

Reactienota Zienswijzen - bestemmingsplan 'Buitengebied, deelplan Uitbreiding Kerkweg Ruinerwold'

Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen (ontwerp), de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

reacties

1. Reclamant 1, ingekomen op 31 januari 2024. (Pro forma).
2. Reclamant 2, ingekomen op 13 februari 2024;
3. Reclamant 3, ingekomen op 16 januari 2024;
4. Reclamant 4, ingekomen op 31 januari 2024;
5. Reclamant 5, ingekomen op 31 januari 2024.

Ingetrokken

- Reclamant 6, ingekomen op 25 januari 2024 . In overleg is deze zienswijze ingetrokken.

Reclamant 1 (ontvangen op 31 januari 2024)			
1.1	Cliënten kunnen zich met het plan niet verenigen en brengen daarover zienswijzen naar voren. Dat doen zij op formele gronden. Zij vragen uw raad daarom hen een termijn te geven waarbinnen zij hun zienswijzen kunnen aanvullen. Hun zienswijzen zullen dan met name gaan over de impact van de voorgenomen wijk op hun woon- en leefsituatie alsmede de bedrijfsvoering van de maatschap. Die is te groot en u houdt daar onvoldoende rekening mee.	Voor kennisgeving aangenomen	Geen actie.

Reclamant 2 (ontvangen op 13 februari 2024)			
2.1	Het bestemmingsplan 'Buitengebied, deelplan Uitbreiding Kerkweg, Ruinerwold', hierna te noemen; 'Bestemmingsplan Kerkweg' maakt aan de zuidzijde van het dorp Ruinerwold een uitbreiding van dat dorp mogelijk met 125 woningen. Daarnaast voorziet het Bestemmingsplan Kerkweg in de transformatie van een agrarisch perceel naar de functie wonen, waardoor nog eens drie woningen kunnen worden gebouwd. Het totaal komt daarmee op 128.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen actie.
2.2	Cliënten sub 1. wonen aan de Buitenhuizerweg 2 te Ruinerwold. Hun perceel ligt op ongeveer 50 meter van de te ontwikkelen locatie. Zij hebben vanaf hun perceel en vanuit hun woning zicht op de locatie. Ze gaan daarnaast gevolgen van enige betekenis van het Bestemmingsplan Kerkweg ondervinden vanwege de nabijheid van de locatie en het feit dat het verkeer van en naar het plangebied gedeeltelijk over de Buitenhuizerweg zal rijden. Hetzelfde geldt voor het plandeel dat ziet op de Buitenhuizerweg 4. Dat plan grenst ook aan hun gronden.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen actie.
2.3	Cliënten sub 2. tot en met 5. wonen aan de Buitenhuizerweg 6 en exploiteren met elkaar in maatschapsverband een agrarische onderneming in de vorm van een melkveebedrijf. Ook zij hebben vanaf hun bedrijfsperceel zicht op het Bestemmingsplan Kerkweg. Daarnaast geldt dat zij gronden bezitten en in gebruik hebben die aan het Bestemmingsplan Kerkweg grenzen. Ook zij zullen dus gevolgen van enige betekenis ondervinden. Hetzelfde geldt voor het plandeel dat ziet op de Buitenhuizerweg 4. Dat plan grenst ook aan hun gronden.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen actie.
2.4	Cliënten gezamenlijk zal ik hierna aanduiden als 'Cliënten'. Waar nodig zal ik cliënten sub 1. In enkelvoud aanduiden als 'Client 1a en cliënten sub. 2 t/m 5 in enkelvoud als 'client b'.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen actie.
2.5	Hierna zullen de inhoudelijke zienswijzen worden weergegeven. Dat zal gebeuren aan de hand van overzichtelijke onderwerpen.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen actie.

2.6	Cliënten merken in zijn algemeenheid op dat zij niet tegen woningbouw ten behoeve van Ruinerwold zijn en ook niet tegen uitbreiding van de kern van Ruinerwold. Zij verzetten zich tegen dit Bestemmingsplan Kerkweg omdat het alle proporties te buiten gaat. Het Bestemmingsplan Kerkweg is niet met de juiste zorgvuldigheid voorbereid en mist een gedegen onderbouwing. Om die reden kan het naar mening van cliënten niet worden vastgesteld.	De opmerking van Reclamant dat zij in algemene zin niet tegen woningbouw of uitbreiding van de kern van Ruinerwold zijn, wordt genoteerd. De gemeente deelt niet de opvatting dat het bestemmingsplan Kerkweg buitensporig is of op een onvoldoende zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Bij de totstandkoming van het plan is zorgvuldig afgewogen tussen de verschillende belangen, zijn de relevante onderzoeken uitgevoerd en is de planopzet afgestemd op het gemeentelijke en provinciale beleid.	Geen actie.
2.7	Door Companen is in 2021 onderzoek gedaan naar de kwalitatieve woningbehoefte. Daarbij is niet alleen naar sociale huur gekeken, maar ook naar vrije sector huur, betaalbare koop, middeldure koop en dure koop. Companen komt in haar behoefteonderzoek uit op een verwachte woningbehoefte van 550 woningen voor de gehele gemeente De Wolden. Voor het dorp Ruinerwold wordt verwachte groei door Companen berekend op 90. In de toelichting op het Bestemmingsplan Kerkweg gaat u uit van een behoefte van 123 tot 164. Dat aantal volgt niet uit het onderzoek van Companen. Verwijzing naar dat onderzoek is daarom onvoldoende. Uit de plantoelichting blijkt onvoldoende waarom er behoefte aan meer woningen bestaat. Uw raad schrijft weliswaar dat er daarnaast behoefte bestaat aan woningen voor arbeidsmigranten en ‘uitplaatsers’ van vakantieparken, maar in het onderzoek van Companen worden die aantallen als onzeker bestempeld. U onderbouwt deze aantallen ook niet met andere onderzoeken naar de behoefte. Het lijken meer aannames. Uw raad kan geen plan vaststellen als de behoefte aan woningen niet is aangetoond. Dat volgt niet alleen uit artikel 3.1.6., tweede lid, van het Besluit ruimtelijke Ordening, maar ook uit de Omgevingsverordening Drenthe. Met een door Companen vastgestelde onzekere behoefte aan het aantal woningen voor arbeidsmigranten en ‘uitplaatsers’	Zoals ook beschreven in paragraaf 3.3 van de plantoelichting (Laddertoets) is regionaal afgesproken dat in De Wolden 750- 1000 woningen worden gebouwd tot 2030. Inmiddels is in maart 2023 de woon(zorg)visie opgesteld. De woningbehoefte in de woon(zorg)visie is rechtstreeks gebaseerd op het behoefteonderzoek van Companen uit 2021. In de woon(zorg)visie is ook opgenomen dat de gemeente het woningbouwprogramma iedere twee jaar actualiseert op basis van een actueel woningmarktonderzoek. Dit onderzoek is in 2024 uitgevoerd. Op basis van de resultaten hiervan heeft de gemeenteraad op 27 maart 2025 besloten de beschikbare ruimte voor woningbouw tot 2030 te verruimen van 750 tot 1.000 wooneenheden naar 810 tot 1.060 wooneenheden. Companen gaat in haar onderzoek van 2021 enerzijds uit van een groei van de behoefte, dat is een trendmatige huishoudensgroei van minimaal	De toelichting van het bestemmingsplan paragraaf 3.3 is op dit onderdeel geactualiseerd. Verder ziet de gemeente geen aanleiding verder aan te passen.

