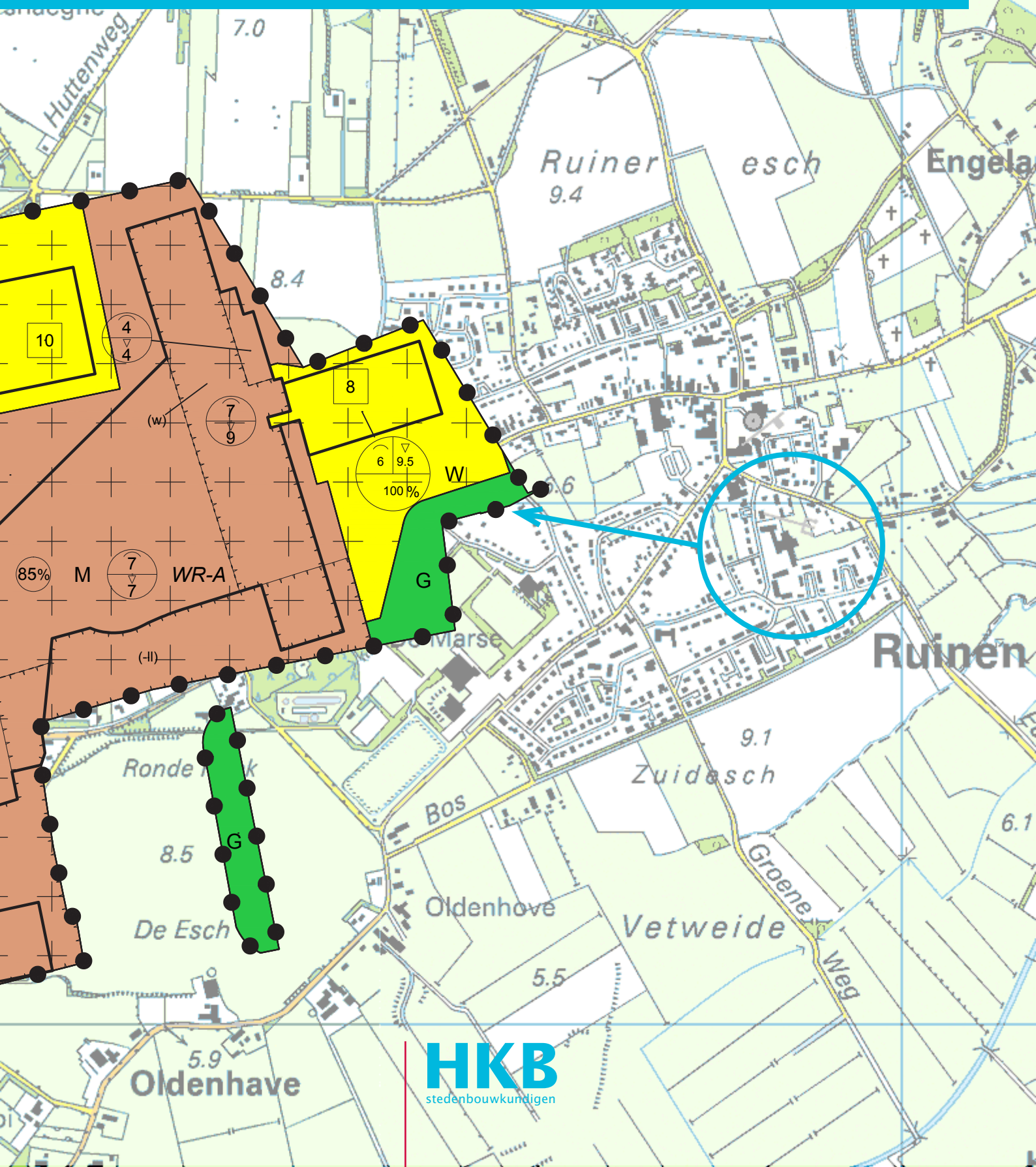


gemeente De Wolden, 11 oktober 2012



COLOFON

opdrachtgever

Woonstichting Actium

contactpersoon gemeente

M. van der Vinne

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen

Naberpassage 23

9712 JV Groningen

050-3183100

contactpersoon

Marjolein van Schoonhoven

project

vastgesteld bestemmingsplan De Priensenije Ruinen

planidentificatienummer

NL.IMRO.1690.BP00293-0401

datum

11 oktober 2012

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

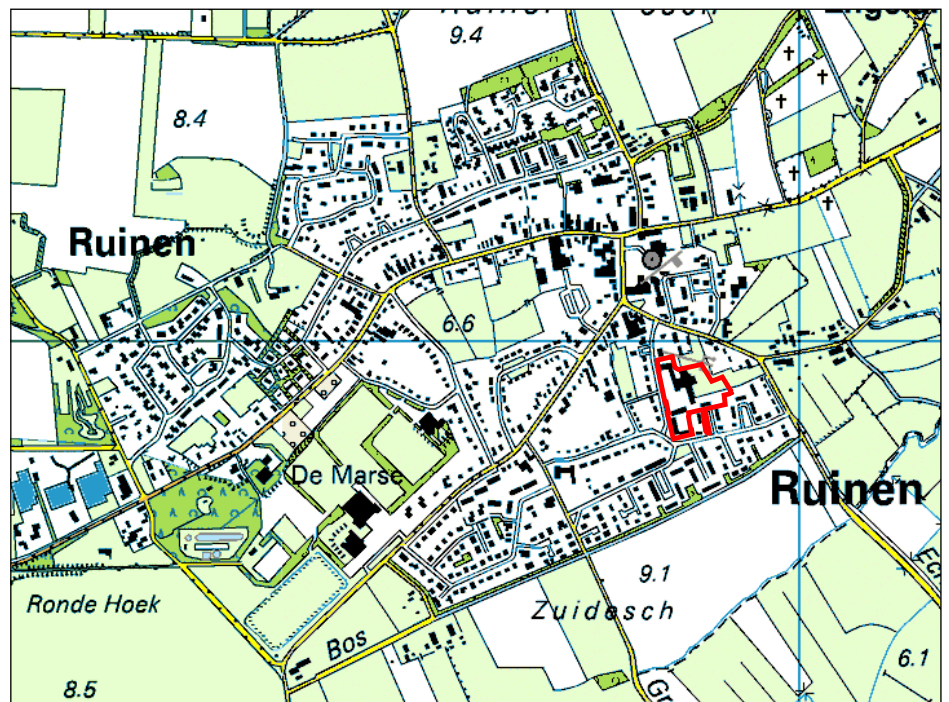
1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Opzet	8
2.	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Bestaande situatie	10
2.3	Planvoornemen	11
2.3	Duurzaamheid/ruimtelijke kwaliteit	14
3.	RUIMTELIJK BELEID	
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4.	PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	
4.1	Geluid	19
4.2	Luchtkwaliteit	20
4.3	Bodemkwaliteit	21
4.4	Externe veiligheid	22
4.5	Archeologie	23
4.6	Ecologie	24
4.7	Water	26
5.	JURIDISCHE OPZET	
5.1	Algemeen	28
5.2	Regels	28
6.	PROCEDURE	
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2	Economische uitvoerbaarheid	31

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het wijzigen van de bestemming van het perceel Jan Wierengaweg 5 t/m 59 te Ruinen. Deze bestemmingswijziging dient plaats te vinden in verband met de herstructurering van het reeds aanwezige zorgcentrum De Priensenije.

De ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Ruinen". Om het plan mogelijk te maken, moet een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld. Tevens wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de ontwikkeling, omdat de herstructurering niet binnen de welstandscriteria voor planmatig gerealiseerde woongebieden past. Het beeldkwaliteitplan wordt eveneens in dit bestemmingsplan behandeld, hoewel het een losstaand stuk is en wordt vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.



overzichtskartaal

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het terrein van de zorginstelling 'De Priensenije' en het naastgelegen voormalige postagentschap (Jan Wierengaweg 5) tussen de Jan Wierengaweg, de Oosterstraat en de Esweg te Ruinen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het onderstaande bestemmingsplan vigerend, met de bijbehorende datum van vaststelling.

- Bestemmingsplan Ruinen (26-10-1972).

De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan betreft het niet toereikend zijn van het bestaande bouwvlak en bestemmingsvlak voor de nieuwe bebouwing.

1.4 Opzet

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidskaders. De planologische randvoorwaarden komen in hoofdstuk 4 aan bod, waarop in hoofdstuk 5 de juridische vertaalslag van de ruimtelijke keuzes in de planregels en de bijbehorende verbeelding wordt toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de (economische) uitvoerbaarheid van het plan en de bijbehorende procedure.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Ruinen is een oud brinkdorp in de provincie Drenthe, ontstaan op het zandplateau ter plaatse. Het dorp maakt deel uit van het oude esdorpenlandschap. Sinds de vroege Middeleeuwen werden de flanken van de beekdalen bewoond. Naast enige sporen van prehistorische vestiging is dit de oudste bewoning op het Drents Plateau. Kenmerkend voor dit gebied zijn de historische boerderijen, de essen en zandkoppen.

Het dorp heeft momenteel ca. 3.550 inwoners. Van oudsher heeft het dorp een agrarisch karakter (veeteelt en akkerbouw).

Ruinen was vanaf de Middeleeuwen tot de Franse Tijd een zelfstandig gebied met eigen wetten en rechtspraak. In 1140 werd door Benedictijner monniken een klooster gesticht dat later naar Dickninge werd verplaatst. Het klooster heeft een grote invloed gehad op het gebied. Het naburige dorp Ruinerwold is onder andere ontstaan dankzij het werk van het klooster.

Vanuit de Brink heeft de bebouwing zich in eerste instantie langs de Kloosterstraat, de Smeestraat/Anserweg, de Oosterstraat, de Mr. H. Smeengestraat en vooral langs de Westerstraat/Meppelerweg ontwikkeld. Hier is veel historische bebouwing te vinden.

Van 1811 tot 1998 was Ruinen een zelfstandige gemeente. Het grootste deel van Ruinen werd per 1 januari 1998 onderdeel van de nieuwe gemeente De Wolden. Kleinere gedeeltes werden bij de gemeentes Hoogeveen en Westerveld gevoegd.



Oosterstraat

2.2 Bestaande situatie

Aan de brink in Ruinen staat een oude kerk (Nederlands Hervormd) uit 1423 en in de nabijheid van de brink bevindt zich de museumboerderij Pasmans Huus. In deze authentieke boerderij worden gebruiksvoorwerpen tentoongesteld die omstreeks 1900 werden gebruikt.

Het plangebied bevindt zich aan de Jan Wierengaweg 5 t/m 59 in Ruinen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2 hectare en ligt aan de oostkant van Ruinen. Momenteel is in het grootste deel van het plangebied het zorgcentrum “De Priensenije” gevestigd dat bestaat uit een gebouw met verschillende vertakkingen. Een klein deel van het plangebied betreft de bebouwing van het TNT Postagentschap. Het plangebied bevindt zich te midden van andere (deels historische) bebouwing aan de Jan Wierengaweg, Oosterstraat en Esweg. Ten noordwesten van het plangebied bevinden zich enkele winkels en de museumboerderij. In oostelijke richting, op circa 150 meter vanuit het plangebied, is een tankstation gevestigd aan de Oosterstraat.



bestaande situatie



De Priensenije is een zorgcentrum dat gebouwd is in 1966. Het heeft een intramurale capaciteit van 55 zorgplaatsen. De locatie heeft zowel één- als tweepersoons 1-kamer zorgappartementen als meerbedskamers (verpleegzorg). Daarnaast zijn er nog 56 aanleunwoningen op het terrein aanwezig welke in directe verbinding staan met het zorgcentrum. De aanleunwoningen zijn grotendeels in de huursector en gedeeltelijk in de koopsector beschikbaar.

cultureel erfgoed

Cultureel erfgoed bestaat uit archeologische, historisch (steden) bouwkundige en historisch-geografische aspecten. Archeologische waarden zijn bijzondere zichtbare en onzichtbare resten van vroegere culturen op het land, in de bodem en onder water. Bij historische (steden)bouwkundige waarden gaat het om gebouwde elementen met bijzondere betekenis, zoals molens, bruggen, kastelen of hele dorpen en binnensteden. Historisch-geografische waarden verwijzen naar de ontstaanswijze en bijzondere plekken van onze cultuurlandschappen, zoals polders, kavelstructuren, terpen en het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Er kan onderscheid worden gemaakt in waardevaste elementen (beschermde status) en waardevolle elementen (bijzondere en kansrijke cultureel erfgoed waarden). De aanwezigheid van archeologische waarden wordt beschreven in hoofdstuk 4.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen monumenten, maar wel het aandachtsgebied 56 “Ruinen – Ansen – Eursinge – Dwingeloo”. Dit gebied is een aandachtsgebied vanwege zijn rijke agrarische ontginningsgeschiedenis. Deze aanduiding heeft geen verdere gevolgen voor de herontwikkeling binnen het plangebied.

