



Reactienota Vooroverleg en inspraak - **bestemmingsplan 'Buitengebied, deelplan Uitbreiding Kerkweg Ruinerwold'**

Gemeente De Wolden

5 december 2023

Reactienota Vooroverleg en inspraak - bestemmingsplan 'Buitengebied, deelplan Uitbreiding Kerkweg Ruinerwold'

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, deelplan Uitbreiding Kerkweg Ruinerwold' heeft van 21 september 2023 tot en met 1 november 2023 voor eenieder ter inzage gelegen ten behoeve van vooroverleg en inspraak.

Het plan betreft een uitbreiding van Ruinerwold en bevat in totaal maximaal 128 woningen, bestaande uit starters-/rijenwoningen, levensloopbestendige woningen waaronder huurwoningen, een deel vrijstaande woningen en 2/1 kapwoningen, en een appartementengebouw (met (sociale) huurappartementen) en wordt gefaseerd uitgevoerd.

Het plan kon zoals gebruikelijk worden ingezien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de termijn van terinzageligging is een aantal vooroverlegreacties en inspraakreacties ingediend.

Hieronder is in een tabel puntsgewijs een weergave van alle reacties, zoveel mogelijk letterlijk, opgenomen. In de opvolgende tekst is hierop gereageerd en is aangegeven of dit aanleiding heeft gegeven om het plan aan te passen.

Van het recht om een vooroverleg- dan wel een inspraakreactie in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende overlegpartners en reclamanten:

Vooroverlegreacties:

1. Provincie Drenthe, ingekomen op 26 november 2023
2. Veiligheidsregio Drenthe, ingekomen op 29 september 2023
3. Waterschap Vechtstromen, ingekomen op 21 september 2023
4. Waterschap Drents Overijsselse Delta, ingekomen op 28 oktober 2023
5. Gasunie, ingekomen op 21 september 2023

Inspraakreacties:

1. Indiener 1, ingekomen op 3 november 2023 ([REDACTED])
2. Indiener 2, ingekomen op 2 november 2023 ([REDACTED])
3. Indiener 3, ingekomen op 3 oktober 2023 ([REDACTED])
4. Indiener 4, ingekomen op 3 Oktober 2023 ([REDACTED])
5. Indiener 5, ingekomen op 3 oktober 2023 ([REDACTED])
6. Indiener 6, ingekomen op 31 oktober 2023 ([REDACTED])

Ontvankelijkheid

De inspraakreacties zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen. De inspraakreacties zijn ontvankelijk.

Samenvatting inspraakreacties en de reactie van de gemeente

Overlegpartner

In het kader van het bovengenoemde overleg is voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, deelplan Uitbreiding Kerkweg Ruinerwold' toegezonden aan:

1. Provincie Drenthe
2. Veiligheidsregio Drenthe
3. Waterschap Vechtstromen
4. Waterschap Drents Overijsselse Delta
5. Gasunie

1 Provincie Drenthe (26 november 2023)		
Overlegreactie/advies		Conclusie
Algemeen: Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2018) zijn in het bovengenoemde bestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang; - Cultuurhistorie; - Landschap. Dit landschapstype "Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning" heeft een heldere structuur. De opstreckende smalle kavels en de kavelbeplanting met slotenpatronen zijn van provinciaal belang voor dit landschapstype. Bovendien is dit de categorie 'dorpsranden'. Door deze kenmerken mee te nemen in de ontwikkeling van dit plan en ze tevens te borgen kan deze dorpsuitbreiding op een passende	Voor kennisgeving aangenomen	Geen actie.

5 december 2023

Reactienota Vooroverleg en inspraak - bestemmingsplan 'Buitengebied, deelplan Uitbreiding Kerkweg Ruinerwold'

	manier worden ingepast en in het landschap worden verankerd. De beplantingsrand aan de oostzijde van de uitbreidingswijk van Ruinerwold was in de eerste schets te mager. Deze bestaande en volgroeide singel zou robuuster en beter in het plan geborgd moeten worden. Naar aanleiding van het vooroverleg in het kader van het Bro heeft overleg plaatsgevonden tussen gemeente en provincie, in dit kader heeft de gemeente aangegeven de volgende aanpassingen te doen aan het voorontwerpbestemmingsplan (zie hierna onder 1.1, 1.2 en 1.3).		
1.1	<u>Oostzijde:</u> Hier wordt gebruik gemaakt van de bestaande singel voor de landschappelijke inpassing. Deze singel is een kenmerkend landschapselement voor dit landschapstype "Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning" en accentueert de lengterichting van dit landschap. Een aantal elzen in deze singel kan uitgroeien tot volwaardige bomen. De gemeente geeft aan dat voor deze singel in het nieuwe plan slechts 9 meter beschikbaar is. De provincie vraagt daarom zorg te dragen voor het borgen van deze singel	Het voornemen is om met onderhavig plan de bestaande groensingel aan de oostzijde van het plangebied te behouden en te versterken. Om dit te borgen was op de verbeelding van het voorontwerp aan deze zijde van het plangebied de groenbestemming opgenomen. In samenspraak met de provincie is afgesproken dat deze zone wordt vergroot tot een maximum breedte van 9 meter. Daarnaast was deze bestaande singel in het stedenbouwkundig plan opgenomen en geborgd met de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 13.3 van het voorontwerpbestemmingsplan.	Deze overlegreactie zorgt voor het aanpassen van het bestemmingsplan, in de zin dat de groenbestemming aan de oostzijde tot een maximum breedte van 9 meter wordt vergroot, daarnaast is het stedenbouwkundig plan aangepast.

	in het bestemmingsplan zodat deze maat in de toekomst gehandhaafd kan worden. Daarbij moet ook zorg gedragen worden voor de groeiomstandigheden. Voorkomen moet worden dat huidige en/of toekomstige kabels en leidingen of een grote mate aan parkeervoorzieningen de singel in z'n groei belemmert. U geeft aan de singel apart te bestemmen als groenbestemming. Dit wordt in het (ontwerp)bestemmingsplan vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting	In het ontwerpbestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan op dit onderdeel aangepast, tot een zone van 9 meter. De voorwaardelijke verplichting blijft behouden.	
1.2	<u>Zuidzijde:</u> De landschappelijke inpassing aan de zuidzijde van het plan gaat bestaan uit groepjes bomen met daaronder een haag. Daarachter worden 3 vrijstaande woningen en een appartementengebouw gerealiseerd. De woningen en het appartementengebouw zijn met de voorkanten georiënteerd op het landschap. Op deze wijze wilt u hoge erfafscheidingen voorkomen. De vrijstaande woningen en het appartementengebouw vallen onder een beeldkwaliteitsplan. De betreffende groenstrook krijgt een breedte van 6 meter en wordt ook als zodanig in het (ontwerp)bestemmingsplan vastgelegd (voorwaardelijke verplichting).	Deze groenstrook zal ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan zoals afgesproken worden verbreed tot 6 meter. Ook komen er aan zuidzijde boomgroepen in plaats van een bomenrij en wordt onderbegroeiing toegevoegd. Deze beplanting wordt zorgvuldig gepositioneerd, op plekken waar het zicht op de nieuwe bebouwing het grootst is. waardoor het zicht vanaf Buitenhuisen in noordelijke richting groener zal zijn.	Deze overlegreactie zorgt voor het aanpassen van het bestemmingsplan, in de zin dat de groenbestemming op de verbeelding aan de zuidzijde verbreed tot 6 meter. Daarnaast is het stedenbouwkundig plan op dit onderdeel aangepast. Zodat aan de zuidzijde boomgroepen in plaats van een bomenrij en wordt onderbegroeiing toegevoegd.