	onderbouwt u de behoefte in elk geval niet. Het Bestemmingsplan Kerkweg heeft nu meer weg van ‘wishfull thinking’ in plaats van realisme.	550 wooneenheden in de gemeente De Wolden. Dit is een groei als gevolg van verhuizingen naar gemeente De Wolden en steeds kleinere huishoudens. Daarnaast ziet Companen in aanvulling hierop op een groei als gevolg van actuele ontwikkelingen. De zienswijze noemt deze groei onzeker. Deze actuele ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld de uitstroom van de vakantieparken, meer arbeidsmigranten en meer statushouders. Een en ander leidt tot een extra behoefte aan wooneenheden. Om aan de brede vraag te kunnen voldoen, is de behoefte groter dan de trendmatige groei van 550 woningen. Conform de regionale afspraken, op basis van de berekeningen in het onderzoek van Companen, gingen we uit van een verwachte behoefte 750 tot 1.000 wooneenheden tot 2030 in De Wolden. In het woningbouwprogramma van De Wolden zijn de 750 tot 1.000 wooneenheden verdeeld over de verschillende kernen. Voor Ruinerwold betekent dit het toevoegen van 123 tot 164 woningen. Door het eerder genoemde besluit van de gemeenteraad op 27 maart 2025 is de ruimte voor Ruinerwold tot 2030 verruimd van 123 tot 164 woningen naar 133 tot 174 wooneenheden. De locatie van het plangebied is aangemerkt als een van de sleutelprojecten.	
--	--	--	--

2.8	Daar komt bij dat het Bestemmingsplan Kerkweg voorziet in de uitbreiding van de kern van Ruinerwold. Er is sprake van een uitleggebied. In de Toekomstvisie van de gemeente De Wolden staat dat bij elke nieuwe ontwikkeling de voorkeur uitgaat naar inbreiding boven uitbreiding. Op deze manier wordt extra ruimtebeslag op het buitengebied voorkomen. In de plantoelichting noch in het behoefte onderzoek van Companen wordt uitgelegd waarom met dit Bestemmingsplan Kerkweg ondanks de wens om inbreiding voor te laten gaan op uitbreiding, toch voor uitbreiding wordt gekozen. Het lijkt erop dat uw raad het verdienmodel van een projectontwikkelaar zwaarder laat wegen dan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Dat vraagt extra aandacht, omdat Ruinerwold een aantal inbreidingslocaties kent dat ruimte biedt aan ongeveer 65 woningen. Cliënten noemen de volgende locaties:⁴ • Remmels Schilderwerken (4); • Buddingerwold (11); • Café Central (20); • discotheek 'De Klok' (12); • Blijdenstede (20); • voormalig gemeentehuis (3)⁵, en; • het plan 'Boerpad' dat in een vergevorderd stadium van ontwikkeling was en toen werd ingetrokken.	De behoefte aan nieuwe woningen in Ruinerwold is geraamd op 133 tot 174 woningen (NB: op basis van het in maart 2025 geactualiseerde woningbouwprogramma). Dit aantal is niet uitsluitend met inbreiding op de in de zienswijze genoemde locaties te realiseren. Met een uitbreidingslocatie kunnen we op een goede manier voldoen aan de uitbreidingsbehoefte in het dorp. We streven naar gemengde wijken met een goede verdeling van woningtypen, doelgroepen, koop/huur en prijssegmenten. In een nieuwe wijk met voldoende volume en die in de toekomst mogelijk nog uitgebreid kan worden, zijn de mogelijkheden om een gemengde wijk te realiseren optimaal en beter dan op versnipperde inbreidingslocaties.	Geen actie.
2.9	Naar mening van cliënten dienen deze aantallen betrokken te worden bij de overwegingen van uw raad om uitbreiding te laten prevaleren boven inbreiding. U dient zich te realiseren dat met het toestaan van woningbouw aan de rand van Ruinerwold de inbreidingsplannen in de knel komen. Een voorbeeld daarvan is dat de verkoop van de drie woningen ter plaatse van het voormalig gemeentehuis vertraging oploopt. De verkoop van 20 woningen in Blijdenstede loopt moeizaam. Deze wooneenheden zijn al eens van de markt gehaald en er ligt momenteel een aanvraag omgevingsvergunning om het plan te wijzigen. Met uitbreiding ten	De behoefte aan nieuwe woningen in Ruinerwold overstijgt de circa 125 woningen die op de nieuwe uitbreidingslocatie kunnen worden gerealiseerd. Om de gewenste aantallen woningen te kunnen realiseren is voldoende plancapaciteit noodzakelijk. Zowel landelijk als binnen de gemeente De Wolden geldt daarbij het uitgangspunt dat wordt gestuurd op een plancapaciteit van circa 130 procent.	Geen actie.

	zuiden van Ruinerwold werkt u leegstand en 'rotte kiezen' in de kern in de hand. U verantwoordt niet waarom u dat doet.	Voor Ruinerwold zijn er plannen voor in totaal 226 woningen. Hiervan kan circa een derde worden aangemerkt als harde plancapaciteit en circa twee derde als zachte plancapaciteit. Het onderhavige plan maakt onderdeel uit van deze totale plancapaciteit. Met 226 woningen wordt een plancapaciteit van bijna 130 procent bereikt, hetgeen aansluit bij het gemeentelijke streven. De genoemde inbreidingslocaties bieden, in samenhang met de uitbreidingslocatie, voldoende ruimte om te voorzien in zowel de plancapaciteit als de woningbehoefte. Daarnaast voorziet het onderhavige plan in een relatief groot aandeel betaalbare woningen. Gelet hierop wordt niet verwacht dat de realisatie van een nieuwe wijk zal leiden tot leegstand binnen het dorp.	
2.10	Wat voor cliënten ook niet duidelijk is, is dat uw gemeente in 2021 in hetzelfde gebied nog ruimte reserveerde voor slechts 50 woningen. Nu worden dat er 125. Het verschil van een toename met 75 woningen wordt op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt. Uit het onderzoek van Companen volgt op geen enkele wijze dat tussen 2021 en 2023 een groei naar de behoefte van 75 woningen verwacht wordt. Sterker nog, het college van De Wolden is hiervan op de hoogte. Uit een e-mail van de beleidsadviseur Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling van uw gemeente van 26 januari 2022 aan het college wijst deze adviseur al op de overschatting van het aantal woningen waar behoefte aan is. Het college slaat dat in de wind. In de mail wordt nog uitgegaan van een aantal woningen aan de Kerkweg van 80. Dat zijn er in het huidige Bestemmingsplan Kerkweg alweer 125 geworden. Met andere woorden, er worden veel meer woningen geprojecteerd dan waar	Er heeft een verkenning plaatsgevonden naar uitbreidingsrichtingen van Ruinerwold. De betreffende e-mail is naar alle waarschijnlijkheid tijdens of naar aanleiding van deze verkenning verzonden. Het genoemde aantal van 50 of 80 woningen, heeft betrekking op een deel van het huidige plangebied. Het bestemmingsplan Kerkweg betreft een groter gebied en daar past daarom ook een groter aantal woningen en past binnen de woningbouwbehoefte van de gemeente, zie hiervoor ook de beantwoording op 2.7 en 2.8.	Geen actie.

	behoefte aan is en voor het meerdere ontbreekt elke onderbouwing.		
2.11	De wens om uit te breiden ten zuiden van de kern van Ruinerwold wordt ook niet ondersteund door de Structuurvisie 2010 - 2030 van de gemeente De Wolden. In die structuurvisie is vastgelegd dat Ruinerwold rondom het centrum kan uitbreiden. De onder punt 8. Genoemde locaties liggen min of meer rond het centrum en voldoen daar aan. Het Bestemmingsplan Kerkweg voldoet niet aan de structuurvisie.	De gemeente heeft (zoals weergegeven in de gemeentelijke woon(zorg)visie) een aanzienlijke woningbouwopgave voor de komende jaren. Dit plan voorziet in een deel daarvan. Met de vaststelling van de toekomstvisie 2022-2040 is de structuurvisie 2010-2030 komen te vervallen. Met de Toekomstvisie zijn de uitbreidingslocaties zoals deze waren opgenomen in de structuurvisie overgenomen Het plangebied is een van de locaties aangewezen in de structuurvisie (vastgesteld in 2010) waar woningbouw is voorzien. Voor het kerndorp Ruinerwold is daarin opgenomen dat er grootschalige uitbreiding mogelijk is. Er is sprake van een totaalplan met een gevarieerd woningaanbod, wat ook financieel haalbaar en uitvoerbaar is. Het is niet noodzakelijk om hiervoor ook naar andere locaties te kijken. Het is wel zo dat t.z.t. ook andere locaties nodig zijn om aan de totale woningbouwopgave te kunnen voldoen.	Geen actie.
2.12	In de plantoelichting is te lezen dat uw raad zich rijker rekent dan hij is. In paragraaf 3.1 staat dat de gemeente de Wolden in 2011 in de Structuurvisie heeft aangegeven ruimte te zien voor toekomstige woningbouw aan de zuidzijde van Ruinerwold. Op een plaatje is met de letters "OC" weergegeven welk gebied wordt bedoeld. Dat gebied ligt inderdaad aan de Kerkweg, maar is niet het gebied waar het Bestemmingsplan Kerkweg op ziet. Het gebied op het plaatje in de structuurvisie is namelijk al in 2015 bebouwd. Opmerkelijk aan deze uitbreiding van de zuidelijke kant van	Het klopt dat in paragraaf 3.1 van de toelichting wordt beschreven dat 'De gemeente de Wolden heeft in 2011 in de Structuurvisie aangegeven ruimte te zien voor toekomstige woningbouw aan de zuidzijde van Ruinerwold.' Paragraaf 4.4.1 gaat nader in op de toekomstvisie 2022-2024 en Structuurvisie de Wolden 2011.	Geen actie.