2.3 Planvoornemen

Met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van zorgcentrum 'De Priensenije' mogelijk gemaakt. De veranderende regelgeving en eisen met betrekking tot wooncomfort hebben geleid tot hedendaagse normen die ook gelden voor bestaande zorglocaties als De Priensenije. Het College Bouw heeft in 2005 een monitor gebouwenkwaliteit ontwikkeld met als doel inzicht te verkrijgen in de (functionele) gebouwkwaliteit van verzorgings- en verpleeghuizen. Gekeken is in hoeverre locaties voldoen aan de basiskwaliteitseisen. Slecht scorende locaties zijn in aanmerking gekomen voor renovatie of nieuwbouw.



impressie ontwerp

De totale gemiddelde gebouwscore voor De Priensenije geeft als resultaat: ruim onvoldoende (score rood). Het merendeel van de sanitaire ruimten voldoet niet aan de eisen voor bestaande bouw. De appartementen zijn uitgevoerd als 1-kamer appartementen terwijl een tweekamer appartement met een afzonderlijke slaapkamer gewenst is. Ook zijn de verpleegkamers nog uitgevoerd als meerbedskamers. Deze score heeft er mede toe geleid dat het Ministerie van VWS heeft besloten een toelating af te geven voor de renovatie van De Priensenije. De bouwtechnische staat van het zorgcentrum is volgens de maatstaven van Actium zeer slecht te noemen, voor de komende jaren worden er ingrijpende onderhoudswerkzaamheden verwacht.

Er is gezocht naar de mogelijkheid om De Priensenije om te vormen tot een toekomstgericht en modern zorgcentrum. Een toekomstgerichte voorziening houdt in dat Zorgcentra Zuidwest-Drenthe (ZZWD) moet kunnen inspelen op een veranderende zorgvraag, die zich onder andere uit in de behoefte aan het leveren van zwaardere zorg en bijbehorende huisvesting. De geplande renovatie/gedeeltelijke nieuwbouw voorziet dan ook in het bouwen van drie groepswoningen (18 verpleegplaatsen) voor dementerende ouderen. Door het concept groepswonen te integreren in het nieuwe aanbod ontstaat een moderne voorziening met een breed zorgaanbod. Door ook de ontmoetingsruimten een eigentijdse uitstraling en voorzieningsniveau te geven, kan er beter worden ingespeeld op de behoefte van cliënten en bewoners uit de wijk.

Om dit te kunnen realiseren zal het bestaande zorgcentrum worden gesloopt en zullen de bestaande 56 aanleunwoningen worden verbouwd tot 18 plaatsen kleinschalig wonen en 40 zorgplaatsen. Ter compensatie van de om te zetten aanleunwoningen zullen er 30 senioren 3-kamer appartementen met een bruto vloeroppervlakte van circa 95 m² worden terug gebouwd. Het aangrenzende pand van TNT post is aangekocht om het aantal te kunnen realiseren en het gebied een meerwaarde te geven.

Tevens zullen er faciliteiten als een restaurant, keuken, winkel en een kapsalon in het centrale gebouw geplaatst worden. Overige maatschappelijke functies zijn uiteraard ook toegestaan binnen het gebied.

demografische ontwikkelingen

De steeds zwaardere zorg die geboden wordt aan cliënten zal naar verwachting in de toekomst verder toenemen. De prognoses tot aan 2030 laten zien dat er een aanzienlijke groei te verwachten is van het aantal 75-plussers. Op basis van deze prognoses is te verwachten dat er in 2030 een groei zal hebben plaatsgevonden van meer dan 172% ten opzichte van 2009.

Wanneer gekeken wordt naar het aanbod in de gemeente de Wolden, blijkt dat er 48 verpleegplaatsen (zwaar) en 144 plaatsen (licht) ten behoeve van verzorgingshuiszorg aanwezig zijn. De behoefte in de regio de Wolden zal met de stijging van het aantal 75-plussers stijgen. Voor verpleeghuiszorg (zwaar) wordt uitgegaan van een behoefte van 5,5% van de 75-plussers; voor de verzorgingshuiszorg (licht) is dit 3,5% tot 13%. Deze percentages worden ondersteund door de rapportage 'Op Tijd Bouwen voor Ouderen' die in 2004 door het Bouwcollege is uitgebracht. In 2025 is een tekort te verwachten 122 verpleegplaatsen. Voor de verzorgingsplaatsen is dit maximaal een tekort van 401 plaatsen en minimaal een overschot van 41 plaatsen.

parkeren

Het is van belang dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd in het plangebied. Zowel bewoners als personeel en bezoekers moeten een parkeerplek kunnen vinden. Er is daarom een berekening gemaakt van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Vanuit de zorg zijn de uitgangspunten voor het parkeren vastgelegd in de notitie 'Regeling parkeervoorzieningen in de zorgsector'. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- per lichte zorgplaats 0,25 parkeerplaats;
- per zware zorgplaats 0,75 parkeerplaats;
- per fulltime fte personeel 0,25 parkeerplaats.

Voor de zorginstelling komt het aantal parkeerplaatsen uit op 36. Voor de aanleunwoningen wordt uitgegaan van 1 tot 1,25 parkeerplaats per woning. Dit komt neer op 30 tot 37 parkeerplaatsen. Het totaal aantal parkeerplaatsen voor het zorgcentrum bedraagt derhalve 66 tot 73.

Indien binnen het zorgcentrum tevens voorzieningen worden gehuisvest die afkomstig zijn van het dorpshuis, zal extra parkeergelegenheid nodig zijn. Uitgaande van de richtlijnen van het CROW voor een sociaal cultureel centrum zijn er 2 tot 4 parkeerplaatsen benodigd per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak. Dit betekent dat er nog 10 tot 20 extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Het totaal aantal komt hiermee uit op 76 tot 93.

De parkeerplaatsen voor het zorgcentrum worden vooral overdag gebruikt. De parkeerplaatsen voor de voorzieningen van het dorpshuis worden echter juist 's avonds gebruikt. Bezoekers kunnen derhalve gebruik maken van de parkeerplaatsen voor het zorgcentrum. Dit betekent dat 66 tot 73 parkeerplaatsen voldoende zal zijn in het plangebied.

In het ontwerp is rekening gehouden met gespreid parkeren. Dat wil zeggen dat bij elk gebouw/entree voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd. In totaal zullen 66 parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit zijn 6 meer dan in de huidige situatie, terwijl het aantal zorgplaatsen en aanleunwoningen afneemt. Daarbij wordt aangeraden om afspraken te maken met het personeel over de plek waar zij parkeren, zodat de parkeergelegenheid bij het centrale zorgcentrum daadwerkelijk door bezoekers kan worden gebruikt.