1.3	Los van de inpassing van de nieuwe woonwijk in relatie tot het landschap zijn wij van mening dat er zoveel mogelijk groene ruimte tussen het gehucht Buitenhuizen en de nieuwe woonwijk geborgd zou moeten worden. In het overleg is aangegeven dat de achterzijde van het perceel Buitenhuizerweg de bestemming Agrarisch zou houden of wordt omgezet naar de bestemming Groen om zoveel mogelijk groene ruimte te borgen. Vanuit het aspect dorpsranden vinden wij het van belang dat de afzonderlijke ontwikkelingen visueel niet aan elkaar groeien en ook voor de toekomst als afzonderlijke structuren herkenbaar zijn. Daarom kunnen wij akkoord gaan met uw voorstel de achterzijde van dit erf als Agrarisch te bestemmen.	In het voorontwerpbestemmingsplan van de achterzijde van de Buitenhuizenweg 4 was een tuinbestemming zonder bebouwingsmogelijkheden opgenomen. In samenspraak is besloten dat dit wordt bestemd met een agrarische bestemming. Conform de beheersverordening wordt dit de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bebouwingsmogelijkheden.	Deze overlegreactie zorgt voor het aanpassen van het bestemmingsplan in de zin dat op de verbeelding en in de planregels de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt opgenomen.
2	Veiligheidsregio Drenthe	(29 september 2023)	
2.1	De Veiligheidsregio Drenthe geeft aan dat er geen relevante aspecten spelen m.b.t. externe veiligheid.	Voor kennisgeving aangenomen	Geen actie.
3	Waterschap Vechtstromen	(21 september 2023)	
3.1	Het waterschap Vechtstromen geeft aan dat het geen belang treft omdat het plangebied valt onder het beheergebied van waterschap WDOD.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen actie.
4	Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD)	(28 oktober 2023)	
4.1	Het is van belang dat de beschermingszone (5 meter vanuit de	Het advies zal worden overgenomen.	Groenbestemming wordt op sommige

	insteek) van de watergang wordt vrijgehouden. De beschermingszone moet worden opgenomen in het plan; deze is vergunningplichtig. Meerdere keren aangegeven dat deze zeer belangrijk is voor ons beheer maar ontwikkelaars 'vergeten' deze vaak, zo ook nu.	In het plan is rondom het plangebied, grenzend aan de watergang een groenbestemming opgenomen met een breedte van minimaal 5 meter. Deze strook kan worden gebruikt als onderhoud strook en beschermd de watergang.	punten verbreed tot minimaal 5 meter.
4.2	Het gebied wordt momenteel tweezijdig, smalspoor onderhouden, en dit is ook de wens voor de toekomst.	Zie hiervoor reactie bij 4.1. Deze situatie blijft gehandhaafd.	Geen actie.
4.3	De manier waarop het plan nu is ingetekend strak tegen de watergang aan laat geen ruimte voor het onderhoud en qua watervergunning kunnen wij deze niet verlenen.	Zie reactie bij 4.1, Door middel van de groenstrook van 5 meter rondom het plangebied wordt geborgd dat er voldoende ruimte is voor onderhoud.	Geen actie.
4.4	Waterberging is voldoende uitgewerkt in de memo in de vorm van kavelsloten.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen actie.
4.5	Onder verhard oppervlak rekenen wij ook parkeerplaatsen en wegen. In de memo lijkt dat deze al zijn meegenomen om tot de 25.000m ² te komen, maar goed te benoemen waar de verharding waar mee wordt gerekend uit bestaat.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen actie.
4.6	Samen met beheer en hydrologie naar een andere oplossing gekeken als er op deze manier gebouwd wordt ten aanzien van de watergang. Zoals hieronder op de kaart aangegeven kunnen we de watergang die straks tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw verleggen (zie rode lijn).	Vooralsnog wordt deze oplossing niet overgenomen. De gronden waarin de watergang is gelegen zijn niet in eigendom bij initiatiefnemer of gemeente.	Geen actie.

	Vanuit hydrologisch oogpunt zien wij geen bezwaar tegen het afwaarderen van de watergang, wanneer er een nieuwe watergang om de ontwikkeling heen wordt gegraven. Wel is het van belang om de al bestaande watergang open te houden, om te voorkomen dat je hogere grondwaterstanden veroorzaakt, wanneer de drainerende werking van de sloot verdwijnt (door demping). Deze zal dan een andere status krijgen en uit het beheer van het Waterschap gaan. De sloot is uitgaande van het omliggende maaiveld 1,4 meter over diepte.		
5	Gasunie	(21 september 2023)	
5.1	Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtstbij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen actie.

Inspraakreacties

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen inspraakreacties, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan.

<i>Indiener 1 – [REDACTED] (ontvangen op 3 november 2023)</i>			
<i>Inspraakreactie</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1.1	In het document, bijlage bij de regels staat vermeld dat het plan hoofdzakelijk gaat om de woningontwikkeling aan de Kerkweg. Graag zien we duidelijk vermeld op welke aandachtspunten het plan wel	Op basis van de inspraakreactie is niet exact te achterhalen welke bijlage hier wordt bedoeld. Naar verwachting wordt het document 'Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit' bedoeld. <i>In de inleiding van het document 'Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit' is aangegeven dat 'Dit document gaat</i>	Geen actie.

5 december 2023

Reactienota Vooroverleg en inspraak - bestemmingsplan 'Buitengebied, deelplan Uitbreiding Kerkweg Ruinerwold'

	betrekking heeft om Buitenhuizerweg nummer 4. De plannen voor nummer 4 staan namelijk wel ingetekend, tevens zijn de plannen van invloed op elkaar m.b.t. de geurcirkel.	<i>hoofdzakelijk in op de woningbouwontwikkeling aan de Kerkweg.</i> <i>De ontwikkeling aan de Buitenhuizerweg 4 bestaat uit de transformatie van een voormalig agrarisch erf die mogelijk is binnen het huidige ruimte-voor-ruimte beleid. Aangezien deze ontwikkeling ruimtelijk/stedenbouwkundig los staat van de woningbouwontwikkeling aan de Kerkweg wordt deze ontwikkeling niet meegenomen in de stedenbouwkundige studie.</i> Voor de Buitenhuizerweg 4 zijn planregels opgesteld en deze zijn meegenomen op de verbeelding. Daarnaast is de uitwerking van dit gebied nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels van het voorontwerpbestemmingsplan. De landschappelijk inpassing is geborgd in artikel 13.3. Met het wegbestemmen van de agrarische functie en het transformeren naar een woonerf, komt de geurcirkel te vervallen.	
1.2	De plannen hebben betrekking op een deel waar een beheersverordening op van toepassing is. Deze worden alleen vastgesteld als er geen grote wijzigingen worden voorgesteld. Onderhavige plannen betreffen een grote wijziging die betrekking heeft op alle woningen aan de Buitenhuizerweg nr 1-6. Waar blijft de zekerheid voor deze bewoners?	Het feit dat voor onderhavige locatie een beheersverordening geldt, betekent niet dat er geen nieuwe ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Omdat hier sprake is van een nieuwe ontwikkeling is het logisch dat hiervoor een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Voor dit deel komt de huidige beheersverordening dan te vervallen en treedt het nieuwe bestemmingsplan daarvoor in de plaats. Een bestemmingsplanprocedure biedt meer mogelijkheden voor inwoners om op het plan te reageren.	Geen actie.
1.3	De structuurvisie geeft weer dat natuurbepalende elementen van toepassing zijn en van belang zijn.	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	Geen actie.

	Elementen van belang zijn: openheid, lintbebouwing en beken. De openheid in het plan is ver te zoeken door op circa 3,6Ha 125 woningen te bouwen. Bij dit plan is er sprake van meer dan 34 woningen per hectare. Hoe weerhoudt zich dat tot de kenmerken van de structuurvisie, openheid en lintbebouwing?	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. Zie ook het vermelde hierna onder 1.5.	
1.4	De uitbreidingslocaties, Ruinerwold kent 4 uitbreidingsrichtingen conform de structuurvisie. De wethouder, mevrouw Hempen-Prent heeft in een gesprek op 21februari 2023 te kennen gegeven dat er geen afweging heeft plaatsgevonden welke de beste zou zijn, er kwam een ontwikkelaar met grond en dit is de keuze geworden. Hoe weerhoudt zich dit tot een zorgvuldige afweging die de gemeente dient te maken. Dit lijkt onbehoorlijk bestuur. Tevens was de uitbreiding Zuid binnen de structuurvisie al opgevuld in 2017-2018 door de laatste uitbreiding richting Zuid. De gemeente heeft grondpositie aan Vondersland, waarom is dit niet meegewogen in het de afweging? Dit een en ander conform de uitspraak van de gemeenteraad dat Vondersland na 2013 ontwikkeld moet worden.	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. Het plangebied is een van de locaties aangewezen in de structuurvisie waar woningbouw is voorzien. Dit is overgenomen in de Toekomstvisie 2022 - 2040- Samen aan Zet! Er is i.c. 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.