	Ruinerwold is dat die uitbreiding niet wordt genoemd in paragraaf 2.1. van de plantoelichting. Daarmee doet uw raad voorkomen alsof die uitbreiding niet op grond van de structuurvisie is gerealiseerd en gebruikt u de ambitie uit diezelfde structuurvisie nog een keer om de uitbreiding van het Bestemmingsplan Kerkweg te rechtvaardigen.	In figuur 4.1 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen. De hierin genoemde letteraanduiding 'OC' staat inderdaad op het bestaand bebouwd gebied van Ruinerwold. Echter staat de letterduiding voor 'Ontmoetingscentrum'. De sterretjes op de kaart geven mogelijke ontwikkellocaties weer. Rondom Ruinerwold zijn vier uitbreidingsrichtingen te zien, waarbij duidelijk is dat ter plaatse van het plangebied een uitbreiding van de kern is voorzien (de zuidelijke ster).	
2.13	Het Bestemmingsplan Kerkweg voorziet in de bouw van 128 woningen. Van dit aantal zijn er 125 geprojecteerd aan de Kerkweg. In de planvoorschriften is dat aantal niet begrensd. Hierdoor kunnen meer dan 125 woningen worden gebouwd.	Conform artikel 7.2.1, onderdeel c, is het aantal wooneenheden per bouwvlak vastgelegd. In dit artikel staat dat per bouwvlak het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal dat is aangegeven bij de aanduiding maximum aantal wooneenheden. Omdat per bouwvlak een maximum is opgenomen, kan het totaal aantal woningen niet hoger zijn dan de som van de aantallen die op de verbeelding zijn aangeduid. Deze optelsom komt uit op 125 woningen binnen het plangebied, aangevuld met 3 woningen aan de Buitenhuizerweg.	Geen actie.
2.14	Zoals hierboven al is vermeld heeft client een perceel grond in eigendom dat aan het te ontwikkelen Bestemmingsplan Kerkweg grenst. Het gaat om het perceel kadastraal bekend RNW00 M 1251. Ten noorden van dat perceel ligt het perceel RNW00 M 1419. Dat perceel heeft client 1b in gebruik. Op beide percelen vindt gewasrotatie plaats. Dat houdt in dat op de percelen afwisselend gras en dan weer gewassen worden geteeld. Die gewassen kunnen aardappelen, maar ook andere voor menselijke consumptie	Zie beantwoording 2.17	Geen actie.

	geschikte gewassen zijn. Client 1b is verplicht gewasrotatie toe te passen. Hij mag daarom zijn gronden niet uitsluitend met gras inzaaien. Dit jaar komt er voor maximaal 4 jaar gras, daarna weer andere gewassen. Bij zowel de teelt van gewassen als bij grasland wordt gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen.		
2.15	De in het Bestemmingsplan Kerkweg voorziene woningbouw is een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functie. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna; 'Afdeling') volgt dat in het algemeen een afstand van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. De afstand tussen de erfgrens van de percelen van Client 1b en de tuinen van de nog te bouwen woningen bedraagt 14 meter. De afstand van die perceelsgrens tot openbaar toegankelijk gebied zoals de straat en de parkeerhavens is nog korter. Behalve een bomenrij bevinden zich tussen zijn percelen en de gevoelige functies geen bebouwing of andere beschermende voorzieningen. De functie "tuinen" is aan te merken als een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functie. Verder is van belang dat de houtwal langs het agrarisch perceel twee keer wordt onderbroken. De kans op drift richting de woningen is daardoor nog groter.	Zie beantwoording 2.17	
2.16	Het is toegestaan de afstand van 50 meter te verkleinen als daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. In eerdere uitspraken heeft de Afdeling overwogen dat een kortere afstand kan worden gemotiveerd aan de hand van een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek.	Zie beantwoording 2.17	
2.17	Client 1b stelt vast dat een locatieonderzoek ontbreekt, waardoor niet kan worden vastgesteld of het woon- en leefklimaat binnen de bestemming "Wonen" aanvaardbaar is en of het Bestemmingsplan Kerkweg leidt tot een beperking van zijn bedrijfsvoering wat betreft het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen. Nu staat niet vast in welke mate de bomenrij de gebruikers van de openbare ruimte en	Voor het aspect gewasbeschermingsmiddelen geldt dat er geen wettelijke vaste afstand bestaat. De jurisprudentiële vuistregel van vijftig meter kan met locatiespecifieke onderbouwing worden verkleind. Op dit moment zijn er geen houdbare, wetenschappelijk gefundeerde	Actie ambtshalve wijziging verbeelding en regels

	de tuinen zal gaan beschermen tegen drift en daarmee welke afstand van de percelen aan de west- en noordzijde tot aan de tuinen in acht moet worden genomen, om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Daarbij dient ook te worden betrokken dat de in artikel 13.3 van de ontwerp-planvoorschriften is opgenomen dat pas na 5 jaar aan de daar geregelde voorwaardelijke verplichting hoeft te worden voldaan. Wegens het ontbreken van een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek kan het Bestemmingsplan Kerkweg niet worden vastgesteld.	beoordelingscriteria van zo'n locatiespecifiek onderzoek. Er waren twee modellen (PRI en EFSA), maar de Raad van State heeft beide modellen ongeschikt bevonden. Sinds de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (dec 2023) is het belang van volksgezondheid in de gemeentelijke afweging sterker verankerd. Het college heeft in juli 2025 een handelingskader spuitzonering voor kennisgeving aangenomen. Daarmee is gekozen voor een duidelijke toepassing van spuitvrije zonering bij nieuwe gevoelige functies. Voor onderhavig plan geldt dat is gekozen om een uitwaartse zonering toe te passen. Deze keuze geldt voor de ontwikkeling aan de Kerkweg als aan de Buitenhuizerweg. De raad heeft het woningbouwprogramma geactualiseerd en de opgave voor Ruinerwold verhoogd. De gemeente zet middelen in voor versnelling en geeft aan dat Kerkweg Zuid een belangrijke bijdrage levert aan de behoefte, met nadruk op betaalbare segmenten. Daarmee kiest de raad expliciet voor de woningbouwnoodzaak als zwaarwegend maatschappelijk belang. Tegen deze achtergrond is voor dit plan de uitwaartse zonering met een verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen de zone gekozen, zodat woningbouw kan plaatsvinden.	
--	---	---	--

		De gemeente en initiatiefnemer zijn meermaals in gesprek geweest met de agrariër om tot een oplossing te komen. Helaas is hier geen gebruik van gemaakt, waardoor de gemeente genoodzaakt is, een uitwaartse zone met beperking van gewasbeschermingsmiddelen op te nemen. Belangen afweging: Binnen het plangebied en de directe omgeving komen twee belangen samen, namelijk het belang van agrarisch gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en het belang van een gezonde en veilige woonomgeving. Het plan voorziet in de toevoeging van woningen die nadrukkelijk bedoeld zijn voor lokale en betaalbare woningbouw. Daarmee is sprake van een duidelijk maatschappelijk belang. De gemeenteraad heeft in meerdere beleidsstukken en raadsbesluiten uitgesproken dat de woningbouwopgave in De Wolden groot is en dat met name betaalbare woningen noodzakelijk zijn voor het behoud van de leefbaarheid in de dorpen. De gemeente hecht ook belang aan de bedrijfsvoering van agrariërs. De beperking raakt slechts een beperkt deel van de agrarische gronden, terwijl de maatschappelijke winst groot is, namelijk het waarborgen van gezondheid en het mogelijk maken van woningbouw binnen de dorpskern.	
--	--	--	--

