zal toenemen.

De inspraakreactie wordt door inspreker als ingelast aangemerkt. De beantwoording hiervan wordt eveneens als ingelast aangemerkt. Kortheidshalve wordt verwezen naar Hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan (blz. 31 en verder).

2. Bond Heemschut, Stationsstraat 11, 9401 KV Assen.

Samenvatting

- a. Door het bebouwen van het plangebied verdwijnt de open zone die de fraaie landschappelijke overgang vormt tussen de bestaande bebouwing van Ruinen naar de Esch van Oldenhave. De es wordt zelf niet aangetast maar wel de visueel-landschappelijk fraaie overgang tussen de bestaande bebouwing en de es. Door de geplande bebouwing wordt de werkingwaarde van de es aangetast.
- b. Door het plangebied te bebouwen zullen de boerderijen aan de zuidzijde van de weg Bos – ondanks de afstand die wordt aangehouden tot de nieuw te bouwen woningen – niet meer als afzonderlijke landschapseenheid blijven functioneren. De gemeente heeft in het verleden deze karakteristieke bebouwing en de fraaie ligging positief gewaardeerd door dit groepje boerderijen in de structuurvisie van Ruinen-Zuid aan te merken als karakteristiek beeld.
- c. Toevallige eigendomssituaties mogen geen uitgangspunt zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen van een dorp dit in relatie met het feit dat Ruinen-Zuid fase 3 niet ontwikkeld wordt vanwege de versnipperde eigendomssituatie.
- d. De provincie dicht een hoge cultuurhistorische gaafheid toe aan de omgeving van Ruinen. Het gebied ligt binnen het esdorpenlandschap van Zuidwest-Drenthe met de hoogste graad van gaafheid. Ook scoort het gebied landelijk zeer hoog wat betreft de cultuurhistorie doordat het deel uitmaakt van het Belvederegebied Zuidwest-Drenthe.

Beantwoording

- a. Met het bebouwen van het plangebied wordt de bebouwing van Ruinen juist afgerond. De bestaande bebouwingsrand wordt doorgetrokken waardoor een evenwichtige uitbreiding aan de zuidzijde van Ruinen ontstaat.

- b. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de aanwezigheid van de boerderijen en de historie. Reden waarom de woningen aan de weg Bos relatief ver van de weg zijn gesitueerd zoals van oudsher bij boerderijen het geval was. De landschappelijk fraaie ligging van de aanwezige boerderijen zal visueel-ruimtelijke context dan ook niet verliezen.
- c. Indien er bij een mogelijk uitbreidingsgebied belemmeringen worden ondervonden in de realisatie en er op basis van de woonvisie behoefte is aan uitbreiding van de kern is het reëel om alternatieve locaties te onderzoeken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de locatie Oldenhave/Bos een geschikte locatie. De bestaande bebouwingsrand wordt doorgetrokken waardoor een evenwichtige uitbreiding van Ruinen ontstaat. Met de inpassing in het landschap wordt zorgvuldig omgegaan. Reden waarom bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan zal worden vastgesteld.
- d. In het provinciaal Omgevingsplan wordt de omgeving van Ruinen inderdaad gekenmerkt als een esdorpenlandschap met daaraan gekoppeld de hoogste gaafheidsgraad. Dit is op ruime schaal weergegeven. Voor het ontwikkelen van het onderhavige gebied is niet gebleken van beperkingen in dit verband. De provincie is dan ook akkoord gegaan met de ontwikkeling van de locatie.

3. Fam. B.A.P. Schipper, Zwederaweg 59, 7963 BS Ruinen.

Samenvatting

Betrokkene is van mening dat het onderhavige plan vervangen moet worden door het al jaren klaarliggende plan Zuides 3. De teloorgang van het typisch Drents cultuurlandschap moet hierdoor worden voorkomen.

Beantwoording

De ontwikkeling van Zuides 3 stagneert vanwege de versnipperde eigendomssituaties waarover tot op heden geen overeenstemming is bereikt. Er zijn bij de vaststelling van het strategisch woningbouwprogramma ruimtelijke keuzes gemaakt met betrekking tot mogelijke locaties voor woningbouw. Hierbij is de locatie Oldenhave/Bos aangewezen als locatie voor woningbouw. Door naast het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan op te stellen wordt op een zorgvuldige wijze invulling gegeven aan het plangebied.

4. De Haan TuinmanSleijfer Advocaten, Postbus 851, 8901 BR Leeuwarden namens cliënten H. en N. Benning, Bos 1 te Ruinen.

Samenvatting

Gelet op het bijzondere karakter van het gebied zijn cliënten van mening dat hier geen nieuwbouw zou moeten plaatsvinden. Het gaat om een open gebied met bijzondere historische waarde. Indien er geen alternatieve locaties zijn en woningbouw noodzakelijk is zou dit gebied pas in beeld mogen komen.