1.5	Ruinerwold is een lintdorp, de gemeente maakt op deze manier een enorme klont aan het lint, een uitbreiding in de lengte zou beter passend zijn bij de cultuurhistorie van het dorp.	Vanwege de ligging van het plangebied aan de rand van Ruinerwold en de bijbehorende cultuurhistorische en landschappelijke waarden is gekozen voor de huidige ligging van het plangebied. In het stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels bij het voorontwerpbestemmingsplan, heeft onder andere een uitgebreide analyse van cultuurhistorie en landschap plaatsgevonden. Op basis hiervan is het stedenbouwkundig ontwerp opgesteld, dat naar onze mening het beste past in het gebied. Een uitbreiding van de lintbebouwing van Ruinerwold (in west- en oostelijke richting) zou een aanslag betekenen op de openheid en compactheid van de kern. Overigens sluit het plangebied aan bij het bestaande bedrijventerrein Hoge Akkers aan de andere kant van de Kerkweg.	Geen actie.
1.6	De houtsingels midden over het uitbreidinggebied is niet ingetekend in de kaarten. Dit zijn belangrijke elzensingels.	De houtsingels vallen binnen de groenbestemming zoals op de verbeelding is weergegeven. In het landschappelijke inpassingsplan is deze groenstructuur eveneens meegenomen. De landschappelijk inpassing is geborgd in artikel 13.3. Hierdoor is behoud van deze singels gewaarborgd.	Geen actie.
1.7	De infrastructuur is om de bebouwing gelegd. Dit kan niet anders dat hier wordt voorgesorteerd op een latere uitbreiding. Er worden gaten gemaakt in de aanwezige singels. Dit terwijl juist de elzensingels maken dat er hofjes ensich ontstaan en er een zogenaamd sprake is van een coulissenlandschap.	Zoals beschreven in het stedenbouwkundig plan zijn de woningen met de voor- en/of zijkant op het landschap georiënteerd, waardoor er geen sprake is van hoge erfafscheidingen en achterkanten aan de dorpsrand, maar van woningen die zijn georiënteerd op de dorpsrand met voortuinen. Tevens staat beschreven in het stedenbouwkundig plan dat de al aanwezige kavelgrensbeplanting aan de oostzijde en de houtwal in het gebied, behouden blijft en waar mogelijk versterkt zodat de landschappelijke structuur wordt benadrukt. De open plekken in de houtsingel zijn gecreëerd om vanuit de nieuwe wijk (gedeeltelijk) zicht op het buitengebied te hebben.	Geen actie.

1.8	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 34 woningen per hectare. 10% van het totaal aantal woningen in Ruinerwold wordt hier gerealiseerd. Is er nagedacht wat de gevolgen voor de kleinschaligheid van het dorp zijn met een dermate grote uitbreiding? Hierbij in ogenschouw nemend de infrastructuur, de verkeersveiligheid, de natuurwaarden in het gebied en de recreatieve routes?	Niet duidelijk is welke bron de indiener heeft gebruikt. Zoals beschreven onder 1.3 gaat het i.c. 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.	Geen actie.
1.9	Er wordt een groot aantal starterswoningen gerealiseerd voor het bedrag van 200k v.o.n. Is dit inclusief grond? Op de inloopavond stond op de kaart dat er sprake was van erfpacht bij deze woningen. Dit kan alleen gedaan worden ter verrijking van de ontwikkelaar, die dit afrekent bij de eerste verkoop. Daarnaast schiet de starter hier niets mee op, omdat de bank verlangt dat erfpacht meegefinancierd wordt bij afname van de woning (info pachtkamer en Rabobank).	Deze inspraakreactie is niet ruimtelijk relevant. Wat wel ruimtelijk relevant is, is de verhouding sociaal, goedkoop, middel en duur. Zoals beschreven in de plantoelichting in paragraaf 3.3 Laddertoets wordt in het beoogde plan voldaan aan het gemeentelijk beleid en wordt zelfs iets meer sociaal en goedkoop aangeboden dan beleidsmatig is vastgelegd.	Geen actie.
1.10	Het geheel wordt gerealiseerd in 3 fasen, wat is het moment dat er naar de volgende fase overgestapt kan worden, en worden de woningen uitsluitend aan eigen inwoners van de Wolden aangeboden of trekken we "vreemde" mensen naar hier.	Of de woningen uitsluitend worden aangeboden aan eigen inwoners is ruimtelijk niet relevant en kan niet worden afgedwongen in een bestemmingsplan. Overigens zijn wij als gemeente bezig met het opstellen van een huisvestingsverordening, waarin wel eventuele sturingsmogelijkheden kunnen worden opgenomen.	Geen actie.

1.11	De gemaakte impressie van de appartementen vanaf de Kerkweg is niet juist verbeeld. Het gebouw is minimaal 12 meter hoog en de bomen op de voorgrond max 6. De loods aan de overzijde is 6,5 tot max 7 meter. Het vergelijk en de tegenhang komt ons vreemd voor. Tevens blijkt dit een gebouw te zijn met een grondoppervlak van circa 900BVO met een dergelijke parkeerplaats daarnaast. Hoogbouw in een lintdorp aan de landschappelijke zijde komt ons vreemd voor. hoogte. Zie bijlage 1 met een verbeelding van de ontwikkelaar en de daadwerkelijke hoogte.	De impressies zoals deze in bijlage 1 bij de regels zijn opgenomen zijn op werkelijke schaal. Het woongebouw heeft, zoals in de planregels van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen, een maximum bouwhoogte van 12 meter. In het stedenbouwkundig plan is voor het appartementengebouw bewust voor deze locatie gekozen. Het 3-laags-appartementengebouw (inclusief kap) markeert de kop van het gebied. Een gebouw van 3 lagen inclusief kap wordt niet beschouwd als hoogbouw, maar als accentpunt aan de rand van de wijk. Rondom het appartementencomplex zullen verspreid bomen aangeplant worden. Deze zullen -afhankelijk van de standplaats van de bomen- op termijn uitgroeien tot bomen met een hoogte van 6, maar mogelijk ook wel 12 meter.	Geen actie.
1.12	Daarnaast lijken de woning op het verdere plan in de impressies goothoogtes te hebben tot circa 6 meter (inschatting). Dit terwijl je lagere bouw naar buiten verwacht om de overgang naar het landschap mooier te maken.	De woningen in het plangebied hebben in het voorontwerpbestemmingsplan een maximum goothoogte van 7 meter. <i>Ambtshalve wijziging in plan:</i> In de verdere uitwerking van het zuidelijk deel van het plangebied, waar de vrijstaande woningen zijn beoogd, is gekozen voor een lagere goothoogte (4 meter) omdat dit beter aansluit bij de woningen in het landelijk gebied. De bouwhoogte blijft gelijk aan het voorontwerpbestemmingsplan.	Op basis van de inspraak reactie zijn geen acties. Wel wordt ambtshalve de goothoogte voor de vrijstaande woningen verlaagd naar 4 meter.
1.13	In het plan is verder opgenomen Buitenhuisweg 4. Wellicht moet de conclusie zijn dat er gezien de mate van dichtheid aan de	Voor de nieuwe invulling van het perceel Buitenhuisweg 4 wordt gebruik gemaakt van de bestaande en hierop van toepassing zijnde ruimte-voor-ruimte-regeling.	Geen actie.