De bevoorrading van het zorgcentrum en het laten in- en uitstappen van personen bij taxivervoer zal plaatsvinden via de Jan Wierengaweg, waardoor het zo min mogelijk overlast oplevert.

beeldkwaliteitplan

Voor de toetsing door welstand is door HKB Stedenbouwkundigen een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het plangebied. Dit is volledig opgenomen in de bijlagen, maar hier zal er een beknopte samenvatting van worden gegeven.

De Priensenije zal gaan bestaan uit een zorgcomplex en een aantal woongebouwen in een groene setting. Het terrein wordt daardoor ervaren als een soort parkgebied. De aanwezige beschermde bomen worden zo goed mogelijk ingepast in het ontwerp. Om het parkgebied te realiseren is het belangrijk om het terrein visueel af te schermen van het openbaar gebied. In de bebouwing zijn onderlinge verschillen in bijvoorbeeld materialisering en gevelopbouw toegestaan. De inrichting van het park zal zo groen mogelijk moeten worden uitgevoerd. Het realiseren van zichtlijnen vanaf de weg het gebied in vormt een belangrijk onderdeel van het parkidee. Een glooiend terrein zou ook bijdragen aan het concept.

2.4 Duurzaamheid/ruimtelijke kwaliteit

In de huidige samenleving is het duurzaamheidsaspect van steeds groter belang. In de ruimtelijke ordening ligt een kans om in een vroeg stadium rekening te houden met duurzaamheid. In deze paragraaf wordt daarom beschreven op welke manier er in dit bestemmingsplan rekening is gehouden met duurzaamheid.

duurzaam bouwen

Het aspect duurzaam bouwen is van belang op locaties waar nieuwe bebouwing aan de orde is. Hierbij wordt gestreefd naar een hoogwaardige woon- en leefomgeving die aansluit op bestaande structuren. Door het gebied te herstructureren, wordt op een duurzame wijze omgegaan met het vastgoed. Niet alle bebouwing hoeft te worden gesloopt, maar kan door middel van een aantal aanpassingen geschikt worden gemaakt. De bebouwing zal voldoen aan de eisen die worden gesteld vanuit het Bouwbesluit. Daarnaast wordt bij de uitwerking van het ontwerp onderzocht of er aanvullende maatregelen kunnen worden genomen met betrekking tot duurzaamheid.

3. RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) bevat plannen voor ruimte en mobiliteit en vervangt onder andere:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Er zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk schenkt vertrouwen in en biedt ruimte aan lagere overheden, burgers en bedrijven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het Nederlandse werelderfgoed.

Ook afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap worden bij de provincies en gemeenten neergelegd. Hiervoor zal de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel SER-ladder) worden gehanteerd. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Tenslotte is een kaart vervaardigd met de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Deze bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op deze kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid, zodat een samenhangende ruimtelijke hoofdstructuur zichtbaar wordt.

plan

Het plangebied valt buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Er worden geen nationale belangen geschaad. Het plan voldoet derhalve aan het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (2008) is de positie van de provincie in de ruimtelijke ordening veranderd, waardoor de provincie Drenthe een nieuw omgevingsbeleid heeft vastgesteld. De provincie gaat zich nadrukkelijk alleen nog maar richten op thema's van regionaal of bovenlokaal belang. Wonen is zo'n thema als het gaat om de kwantitatieve opgave van de woonruimteverdeling op regionaal niveau. De provincie Drenthe wil zich profileren als woonprovincie. Haar ambitie is het neerzetten van aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus, die voorzien in de woonvraag. Duurzaamheid en energiezuinig wonen zijn daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Omgevingsvisie Drenthe

In haar Omgevingsvisie beschrijft de provincie Drenthe de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar de periode daarna. Ten aanzien van het wonen streeft de provincie naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Evenals van het rijk (Nota Ruimte) is het beleid erop gericht om een belangrijk deel van de woningbouwproductie binnenstedelijk plaats te laten vinden, zodat het omringende landschap zoveel mogelijk wordt ontzien. De provincie hanteert hierbij zoveel mogelijk de SER-ladder als denkmodel. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zo veel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen.

Verordening ruimtelijk omgevingsbeleid

De provincie Drenthe heeft een aantal aspecten uit onder andere de Omgevingsvisie Drenthe vertaald in de Verordening ruimtelijk omgevingsbeleid. Het gaat hierbij om regels te stellen voor het behoud en de ontwikkeling van bij het bestemmingsplan betrokken kernkwaliteiten. Een onderdeel daarvan is dat een ruimtelijk plan slechts in ruimteveragende ontwikkelingen kan voorzien op het gebied van woon-, werklocaties en infrastructuur, indien uit het desbetreffende ruimtelijke plan blijkt dat dit op basis van de SER-ladder gerechtvaardigd is. In eerste instantie zullen locaties binnen het bebouwde gebied moeten worden benut ten behoeve van nieuwe functies. Daarnaast wordt woningbouw tegengegaan voor zover het niet in overeenstemming is met het woonplan. Bedrijfswoningen, een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale rood-voor-groen dan wel ruimte-voor-ruimte regeling zijn echter wel toegestaan.

plan

De herontwikkeling sluit goed aan bij de SER-ladder als denkmodel, omdat het bestaande terrein van het zorgcentrum heringericht wordt. Er is derhalve geen nieuw ruimtebeslag. De wijze waarop ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd, is reeds verwerkt in hoofdstuk 2. Binnen het plangebied worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Het aantal aanleunwoningen daalt van 56 naar 30. Het aantal zorgwoningen (55) wordt iets vergroot tot 58. Overigens gelden deze zorgwoningen niet als zelfstandige wooneenheid en hoeven deze niet te worden meegeteld bij het totaal aantal aanwezige woningen. Door de functieaanduiding 'wonen' kunnen 22 zorgeenheden worden gewijzigd qua functie naar wooneenheden. Er is dan nog steeds sprake van een vermindering van het aantal woningen (56 naar 52). Het plan past

3.3 Gemeentelijk beleid

woonplan

In de toekomst blijft het belangrijk om voldoende ruimte te creëren voor woningbouw. Een kenmerk van de plattelandsgemeente De Wolden is dat er verspreid en in lage dichtheid wordt gewoond. De bewoners zijn tevreden over hun woonomgeving. Een deel van de nieuw te bouwen woningen wordt geclusterd aan de kerndorpen, een deel aan de kleine kernen en nieuwe ontwikkelingen worden onder voorwaarden in het buitengebied toegestaan volgens het principe van landschappelijk bouwen. De grootte van de ontwikkelingen, oftewel het aantal woningen, moet passend zijn bij de aard en schaal van het dorp.