Cliënten zijn van mening dat het uitgangspunten voor het maken van de belangenafweging onjuist is geweest. De historische waarde is niet meegewogen. Woningbouw is als uitgangspunt genomen en pas bij de invulling van het plan, de stedenbouwkundige opzet, wordt rekening gehouden met de historische waarde van het gebied. Cliënten zijn van mening dat dit als zodanig niet is gebeurd gelet op het volledig volbouwen van het gebied.

Er is volgens cliënten sprake van gelegenheidsbouw en niet van een verantwoorde keuze om dit gebied te ontwikkelen. Er is niet van te voren bepaald hoeveel woningen, welk type woningen er in Ruinen zouden moeten komen en op welke plaats dit het beste zou kunnen. Dit klemmt meer nu de noodzaak niet is aangetoond.

Er wordt verwezen naar het inventarisatierapport voor de woonvisie 2009-2015. Hierin staat een afname van de bevolking aangegeven tussen 2005 en 2025 met 5 a 10%. Volgens cliënten is hierdoor de toelichting op het onderhavige bestemmingsplan achterhaald.

Het bouwen op de onderhavige locatie strookt niet met het ambitiedocument Structuurvisie 2030 waarin staat aangegeven dat voor de kerndorpen kleinschalige uitbreidingsplannen worden geïnitieerd door de gemeente. Gelegenheidsbouw op initiatief van een projectontwikkelaar strookt niet met dit uitgangspunt. Helemaal niet wanneer de locatiekeuze wordt bepaald door financiële overwegingen.

De alternatieve locatie Ruinen-Zuid, fase 3 is reeds goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Dit plan biedt de mogelijkheid om 55 woningen te bouwen. Hierover wordt niets vermeld in de toelichting.

Cliënten zijn van mening dat voor zover er nog vraag is naar nieuwbouw, in die vraag kan worden voorzien door het plan Ruinen-Zuid. Eigendomsprikelen zouden de bouw vertragen. Dit is geen reden om elders een nieuw plan te ontwikkelen.

Verder worden nog genoemd:

geen inzicht in de exploitatie van het plan;

de flora en fauna worden verstoord;

toegestane nok- en goothoogte past niet in de omgeving;

Beantwoording

Het plangebied ligt in de huidige situatie in het bestemmingsplan "Ruinen" en heeft hierin de bestemming agrarische doeleinden klasse A. Aan het gebied zijn geen bijzondere waarden toegekend middels een aanduiding in het bestemmingsplan. Verder ligt het plangebied binnen de rode contour van het Provinciaal Omgevingsplan (POP II). Dit betekent dat het perceel op provinciaal niveau geen bescherming heeft gekregen door deze buiten de contour te projecteren. Het feit dat er geen belemmeringen zijn voor woningbouw is mede een afwegingscriterium geweest bij de vaststelling van het strategisch woningbouwprogramma. Verder sluit het plangebied direct aan bij de bebouwde omgeving van Ruinen en is hierdoor vanuit stedenbouwkundig oogpunt een geschikte plek voor woningbouw. De bestaande bebouwingsrand wordt doorgetrokken waardoor een evenwichtige uitbreiding aan de zuidzijde van Ruinen ontstaat. Dat deze uitbreiding op een zorgvuldige wijze dient te geschieden wordt door ons ondersteund. Reden waarom met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld.

De woningbehoefte vindt zijn grondslag in de "Woonvisie De Wolden" welke in december 2004 is vastgesteld. De woonvisie schets de gemeentelijke visie van het wonen in De Wolden tot 2010 met een doorkijk naar de langere termijn. De behoefte voor Ruinen bedraagt ongeveer 25 woningen per jaar. Sinds eind van de jaren 90 zijn er geen woningbouwlocaties meer ontwikkeld in Ruinen. Het inventarisatierapport voor de woonvisie 2010-2015 laat een daling van de bevolking zien (kern Ruinen -100). De verwachting is echter wel dat het aantal huishoudens zal toenemen,

In het ambitiedocument voor de Structuurvisie staat aangegeven dat kleinschalige uitbreidingsplannen worden geïnitieerd door de gemeente. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte over blijft voor initiatieven van andere partijen. Wanneer er sprake is van een ontwikkeling die past binnen alle uitgangspunten wordt hier op een positieve manier mee omgegaan.

De ontwikkeling van Zuides 3 stagneert vanwege de versnipperde eigendomssituaties waarover tot op heden geen overeenstemming is bereikt. Sinds eind van de jaren 90 heeft er geen woningbouw meer plaatsgevonden in Ruinen. Gelet hierop en op de woonvisie die loopt tot 2010 – waarin de woningbehoefte op 25 woningen per jaar is aangegeven – is gemeend om alternatieve locaties te onderzoeken. Deze zijn als zodanig meegenomen in het strategisch woningbouwprogramma.