	Buitenhuizerweg er maximaal 2 woningen op de plek kunnen komen, passend zijn en een derde woning wellicht elders gebouwd moet gaan worden.	Op grond van deze regeling geldt dat bij sloop van meer dan 2000 m ² er naast de bestaande woning 2 compensatie-woningen mogen worden gerealiseerd, zodat er in de nieuwe situatie in totaal 3 woningen op het perceel aanwezig mogen zijn. Tevens wordt de invulling op het perceel voorzien van een goede landschappelijke inpassing.	
1.14	Artikel 4 bij de regels, de voor Tuin aangewezen gronden. Er zijn geen gronden voor tuin aangewezen, behalve bij het plan van nummer 4, alles is bestemming groen of wonen. Nogmaals de dichtheid van de kavels is enorm. De rijtjes worden kavels van 100m², de woning 58m², voortuin 12m², resteert 30m². De huizen moeten namelijk 5 meter uit de erfgrans blijven. Hoe gaat de gemeente handhaven dat niet alles wordt volgebouwd bij deze kleine kavels. Tevens staan veel van deze kavels naar de Kerkweg of bestaande bebouwing toegekeerd zodat er een schuttingaanzicht komt. Is het niet beter de ruimte voor bijgebouwen bij deze woning te beperken en in een beeldkwaliteitsplan iets te noemen of te zeggen van erfafscheidingen aan de voor en achterzijde. Kan dit in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd zodat er geen "huttendorp" ontstaat?	Het klopt dat in het voorontwerpbestemmingsplan alleen voor de locatie aan de Buitenhuizerweg 4 de bestemming Tuin is opgenomen en – abusievelijk – voor het plandeel Kerkweg niet. <i>Ambtshalve wijziging in plan:</i> In het ontwerpbestemmingsplan is dit aangepast en is ook voor de locatie aan de Kerkweg een tuinbestemming opgenomen bij de woningen. In de planregels zijn bepalingen opgenomen waaraan een woning moet voldoen. Zo is onder meer bepaald dat de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens ten minste 5 m zal bedragen, tenzij het de zijdelingse perceelgrens bij aaneengebouwde woningen betreft, in welk geval in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd. Bij een omgevingsvergunningaanvraag zal worden getoetst of aan de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan wordt voldaan. Rondom het plangebied is een groenbestemming opgenomen. Deze groenbestemming wordt ingevuld als openbaar gebied. In het stedenbouwkundig plan (opgenomen in bijlage 1 bij de planregels) is e.e.a. opgenomen over erfafscheidingen in relatie tot het openbaar gebied.	Op basis van de inspraakreactie is geen actie nodig. Wel wordt het plan ambtshalve gewijzigd t.o.v. het voorontwerp door bij de woningen in het plandeel Kerkweg alsnog een tuinbestemming op te nemen.
1.15	De afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wordt als zeer groot ervaren, artikel 11, Normen strakker aanhalen om wildgroei te voorkomen.	De in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid is een standaardbepaling in bestemmingsplannen van de gemeente De Wolden. Er is i.c. geen aanleiding om het voor dit plan anders te doen.	Geen actie.

1.16	Artikel 12.2, Crow normen. Worden de parkeerplaatsen afgedwongen per woning, met andere woorden worden er erfinrichtingsplannen gemaakt?	In paragraaf 3.4 van de plantoelichting (Verkeer en parkeren) wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen onderbouwd en toegelicht. In het stedenbouwkundig plan is een beeld gegeven van hoe dit in het plan wordt opgenomen. In de planregels is hiervoor een waarborg neergelegd.	Geen actie.
1.17	Crow normen. De wijk ontsluit op een 30km weg. Volgens de Crow normen bij een wijk van 125 woningen, wordt een verkeerstoename van circa 800 verkeersbewegingen per etmaal omschreven (enkele reis). Dit is vele malen meer dan de weg aan kan.	In paragraaf 3.4 van de plantoelichting wordt aangetoond dat op de omliggende wegen voldoende restcapaciteit beschikbaar is om de beoogde verkeerstoename van het hele plan op te vangen. <i>Overigens is door de raad eerder (n.a.v. van ontwikkelingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Hoge Akkers) besloten om onderzoek te doen naar een alternatieve ontsluiting voor Blijdenstein. Na een raadsinformatieavond zijn 3 varianten voorgelegd, waaruit 1 variant verder zal worden uitgewerkt naar de haalbaarheid van een alternatieve ontsluiting voor Blijdenstein. Dit proces loopt. Verder is er inmiddels vanuit Hoge Akkers een aansluiting op Haakswold gerealiseerd.</i>	Geen actie.
1.18	Bodemonderzoek. Er is verkennend bodemonderzoek gedaan. Op pagina 22 staat een relaas omtrent expliciet Lood en Risico voor kinderen. Welke invloed heeft dit op de omgeving en wat als deze grond vrijkomt. Mag er grondwater worden onttrokken tijdens de bouw? Waarom is de toplaag niet aanvullend onderzocht hierop. Dit was bekend?	Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (opgenomen als bijlage bij de plantoelichting) blijkt dat de bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie plaatselijk overschrijdingen t.o.v. respectievelijk de achtergrondwaarde en de streefwaarde bevat. De licht verhoogd aangetoonde gehalten overschrijden de tussenwaarde/bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De conclusie is daarom dat de bodem geschikt is voor de realisatie van het voorgenomen bestemmingsplan. Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Indien grond van het eigen	Geen actie.

		terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit.	
1.19	Ecologie, er wordt een nest gevonden. Het kan naar ons inzicht op voorhand worden uitgesloten dat het gaat om een jaarrond beschermd nest van een ransuil. Andere waargenomen vogelsoorten zijn, de grote bonte specht en de groene specht. De omschrijving van de ecofoon is te wollig en niet duidelijk.	Uit de ecologische quickscan blijkt dat de aanwezigheid van een jaarrond beschermd nest, dan wel leefgebied van de steenuil binnen het plangebied niet op voorhand kan worden uitgesloten en dat aanvullend onderzoek, dan wel een ontheffing noodzakelijk is. De aanwezigheid van overige jaarrond beschermde (boom)nesten binnen de invloedssfeer van het planvoornemen kan <u>wel</u> op voorhand worden uitgesloten.	Geen actie.
1.20	De vleermuizen, deze nesten zeker in de holtes van de bomen in de singels. Nader onderzoek hiervoor zou moeten plaatsvinden voor de vleermuis. Veel van de holtes in de wilgen kunnen als broedplaats dienen.	In het ecologisch onderzoek staat het volgende beschreven over vleermuizen en bomen: <i>"In bomen verblijven vleermuizen vaak in oude spechtengaten of gaten die binnenin een boom zijn doorgerot als het gevolg van bijvoorbeeld het afbreken van takken. In de bomen binnen en rond het plangebied werden geen voor vleermuizen geschikte boomholtes aangetroffen. De aanwezigheid hiervan kan naar ons inzicht op voorhand worden uitgesloten."</i> Het vleermuisonderzoek geeft voorts de volgende conclusie weer: • Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen als gevolg van het planvoornemen kunnen op voorhand worden uitgesloten. • Negatieve effecten op essentiële vliegroutes van vleermuizen als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden kunnen op voorhand worden uitgesloten. • Negatieve effecten op een essentieel foerageergebied als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden kunnen op voorhand worden uitgesloten.	Geen actie.
1.21	Wat kunnen de gevolgen zijn van de extra stikstofuitstoot tijdens de bouw. Er zit een berekening stikstofdepositie	Zoals ook beschreven staat in het stikstofonderzoek, is om te verkennen welke effecten kunnen optreden tijdens de aanlegfase een berekening uitgevoerd. Voor het dieselverbruik	Op basis van de inspraakreactie is er geen actie te nemen.