De demografische trends geven een verandering aan ten aanzien van de afgelopen decennia. Een sterk gewijzigde bevolkingssamenstelling door vergrijzing en ontgroening, de ontwikkeling van een krimpende bevolking en een afname van het aantal huishoudens na 2020 betekent dat zeer zorgvuldig moet worden omgegaan met nieuwe ontwikkelingen. Leegstand en verpaupering kunnen het gevolg zijn van een te groot aanbod aan woningen tijdens een periode van krimp. Dat moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Door de vergrijzing enerzijds en het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag anderzijds groeit de behoefte aan concepten waarin wonen en zorg in samenhang georganiseerd zijn. Vooral het aanbod 'verzorgd wonen' en 'kleinschalig beschermd wonen' is onvoldoende voor de toekomstige vraag. Op de langere termijn zal er waarschijnlijk ook een tekort ontstaan aan groepswoningen voor ouderen met een intensieve zorgvraag.

Structuurvisie

In de Structuurvisie geeft de gemeente aan jongeren tussen de 20 en 25 jaar en jonge gezinnen tussen 25 en 35 jaar aan zich te willen binden. De gemeente De Wolden wordt echter, net zoals veel gemeenten in Nederland, geconfronteerd met een vergrijzing van de bevolking. Het aantal alleenstaanden zal absoluut gezien toenemen, dit hangt samen met de vergrijzing. De gemeente zet hierop in door planmatige ontwikkelingen van seniorenwoningen uit te voeren in haar vijf kerndorpen. Ruinen is één van de vijf kerndorpen van de gemeente De Wolden.

welstandsnota

De gemeente De Wolden heeft met de wijziging van de Woningwet in 2003 besloten tot het laten vervaardigen van een welstandsnota. De welstandsnota maakt de welstandseisen duidelijk voor zowel aanvragers van een omgevingsvergunning, de architect/aannemer, de omwonenden als voor de Welstandscommissie. Het is voor alle partijen vooraf duidelijk aan welke criteria een bouwwerk zal moeten voldoen.

plan

De herontwikkeling sluit goed aan bij het beleid van de gemeente De Wolden. In de herontwikkeling wordt geanticipeerd op de veranderende woningvraag door de vergrijzing van de bevolking. Doordat Ruinen een van de vijf kerndorpen van de gemeente De Wolden is, is het een juiste plek voor planmatige ontwikkeling van seniorenwoningen. Door de verruiming van het woonoppervlak zal de bebouwing beter voldoen aan de wensen van de (toekomstige) bewoners. In paragraaf 3.2 is reeds ingegaan op de vermindering van het aantal

woningen, waardoor het plan niet in strijd is met het woonplan.

In de welstandsnota van de gemeente De Wolden maakt het plangebied onderdeel uit van twee welstandsgebieden: gebied 02 - Ruinen Oude Wegen en gebied 21 - Planmatig gerealiseerde woongebieden. Omdat de voorgestelde herstructurering niet binnen de kaders van de welstandsnota past, is hiervoor een apart beeldkwaliteitplan opgesteld (zie bijlage).

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

In voorliggend hoofdstuk zijn de planologische randvoorwaarden voor het plangebied in kaart gebracht. Er wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (zoals geluid, luchtkwaliteit en bodem) en omgevingsaspecten (zoals milieuzonering, externe veiligheid, archeologie en ecologie).

4.1 Geluid

Geluidhinder is een van de belangrijkste factoren meebepalend voor de kwaliteit van ons leefmilieu. Geluidhinder wordt door diverse bronnen veroorzaakt, zoals industrie en spoor- en wegverkeer. Voor het onderhavige plangebied zal er gekeken worden naar wegverkeer. Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (2007) gelden van rechtswege zones langs wegen waarbinnen aandacht besteed moet worden aan de geluidhinder. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd en er geldt dan ook geen normenstelsel volgens de Wet geluidhinder.

plan De wegen in de omgeving van het perceel kennen geen onderzoekszone vanuit de Wet geluidhinder. Er zijn tevens geen geluidgezoneerde industrieterreinen of spoorwegen in de omgeving. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet benodigd. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is echter wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage) naar de (indirecte) geluidsbelasting van het wegverkeer en naar het laden en lossen. Door de afname van woningen en zorgenheden zal het aantal verkeersbewegingen in de directe omgeving niet toenemen. Het wegverkeer veroorzaakt bij de woningen in het plan geen hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indirecte hinder kan ontstaan door de vervoersbewegingen buiten het terrein van de inrichting. Bij een aantal woningen is de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet meer dan 3 dB(A), waarbij de grenswaarde van 65 dB(A) niet wordt overschreden. De geluidsbelasting geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen. De toevoer van goederen zal overdag plaatsvinden aan de achterzijde van het complex. Op die manier wordt het gewone verkeer niet gehinderd. Op het complex is het Activiteitenbesluit van toepassing. Hieruit volgt dat de geluidbelasting in de dagperiode niet meer dan 50 dB(A) mag bedragen. Met een maximale belasting van 46 dB(A) wordt aan deze voorwaarde voldaan. Eventuele piekgeluiden voldoen aan de grenswaarde van 70 dB(A). Door het vestigen van de voorzieningen van het dorps huis zal het aantal verkeersbewegingen wel toenemen. De verwachting is dat een groot deel van de bezoekers per fiets of lopend zal komen. Het overige deel zal wel met de auto komen. Dit aandeel zal dermate gering zijn dat er geen geluidsoverlast wordt verwacht. Het plan voldoet aan de eisen omtrent geluidbelasting.

4.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) in werking getreden. Ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan, dienen hieraan getoetst te worden.

luchtkwaliteitsnormen

Luchtkwaliteitsnormen gelden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. De Wet luchtkwaliteit geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. Vastgelegd zijn grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels.

- Alarmdrempels zijn er voor zwaveldioxide (SO₂) en stikstofdioxide (NO₂). Ze zijn bedoeld om beschermende maatregelen te kunnen opleggen bij kortdurende blootstelling, vergelijkbaar met de Smogregeling.
- Plandrempels zijn vastgesteld voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). Met de plandrempels wordt gestreefd naar het geleidelijk toewerken naar de grenswaarde. Er is met de plandrempeel een afnemende overschrijdingsmarge toegestaan in een aantal jaren, tot het jaar waarin de grenswaarde definitief gehaald moet worden.
- Grenswaarden zijn voor alle stoffen vastgesteld. Voor een aantal stoffen geldt daarnaast een termijn waarop uiterlijk aan de grenswaarde moet worden voldaan, bijvoorbeeld stikstofdioxide (jaargemiddelde concentratie: in 2010 aan te voldoen) en fijnstof (jaargemiddelde concentratie: in 2005 aan te voldoen).