Inzicht in de totale exploitatie van het plan wordt niet gegeven omdat het hier gaat om vertrouwelijke bedrijfsgegevens. Verder is er een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Deze overeenkomst bevat in hoofdlijnen de afspraken over het proces, de verdeling van de kosten, het woonprogramma en locatie-eisen (bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, inrichting openbare ruimte). Gegevens hieruit zijn niet openbaar omdat er nog onderhandelingen plaats moeten vinden in het kader van de aanbestedingen. In het kader van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid (maatschappelijk en financieel) van het plan. Dit staat weergegeven in Hoofdstuk 5 van het plan. In het ontwerp-plan is dit niet volledig opgenomen. Hoofdstuk 5 is op dit punt dan ook ambtshalve aangepast.

Voor flora en fauna is onderzoek gedaan door Ecogroen Advies. De resultaten hiervan zijn verwerkt in Hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de nokhoogte kan worden opgemerkt dat een hoogte van 9 m in al onze uitbreidingsplannen wordt gehanteerd. Er is in dit plan geen sprake van een afwijkende norm. De goothoogte is verder bepalend voor de verschijningsvorm van de woning; deze is op max. 3 m (de weg Bos, buitenrand) en 4 m (de weg Bos, binnenzijde) gesteld.

De inspraakreactie wordt door inspreker als ingelast aangemerkt. De beantwoording hiervan wordt eveneens als ingelast aangemerkt. Kortheidshalve wordt verwezen naar Hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan (blz. 31 en verder).

5. De Haan TuinmanSleijfer Advocaten, Postbus 851, 8901 BR Leeuwarden namens cliënten J. en M. Bralten, Bos 1a te Ruinen.

Samenvatting

Gelet op het bijzondere karakter van het gebied zijn cliënten van mening dat hier geen nieuwbouw zou moeten plaatsvinden. Het gaat om een open gebied met bijzondere historische waarde. Indien er geen alternatieve locaties zijn en woningbouw noodzakelijk is zou dit gebied pas in beeld mogen komen.

Cliënten zijn van mening dat het uitgangspunten voor het maken van de belangenafweging onjuist is geweest. De historische waarde is niet meegewogen. Woningbouw is als uitgangspunt genomen en pas bij de invulling van het plan, de stedenbouwkundige opzet, wordt rekening gehouden met de historische waarde van het gebied. Cliënten zijn van mening dat dit als zodanig niet is gebeurd gelet op het volledig volbouwen van het gebied.

Er is volgens cliënten sprake van gelegenheidsbouw en niet van een verantwoorde keuze om dit gebied te ontwikkelen. Er is niet van te voren bepaald hoeveel woningen, welk type woningen er in Ruinen zouden moeten komen en op welke plaats dit het beste zou kunnen. Dit klemt meer nu de noodzaak niet is aangetoond.

Er wordt verwezen naar het inventarisatierapport voor de woonvisie 2009-2015. Hierin staat een afname van de bevolking aangegeven tussen 2005 en 2025 met 5 a 10%. Volgens cliënten is hierdoor de toelichting op het onderhavige bestemmingsplan achterhaald.

Het bouwen op de onderhavige locatie strookt niet met het ambitiedocument Structuurvisie 2030 waarin staat aangegeven dat voor de kerndorpen kleinschalige uitbreidingsplannen worden geïnitieerd door de gemeente. Gelegenheidsbouw op initiatief van een projectontwikkelaar strookt niet met dit uitgangspunt. Helemaal niet wanneer de locatiekeuze wordt bepaald door financiële overwegingen.

De alternatieve locatie Ruinen-Zuid, fase 3 is reeds goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Dit plan biedt de mogelijkheid om 55 woningen te bouwen. Hierover wordt niets vermeld in de toelichting.

Cliënten zijn van mening dat voor zover er nog vraag is naar nieuwbouw, in die vraag kan worden voorzien door het plan Ruinen-Zuid. Eigendomsperekelen zouden de bouw vertragen. Dit is geen reden om elders een nieuw plan te ontwikkelen.

Verder worden nog genoemd:

geen inzicht in de exploitatie van het plan;

de flora en fauna worden verstoord;

toegestane nok- en goothoogte past niet in de omgeving;

Beantwoording

Het plangebied ligt in de huidige situatie in het bestemmingsplan "Ruinén" en heeft hierin de bestemming agrarische doeleinden klasse A. Aan het gebied zijn geen bijzondere waarden toegekend middels een aanduiding in het bestemmingsplan. Verder ligt het plangebied binnen de rode contour van het Provinciaal Omgevingsplan (POP II). Dit betekent dat het perceel op provinciaal niveau geen bescherming heeft gekregen door deze buiten de contour te projecteren. Het feit dat er geen belemmeringen zijn voor woningbouw is mede een afwegingscriterium geweest bij de vaststelling van het strategisch woningbouwprogramma. Verder sluit het plangebied direct aan bij de bebouwde omgeving van Ruinen en is hierdoor vanuit stedenbouwkundig oogpunt een geschikte plek voor woningbouw. De bestaande bebouwingsrand wordt doorgetrokken waardoor een evenwichtige uitbreiding aan de zuidzijde van Ruinen ontstaat.