	bij vermeld. De aantallen zijn niet representatief voor dit plan.	is uitgegaan van ervaringsgegevens elders. Uit de berekeningen blijkt dat, na intern salderen, de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Op 6 november 2023 is een nieuwe versie van de Aerius calculator vrijgeven. Voor het ontwerpbestemmingsplan zijn de stikstofberekeningen geactualiseerd. Uit deze berekeningen blijkt eveneens dat, na intern salderen, de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is.	Wel wordt is door een update van de Aerius-calculator het stikstofonderzoek geactualiseerd. Conclusie wijzigt niet.
1.22	Stikstofonderzoek, hierin wordt uitgegaan van 913 verkeersbeweging per etmaal vanuit de woonwijk. Volgens RHO zal 70% van de voertuigen zich bewegen richting Blijdenstein. Dit zijn ruim 600 extra bewegingen richting Blijdenstein. In het laatste verkeersoverleg is Blijdenstein weergegeven als probleemgebied door de hoge verkeersdruk. Hoe gaat de gemeente om met deze data in het rapport? De overige 30% ontsluit via Haakswold. Dus geen verkeer naar het dorp toe en verkeer die het dorp ingaat. Dit lijkt op een "reële" weergave van de verkeerstroom!! Natuurlijk gaan er verkeersbewegingen het dorp in over de 30km weg.!	Uit paragraaf 3.4 (Verkeer en parkeren) van de plantoelichting van het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat ten gevolge van de beoogde ontwikkeling de verkeersintensiteit bij telpunt 3 (Kerkweg in zuidelijke richting) stijgt naar circa 3.500 mvt/etmaal. Deze weg betreft een erftoegangsweg en kan volgens de landelijke richtlijnen, die ook de gemeente De Wolden aanhoudt, een intensiteit van maximaal 5.000 mvt/etmaal verwerken. Daarmee blijft de intensiteit onder de landelijke en gemeentelijke richtlijnen. Desalniettemin is de gemeente De Wolden zich bewust dat de bewoners van Blijdenstein dit anders ervaren. De weg ligt hier relatief dicht op de woningen en de maximumsnelheid bedraagt 50 km/uur. Dit is in november 2021 kenbaar gemaakt bij de gemeenteraad, die heeft vervolgens besloten om verkeersremmende maatregelen aan te brengen op de rijbaan Blijdenstein en besloten om een onderzoek op te starten naar een mogelijk oplossing. Na een raadsinformatieavond zijn 3 varianten voorgelegd, waaruit 1 variant verder zal worden uitgewerkt naar de haalbaarheid van een alternatieve ontsluiting voor Blijdenstein. Dit proces loopt. Verder is er inmiddels vanuit Hoge Akkers een aansluiting op Haakswold gerealiseerd. Zie ook het vermelde onder 1.17.	Geen actie.

		In figuur 2 van het stikstofonderzoek (opgenomen als bijlage bij de plantoelichting) zijn de verkeersstromen weergegeven. Wij zijn het met indiener eens dat ook een stroom het dorp Ruinerwold in had gekund. Echter vallen deze bewegingen ook in de 30% die over Haakswold gaan. Dit zou betekenen dat uit eindelijk minder bewegingen in die richting gaan. Daarnaast is er de mogelijkheid dat bewoners van de nieuwe woonwijk, die gebruik willen maken van de voorzieningen in Ruinerwold, op de fiets of lopend gaan.	
1.23	Verder zaken die opvallen zijn: In het bestemmingsplan Zuid in 2016 is benoemd dat het gewest Buitenhuizen en Blijdenstein vrij moeten blijven. Bij interne mail geeft de wethouder aan de afdeling weet dat dit een rottige zinssnede in het bestemmingsplan blijkt te zijn. Hoe gaat de gemeente hiermee om. 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.	Hier wordt door indiener een zinsnede aangehaald uit de toelichting van een eerder vastgesteld plan. Dit betekent niet dat er geen medewerking kan worden verleend aan het plan wat nu voorligt. In het plan is 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: <i>"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."</i> en: <i>"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."</i> Verder zijn in het stedenbouwkundig plan enkele visualisaties vanaf de Kerkweg en de Buitenhuizerweg opgenomen. Deze visualisaties tonen aan hoe het ontwikkelprincipe 'Groene open	Geen actie.

		zones langs de randen van de ontwikkeling' is verwerkt binnen het stedenbouwkundig plan en wat de 'impact' is op het landschap.	
1.24	De gemeente de Wolden mag volgens de plannen van de provincie Drenthe uitbreiden aansluitend aan bestaande bebouwing. De gemeente de Wolden pikt een randje van 100 meter stedelijk gebied en duikt dan 300 meter het maagdelijke slagenlandschap in. Hierdoor ontstaat een enorme nieuwe stedelijke rand. Ons inziens maakt de gemeente de Wolden misbruik van de vrijheid die de provincie geeft na het verdwijnen van de POP-lijn. De POP-lijn lag er destijds met een reden het achterliggende gebied van Buitenhuizen beschermen.	Zoals ook beschreven in het stedenbouwkundig plan, kan het bestaande bedrijventerrein Hoge Akkers worden gezien als zuidelijke grens van Ruinerwold. Door deze rand verder door te trekken, wordt een heldere en nieuwe grens van het stedelijke gebied gecreëerd. In de plantoelichting en het stedenbouwkundig plan wordt dit verder toegelicht en uitgewerkt.	Geen actie.
1.25	Het plan gaat uit van het geheel bestemmen van de locatie naar wonen. Beide deals die de ontwikkelaar heeft gemaakt, met nr1 en nr4, zijn nog geen besloten deals. Wat gebeurt er als deze deals onverhoopt niet doorgaan.	De deals zijn in afwachting van vaststelling van dit bestemmingsplan.	Geen actie.
1.26	De ontwikkelaar komt met een "duurzame" bouwer, waarbij woningen demontabel zijn. Bij navraag bij de bouwer is dit nog nooit voorgekomen en lijkt dit minder simpel dan gedacht. De vraag is wat is de duurzaamheid van deze oplossingen.	Een bestemmingsplan kan en mag dit niet vastleggen. De inspraakreactie is daarom ruimtelijk niet relevant. Zoals ook hieronder beschreven bij 1.27 moeten worden voldaan aan de zogenaamde Beng-norm. Met deze landelijke eis wordt geborgd dat woningen voldoen aan de huidige wetgeving omtrent bouwnormen, energie en verduurzaming.	Geen actie.
1.27	In de stikstofberekening wordt uitgegaan van gasloos bouwen, is dit terecht? Hoe worden de woningen verwarmd. Ook groen gas is gas en	Vanaf januari 2021 moeten alle nieuw te bouwen woningen voldoen aan de Beng-norm. Het is dus wettelijk vastgelegd dat woningen gasloos moeten worden opgeleverd. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de regelgeving. De	Geen actie.

	heeft uitstoot.? Hoe zuiver is de berekening hierin.	woningen hebben een eigen warmtevoorziening zonder gebruik van aardgas.	
1.28	In het gesprek d.d. 21-2-2023 heeft de wethouder mevrouw Hempen-Prent aangegeven dat 50% van de starterswoningen voor eigen starters worden aangewend, hier lezen we niets van terug hoe dit voorwaardelijk afgedekt wordt.	Zoals ook beschreven bij 1.10 is het in een bestemmingsplan niet toegestaan om vast te leggen dat woningen worden verkocht aan eigen starters. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om woningen aan bepaalde groepen mensen toe te wijzen. Overigens zijn wij als gemeente bezig met het opstellen van een huisvestingsverordening, waarin wel eventuele sturingsmogelijkheden kunnen worden opgenomen.	Geen actie.
1.29	Dit punt is al meerdere malen aangegeven maar nog nooit beantwoordt door de gemeente. De gemeente schrijft in haar eigen beleid dat inbreiding voor uitbreiding gaat. In het dorp zelf zijn momenteel 70 inbreidingsplekken waar een deel al in procedure is of al in verkoop gegaan is tijdens deze planontwikkeling. We zien dit nog steeds niet terug in een reductie van de aantallen op deze locatie. Dit zou moeten.	In paragraaf 3.3 van de plantoelichting staat de laddertoets. Hierin staat het volgende beschreven: "Binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente De Wolden is onvoldoende ruimte beschikbaar voor de bouw van 750 tot 1.000 woningen. Daarom zijn naast de inbreidingslocaties ook enkele uitbreidingslocaties aansluitend aan de kerndorpen aangewezen. Het voorliggende plangebied, aan de Kerkweg, is één van de aangewezen uitbreidingslocaties. Voor de bouw van 125 woningen is circa 4 hectare nodig. Die ruimte is niet beschikbaar op alternatieve locaties binnen de kern Ruinerwold." De gemeente De Wolden heeft (zoals weergegeven in de gemeentelijke woon(zorg)visie) een aanzienlijke woningbouwopgave voor de komende jaren. Dit plan voorziet slechts in een deel daarvan. Er is meer nodig, dus er zullen t.z.t. ook andere locaties in beeld komen om aan de totale woningbouwopgave te kunnen voldoen.	Geen actie.
1.30	De wethouder, heeft de regionale woningdeal met demissionair minister de Jonge getekend. Dit op basis van de uitspraak dat er 900.000 woningen	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.	Geen actie.