2.18	Uw raad heeft ervoor gekozen om de locatie Buitenhuizerweg 4 onderdeel van het Bestemmingsplan Kerkweg te laten zijn. Het gaat hierbij om een nog in werking zijnde agrarische onderneming (varkenshouderij). Cliënten weten dat er met de eigenaar van deze varkenshouderij een principe-overeenkomst tot stand is gekomen, maar die eindigde per 1 januari 2024. Voor zover hen bekend is, is die overeenkomst niet verlengd. Daarnaast staat vast dat de omgevingsvergunning (voor zover vereist) en de ammoniakrechten nog niet zijn ingetrokken. Daarmee staat allerminst vast dat dit deel van het Bestemmingsplan Kerkweg kan worden uitgevoerd. Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Sinds 1 juni 2025 is de gemeente De Wolden eigenaar van deze gronden en worden hier geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer uitgevoerd. Met het wijzigen van de agrarische bestemming wordt deze situatie ook juridisch planologisch vastgelegd. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn bovendien reeds gesloopt. De Toelichting van het bestemmingsplan is op dit onderdeel herschreven.	Aanpassing toelichting bestemmingsplan
2.19	Vanwege de functie 'agrarisch' die aan de varkenshouderij is toegekend ligt over het zuidoostelijke deel van het plangebied aan de kerkweg een geurcirkel. Er kunnen binnen die cirkel geen geurgevoelige gebouwen worden gebouwd zonder dat die cirkel uit het Bestemmingsplan Kerkweg is verdwenen. Zolang de varkenshouderij nog in bedrijf is en de rechten niet zijn ingetrokken kan de cirkel niet worden verwijderd. Nu de varkenshouderij nog in bedrijf is ligt er ten onrechte geen geurcirkel over het plangebied.	Zie antwoord 2.18	Geen actie.
2.20	Daar komt bij dat cliënten er vanuit gaan dat de in het plan gekozen fasering mede is ontstaan uit het feit dat er over het plangebied een stankcirkel ligt. Hoe dan ook, omdat er vanwege de cirkel niet gebouwd kan worden dienen de planvoorschriften daaromtrent regels te bevatten. Die zijn er niet. Verder is van belang dat het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels ervoor moet zorgen dat de derde en laatste fase van het Bestemmingsplan Kerkweg niet eerder kan worden uitgevoerd nadat de eerste en twee fase zijn afgerond én de stankcirkel is weggenomen. Er is anders geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.	Zie antwoorden 2.17	Geen actie.

2.21	Uit het beeldkwaliteitsplan volgt dat uw raad instemt met het bouwen van een woning dwars op de Buitenhuizerweg, terwijl er historisch gezien geen dwarshuizen voorkomen. Dat heeft te maken met de historische verkavelingsstructuur. U motiveert niet waarom u voor die woning van die structuur afwijkt en daarmee het historische lint van de Buitenhuizerweg aantast. Het strookt ook niet met uw wens om dat historische lint te behouden. Met het toestaan van dwarshuizen geeft u het historisch ontstane lint op.	Afgelopen periode is het erfinrichtingsplan voor de Buitenhuizerweg 4 aangepast. In het nieuwe ontwerp is zoveel mogelijk aangesloten bij de opzet zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassing is bedoeld om het erf een meer agrarisch karakter te geven en tegelijkertijd het bouwvolume compact te houden. Om dat te bereiken zijn de woningen meer gecentreerd gepositioneerd op het erf. De aangepaste opzet past binnen de ruimtelijke hoofdstructuur van het plan en doet geen afbreuk aan de inpassing, het landschap of de woonkwaliteit. De verkleining van het bouwvlak en de clustering van de bebouwing zorgen juist voor een rustiger erfbeeld en een betere verhouding tussen bebouwing en open ruimte. De beoogde inrichting blijft in overeenstemming met de stedenbouwkundige uitgangspunten en landschappelijke onderbouwing zoals eerder beoordeeld in het ontwerpbestemmingsplan.	Ambtshalve is het ontwerp voor de Buitenhuizerweg nr 4 aangepast.
2.22	Het beeldkwaliteitsplan bevat eveneens een landschappelijke inpassing. Die is te vrijblijvend, omdat daarin termen als 'waar mogelijk' staan. Cliënten zien liever dat het inpassingsplan voorziet in duidelijke handhaafbare plannen waarbij plantsoorten en -afstanden worden opgenomen.	In deze fase gaat het om de vaststelling van een bestemmingsplan waarin de ruimtelijke hoofdstructuur, de functie, de positionering van bebouwing en de landschappelijke hoofdopzet worden vastgelegd. Een volledig uitgewerkt uitvoeringsplan is nog niet vereist. De inrichting kan op detailniveau worden uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. De borging vindt plaats doordat het erfinrichtingsplan met de landschappelijke	Geen actie

		uitgangspunten onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst of de uitvoering daadwerkelijk in overeenstemming is met de genoemde uitgangspunten. Daarmee is het juridisch niet noodzakelijk om in het plan zelf een volledig uitgewerkt en definitief beplantings- of inrichtingsplan vast te leggen.	
2.23	Daarnaast zien cliënten niet in waarom de landschappelijke inpassing voor beide locaties eerst na vijf jaar vanaf het onherroepelijk worden van het plan gerealiseerd moet zijn. Met name bij het plan aan de Kerkweg brengt dat risico's met zich mee, omdat niet verzekerd is dat die inpassing ook afgedwongen kan worden bij de ontwikkelaar. De inpassing voor dat plandeel ziet namelijk op delen die uiteindelijk tot de openbare gronden gaan behoren. Als de ontwikkelaar voor die tijd failliet of liquideert, kan de inpassing niet meer worden afgedwongen. Dat geldt in mindere mate voor het andere plan, tenzij de gronden tijdig zijn overgedragen aan derden.	De opmerking over de termijn van vijf jaar voor de realisatie van de landschappelijke inpassing wordt herkend, maar geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De gekozen termijn sluit aan bij de gebruikelijke uitvoeringspraktijk en borgt dat de beplanting wordt aangelegd zodra de bouw en inrichting van het erf in de definitieve vorm zijn gerealiseerd. De gemeente is zich bewust van de risico's die kunnen ontstaan als de ontwikkelaar binnen deze periode niet tot uitvoering overgaat. In dat geval blijft de verplichting bestaan en is de gemeente in staat om, indien nodig, de uitvoering te waarborgen. Voor de locatie Kerkweg geldt bovendien dat de gronden waarop de landschappelijke inpassing betrekking heeft, uiteindelijk in eigendom en beheer komen van de gemeente. Daarmee is verzekerd dat de uitvoering en instandhouding van de inpassing ook op langere termijn gewaarborgd zijn, onafhankelijk van de ontwikkelaar.	Geen actie.