Dat deze uitbreiding op een zorgvuldige wijze dient te geschieden wordt door ons ondersteund. Reden waarom met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld.

De woningbehoefte vindt zijn grondslag in de "Woonvisie De Wolden" welke in december 2004 is vastgesteld. De woonvisie schets de gemeentelijke visie van het wonen in De Wolden tot 2010 met een doorkijk naar de langere termijn. De behoefte voor Ruinen bedraagt ongeveer 25 woningen per jaar. Sinds eind van de jaren 90 zijn er geen woningbouwlocaties meer ontwikkeld in Ruinen. Het inventarisatierapport voor de woonvisie 2010-2015 laat een daling van de bevolking zien (kern Ruinen -100). De verwachting is echter wel dat het aantal huishoudens zal toenemen,

In het ambitiedocument voor de Structuurvisie staat aangegeven dat kleinschalige uitbreidingsplannen worden geïnitieerd door de gemeente. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte over blijft voor initiatieven van andere partijen. Wanneer er sprake is van een ontwikkeling die past binnen alle uitgangspunten wordt hier op een positieve manier mee omgegaan.

De ontwikkeling van Zuides 3 stagneert vanwege de versnipperde eigendomssituaties waarover tot op heden geen overeenstemming is bereikt. Sinds eind van de jaren 90 heeft er geen woningbouw meer plaatsgevonden in Ruinen. Gelet hierop en op de woonvisie die loopt tot 2010 – waarin de woningbehoefte op 25 woningen per jaar is aangegeven – is gemeend om alternatieve locaties te onderzoeken. Deze zijn als zodanig meegenomen in het strategisch woningbouwprogramma.

Inzicht in de totale exploitatie van het plan wordt niet gegeven omdat het hier gaat om vertrouwelijke bedrijfsgegevens. Verder is er een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Deze overeenkomst bevat in hoofdlijnen de afspraken over het proces, de verdeling van de kosten, het woonprogramma en locatie-eisen (bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, inrichting openbare ruimte). Gegevens hieruit zijn niet openbaar omdat er nog onderhandelingen plaats moeten vinden in het kader van de aanbestedingen. In het kader van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid (maatschappelijk en financieel) van het plan. Dit staat weergegeven in Hoofdstuk 5 van het plan. In het ontwerp-plan is dit niet volledig opgenomen. Hoofdstuk 5 is op dit punt dan ook ambtshalve aangepast.

Voor flora en fauna is onderzoek gedaan door Ecogroen Advies. De resultaten hiervan zijn verwerkt in Hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de nokhoogte kan worden opgemerkt dat een hoogte van 9 m in al onze uitbreidingsplannen wordt gehanteerd. Er is in dit plan geen sprake van een afwijkende norm. De goothoogte is verder bepalend voor de verschijningsvorm van de woning; deze is op max. 3 m (de weg Bos, buitenrand) en 4 m (de weg Bos, binnenzijde) gesteld.

De inspraakreactie wordt door inspreker als ingelast aangemerkt. De beantwoording hiervan wordt eveneens als ingelast aangemerkt. Kortheidshalve wordt verwezen naar Hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan (blz. 31 en verder).

6. A. Strik en H. van der Mark, Zwederaweg 57, 7963 BS Ruinen.

Samenvatting

Betrokkenen zijn van mening dat met de planontwikkeling Oldenhaven/Bos een typisch cultuurhistorisch stuk Drenthe verloren zal gaan. Het open aanzicht richting beekdal Drentse Aa aan de ene kant en zicht op de verhoogde es langs de Neuzendijk aan de andere kant zal door de bebouwing helemaal verdwijnen.

Verder zijn er bezwaren tegen de nokhoogte van 9 m. Dit komt in de Zwederabuurt niet voor. Bij informatieverstrekking ten tijde van de aankoop van de woning zou gezegd zijn dat op deze plek nooit gebouwd zou gaan worden. Doordat dit nu wel gaat gebeuren gaat de waarde van de woning dalen.

Men geeft aan dat het bestemmingsplan Ruinen-Zuid, fase 3 klaar ligt om te kunnen bouwen. Volgens bronnen van betrokkenen zou de versnipperde eigendomssituatie niet hopeloos zijn.

Verder wordt aangegeven dat rust zoals men die thans ervaart zal verdwijnen door toename van verkeer en apparatuur (motormaaiers, bladblazers, hogedrukspuiten).