	bijgebouwd moeten worden de komende 10 jaar. Dit zelfde kabinet spreekt nu uit dat er 375.000 woningen bij moeten komen de komende jaren. Hoe verhoudt zich dit tot het plan? De Wolden moet in totaal 747 woningen bouwen in de verschillende dorpen. In Ruinerwold wordt direct nu 17% van de totale behoefte voor de Wolden neergelegd. Dit terwijl de nieuwe aantallen door het huidige kabinet zijn gehalveerd. Op basis van de halvering zou met dit plan 35% van de woningen voor de Wolden in 1 dorp worden neergelegd.	Daarbij zijn in de Regionale Woondeal afspraken gemaakt om de bouw van 747 woningen te versnellen. De locatie van het plangebied is hierin aangemerkt als een van de sleutelprojecten.	
1.31	De kredietwaardigheid. In de volgende fase moet ook de financiële haalbaarheid van het plan worden getoetst. Is hier al zicht op en wordt dit vastgelegd. Dezelfde ontwikkelaar heeft elders in het dorp ook al een plan in de verkoop met te dure woningen. Tot op heden wordt hier nog niets verkocht.	Hiermee wordt kennelijk bedoeld de ontwikkeling van het appartementengebouw 'Blijdenstede' in de kern van Ruinerwold. Dit staat geheel los van de ontwikkeling van dit bestemmingsplan. Overigens vallen de met dit plan beoogde woningen in een ander segment en blijkt dat hieraan binnen de gemeente een sterk behoefte bestaat.	Geen actie.
1.32	Is de gemeente bekend dat deze ontwikkelaar de gemeenteraad deelachtig heeft gemaakt aan meined in de zaak tegen Blijdenstede? Dit door te verklaren tegen het hof dat alle woningen verkocht waren en er een wachtlijst zou zijn? Door dit te noemen is de gemeente deels in gelijk gesteld op dit punt.	Deze inspraakreactie nemen wij voor kennisgeving aan. De reactie gaat over een ander plan en is bovendien niet ruimtelijk relevant.	Geen actie.
1.33	Rijst een andere vraag nog op 5-6-2023 hebben we als buurt nog een aanvulling gestuurd op het gemaakte verslag van gemeente De Wolden	Het is mogelijk dat u hiervan geen ontvangstbevestiging heeft gehad. Onze excuses daarvoor. Wij hebben deze als bijlage bij uw inspraakreactie in goede orde ontvangen en nemen deze thans voor kennisgeving aan. Verder verwijzen wij naar de	Geen actie.

	aangaande het overleg van februari 2023. Tot op de dag van vandaag is er nog geen ontvangstbevestiging gekomen. Deze is nogmaals toegevoegd als bijlage 2.	uitgebreide beantwoording van alle aangevoerde punten in de inspraakreactie.	
<i>Indiener 2 – [REDACTED] (ontvangen 2 november 2023)</i>			
2.1	Zeer intensieve bebouwing in het algemeen en specifiek achter ons perceel (Kerkweg [REDACTED]). In het huidige voorstel worden een groot aantal rijtjeshuizen direct achter ons perceel voorzien (zie rode omkadering). Hier zijn wij niet positief over. Op dit moment hebben wij geen directe achterburen en met de voorgestelde bebouwing verandert dit compleet. Onder andere grotere kans op overlast (tuinen grenzen aan elkaar), maar ook inkijk in onze tuin en woning vanwege de rij woningen. Hiernaast valt op dat in sectie van het plan wat bij ons perceel aansluit de bewoning zeer intens is, terwijl dit bij andere burens met een aangrenzend perceel niet het geval is (groene omkadering). Wij zouden graag een andere invulling zien in het plan v.w.b. de bewoning achter ons perceel (minder dichtbebouwd).	In de basis is privacy een privaatrechtelijke aangelegenheid. Bij de totstandkoming van een plan vindt een zorgvuldige afweging plaats van verschillende belangen, waaronder privacy maar ook het maatschappelijke belang van het creëren van voldoende woningen in tijden van schaarste. Ter plaatse is een groenstrook voorzien welke is opgenomen in het stedenbouwkundig plan en op de verbeelding/plankaart, waarmee wordt gezorgd voor voldoende afstand en privacy tussen de bestaande en nieuwe woonbebouwing. Ook hebben de nieuwe woningen een relatief diepe achtertuin, waardoor de afstand tussen de nieuwe woningen en de woningen aan de Kerkweg groot is.	Geen actie.
2.2	De Kerkweg is op dit moment al een erg drukke weg, waar de gemiddelde snelheid boven de toegestane maximale snelheid ligt. Met de recente uitbreiding van het industrieterrein zal dit alleen maar toenemen. In het huidige voorstel komen beide ontsluitingswegen van het plan ook uit	In paragraaf 3.4 (Verkeer en parkeren) van de plantoelichting wordt het onderdeel verkeer en verkeersveiligheid uitgebreid beschreven en onderbouwd. Hieruit blijkt dat de Kerkweg qua inrichting en verkeersintensiteit de verkeersstroom uit het nieuwe plan prima kan verwerken. Er ontstaat hierdoor geen onveilige situatie.	Geen actie.

	op de Kerkweg. Dit zal de verkeersdrukke op de Kerkweg doen toenemen wat niet wenselijk is (dat is de huidige situatie ook al niet). Daarnaast maken we ons zorgen over de onveiligheid die hierdoor ontstaat. Wij zouden daarom graag een ander ontsluitingsplan zien. Waarom is er geen ontsluitingsweg voorzien richting de oudere nieuwbouw (Mickelhorst) en recentere nieuwbouw Ruinerwold-Zuid (Buitenhof)? En hoe wordt gewaarborgd dat de verkeerssituatie op de Kerkweg niet verslechterd of onveiliger wordt (b.v. door andere inrichting Kerkweg, geen vrachtverkeer, etc.)?	Met de in het plan opgenomen ontsluiting naar de Kerkweg kan de woonwijk direct worden ontsloten op een erftoegangsweg en hoeven de verkeersbewegingen, zoals de indiener voorstelt, niet door een (andere) woonwijk (om vervolgens via deze andere wijk alsnog uit te komen op de Kerkweg). Aanvullend verwijzen wij nog naar onze reactie onder 1.17 en 1.22 v.w.b. verkeer.	
Indiener 3 – [REDACTED] (ontvangen 3 oktober 2023)			
3.1	Indiener wil geen voet/fietspad langs zijn woning.	In het stedenbouwkundig plan zoals opgenomen bij het voorontwerpbestemmingsplan is dit wellicht niet helemaal duidelijk. Langs de woning van de reclamant zal enkel een voetpad worden aangelegd, geen fietspad.	Geen actie.
3.2	Andere zijde schouwpad 5 meter.	Zoals in het stedenbouwkundig plan is opgenomen blijft naast de bestaande sloot een schouwpad aanwezig. Op de verbeelding/plankaart is dit geborgd met in de bestemming 'Groen'.	Geen actie.
3.3	Parkeervak afschermen met beplanting	Zoals in het stedenbouwkundig plan is opgenomen is er een groenstructuur langs de parkeervakken aanwezig.	Geen actie.
Indiener 4 – [REDACTED] (ontvangen 3 oktober 2023)			
4.1	Indiener vindt de plaats van het appartementencomplex te veel in het zicht. Qua hoogte niet in overeenstemming met bedrijventerrein.	In het stedenbouwkundig plan is voor het appartementengebouw bewust voor deze locatie gekozen.	Geen actie.