		De termijn van vijf jaar is dus niet bedoeld om uitvoering uit te stellen, maar om een praktische koppeling te maken met de realisatiefase van de woningen en de civieltechnische inrichting van de openbare ruimte. De borging is vastgelegd via de planregels en wordt in de uitvoeringsfase door de gemeente overgenomen en onderhouden. Hiermee is de zorg voor de landschappelijke inpassing blijvend gegarandeerd. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst.	
2.24	Uit de plantoelichting maken cliënten op dat het lint van de Buitenhuizerweg een belangrijk element in het huidige landschap is en moet blijven. Om de herkenbaarheid te behouden dient volgens uw raad de openheid en het zicht op het lint behouden te blijven.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen actie.
2.25	Tussen het perceel van client 1a en de te ontwikkelen wijk ligt nog maar 50 meter. Voor cliënten en client 1a in het bijzonder is die afstand al te klein om nog te kunnen spreken van een herkenbaar lint langs de Buitenhuizerweg. Met de komst van de wijk wordt het lint langzaam opgezogen. In de plantoelichting staat dat de groene zone tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande bebouwing langs de Buitenhuizerweg open blijft. Die ambitie is op geen enkele wijze geborgd. Om de openheid desondanks te waarborgen, is meer nodig dan een enkele belofte in een plantoelichting. U weet dat de toelichting geen deel uitmaakt van de planregels en dus niet juridisch bindt. Om uw ambities waar te maken dient u de zone in planregels te beschermen door bijvoorbeeld een cultuurhistorische zone aan te wijzen waarbinnen stedelijke ontwikkelingen niet zijn toegestaan. Alleen dan kunnen cliënten erop vertrouwen dat de zone ook open blijft. U kunt dat doen door tegelijk met het Bestemmingsplan Kerkweg ook van het Bestemmingsplan voor Ruinerwold af te wijken door zones aan te wijzen.	De gemeente herkent de zorg over het behoud van de herkenbare lintstructuur langs de Buitenhuizerweg, maar is van oordeel dat het plan hierin voldoende voorziet. De plangrens van het bestemmingsplan borgt de open zone tussen het perceel van Client 1a en de nieuwe woonwijk. Binnen deze zone liggen gronden met een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. Daarmee is juridisch gewaarborgd dat hier geen stedelijke functies of bebouwing kunnen worden gerealiseerd. De bestaande open ruimte blijft daardoor behouden en blijft functioneren als ruimtelijke scheiding tussen het bebouwingslint en de nieuwe woonontwikkeling.	Geen actie

2.26	Dat klemt te meer, omdat het Bestemmingsplan Kerkweg geen regels stelt voor het gebied waarover de zone gaat. Dat gebied ligt binnen de reikwijdte van de Beheersverordening 'Buitengebied De Wolden 2023'.10 Het heeft 'slechts' een agrarische bestemming.	Zie antwoord 2.25.	Geen actie
2.27	De onderbreking van de houtwal tussen de planlocatie en het agrarisch perceel vergroot niet alleen de kans op drift van gewasbestrijdingsmiddelen naar de voor die middelen gevoelige functies, het lijkt ook voor te sorteren op een volgende uitbreiding. Cliënten vrezen die uitbreiding en dat daarmee het historisch lint van de Buitenhuizerweg definitief wordt opgegeven.	Zie reactie 2.11, 2.15 en 2.21	Geen actie.
2.28	Het Bestemmingsplan Kerkweg voorziet in een appartementengebouw voor sociale huur. Het appartementencomplex zou een tegenhanger worden van de bedrijfsgebouwen aan de overzijde van de Kerkweg. Cliënten begrijpen niet waarom dat complex dan hoger wordt dan die bedrijfsgebouwen. Zij begrijpen ook niet waarom het helemaal aan het einde van het plangebied is geprojecteerd en pas in fase twee wordt gebouwd. Uit het onderzoek van Companen volgt dat er in fase 1 ook al behoefte aan sociale huur is.	Woongebouw In het stedenbouwkundig plan is de locatie van het woongebouw bewust gekozen. Het drie lagen tellende woongebouw, inclusief kap, vormt een markering aan de kop van het plangebied en zorgt voor een herkenbaar accentpunt aan de rand van de wijk. De situering zorgt voor een duidelijke beëindiging van de nieuwe woonwijk in relatie tot de open ruimte aan de zuidzijde en een visuele balans met de bedrijfsgebouwen aan de overzijde van de Kerkweg. Een gebouw van drie bouwlagen inclusief kap, met een maximale hoogte van maximaal twaalf meter, wordt niet beschouwd als hoogbouw, maar als een stedenbouwkundig accent dat past binnen de schaal van de omgeving. Om tegemoet te komen aan de zorg over de ligging is besloten het woongebouw te spiegelen ten opzichte van de parkeerplaatsen, waardoor het iets verder van de	Verbeelding ter hoogte van het woongebouw wordt aangepast.

		weg en meer naar achteren in het plangebied komt te staan. Fasering Het bestemmingsplan voorziet in sociale en betaalbare woningbouw in zowel fase 1 als fase 2. De keuze om het woongebouw pas in fase 2 te realiseren, heeft te maken met een gecontroleerde en evenwichtige fasering van de woningbouwopgave. Hiermee wordt voorkomen dat alle sociale of goedkope woningen tegelijk op de markt komen, zodat ook in latere fases van de ontwikkeling invulling wordt gegeven aan de behoefte aan betaalbare woningen. Deze gefaseerde aanpak sluit aan bij de conclusies uit het onderzoek van Companen en zorgt voor een gespreide, duurzame woningbouwproductie binnen Ruinerwold.	
2.29	Uw raad heeft het Bestemmingsplan Kerkweg getoetst aan de VNG-brochure Bedrijven- en Milieuzonering. Uit die toets komt naar voren dat er volgens u sprake is van een 'rustige woonwijk'. Cliënten betwisten dat. Er is sprake van een gemengd gebied. Het plan ligt immers op een steenworp afstand van het bedrijventerrein van Ruinerwold en ligt aan de enige doorgaande weg die vanuit het zuiden toegang tot het dorp biedt. Dat maakt dat de woningbouw in gemengd gebied komt te liggen.	De gemeente is van oordeel dat in het plan op correcte wijze is getoetst aan de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. Op basis van de feitelijke situatie en de aard van de omgeving is geconcludeerd dat het plangebied kan worden aangemerkt als een rustige woonwijk. De ligging aan de dorpsrand en de beoogde woonfunctie zonder direct omliggende bedrijvigheid sluiten aan bij deze kwalificatie. Ook wanneer uit wordt gegaan van een gemengd gebied, blijft de conclusie ongewijzigd. De VNG brochure onderscheidt rustige woonwijken, buitengebieden en gemengde gebieden. Voor gemengde gebieden gelden kleinere	Geen actie.

		richtafstanden, omdat daar al sprake is van enige milieubelasting en functiemenging. De maximale richtafstanden tot milieugevoelige functies zijn in rustige woonwijken groter dan in gemengde gebieden. Zelfs indien het plangebied als gemengd gebied zou worden beschouwd, liggen de afstanden tot omliggende bedrijfsfuncties binnen de richtwaarden. Daarmee is nog steeds sprake van een goed woon- en leefklimaat. De gemeente acht de toetsing daarmee juist en toereikend onderbouwd.	
2.30	Cliënten vrezen een toename van het verkeer over de Buitenhuizerweg en de Kerkweg. Het Bestemmingsplan Kerkweg voorziet in een aanzienlijke toename. Bij de berekening van die toename is ten onrechte geen rekening gehouden met de uitbreiding van het bedrijventerrein van Ruinerwold. Het verkeer dat van en naar dit bedrijventerrein gaat, moet ook over de Kerkweg. Dat is een smalle weg die voor cliënten de enige weg is om naar het dorp Ruinerwold te gaan. Zij vinden dat de toename niet tegemoet komt aan de verkeerveiligheid. Uw raad onderschat dat. De Kerkweg kan een toename van het aantal verkeersbewegingen vanwege de nieuw aan te leggen wijk en het bedrijventerrein niet aan zonder nadere maatregelen. Bij de beoordeling is verder ook geen rekening gehouden met de reconstructie van de Kerkweg ter hoogte van Blijdenstein. De weg wordt daar verlegd en dreigt een racebaan richting het dorp te worden.	Inmiddels heeft de raad de situatie rondom Blijdenstein erkend en heeft besloten een omleiding rondom Blijdenstein te onderzoeken. Deze ontsluitingsweg loopt (mogelijk) vanuit Blijdenstein naar de Westerweiden, aan de zuidzijde van bedrijventerrein Hoge Akkers. Dit is nog een voorontwerp. Op dit moment lopen hiervoor nog onderhandelingen over grondtransacties. In paragraaf 3.4 (Verkeer en parkeren) van de plantoelichting wordt het onderdeel verkeer en verkeersveiligheid uitgebreid beschreven en onderbouwd. Onder 'cumulatie' zijn de effecten van onderhavige ontwikkeling en de uitbreiding van bedrijventerrein Hoge akkers beschreven. Hieruit blijkt dat de Kerkweg qua inrichting en verkeersintensiteit de verkeersstroom uit het nieuwe plan prima kan verwerken. Zonder dat	Geen actie.