Volgens een enquête van dorpsbelangen is er vooral behoefte aan starterswoningen en seniorenwoningen. De goedkoopste woningen (starterswoningen) in Oldenhave-Bos zullen niet betaalbaar zijn voor starters. De meeste huizen vallen in het duurdere segment waarvan er thans al 40 te koop staan in het dorp.

Betrokkenen verzoeken het plan Oldenhave-Bos terug te draaien. De woningen zullen over enkele jaren overbodig zijn nu er ook gebouwd gaat worden aan de Neuzendijk en het voormalige Groen kruisgebouw. Een evt. verplaatsing van de sportvelden zou vervolgens mogelijkheden bieden om senioren- en starterswoningen te bouwen.

Beantwoording

De ontwikkeling van Zuides 3 stagneert vanwege de versnipperde eigendomssituaties waarover tot op heden geen overeenstemming is bereikt. Er zijn bij de vaststelling van het strategisch woningbouwprogramma ruimtelijke keuzes gemaakt met betrekking tot mogelijke locaties voor woningbouw. Hierbij is de locatie Oldenhave/Bos aangewezen als locatie voor woningbouw. Door naast het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan op te stellen wordt op een zorgvuldige wijze invulling gegeven aan het plangebied.

Dat de invulling van een plangebied naast bewoners ook geluid met zich mee zal brengen is vanzelfsprekend. Maar dit zal niet hoger zijn dan normen die reeds in huidige woonomgeving worden geproduceerd.

In plan wordt niet specifiek gesproken over starterswoningen. Wel is met de ontwikkelende partij overeengekomen dat de rijenwoningen voor gemiddeld maximaal € 180.000,- verkocht mogen worden. Verder hebben de gegevens van de woonvisie als basis gediend voor de opzet en invulling van het plan.

7. De Haan TuinmanSleijfer Advocaten, Postbus 851, 8901 BR Leeuwarden namens cliënt A. Knol, Bos 3, 7963 SG Ruinen.

Samenvatting

Gelet op het bijzondere karakter van het gebied zijn cliënten van mening dat hier geen nieuwbouw zou moeten plaatsvinden. Het gaat om een open gebied met bijzondere historische waarde. Indien er geen alternatieve locaties zijn en woningbouw noodzakelijk is zou dit gebied pas in beeld mogen komen.

Cliënten zijn van mening dat het uitgangspunten voor het maken van de belangenafweging onjuist is geweest. De historische waarde is niet meegewogen. Woningbouw is als uitgangspunt genomen en pas bij de invulling van het plan, de stedenbouwkundige opzet, wordt rekening gehouden met de historische waarde van het gebied. Cliënten zijn van mening dat dit als zodanig niet is gebeurd gelet op het volledig volbouwen van het gebied.

Er is volgens cliënten sprake van gelegenheidsbouw en niet van een verantwoorde keuze om dit gebied te ontwikkelen. Er is niet van te voren bepaald hoeveel woningen, welk type woningen er in Ruinen zouden moeten komen en op welke plaats dit het beste zou kunnen. Dit klemt meer nu de noodzaak niet is aangetoond.

Er wordt verwezen naar het inventarisatierapport voor de woonvisie 2009-2015. Hierin staat een afname van de bevolking aangegeven tussen 2005 en 2025 met 5 a 10%. Volgens cliënten is hierdoor de toelichting op het onderhavige bestemmingsplan achterhaald.

Het bouwen op de onderhavige locatie strookt niet met het ambitiedocument Structuurvisie 2030 waarin staat aangegeven dat voor de kerndorpen kleinschalige uitbreidingsplannen worden geïnitieerd door de gemeente. Gelegenheidsbouw op initiatief van een projectontwikkelaar strookt niet met dit uitgangspunt. Helemaal niet wanneer de locatiekeuze wordt bepaald door financiële overwegingen.

De alternatieve locatie Ruinen-Zuid, fase 3 is reeds goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Dit plan biedt de mogelijkheid om 55 woningen te bouwen. Hierover wordt niets vermeld in de toelichting.

Cliënten zijn van mening dat voor zover er nog vraag is naar nieuwbouw, in die vraag kan worden voorzien door het plan Ruinen-Zuid. Eigendomsperikelen zouden de bouw vertragen. Dit is geen reden om elders een nieuw plan te ontwikkelen.