De soort normen die zijn gesteld betreffen diverse concentratie-eisen, maar ook het maximum aantal overschrijdingen per jaar. Het aantal overschrijdingen van een normwaarde moet in dat geval onder een maximum aantal blijven.

In de wet staat centraal onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden met mogelijke effecten op de luchtkwaliteit, zoals het vaststellen van een bestemmingplan, kunnen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheden. Dat is indien:

- het aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- daardoor, al dan niet per saldo, geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt;
- het project 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- het een project betreft dat past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

nibm

Of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'nibm-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten "niet in betekenende mate" bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijnstof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³. Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen

specifiek genoemd in de Ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen', waaronder woningbouw tot 3.000 woningen.

plan Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, omdat er in het plan sprake is van 30 aanleunwoningen en 58 zorgplaatsen. Daarentegen is een zorgcentrum wel een gevoelige bestemming, wat betekent dat het niet in de nabijheid van zeer vervuulende locaties mag worden opgericht. Indien het zorgcentrum zich binnen 300 meter van een rijksweg en/of binnen 50 meter van een provinciale weg bevindt, dient er een luchtkwaliteitsonderzoek te worden gedaan. In dit geval is geen van beide van toepassing. Daarnaast is er een vermindering van het aantal bewoners, waardoor er minder verkeersbewegingen ontstaan. Daarentegen zal de vestiging van het dorpshuis wel een toename van verkeersbewegingen opleveren. De luchtkwaliteit zal daardoor echter niet verslechteren.

4.3 Bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en ruimte voor het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of aanleg van wegen. De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komen bescherming en sanering in deze wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel land- als waterbodems.

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied beïnvloeden of belemmeren. Het bodembeleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit wordt mede bepaald door de historie en het huidige gebruik.

plan Er is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd door MUG ingenieurs om te bepalen of nader onderzoek noodzakelijk is voor de uitvoering van het project. Uit de resultaten van het historisch onderzoek blijkt dat in het plangebied in 1992 een bodemonderzoek is uitgevoerd. Er was geen noodzaak tot vervolgonderzoek. Wel zijn er gegevens over de aanwezigheid van een HBO-tank, maar de status en de exacte ligging van deze tank zijn niet bekend. Op of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijfsmatige en/of bodembedreigende activiteiten te herleiden. Op basis van dit historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat er sprake is van één verdachte locatie binnen het plangebied. Dit betreft de vermoedelijke (voormalige) aanwezigheid van een ondergrondse HBO-tank. Er kan echter geen gericht bodemonderzoek worden verricht, omdat de ligging van de tank niet bekend is. Indien de ligging in de toekomst nog wordt achterhaald, dient hier een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Indien de locatie niet wordt achterhaald, dient de aannemer tijdens de graafwerkzaamheden binnen het plangebied extra alert te zijn op plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen of op de aanwezigheid van obstakels in de bodem.

4.4 Externe veiligheid

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), eventuele risicocontouren als gevolg van inrichtingen die vallen onder de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, alsmede eventuele zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheid met betrekking tot luchthavens is niet van toepassing op het plangebied en er zal dan ook niet verder ingegaan worden op luchthavens in onderhavig plan.

plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

groepsrisico (GR)

Onder het groepsrisico wordt verstaan de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

tankstation

Het tankstation Autoservice Henk Kelly B.V. beschikte over een LPG vulpunt, tank en afleverzuil. Op 28 januari 2011 is vastgesteld dat het tankstation zorgde voor een overschrijding van het plaatsgebonden risico voor een naastgelegen woning. Om deze reden wordt LPG niet meer verkocht en is het tankstation geen risicobron.

Overige risicovolle inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen liggen op een dermate grote afstand dat deze geen risico vormen voor de planontwikkeling.

Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Daarnaast geldt dat in de bestaande situatie, met een maximale bezetting, ruim 200 bewoners (exclusief medewerkers) het zorgcentrum kunnen bezetten. In de nieuwe situatie zal het aantal bewoners verminderen, waardoor het maximaal aantal bewoners 118 zal bedragen met daarnaast maximaal 30 medewerkers. Duidelijk mag zijn dat binnen het plangebied het aantal bewoners navenant afneemt.

Er zijn derhalve geen belemmeringen voor het aspect externe veiligheid.

4.5 Archeologie

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valetta'. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 september 2007 opgenomen in de daartoe gewijzigde Monumentenwet 1988: de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Bescherming volgens de Wamz vindt plaats door regulering van bodemversturende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

Wamz In de Memorie van Toelichting bij de Wamz is aangegeven dat de archeologische waarden kunnen worden ontzien door bouwlocaties zodanig te situeren dat deze waarden niet worden aangetast. De archeologische waarden kunnen ook worden ontzien door zodanig te bouwen dat deze zo ongeschonden mogelijk blijven. Een geringe plaanpassing of gewijzigde bouwmethode kan hiervoor al voldoende zijn. Indien behoud niet mogelijk blijkt, wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke documentatie door middel van opgraving voorafgaand aan de bouw. Tot slot kan worden gekozen voor het teniet laten gaan van de archeologische waarden, indien het gaat om minder waardevolle vindplaatsen.

plan Volgens de (concept) landschaps- en archeologische verwachtingskaart van de gemeente De Wolden heeft de locatie een hoge verwachting voor archeologie. Deze verwachting heeft te maken met de ligging tussen de historische kern van Ruinen (AMK-terrein 14491 van hoge archeologische waarde; oud esdorp) ten noorden van de locatie en de aanwezigheid van een (deels overbouwde) es ten zuiden daarvan. Binnen een straal van 700 meter van de locatie zijn verschillende archeologische vindplaatsen bekend, waaronder een grafveld en nederzetting uit de ijzertijd. Op de locatie zelf zijn, voor zover bekend, tot nog toe geen archeologische vondsten gedaan. Volgens het provinciale archeologiebeleid (de gemeente heeft nog geen eigen beleid geformuleerd) geldt voor gebieden met een hoge verwachting voor archeologie een vrijstelling van archeologisch onderzoek als de totale oppervlakte van de bodemingrepen niet groter is dan 500 m². De geplande nieuwbouw op de locatie De Priensenije valt niet binnen de vrijstellingsmarge. Er is derhalve een archeologisch onderzoek uitgevoerd door MUG ingenieurs.