		hiervoor een reconstructie van de kerkweg nog is. Er ontstaat hierdoor geen onveilige situatie.	
--	--	--	--

Reclamant 3 (ontvangen op 16 januari 2024)			
3.1	Betrokkene heeft niet zozeer bezwaar tegen het uitbreidingsplan op zich, maar wel tegen het realiseren van een fiets- en/of voetpad langs zijn woning, vanwege privacyverlies.	Langs de woning wordt uitsluitend een voetverbinding aangelegd. Er is geen sprake van een fietspad. De gemeente kan in de praktijk niet volledig voorkomen dat het voetgangerspad incidenteel door fietsers wordt gebruikt, maar zal bij de inrichting van de verbinding maatregelen treffen die het gebruik door fietsers ontmoedigen. Hierbij kan worden gedacht aan een beperkte breedte, het toepassen van bochtstralen en obstakels die doorgaand fietsverkeer niet aantrekkelijk maken. Hiermee wordt de privacy van omwonenden zoveel mogelijk beschermd en blijft de verbinding primair bedoeld voor langzaam voetverkeer binnen de nieuwe woonuitbreiding.	Geen actie.
3.2	Wel geeft hij aan te vrezen voor verlies van uitzicht door de nieuwe bebouwing en dit als nadelig te ervaren.	De locatie aan de Kerkweg Zuid is al langere tijd in beeld voor woningbouwontwikkeling en maakt onderdeel uit van de structurele uitbreidingsrichting van Ruinerwold. De ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte aan woningbouw binnen de gemeente De Wolden, zoals ook bestuurlijk is onderschreven. Het maatschappelijk belang van het realiseren van betaalbare woningen weegt in dit geval zwaarder dan het individuele belang van een omwonende. Daarbij is zorgvuldig rekening gehouden met de bestaande woonomgeving. De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande bebouwing,	Geen actie.

		evenals de positionering van groen en de voetverbinding, waarborgen dat de privacy van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.	
3.3	Verder geeft hij aan dat in het geval het fiets- en/of voetpad er toch zou komen, en er een doorgang over de achtergelegen sloot gemaakt moet worden, dat er dan een duiker in zou moeten komen met een diameter van minimaal 1 meter en geen 80 centimeter zoals op een andere nabije plek. Dit omdat er anders geen goede doorstroming is en rotzooi zich gaat ophopen met als gevolg stankoverlast.	De opmerkingen over de diameter van de duiker en het achterlaten van slootafval hebben betrekking op het onderhoud en de uitvoering van werkzaamheden aan de watergang. Deze aspecten vallen onder het beheer van het waterschap en zijn geen onderwerpen die ruimtelijk relevant zijn voor de beoordeling of vaststelling van het bestemmingsplan. Zij hebben geen invloed op de planologische aanvaardbaarheid van de ontwikkeling en worden daarom niet verder betrokken bij de planafweging.	Geen actie.
3.4	Tenslotte geeft hij nog aan dat bij schoonmaakwerkzaamheden aan de sloot geen afval aan de kant van zijn perceel moet worden gedeponneerd. Ook dit geeft stankoverlast. Hij begrijpt dat dit op zich geen onderdeel uitmaakt van onderhavig ontwerpbestemmingsplan.	Zie beantwoording 3.3.	Geen actie.

Reclamant 4 (ontvangen op 31 januari 2024)			
4.1	Het perceel aan de Buitenhuizerweg 4 maakt onderdeel uit van de totaalontwikkeling. Deze transformatie is noodzakelijk om de agrarische bestemming van de Buitenhuizerweg 4 te doen vervallen, waardoor een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woonwijk wordt gewaarborgd. Omdat de ontwikkeling van de Kerkweg en de Buitenhuizerweg 4 niet los van elkaar kunnen worden gezien, worden beide locaties één bestemmingsplan opgesteld.	Op dit moment is alleen de bestaande bedrijfswoning nog aanwezig. De bedrijfsgebouwen zijn al gesloopt. Het moment waarop de bedrijfswoning wordt gesloopt, is nog niet bekend. Voor de locatie aan de Buitenhuizerweg is geen aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Bij de	Toelichting is op onderdelen aangevuld.

	Echter in de bijlage 1 t/m 8 ontbreken alle benodigde onderzoeken die uitgevoerd zouden moeten worden om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming voor meerdere wooneenheden. Zonder deze onderzoeken kan de bestemmingsplanwijziging niet beoordeeld worden. Het verzoek is om de benodigde onderzoeken die zijn uitgevoerd binnen het nieuwbouwplan aan de Kerkweg ook uit te voeren op Buitenhuizerweg 4.	aankoop van de gronden is een schone grond verklaring opgesteld en ondertekend. Dit is voldoende. In het stikstofonderzoek dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en in de inmiddels uitgevoerde actualisatie is de locatie Buitenhuizerweg 4 volledig meegenomen.	
4.2	Behoudt robuuste zone: Het lint aan de Buitenhuizerweg is niet aangewezen als historisch lint, desalniettemin is dit een belangrijk element in het huidige landschap. Om deze herkenbaarheid te behouden dient de openheid en het zicht op dit lint behouden te blijven.	Zie reactie 2.21.	Geen actie.
4.3	Het bouwvlak valt binnen de spuitzone van kadastraal nummer M1250. Dit perceel heeft een agrarische bestemming. Vanuit het GML bestand gemeten, is de kortste afstand van het bouwvlak minder dan 50 meter (wettelijke vuistregel). Het verzoek om het beoogde woonperceel met woningen en tuinen te verschuiven tot minimaal 50 meter buiten de erfgrans van kadastraal nummer M1250. Dit om aan de wettelijke eisen te kunnen voldoen.	Zie reactie 2.17.	Ambtshalve wijziging verbeelding en regels.
4.4	Het 3-laags appartementengebouw markeert de kop van het gebied en voegt zich in de groene hoek van de wijk grenzend aan de parkstrook. Het appartementengebouw doet qua plaatsing, beeld en bebouwingsritmiek mee in het straatbeeld van de wijk.	Zie antwoord 2.28 Zie antwoord 2.7, minder woningen niet gewenst.	Geen actie.

	Aangegeven is dat het appartementencomplex 12 meter hoog wordt en de entree van het dorp markeert. Tevens zou het gebaseerd zijn op het aan de overzijde gelegen pand. Dit pand staat er slecht 2 jaar en kan historisch gezien geen basis zijn om een appartementencomplex aan de rand van het dorp te plaatsen. Door de gemeente is verzocht om het te verplaatsen, van een locatie binnen fase 1, naar deze locatie. Vanuit historisch en stedenbouwkundig oogpunt is het echter niet wenselijk om op deze locatie het appartementencomplex te situeren. De afstand tussen de beide hoge gebouwen is slechts 67 meter. Dat geeft een benauwende entree van Ruinerwold welke niet wenselijk is. Aangrenzend staat de monumentale kerk met het historische Blijdenstein en Buitenhuizen. Zie ook punt 2. Het verzoek om het appartementencomplex in zijn geheel te laten en tevens de 38 wooneenheden te laten vervallen, aangezien er op dit moment 78 wooneenheden gerealiseerd worden vanwege inbreidingsplannen in het dorp.		
4.5	Naar aanleiding van de inloopavond van 25 januari over de nieuwbouwplannen aan de Kerkweg in Ruinerwold is gevraagd om een inspraakreactie. Door de gemeente is verzocht is om deze in te dienen voor het weekend van 28 en 29 januari 2023. Op 28 februari heb ik nagevraagd op welke termijn reactie kon worden verwacht. Tot op heden is geen gehoor gegeven aan dit verzoek. Het document is nogmaals als bijlage bijgevoegd. Het verzoek om de hierin gestelde vragen alsnog te beantwoorden.	De opmerkingen in dit document zijn afkomstig uit een vroeg stadium van het proces, namelijk tijdens de inloopavond die voorafging aan de formele inspraak en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze vragen en opmerkingen zijn destijds gebruikt als input voor de verdere planuitwerking. Inmiddels zijn diverse onderdelen van het plan aangepast of nader gemotiveerd in de toelichting, de ontwerpstukken en de onderhavige nota van beantwoording. Het gaat daarom te ver om de afzonderlijke vragen uit dit inloopformulier hier inhoudelijk te beantwoorden. De onderwerpen zijn, voor zover nog relevant, meegenomen en beantwoord in het ontwerpbestemmingsplan en in deze notitie bij de	Geen actie.