Verder worden nog genoemd:

geen inzicht in de exploitatie van het plan;
de flora en fauna worden verstoord;
toegestane nok- en goothoogte past niet in de omgeving;

beantwoording

Het plangebied ligt in de huidige situatie in het bestemmingsplan "Ruinen" en heeft hierin de bestemming agrarische doeleinden klasse A. Aan het gebied zijn geen bijzondere waarden toegekend middels een aanduiding in het bestemmingsplan. Verder ligt het plangebied binnen de rode contour van het Provinciaal Omgevingsplan (POP II). Dit betekent dat het perceel op provinciaal niveau geen bescherming heeft gekregen door deze buiten de contour te projecteren. Het feit dat er geen belemmeringen zijn voor woningbouw is mede een afwegingscriterium geweest bij de vaststelling van het strategisch woningbouwprogramma. Verder sluit het plangebied direct aan bij de bebouwde omgeving van Ruinen en is hierdoor vanuit stedenbouwkundig oogpunt een geschikte plek voor woningbouw. De bestaande bebouwingsrand wordt doorgetrokken waardoor een evenwichtige uitbreiding aan de zuidzijde van Ruinen ontstaat. Dat deze uitbreiding op een zorgvuldige wijze dient te geschieden wordt door ons ondersteund. Reden waarom met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld.

De woningbehoefte vindt zijn grondslag in de "Woonvisie De Wolden" welke in december 2004 is vastgesteld. De woonvisie schets de gemeentelijke visie van het wonen in De Wolden tot 2010 met een doorkijk naar de langere termijn. De behoefte voor Ruinen bedraagt ongeveer 25 woningen per jaar. Sinds eind van de jaren 90 zijn er geen woningbouwlocaties meer ontwikkeld in Ruinen.

Het inventarisatierapport voor de woonvisie 2010-2015 laat een daling van de bevolking zien (kern Ruinen -100). De verwachting is echter wel dat het aantal huishoudens zal toenemen,

In het ambitiedocument voor de Structuurvisie staat aangegeven dat kleinschalige uitbreidingsplannen worden geïnitieerd door de gemeente. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte over blijft voor initiatieven van andere partijen. Wanneer er sprake is van een ontwikkeling die past binnen alle uitgangspunten wordt hier op een positieve manier mee omgegaan.

De ontwikkeling van Zuides 3 stagneert vanwege de versnipperde eigendomssituaties waarover tot op heden geen overeenstemming is bereikt. Sinds eind van de 90er jaren heeft er geen woningbouw meer plaatsgevonden in Ruinen. Gelet hierop en op de woonvisie die loopt tot 2010 – waarin de woningbehoefte op 25 woningen per jaar is aangegeven – is gemeend om alternatieve locaties te onderzoeken. Deze zijn als zodanig meegenomen in het strategisch woningbouwprogramma.

Inzicht in de totale exploitatie van het plan wordt niet gegeven omdat het hier gaat om vertrouwelijke bedrijfsgegevens. Verder is er een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Deze overeenkomst bevat in hoofdlijnen de afspraken over het proces, de verdeling van de kosten, het woonprogramma en locatie-eisen (bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, inrichting openbare ruimte). Gegevens hieruit zijn niet openbaar omdat er nog onderhandelingen plaats moeten vinden in het kader van de aanbestedingen. In het kader van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid (maatschappelijk en financieel) van het plan. Dit staat weergegeven in Hoofdstuk 5 van het plan. In het ontwerp-plan is dit niet volledig opgenomen. Hoofdstuk 5 is op dit punt dan ook ambtshalve aangepast.

Voor flora en fauna is onderzoek gedaan door Ecogroen Advies. De resultaten hiervan zijn verwerkt in Hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de nokhoogte kan worden opgemerkt dat een hoogte van 9 m in al onze uitbreidingsplannen wordt gehanteerd. Er is in dit plan geen sprake van een afwijkende norm. De goothoogte is verder bepalend voor de verschijningsvorm van de woning; deze is op max. 3 m (de weg Bos, buitenrand) en 4 m (de weg Bos, binnenzijde) gesteld.

De inspraakreactie wordt door inspreker als ingelast aangemerkt. De beantwoording hiervan wordt eveneens als ingelast aangemerkt. Korte tijdshalve wordt verwezen naar Hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan (blz. 31 en verder).

8. R. van Tarry, Oldenhave 9a, 7963 SH Ruinen.

Samenvatting

Betrokkene verwacht dat de komst van woningen (met extra verkeer) de gezondheid zal aantasten van zijn vee welke in de weide staan waaraan in het nieuwe plan woningen gaan grenzen. Het vee zal stress ondervinden als gevolg van lichtflitsen van aan- en afrijdend verkeer hetgeen een negatief effect zal hebben op de melkproductie. Tevens zal de lichthinder een verstorend effect hebben op aanwezige kieviten.

Verzoekt om tegemoet te komen aan zijn belangen en het ontwerp-plan dusdanig te wijzigen dat de op te richten woningen tegenover zijn weiland niet met de voorzijde maar met de achterzijde naar het weiland toe worden geprojecteerd. Indien dit niet wordt doorvertaald wordt voorgesteld een wal of bebossing aan te leggen zodat de lichtflitsen worden gefilterd.