De bodemopbouw in het onderzoeksgebied bestaat uit een bouwvoor/verstoorde laag tot een diepte van 0,45-1,20 m-mv (alleen in boring 6 tot 0,10 m-mv). Hieronder volgt esgrond, behalve in de vier boringen die zijn gestuit op de toplaag (boring 1, 3, 5 en 8). Deze es heeft een dikte van 0,35-1,30 m. In een aantal boringen is een tweedeling in het esdek te onderscheiden. Hieronder volgt keileem en in sommige

gevallen dekzand of keizand. In de bemonsterde boringen zijn in het esdek een scherp roodbakkend aardewerk (nieuwe tijd), twee fragmenten rood puin (ondetermineerbaar) en een scherp steengoed aardewerk (late middeleeuwen tot nieuwe tijd) aangetroffen.

De bodem in het onderzoeksgebied is grotendeels intact en er is een esdek aanwezig. Hierdoor kunnen de aanwezige archeologische waarden onder het esdek eventueel beschermd zijn. Tevens zijn in het esdek archeologische indicatoren aanwezig. Er wordt aanbevolen een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek is een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk. Dit zal worden opgesteld teneinde het onderzoek te kunnen uitvoeren.

4.6 Ecologie

Flora- en faunawet

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen en/of nesten van vogels. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen verblijfplaatsen van beschermde soorten in het betreffende pand bevinden. Om de effecten te mitigeren wordt aanbevolen de werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de periode 15 maart – 15 juli. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn worden overtreden.

Natuurbeschermingswet

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet, waarin de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn geïmplementeerd. Projecten of activiteiten die niet noodzakelijk zijn of verband houden met het beheer van de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden en mogelijk negatieve effecten hebben op deze waarden, dienen getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland en heeft tot doel om de natuurwaarden in het land te stabiliseren. De EHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelinggebieden en verbindingzones. Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van de EHS plaatsvindt moet een 'nee-tenzij' procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn.

flora en fauna

Voor het vigerende bestemmingsplan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. In het plangebied werden twee streng beschermde soorten vleermuizen aangetroffen, de Dwergvleermuis en de Laatvlieger. Omdat direct na zonsondergang een relatief groot aantal dwergvleermuizen bij elkaar werd waargenomen is de kans groot dat deze dieren uit de bebouwing afkomstig zijn. Er zijn echter geen sporen van vleermuizen in de bebouwing aangetroffen. De Laatvlieger verscheen enige tijd na zonsondergang in het plangebied en leek "De Priensenije" vanuit het westen te benaderen. Het wordt niet waarschijnlijk geacht dat deze

dieren ten tijde van het veldbezoek verblijfplaatsen hadden in het plangebied.

Op een drietal plaatsen werden onder het overstekend dakbeschot nesten van de Huiszwaluw aangetroffen, welke nog in gebruik waren ten tijde van het veldbezoek. Door de uitvoering van de herstructurering kunnen mogelijk negatieve effecten optreden voor de Huiszwaluw wanneer de aanwezige gebouwen worden gesloopt gedurende de periode dat de broedende vogels aanwezig zijn.

plan

Om de effecten met betrekking tot de Huiszwaluw te mitigeren wordt aanbevolen de werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de broedperiode; die voor de Huiszwaluw loopt van april tot en met september. In de Flora- en faunawet wordt geen vast begrensde broedperiode gehanteerd. Indien een broedgeval wordt geconstateerd valt deze binnen de broedperiode, ongeacht de datum. Het verdient aanbeveling om in de nieuwbouw vervangende nestgelegenheid voor de Huiszwaluw te realiseren.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen Natura 2000-gebieden of gebieden die onderdeel uitmaken van de EHS waarop de ingreep een negatief effect zou kunnen hebben.

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar het gebruik van het plangebied door vleermuizen. Er werden in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Wel zijn vleermuizen al zeer snel na zonsondergang in het plangebied aanwezig, waaruit kan worden geconcludeerd dat verblijfplaatsen in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Vleermuizen gebruiken het plangebied als eerste foerageergebied om van daaruit verder te trekken naar andere gebieden. In die zin heeft het plangebied een bepaalde waarde voor vleermuizen, maar gezien het zeer tijdelijke verblijf van de dieren in het plangebied kan de waarde als marginaal worden beschouwd. Uitwijkmogelijkheden zijn in de nabijheid van het plangebied voldoende aanwezig.

Het aantasten van trek- en foerageerroutes van strikt beschermde soorten is enkel ontheffingsplichtig indien zij van groot belang zijn voor de functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen elders, doordat er onvoldoende alternatieven voorhanden zijn. Voor de Dwergvleermuis en de Laatvlieger is hier geen sprake van. Voor de eventuele aantasting van het foerageergebied van beide soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Het verdient hoe dan ook aanbeveling om bij de voorgenomen nieuwbouw rekening te houden met vleermuizen, in de vorm van het aanbrengen van toegangsmogelijkheden tot bijvoorbeeld spouwmuren of daklijsten in de nieuwe woningen, of het aanbrengen van vleermuiskasten aan vooral de zuidelijke of zuidwestelijke zijde van de bebouwing.

4.7 Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21^e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het plan is aangemeld voor de watertoets. Het waterschap Reest en Wieden heeft een advies geven voor het plangebied.

plan

Het plan ligt in het stroomgebied van het Meppelerdiep. Rond het plangebied ligt in het noorden een schouwsloot van het waterschap. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 5.75 meter (opgemerkt wordt dat dit peil de instelhoogte van het kunstwerk is en zodoende voor het laagste deel van het peilvak de drooglegging garandeert. Lokaal kunnen dus (grote) verschillen optreden). De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP 9 meter. De maximale grondwaterstand ligt tussen 1.80 en 2.20 meter onder het maaiveld. Er kunnen, door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen, schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.