	Voorkeur voor lager en meer uit de zicht(lijn) (verschuiven in noordelijke richting).	Het 3-laags appartementengebouw (inclusief kap) markeert hiermee de kop van het gebied. Zie verder ook de reactie onder 1.11 in het vorenstaande.	
<i>Indiener 5 – [REDACTED] (ontvangen 3 oktober 2023)</i>			
5.1	Indiener vraagt alleen fase 1 op deze plek te bouwen en Blijdenstein & Buitenhuizen niet te verbinden aan het dorp.	Het enkel voorzien in fase 1 is voor de woningbouwopgave niet wenselijk. Wel is de gemeente het eens met de indiener dat Ruinerwold niet mag worden verbonden met Buitenhuizerweg en Blijdenstein. Door de groene open zone tussen Ruinerwold en de Buitenhuizerweg wordt dit dan ook voorkomen.	
5.2	Indiener verzoekt de overige woningen op 2 andere plekken aan het dorp te bouwen (daarnaast wordt er in het dorp zelf ook al veel bijgebouw/verbouwd)	Het gaat hier om een totaalplan bestaande uit 3 fasen, met een gevarieerd woningaanbod. Het plan moet ook financieel haalbaar en uitvoerbaar zijn. Er zijn geen andere locaties in beeld om dit plan te realiseren. Wel is het zo dat t.z.t. ook andere locaties nodig zijn om aan de totale woningbouwopgave te kunnen voldoen.	
5.3	Indiener vindt de 'flat' (appartementengebouw) vreselijk en verzoekt om 1 laag eraf te halen en deze woningen in fase 1 of fase 2 te bouwen.	In het stedenbouwkundig plan is aan het appartementengebouw bijzondere aandacht besteed. Er is bewust gekozen voor deze locatie en een uitvoering in 3 lagen inclusief kap omdat het gebouw op die manier de kop van het gebied markeert. De hierin voorziene woningen zijn van een ander type en kunnen niet 'zo maar' elders in het plan worden gerealiseerd. Zie verder ook de reacties onder 1.11 en 4.1.	Geen actie.
<i>Indiener 6 – [REDACTED] (ontvangen op 31 oktober 2023)</i>			
<i>Inspraakreactie</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
6.1	In het document, bijlage bij de regels staat vermeld dat het plan hoofdzakelijk gaat om de	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.1.	Geen actie.

	woningontwikkeling aan de Kerkweg. Graag zien we duidelijk vermeld op welke aandachtspunten het plan wel betrekking heeft om Buitenhuizerweg nummer 4. De plannen voor nummer 4 staan namelijk wel ingetekend, tevens zijn de plannen van invloed op elkaar.		
6.2	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 inpakt hebben op het leven in Ruinerwold.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.29.	Geen actie.
6.3	De plannen hebben betrekking op een deel waar een beheersverordening op van toepassing is. Deze worden alleen vastgesteld als er geen grote wijzigingen worden voorgesteld. Onderhavige plannen betreffen een grote wijziging die betrekking heeft op alle woningen aan de Buitenhuizerweg nr 1-6. Waar blijft de zekerheid voor deze bewoners?	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.2.	Geen actie.
6.4	De structuurvisie geeft weer dat natuurbepalende elementen van toepassing zijn en van belang zijn. Elementen van belang zijn: openheid, lintbebouwing en beken. De openheid in het plan is ver te zoeken door op circa 3,6Ha 125 woningen te bouwen. Bij dit plan is er sprake van meer dan	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.3.	Geen actie.

	34 woningen per hectare. Hoe weerhoudt zich dat tot de kenmerken van de structuurvisie, openheid en lintbebouwing?		
6.5	De uitbreidingslocaties, Ruinerwold kent 4 uitbreidingsrichtingen conform de structuurvisie. De wethouder, mevrouw Hempen-Prent heeft in een gesprek op 21februari 2023 te kennen gegeven dat er geen afweging heeft plaatsgevonden welke de beste zou zijn, er kwam een ontwikkelaar met grond en dit is de keuze geworden. Hoe weerhoudt zich dit tot een zorgvuldige afweging die de gemeente dient te maken. Dit lijkt onbehoorlijk bestuur. Tevens was de uitbreiding Zuid binnen de structuurvisie al opgevuld in 2017-2018 door de laatste uitbreiding richting Zuid. De gemeente heeft grondpositie aan Vondersland, waarom is dit niet meegewogen in het de afweging? Dit een en ander conform de uitspraak van de gemeenteraad dat Vondersland na 2013 ontwikkeld moet worden.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.4.	Geen actie
6.6	Ruinerwold is een lintdorp, de gemeente maakt op deze manier een enorme klont aan het lint, een uitbreiding in de lengte zou beter passend zijn bij de cultuurhistorie van het dorp.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.5.	Geen actie.
6.7	De houtsingels midden over het uitbreidinggebied is niet ingetekend in de kaarten. Dit zijn belangrijke elzensingels.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.6.	Geen actie.

6.8	De infrastructuur is om de bebouwing gelegd. Dit kan niet anders dat hier wordt voorgesorteerd op een latere uitbreiding. Er worden gaten gemaakt in de aanwezige singels. Dit terwijl juist de elzensingels maken dat er hofjes ensich ontstaan en er een zogenaamd sprake is van een coulissenlandschap.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.7.	Geen actie.
6.9	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 34 woningen per hectare. 10% van het totaal aantal woningen in Ruinerwold wordt hier gerealiseerd. Is er nagedacht wat de gevolgen voor de kleinschaligheid van het dorp zijn met een dermate grote uitbreiding? Hierbij in ogenschouw nemend de infrastructuur, de verkeersveiligheid, de natuurwaarden in het gebied en de recreatieve routes?	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.8.	Geen actie.
6.10	Er wordt een groot aantal starterwoningen gerealiseerd voor het bedrag van 200k v.o.n. Is dit inclusief grond. Op de inloopavond stond op de kaart dat er sprake was van erfpacht bij deze woningen. Dit kan alleen gedaan worden ter verrijking van de ontwikkelaar, die dit afrekent bij de eerste verkoop. Daarnaast schiet de starter hier niets mee op, omdat de bank verlangt dat erfpacht meegefinancierd wordt bij afname van de woning (info pachtkamer en Rabobank)	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.9.	Geen actie.

6.11	Het geheel wordt gerealiseerd in 3 fasen, wat is het moment dat er naar de volgende fase overgestapt kan worden, en worden de woningen uitsluitend aan eigen inwoners van de Wolden aangeboden of trekken we "vreemde" mensen naar hier.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.10.	Geen actie.
6.12	De gemaakte impressie van de appartementen vanaf de Kerkweg is niet juist verbeeld. Het gebouw is minimaal 12 meter hoog en de bomen op de voorgrond max 6. 6. Als argument werd op de avond benoemd dat het gebouw een tegenhanger van de loods aan de overzijde moest zijn. De loods aan de overzijde is 6,5 tot max 7 meter. Het vergelijk en de tegenhang komt ons vreemd voor. Tevens blijkt dit een gebouw te zijn met een grondoppervlak van circa 900BVO met een dergelijke parkeerplaats daarnaast. Hoogbouw in een lintdorp aan de landschappelijke zijde komt ons vreemd voor. hoogte.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.11.	Geen actie.
6.13	Daarnaast lijken de woning op het verdere plan in de impressies goothoogtes te hebben tot circa 6 meter(inschatting). Dit terwijl je lagere bouw naar buiten verwacht om de overgang naar het landschap mooier te maken.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.12.	Zie actie bij 1.12.
6.14	In het plan is verder opgenomen Buitenhuizerweg 4. Wellicht moet de conclusie zijn dat er gezien de mate van dichtheid aan de	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.13.	Geen actie.