Beantwoording

Over verstoring van gezondheid en gevolgen voor melkproductie door de komst van woning en de hiermee gepaard gaande verkeersbewegingen met lichtflitsen van aan- en afrijdend verkeer zijn gegevens c.q. onderzoeken gevonden die dit onderschrijven. Het naar binnen keren van de woningen doet afbreuk aan het stedenbouwkundig ontwerp. Er is juist voor gekozen om de woningen naar buiten te richten in verband met de beeldkwaliteit. Van oudsher was bouwen van woningen met de voorzijde naar de weg uitgangspunt. Bijkomend aspect van dit uitgangspunt is het visuele beeld dat op deze wijze ontstaat: een heldere structuur die niet wordt ontsierd door achterzijden van woningen naar de open ruimte en versturende elementen als schuttingen.

De inspraakreactie wordt door inspreker als ingelast aangemerkt. De beantwoording hiervan wordt eveneens als ingelast aangemerkt. Kortheidshalve wordt verwezen naar Hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan (blz. 31 en verder).

9. A. Koops, Oldenhave 5, 7963 SH Ruinen.

Samenvatting

Betrokkene geeft aan dat het nieuwbouwplan het karakteristieke beeld zal schaden. In de huidige situatie is er een prachtige overgang van kombebouwing naar landelijk wonen. Het nieuwbouwplan heeft een duidelijk effect op de huidige buurtschap omdat het met meer dan de helft van de huidige bebouwing wordt uitgebreid. Dit kan gevolgen hebben op het sociale karakter van de buurt. De hoeveelheid inritten doet afbreuk aan het karakter van de straat. Ook zal de hoeveelheid verkeer toenemen waardoor er onrust ontstaat op het buitengebied (licht en geluid) en gevaarlijke situaties.

Tot slot geeft betrokkene aan teleurgesteld te zijn dat dit gebied alle aandacht krijgt terwijl er op de Zuides niets gebeurt. Hier liggen reeds mogelijkheden voor woningbouw en sluit beter aan op de bestaande nieuwbouw.

Beantwoording

Dat de huidige overgang van landelijk wonen naar kombebouwing als prachtig wordt ervaren is begrijpelijk. Nagenoeg iedere uitbreiding van een kern heeft gevolgen voor de bestaande situatie; immers er treedt een wijziging op in de bestaande situatie.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de locatie Oldenhave/Bos een geschikte locatie. De bestaande bebouwingsrand wordt doorgetrokken waardoor een evenwichtige uitbreiding van Ruinen ontstaat. Met de inpassing in het landschap wordt zorgvuldig omgegaan. Reden waarom bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld. De verkeerstoename zal gering zijn zodat de rust en veiligheid niet bovenmatig verstoord worden. De ontwikkeling van Zuides 3 stagneert vanwege de versnipperde eigendomssituaties waarover tot op heden geen overeenstemming is bereikt. Er zijn bij de vaststelling van het strategisch woningbouwprogramma ruimtelijke keuzes gemaakt met betrekking tot mogelijke locaties voor woningbouw. Hierbij is de locatie Oldenhave/Bos aangewezen als locatie voor woningbouw.

10. H. van Tarry, Oldenhaven 9, 7963 SH Ruinen.

Samenvatting

Betrokkene is van mening dat de nieuwbouw het karakteristieke beeld van het bestaande gebied schaadt. In de huidige situatie is er een prachtige overgang van kombebouwing naar landelijk wonen. Het nieuwbouwplan heeft geen samenhang als nieuw buurtschap. Het aantal uitritten doet afbreuk aan het karakter van de straat. Ook brengt het een toename van verkeer met zich mee. De huidige opzet van het plangebied kan grote gevolgen hebben voor het sociale karakter van de hechte buurt.

Wanneer de geplande nieuwbouw naar elkaar gericht zou zijn dan kan de nieuwbouw zich als nieuwe buurtschap ontwikkelen en de bestaande buurt blijven zoals deze is. Er zou eventueel een singel om het gebied kunnen worden aangelegd.

Er kunnen gevaarlijke situaties ontstaan op de smalle weg doordat deze veelvuldig gebruikt wordt door zwaar landbouwverkeer.

Verder is betrokkene teleurgesteld dat dit gebied alle aandacht krijgt terwijl er in directe nabijheid op de Zuides al een gebied is aangewezen voor woningbouw waar niets gebeurt. Hier liggen volgens betrokkene meer mogelijkheden voor woningbouw en het gebied is beter aan te sluiten aan de reeds bestaande nieuwbouw. De versnipperde eigendomssituatie mag geen reden zijn om dit gebied niet verder te ontwikkelen.