Door de toename van het verharde oppervlak wordt het regenwater versneld afgevoerd. Er mag echter niet meer dan 1,2 l/s/ha uit het stedelijke gebied worden afgevoerd. Het watersysteem dient te worden vertraagd door het vasthouden (infiltreren) of bergen van water binnen het plangebied. In de bestaande situatie is er een oppervlak van ca. 8.200 m² verhard. In de nieuwe situatie komt het oppervlak aan verharding op ca. 9.300 m². Dit betekent een toename van ca. 1.100 m². In het ontwerp is derhalve rekening gehouden met een compensatie van de toename van het verhard oppervlak door het realiseren van een waterpartij. Hier kan tevens regenwater op worden geloosd. Qua riolering wordt uitgegaan van een gescheiden

afvoer, waarbij het hemelwater wordt geïnfiltreerd. Hierdoor wordt de rioolwaterzuiveringsinstallatie ontzien. Om verontreiniging van het oppervlaktewater tegen te gaan, worden er geen materialen gebruikt die een verontreiniging daarvan met zich meebrengen.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

systematiek De opzet van het bestemmingsplan is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening. Tevens dient een bestemmingsplan (per 1 januari 2010) te voldoen aan de RO standaarden en regels 2008. Dit houdt onder meer in dat het plan opgesteld dient te worden conform IMRO 2008 en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen: SVBP 2008.

digitalisering Sinds 1 januari 2010 is een gemeente eveneens verplicht om nieuwe bestemmingsplannen digitaal beschikbaar te stellen. De belangrijkste drijfveer voor digitalisering van bestemmingsplannen is in eerste instantie de bevordering van de uitwisselbaarheid van digitale bestanden tussen vooral gemeenten en provincies. Een belangrijk afgeleid effect is dat bestemmingsplannen veel eenvoudiger toegankelijk kunnen worden gemaakt voor burgers. Het onderhavige bestemmingsplan zal in dat kader niet alleen op papier, maar ook digitaal raadpleegbaar zijn. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen zowel in papieren versie (analoge verbeelding) als digitaal (digitale verbeelding) te worden vastgesteld. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend. Een systematiek met gedetailleerde bouwvlakken en daarop afgestemde bepalingen in de regels zorgt daarbij voor een zo toegankelijk en leesbaar mogelijk bestemmingsplan voor burgers.

Wabo Per 1 oktober 2010 is tevens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een aantal vergunningen is onderdeel geworden van de omgevingsvergunning. De terminologie hiervan is hierdoor gewijzigd. De SVBP is hieraan echter nog niet aangepast. Er is derhalve een werkaafspraak opgesteld voor de toepassing in bestemmingsplannen. De volgende termen zijn gewijzigd:

- ontheffing van de bouwregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- sloopvergunning;

in:

- afwijking van de bouwregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

Deze termen zijn toegepast binnen dit bestemmingsplan.

5.2 Regels

De regels bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en de overgangs- en slotregels.

inleidende regels Artikel 1 bevat de eenduidige omschrijving van de verschillende begrippen, zoals deze in de regels worden gehanteerd. Ten behoeve van het bouwen geeft artikel 2 de wijze van meten aan.

bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent drie verschillende bestemmingen, te weten:

- Groen;
- Maatschappelijk;
- Wonen.

De bestemming 'Groen' (artikel 3) is opgenomen voor twee kleine stroken langs de Esweg. Op een van deze stroken zal een deel van de parkeerplaatsen worden gesitueerd. Binnen deze bestemming zijn dan ook geen gebouwen toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 6 meter hoog zijn.

De bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 4) is opgenomen ten behoeve van het zorgcentrum. Deze bestemming kan diverse maatschappelijke functies (waaronder zorg) herbergen. Er is tevens voor een deel van de bebouwing een functieaanduiding 'wonen' opgenomen, zodat de zorgeenheden (maximaal 22) eventueel qua functie kunnen worden omgezet naar wooneenheden. Daarnaast zijn binnen de bestemming onder andere ook groen- en parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen toegestaan.

Gebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Daarbij is op de verbeelding aangegeven wat de toegestane goot- en bouwhoogtes zijn en hoeveel procent van het bouwvlak mag worden bebouwd. Vanwege de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen is de oppervlakte voor bijgebouwen beperkt tot 75 m² en een goothoogte van 3 en bouwhoogte van 5,5 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht tot 6 meter hoog. Daarbij is een beperking opgenomen voor reclame-uitingen (maximaal 2 meter) en voor erfafscheidingen (maximaal 2 meter en maximaal 1 meter op het voorerf).

Binnen de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen om het bebouwingspercentage met maximaal 5% te vergroten en de aangeduide goot- en bouwhoogtes te vergroten met maximaal 1 meter.

Tenslotte is de bestemming 'Wonen' (artikel 5) opgenomen voor de bestaande appartementen die aan het complex zijn gebouwd en voor de nieuwe woongebouwen aan de J. Wierengaweg. Hier zit geen zorgcomponent in, maar de bewoners kunnen uiteraard wel gebruik maken van de zorgvoorzieningen van De Priensenije. Ook hier zijn onder andere groen- en parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen toegestaan. Het maximum aantal woningen dat is toegestaan per bouwvlak is aangeduid op de verbeelding.

Gebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Daarbij is op de verbeelding aangegeven wat de toegestane goot- en bouwhoogtes zijn en hoeveel procent van het bouwvlak mag worden bebouwd. Vanwege de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen zijn geen bijgebouwen toegestaan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht tot 6 meter hoog. Daarbij zijn reclame-uitingen uitgesloten en zijn erfafscheidingen beperkt in bouwhoogte (maximaal 2 meter en maximaal 1 meter op het voorerf).

Binnen de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen om het bebouwingspercentage met maximaal 5% te vergroten en de aangeduide goot- en bouwhoogtes te vergroten met maximaal 1 meter.

dubbelbestemming

In het plan is een dubbelbestemming opgenomen voor archeologie, vanwege de grote kans op archeologische waarden in de bodem. Er is derhalve een regeling opgenomen dat er geen bodemingrepen groter

dan 50 m² mogen worden uitgevoerd. Hiervan kan worden afgeweken indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat deze voldoende kunnen worden beschermd en/of gedocumenteerd. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan de dubbelbestemming worden verwijderd indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

algemene regels

In artikel 7 is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Daarnaast is in artikel 8, ongeacht de bestemming, een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

overgangs- en slotregels

Artikel 9 bevat de overgangsregels en in artikel 10 is de slotregel opgenomen.

6. PROCEDURE

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid en wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast het informeren van omwonenden in het voortraject van de planontwikkeling, is over het onderhavige bestemmingsplan de gelegenheid tot inspraak geboden. Hiervoor heeft het plan zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast zijn in het kader van het verplichte overleg ex art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening onder andere de betrokken diensten provincie en het waterschap worden gehoord. De inspraak- en overlegreacties zijn beantwoord (zie bijlage) en zijn verwerkt en opgenomen in het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 21 juni 2012 zes weken ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn beantwoord (zie bijlage) en zijn verwerkt en opgenomen in het bestemmingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Doel van de economische uitvoerbaarheid is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid. Alle in dit bestemmingsplan gelegen bouwgrond is eigendom van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de eigenaar van de gronden zal een realisatieovereenkomst worden gesloten (anterieure overeenkomst). Uitgangspunt van deze overeenkomst is dat de kosten die gemaakt worden door de gemeente voor rekening komen van de initiatiefnemer. Ook eventuele planschade maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden opgesteld.