	Buitenhuizerweg er maximaal 2 woningen op de plek kunnen komen, passend zijn en een derde woning wellicht elders gebouwd moet gaan worden.		
6.15	Artikel 4 bij de regels, de voor Tuin aangewezen gronden. Er zijn geen gronden voor tuin aangewezen, behalve bij het plan van nummer 4, alles is bestemming groen of wonen. De huizen moeten 5 meter uit de erfgrens blijven. Hoe gaat de gemeente handhaven dat niet alles wordt volgebouwd bij deze kleine kavels. Tevens staan veel van deze kavels naar de Kerkweg of bestaande bebouwing toegekeerd zodat er een schuttingaanzicht komt. Is het niet beter de ruimte voor bijgebouwen bij deze woning te beperken en in een beeldkwaliteitsplan iets te noemen ofte zeggen van erfafscheidingen aan de voor en achterzijde. Kan dit in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd zodat er geen "huttendorp" ontstaat?	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.14.	Zie actie bij 1.14.
6.16	De afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wordt als zeer groot ervaren, artikel 11, Normen strakker aanhalen om wildgroei te voorkomen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.15.	Geen actie.
6.17	Artikel 12.2, Crow normen. Worden de parkeerplaatsen afgedwongen per woning, met andere woorden worden er erfinrichtingsplannen gemaakt?	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.16.	Geen actie.

6.18	Crow normen. De wijk ontsluit op een 30km weg. Volgens de Crow normen bij een wijk van 125 woningen, wordt een verkeerstoename van circa 800 verkeersbewegingen per etmaal omschreven{enkele reis}. Dit is vele malen meer dan de weg aan kan.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.17.	Geen actie.
6.19	Bodemonderzoek. Er is verkennend bodemonderzoek gedaan. Op pagina 22 staat een relaas omtrent expliciet Lood en Risico voor kinderen. Welke invloed heeft dit op de omgeving en wat als deze grond vrijkomt. Mag er grondwater worden onttrokken tijdens de bouw? Waarom is de toplaag niet aanvullend onderzocht hierop. Dit was bekend?	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.18.	Geen actie.
6.20	Ecologie, er wordt een nest gevonden. Het kan naar ons inzicht op voorhand worden uitgesloten dat het gaat om een jaarrond beschermd nest van een ransuil. Andere waargenomen vogelsoorten zijn, de grote bonte specht en de groene specht. De omschrijving van de ecofoon is te wollig en niet duidelijk.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.19.	Geen actie.
6.21	De vleermuizen, deze nestelen zeker in de holtes van de bomen in de singels. Nader onderzoek hiervoor zou moeten plaatsvinden voor de vleermuis. Veel van de holtes in de wilgen kunnen als broedplaats dienen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.20.	Geen actie.
6.22	Wat kunnen de gevolgen zijn van de extra stikstofuitstoot tijdens de bouw.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.21.	Zie actie bij 1.21.
6.23	Stikstofonderzoek, hierin wordt uitgegaan van 913 verkeersbeweging	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.22.	Geen actie.

	per etmaal vanuit de woonwijk. Volgens RHO zal 70% van de voertuigen zich bewegen richting Blijdenstein. Dit zijn ruim 600 extra bewegingen richting Blijdenstein. In het laatste verkeersoverleg is Blijdenstein weergegeven als probleemgebied door de hoge verkeersdruk. Hoe gaat de gemeente om met deze data in het rapport? De overige 30% ontsluit via Haakswold. Dus geen verkeer naar het dorp toe en verkeer die het dorp ingaat. Dit lijkt op een "reële" weergave van de verkeerstroom!! Natuurlijk gaan er verkeersbewegingen het dorp in over de 30km weg.!		
6.24	Verder zaken die opvallen zijn: In het bestemmingsplan Zuid in 2016 is benoemd dat het gewest Buitenhuizen en Blijdenstein vrij moeten blijven. Bij interne mail geeft de wethouder aan de afdeling weet dat dit een rottige zinssnede in het bestemmingsplan blijkt te zijn. Hoe gaat de gemeente hiermee om. 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.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.23.	Geen actie.
6.25	De gemeente de Wolden mag volgens de plannen van de provincie Drenthe uitbreiden aansluitend aan bestaande bebouwing. De gemeente de Wolden	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.24.	Geen actie.

	pikt een randje van 100 meter stedelijk gebied en duikt dan 300 meter het maagdelijke slagenlandschap in. Hierdoor ontstaat een enorme nieuwe stedelijke rand. Ons inziens maakt de gemeente de Wolden misbruik van de vrijheid die de provincie geeft na het verdwijnen van de POP-lijn. De POP-lijn lag er destijds met een reden het achterliggende gebied van Buitenhuizen beschermen.		
6.26	Het plan gaat uit van het geheel bestemmen van de locatie naar wonen. Beide deals die de ontwikkelaar heeft gemaakt, met nr1 en nr4, zijn nog geen besloten deals. Wat gebeurt er als deze deals onverhoopt niet doorgaan.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.25.	Geen actie.
6.27	De ontwikkelaar komt met een "duurzame" bouwer, waarbij woningen demontabel zijn. Bij navraag bij de bouwer is dit nog nooit voorgekomen en lijkt dit minder simpel dan gedacht. De vraag is wat is de duurzaamheid van deze oplossingen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.26.	Geen actie.
6.28	In de stikstofberekening wordt uitgegaan van gasloos bouwen, is dit terecht? Hoe worden de woningen verwarmd. Ook groen gas is gas en heeft uitstoot.? Hoe zuiver is de berekening hierin.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.27.	Geen actie.
6.29	Rijst een andere vraag nog.op 5-6-2023 hebben we als buurt nog een aanvulling gestuurd op het gemaakte verslag van gemeente De Wolden aangaande het overleg van februari 2023. Tot op de dag van vandaag is er	Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder 1.33.	Geen actie.

	nog geen ontvangstbevestiging gekomen.		
--	---	--	--

Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

De volgende wijzigingen worden doorgevoerd in het ontwerp ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan:

- Naar aanleiding van vooroverleg en inspraak:

Overlegreactie provincie:

1.1 Deze overlegreactie zorgt voor het aanpassen van het bestemmingsplan, in de zin dat de groenbestemming aan de oostzijde tot een (minimale) breedte van 9 meter wordt vergroot, daarnaast is het stedenbouwkundig plan aangepast.

1.2 Deze overlegreactie zorgt voor het aanpassen van het bestemmingsplan, in de zin dat de groenbestemming op de verbeelding aan de zuidzijde verbreed tot (minimaal) 6 meter. Daarnaast is het stedenbouwkundig plan op dit onderdeel aangepast. Zodat aan de zuidzijde boomgroepen in plaats van een bomenrij en wordt onderbegroeiing toegevoegd.

1.3 Deze overlegreactie zorgt voor het aanpassen van het bestemmingsplan in de zin dat op de verbeelding en in de planregels de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt opgenomen.

Overlegreactie waterschap:

4.1 In het plan is rondom het plangebied, grenzend aan de watergang, een groenbestemming opgenomen met een breedte van (minimaal) 5 meter of breder.

- Ambtshalve wijzigingen:

Plantoelichting:

- De toelichting is op onderdelen tekstueel aangevuld/aangepast.
- Er heeft een update van de Aeries-calculator plaatsgevonden, waardoor het stikstofonderzoek is geactualiseerd.

Planregels:

Bestemming 'Groen'

- Parkeervoorziening is aangepast dat alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren', en uitsluitend op halfverharding mag worden geparkeerd.

Bestemming 'Wonen – Woongebouw'

- Aan de bouwregels is toegevoegd dat slechts 60% van het oppervlak van het bouwvlak mag worden bebouwd.
- Voor het parkeren is een aanduiding opgenomen, waarbinnen de parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Hiermee wordt voorkomen dat eventueel aan de zuidzijde van het plangebied (in het zicht) parkeerplaatsen worden aangelegd.

Verbeelding:

- De goothoogte voor de vrijstaande woningen wordt verlaagd naar 4 meter.
- Binnen het bestemmingsvlak voor de enkelbestemming 'Groen', is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' opgenomen.
- Rondom de woonbestemming wordt een bestemming 'Tuin' opgenomen.
- Voor het bestemmingsvlak 'Wonen – Woongebouw' is een bebouwingspercentage opgenomen
- Voor het bestemmingsvlak 'Wonen – Woongebouw' is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' opgenomen.

Locatie Buitenhuizerweg

In het ontwerpbestemmingsplan is de verbeelding voor de locatie aan de Buitenhuizerweg aangepast en is in bijlage 1 bij de regels, bij het ontwerpbestemmingsplan de uitstraling van de beoogde woningen nader uitgewerkt.

Verbeelding:

- De situering en oppervlakte van de bouwvlakken zijn gewijzigd.