Beantwoording

Voor het gebied is gekozen voor een Stedenbouwkundige opzet, waarbij de woningbouw de reeds aanwezige woningen aan het Bos aan de zuidzijde en oostzijde volgt. Er is in verband met de beeldkwaliteit gekozen om de woningen naar buiten te richten, met de voorzijde, de zichtzijde naar de omliggende straten/wegen en het buitengebied. Van oudsher was het bouwen van woningen aan de wegen met de voorzijde van de woningen naar de wegzijde uitgangspunt. Deze karakteristiek is in deze dorpsuitbreiding eveneens als uitgangspunt gehanteerd. Bijkomend aspect van dit uitgangspunt is het visuele beeld dat op deze wijze ontstaat; een eenvoudige heldere structuur, die niet kan worden ontsierd door achterzijden van woningen naar de open ruimte al dan niet voorzien van verstorende elementen zoals schuttingen e.d.

De ontwikkeling van Zuides 3 stagneert vanwege de versnipperde eigendomssituaties waarover tot op heden geen overeenstemming is bereikt. Er zijn bij de vaststelling van het strategisch woningbouwprogramma ruimtelijke keuzes gemaakt met betrekking tot mogelijke locaties voor woningbouw. Hierbij is de locatie Oldenhaven/Bos aangewezen als locatie voor woningbouw. Door naast het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan op te stellen wordt op een zorgvuldige wijze invulling gegeven aan het plangebied.

11. J. Kloosterman, Zwederaweg 51, 7963 BS Ruinen en H. Hoogers, Zwederaweg 49, 7963 BS Ruinen.

Samenvatting

- a. Betrokkenen geven aan dat een uniek landschap gaat verloren.
- b. Betrokkenen vragen zich af of in de huidige situatie nieuwbouw wel nodig is vanwege de recessie, vanwege de plannen Stoffersweg en Neuzendijk en vanwege het feit dat er momenteel al 45 woningen te koop staan.
- c. Ontwikkeling van locatie Zuides 3 ligt meer voor de hand. Eventueel Ruinen-Noord langs de Noordharen.
- d. Betrokkenen denken dat de verkeersdrukke om en nabij de O.B. School aan de H. Smeengestraat enorm zal toenemen.
- e. Er zal weinig belangstelling zijn voor het project omdat er weinig potentiële kopers waren tijdens de inloopbijeenkomst op 6 april 2009.

Beantwoording

- a. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de locatie Oldenhaven/Bos een geschikte locatie. De bestaande bebouwingsrand wordt doorgetrokken waardoor een evenwichtige uitbreiding van Ruinen ontstaat. Met de inpassing in het landschap wordt zorgvuldig omgegaan. Reden waarom bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld. Het betreffende gebied is niet aangeduid als een gebied dat extra waardevol is en daardoor beschermd zou moeten worden. Daarnaast ligt het gebied binnen de contour van het Provinciaal Omgevingsplan; ook hier gaat geen extra beschermende werking vanuit.
- b. De uitbreiding van Ruinen met de ontwikkeling van het plangebied Oldenhaven/Bos is gebaseerd op de woonvisie welke in 2004 is vastgesteld. Hierin wordt de gemeentelijke visie geschetst tot 2010 met een doorkijk naar de langere termijn. Gelet hierop en op het feit dat er geen uitbreidingen in Ruinen hebben plaatsgevonden sinds eind jaren 90 wordt de huidige uitbreiding verantwoord geacht.
- c. Ontwikkeling van Zuides 3 stagneert vanwege de versnipperde eigendomssituaties waarover tot op heden geen overeenstemming is bereikt.
- d. De toename van verkeer zal gering zijn en niet zodanig fors dat dit niet acceptabel zal zijn.
- e. De inloopbijeenkomst wordt georganiseerd om inwoners te informeren over de feitelijke invulling van het plangebied (het bestemmingsplan). Er worden op deze avond geen kavels uitgegeven of verkocht.

12. G.H. Meertens, Zwederaweg 61, 7963 BS Ruinen.

Samenvatting

Betrokkene is van mening dat het uitbreidingsplan Oldenhaven/Bos – welk plan er voor zorgt dat er definitief een karakteristiek beeld van Ruinen verdwijnt - moet worden vervangen door het al jaren klaar liggende plan Zuides 3. Uit de door Dorpsbelangen Ruinen gehouden enquête is gebleken dat de meerderheid van de bevolking het met deze zienswijze eens is.

Beantwoording

De ontwikkeling van Zuides 3 stagneert vanwege de versnipperde eigendomssituaties waarover tot op heden geen overeenstemming is bereikt. Er zijn bij de vaststelling van het strategisch woningbouwprogramma ruimtelijke keuzes gemaakt met betrekking tot mogelijke locaties voor woningbouw. Hierbij is de locatie Oldenhaven/Bos aangewezen als locatie voor woningbouw. Door naast het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan op te stellen wordt op een zorgvuldige wijze invulling gegeven aan het plangebied. Over de meerderheid van de bevolking kan bij de beoordeling van de zienswijzen niet gesproken worden nu er maar 12 zienswijzen zijn ingediend.