		vaststelling. Eventuele punten die door de tijd en planontwikkeling zijn ingehaald, behoeven geen afzonderlijke reactie meer.	
--	--	---	--

Reclamant 5 (ontvangen op 31 januari 2024)			
5.1	Het is niet duidelijk of de genoemde regels ook voor Buitenhuizerweg 4 gelden. Met name de goothoogte van 3 m1, hierop mag ons inziens op deze locatie geen uitzondering gemaakt worden omdat dit in lijn is met dakvoet/goot van de overige boerderij woningen aan de Buitenhuizerweg.	Voor de woningbouw aan de Buitenhuizerweg 4 geldt dezelfde woonbestemming, als voor de woningbouw aan de kerkweg. Voor de woningbouw aan de Buitenhuizerweg 4 geldt een maximale goothoogte van 3 meter.	Geen actie.
5.2	In het plan is ook Buitenhuizerweg 4 opgenomen. Wij vinden het vreemd dat de stedenbouwkundige hier 3 woningen ingetekend heeft. 1 van de woningen is dwars op de kavel getekend terwijl alle woningen in het buitengebied de richting van de slagen hebben en haaks op de weg staan. De enige woning die wel dwars op de weg staat is ons huis Buitenhuizerweg 5, maar dat is omdat de weg tijdens de bouw in 1768 richting het dorp was gelegen.	Zie antwoord 2.21.	Geen actie.
5.3	Wellicht moet de conclusie getrokken worden dat er gezien de mate van dichtheid aan de Buitenhuizerweg 4 er maximaal 2 woningen op de plek kunnen komen en de derde woning nu achter op de kavel gepland, wellicht elders gebouwd moet gaan worden.	Zie antwoord 2.21.	Geen actie.
5.4	Een woning achter in de kavel doet ook geen recht aan het huidige straatbeeld, de Buitenhuizerweg is nu een Lintbebouwing, een huis achter in de kavel doet afbreuk aan dit beeld.	Zie antwoord 2.21.	Geen actie.
5.5	In de gemeentevisie gaat inbreiding voor uitbreiding, in Ruinerwold zijn al meer dan 80 inbreidingswoningen, waarom worden deze niet eerst uitgevoerd. De inbreiding en uitbreiding samen zijn meer dan 200 woningen. Op dit moment zijn er 1100 woningen, dat is een toename van meer dan 18%. Dit zal een grote impact hebben op het leven in Ruinerwold. Een groot deel	Zie antwoord 2.8	Geen actie.

	van de woningen zal bewoond gaan worden door mensen van buiten De Wolden.		
5.6	De structuurvisie geeft weer dat natuurbepalende elementen van toepassing zijn en van belang zijn. Elementen van belang zijn: openheid, lintbebouwing, beken. De openheid in het plan is ver te zoeken door op circa 3,6Ha 125 woningen te bouwen. De laatste uitbreiding, Ruinerwold Zuid, heeft 20 woningen op 1 hectare. De Perenbuurt heeft ook circa 20 woningen per hectare. Bij dit plan is er sprake van meer dan 30 woningen per hectare. Dit is ons inziens in strijd met de structuurvisie.	Voor een uitbreidingswijk is vaak de verdeling van 70% uitgeefbaar en 30% niet-uitgeefbaar. Dit is een goede balans tussen de behoefte aan ruimte voor woningen en de noodzaak om rekening te houden met andere functies, zoals natuur, water, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 41.525 m2. Hiervan wordt 17.983 m2 openbaar en 25.593 m2 uitgeefbaar. Dit is een verhouding van 61% uitgeefbaar. In vergelijking met de standaardvuistregel zijn er dus meer openbare gronden aanwezig. In de 39% die niet uitgegeven wordt, is ruimte voor groen, water en infrastructuur. Daarnaast is aan drie zijden van het plangebied (west-, zuid- en oostzijde) sprake van openheid. Met de inrichting van het plan is rekening gehouden met de slagenlandschapstructuur zoals ook in de plantoelichting en het stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitsplan naar voren komt.	Geen actie.
5.7	Ruinerwold is een lintdorp, de gemeente maakt op deze manier een enorme uitstulping aan het lint, een uitbreiding in de lengte zou beter passend zijn bij de cultuurhistorie van het dorp.	Zie antwoord 2.21	Geen actie.
5.8	Het stedenbouwkundig ontwerp laat een enorme dichtheid aan huizen zien. Is landelijk (RIVM) de maatstaf bij landelijk gebied 10-12 woningen per hectare, hier is sprake van meer dan 30 woningen per hectare.	Niet duidelijk is welke bron de Reclamant heeft gebruikt. Daarnaast betreft het hier een uitbreidingswijk bij het dorp Ruinerwold en niet kenmerkend is voor 'landelijk gebied'.	Geen actie.

		Zoals beschreven onder 5.6 gaat het hier om een verhouding van 61% uitgeefbaar. In vergelijking met de standaardvuistregel zijn er dus meer openbare gronden aanwezig. Daarnaast is in het plan een hoger percentage sociaal en goedkoop aanwezig. Hierdoor komt het aantal woningen per hectare hoger te liggen. Het aantal en soort woningen die met het plan mogelijk worden gemaakt zijn gebaseerd op de woningaantallen in het vigerende woningbouwbeleid voor De Wolden en Ruinerwold.	
5.9	De hoogbouw van het appartementencomplex vinden wij niet passen in dit landelijke gebied. Het enorme appartementencomplex is een beeldbepalend ca. 12m1 hoog pand dat niet bij het dorpse karakter van Ruinerwold past.	Zie antwoord 2.28.	Geen actie.
5.10	In het bestemmingsplan Zuid in 2016 is benoemd dat het gewest Buitenhuizen en Blijdenstein vrij moeten blijven. Hiermee wordt in het plan geen rekening gehouden. De bouwgrens zit op de lijn van de huiskavelgrens van de kavels aan de Buitenhuizerweg. Enige afstand hiervan zou recht doen aan het gewest Buitenhuizen.	Zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en stedenbouwkunding plan is in het plan voldoende aandacht besteed aan het landschap en de bestaande bebouwing van Buitenhuizen. Er blijft voldoende ruimte over tussen het nieuwe plan en het bestaande lint Buitenhuizen. Ook bij de landschappelijke inpassing aan de zuidzijde van het plan is hiermee rekening gehouden. In de plantoelichting staat dit in paragraaf 3.1 als volgt omschreven: "Het lint aan de Buitenhuizerweg is niet aangewezen als historisch lint, desalniettemin is dit een belangrijk element in het huidige landschap. Om deze herkenbaarheid	Geen actie.

		te behouden dient de openheid en het zicht op dit lint behouden te blijven.” en: “De groene zone tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande bebouwing langs de Buitenhuizerweg blijft open. Hierdoor is geborgd dat het lint langs de Buitenhuizerweg niet aan Ruinerwold groeit, en dit als aparte stedenbouwkundige structuur in het landschap te herkennen is met zijn eigen karakteristiek.” Verder zijn in het stedenbouwkundig plan enkele visualisaties vanaf de Kerkweg en de Buitenhuizerweg opgenomen. Deze visualisaties tonen aan hoe het ontwikkelprincipe ‘Groene open zones langs de randen van de ontwikkeling’ is verwerkt binnen het stedenbouwkundig plan en wat de 'impact' is op het landschap.	
5.11	De gemeente de Wolden mag volgens de plannen van de provincie Drenthe uitbreiden aansluitend aan bestaande bebouwing. Door het plan vrijwel aansluitend aan de Buitenhuizerweg door te trekken maakt de gemeente De Wolden ons inziens misbruik van de vrijheid die de provincie geeft na het verdwijnen van de POP-lijn. De POP-lijn lag er destijds om het achterliggende gebied van Buitenhuizen te beschermen. De nieuwe vrijheid die de provincie geeft heeft hetzelfde doel. Evenals het laatste bestemmingsplan uitbreiding Zuid.	De gemeente acht het plan passend binnen de provinciale kaders voor uitbreiding aansluitend aan bestaande bebouwing. Zoals toegelicht in het stedenbouwkundig plan kan het bestaande bedrijventerrein Hoge Akkers worden beschouwd als de zuidelijke begrenzing van Ruinerwold. Door deze lijn richting oosten te vervolgen ontstaat een duidelijke en nieuwe grens van het stedelijke gebied. Deze onderbouwing is in de plantoelichting en het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt.	Geen actie.

		De gemeente neemt aan dat Reclamant met de verwijzing naar de voormalige POP-lijn doelt op de vroegere 'rode contour'. Deze bestaat echter al jaren niet meer. De gemeente moet met dit plan voorzien in de woningbouwopgave, waarbij een zorgvuldige stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische afweging is gemaakt. Uit het overleg met de provincie in het kader van het vooroverleg blijkt dat het plan haalbaar is, mits voorzien van een goede landschappelijke inpassing, met name aan de zuid- en oostzijde. De provincie heeft na het vooroverleg en het daaropvolgende overleg geen zienswijze ingediend.	
--	--	---	--

Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigen

Planregels

Wijzigingen naar aanleiding van Zienswijzen:

Ambtshalve wijzigingen:

Artikel 7 Wonen, lid 7.2.1 Hoofdgebouw (Bouwregels)

Goothoogte:

Voor een enkele locatie op de verbeelding wordt voor het aanwijzen van de maximale goot- en bouwhoogte gewerkt met een bouwaanduiding op de kaart. In de bouwregels voor het bouwen voor een hoofdgebouw werd in het ontwerp bestemmingsplan in sub f het volgende beschreven: de goothoogte zal ten hoogste 3 meter bedragen, het verwijzen naar de bouwaanduiding op de kaart ontbreekt hierin.

Sub f, wordt daarom als volgt aangepast: de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' een andere goothoogte is aangegeven.

Bouwhoogte:

Op de verbeelding is een bouwaanduiding voor de maximum bouwhoogte opgenomen. In de planregels is hiervoor geen regeling opgenomen.

Sub i wordt daarom als volgt aangepast: de bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan aangegeven.

Waterhuishoudkundig plan

Afgelopen periode is een waterhuishoudkundig plan opgesteld, dit rapport is voorgelegd aan het waterschap. De reactie van het waterschap gaat hoofdzakelijk in op de technische uitwerking, daarom is in overleg besloten, dit advies te koppelen aan de voorwaardelijke verplichting, zoals opgenomen in artikel 13.3 van het bestemmingsplan. In dit artikel is in sub d. geregeld dat er sprake is van voldoende watercompensatie. Van voldoende watercompensatie is sprake als wordt voldaan aan de volgende voorwaarde: per vierkante meter verhard oppervlak dient 80 mm waterberging te worden gerealiseerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Aan dit artikel is onder sub e toegevoegd in de technische uitwerking van het waterhuishoudkundig plan rekening wordt gehouden met het advies van het waterschap, zoals opgenomen in bijlag 3 bij de regels.

Artikel 13.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken is slechts toegestaan indien de landschappelijke inpassing van het plangebied wordt gerealiseerd:

Sub e. er in de technische uitwerking van het waterhuishoudkundig plan rekening is gehouden met het advies van het waterschap, zoals opgenomen in bijlage 3 Advisering Waterschap Kerkweg-Zuid te Ruinerwold.

Gewasbeschermingsmiddelen

Het college van burgemeester en wethouders heeft in juli 2025 het Handelingskader spuitzonering vastgesteld. Hiermee is gekozen voor een eenduidige toepassing van spuitvrije zonering bij nieuwe gevoelige functies. Voor het onderhavige plan is besloten om een externe, uitwaartse zonering toe te passen. De gemeenteraad heeft daarbij expliciet gekozen om de woningbouwnoodzaak aan te merken als een zwaarwegend maatschappelijk belang.

Op basis van dit beleid is besloten om rondom de plangebieden, een verbod op gewasbeschermingsmiddelen op te nemen. In dit kader is artikel 13.4 Gewasbeschermingsmiddelen opgenomen in de regels.

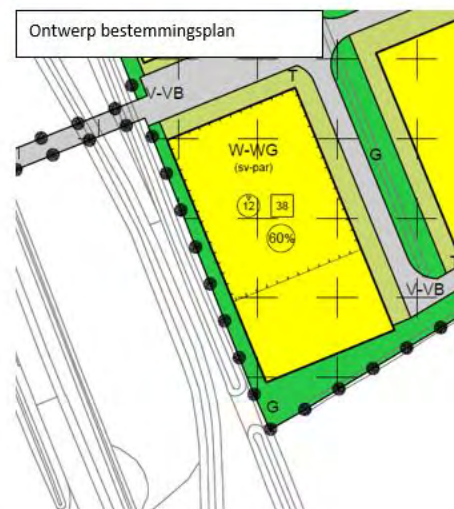
13.4 Gewasbeschermingsmiddelen

Ter plaatse van de aanduiding '[overige zone - spuitzone](#)' is het toepassen van (synthetische – chemische) gewasbeschermingsmiddelen niet toegestaan.

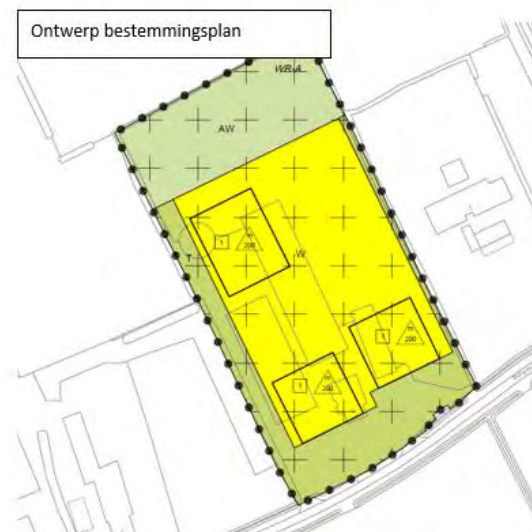
Verbeelding

Wijzigingen naar aanleiding van Zienswijzen:

1. Naar aanleiding van reactie 2.28 is het woongebouw aan de Kerkweg gespiegeld ten opzichte van de parkeerplaatsen.



2. Naar aanleiding van reactie 2.21 is het erfinrichtingsplan Buitenhuizerweg 4 aangepast, Clustering van bebouwing en verkleining bouwvlak.



Ambtshalve wijzigingen:

3. Ambtshalve is in het kader van gewasbeschermingsmiddelen rondom een verbod voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen opgenomen.
4. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie was per ongeluk over het gehele plangebied neergelegd. Deze dubbelbestemming is alleen noodzakelijk voor de locatie aan de Buitenhuiserweg.



Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Stedenbouwkundig Plan Kerkweg en Buitenhuizerweg 4

Omdat het woongebouw is gespiegeld met het parkeerterrein en de situering van de drie woningen aan de Buitenhuizerweg nr 4 is gewijzigd is het stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels op deze onderdelen aangepast.

Bijlage 3 Advisering Waterschap Kerkweg-Zuid te Ruinerwold

Zoals beschreven onder planregels, ambtshalve wijzigen, waterhuishoudkundig plan, is naar aanleiding van het advies van het waterschap artikel 13.3 aangevuld. Op basis van deze aanvulling is bijlage 3 Advisering Waterschap Kerkweg-Zuid te Ruinerwold opgenomen in de regels.

Toelichting

De toelichting is herschreven omdat de gemeente sinds 1 juni 2025 eigenaar is van de gronden Buitenhuizerweg 4 en de agrarische activiteiten daar zijn beëindigd.

- De toelichting is op onderdelen geactualiseerd.
- Door de recente actualisatie van Aeries is een nieuw stikstofonderzoek uitgevoerd.