

**Bestemmingsplan Westerstraat 46 in
Ruinen**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Westerstraat 46 in Ruinen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

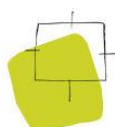
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

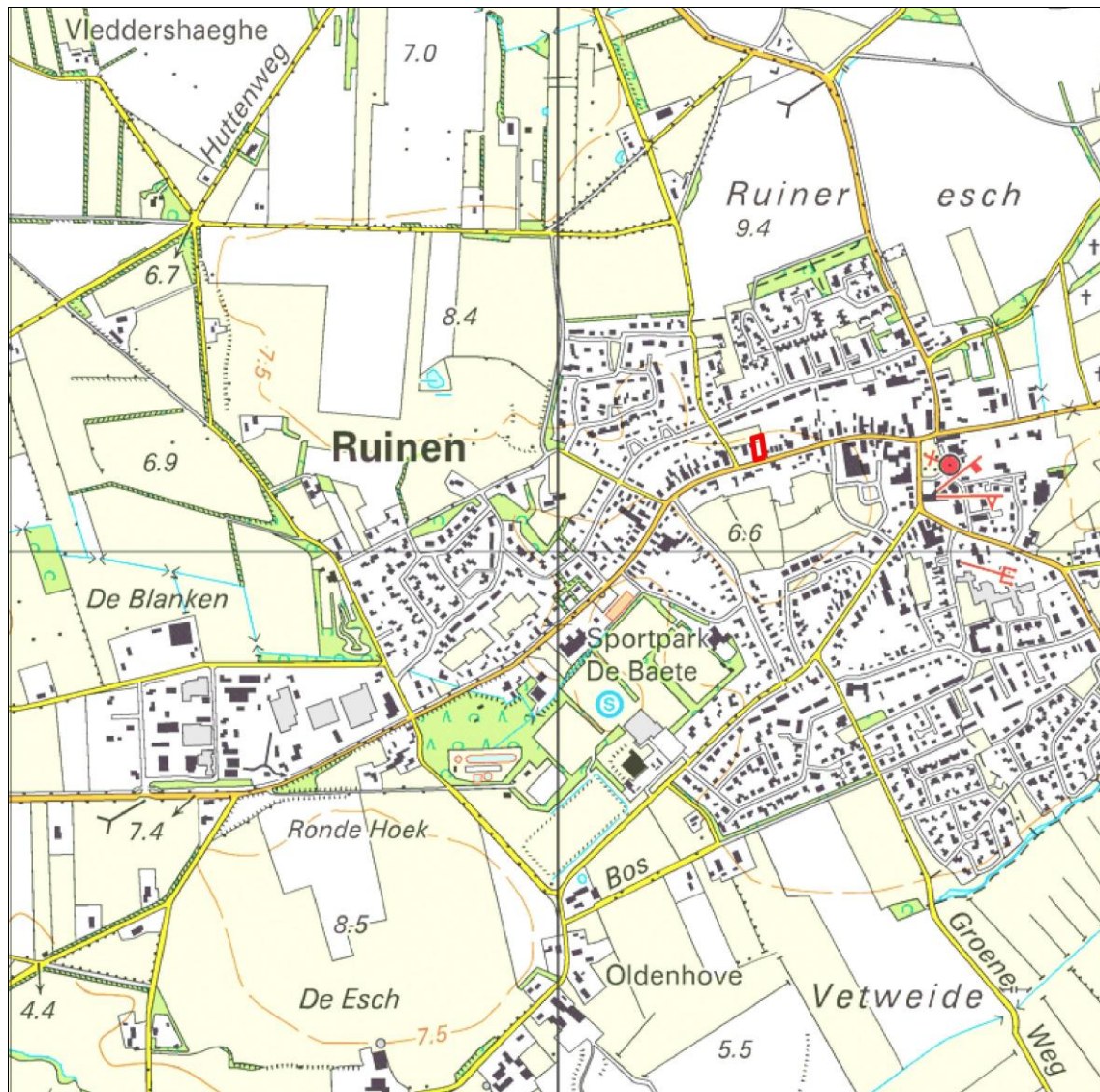
13 september 2012

Projectnummer 277.52.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente De Wolden, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Ruimtelijke structuur	11
2.2	Ligging en bereikbaarheid	11
3	Beleid	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	15
3.3	Conclusie	17
4	Milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten	19
4.1	Milieuzonering	19
4.2	Wet geluidhinder	19
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Bodem	23
4.5	Archeologie	23
4.6	Water	25
4.7	Kabels en leidingen	26
4.8	Externe veiligheid	26
4.9	Ecologie	27
5	Juridische vormgeving	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Bestemming	32
5.3	Algemene regels en overgangs- en slotregels	32
6	Economische uitvoerbaarheid	35
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Inleiding



Bouwbedrijf Ten Oever uit Ruinen, hierna te noemen 'initiatiefnemer', heeft het voornemen aan de Westerstraat 46 (tussen 44 en 50) in Ruinen een nieuwe woning te bouwen. Het plangebied is tot nu toe in gebruik tuin bij de naastgelegen woning op nummer 50. De gemeente is in principe bereid hieraan medewerking te verlenen.

AANLEIDING

Het plangebied maakt deel uit van het historische lint van de Westerstraat. Deze weg vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. Aan de overige zijden wordt de begrenzing gevormd door de percelen van de naastgelegen panden.

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Ruinen Kom (vastgesteld op 28 februari 2002 en goedgekeurd op 24 september 2002) en heeft de bestemming Wonen en Tuin. Door het ontbreken van een bouwvlak kan het voornemen niet binnen het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Om het voornemen mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

VIGEREND
BESTEMMINGSPLAN

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de aanleiding van het voornemen en wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke situatie van Ruinen en het plangebied. Het plan wordt uiteengezet in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 getoetst aan het relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieukundige aandachtspunten. In hoofdstuk 6 komt de juridische vormgeving van het onderhavige bestemmingsplan aan bod. Ten slotte beschrijven hoofdstuk 7 en 8 achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

OPBOUW TOELICHTING

Planbeschrijving

2

2.1

Ruimtelijke structuur

Ruinen is een esdorp in de gemeente De Wolden. Kenmerkend voor Ruinen is de bundel van wegen, uitwaaiierend vanaf de Brink. De verdichting van bebouwing langs de straten is het sterkst langs de Westerstraat. Deze straat is vanouds de belangrijkste weg.

RUINEN EN OMGEVING

Ruinen ligt in een gevarieerd landschap. Aan de zuid- en oostzijde ligt het beekdal van de Ruiner Aa dat wordt gekenmerkt door langgerekte kavels en enige openheid. Op een paar kilometer ten noorden van Ruinen ligt het Dwingelderveld en enkele kilometers ten zuiden van Ruinen ligt een groot bos. De omgeving trekt veel fietsers en wandelaars aan.



De locatie aangeduid op de luchtfoto van in Ruinen (bron: Google Earth)

2.2

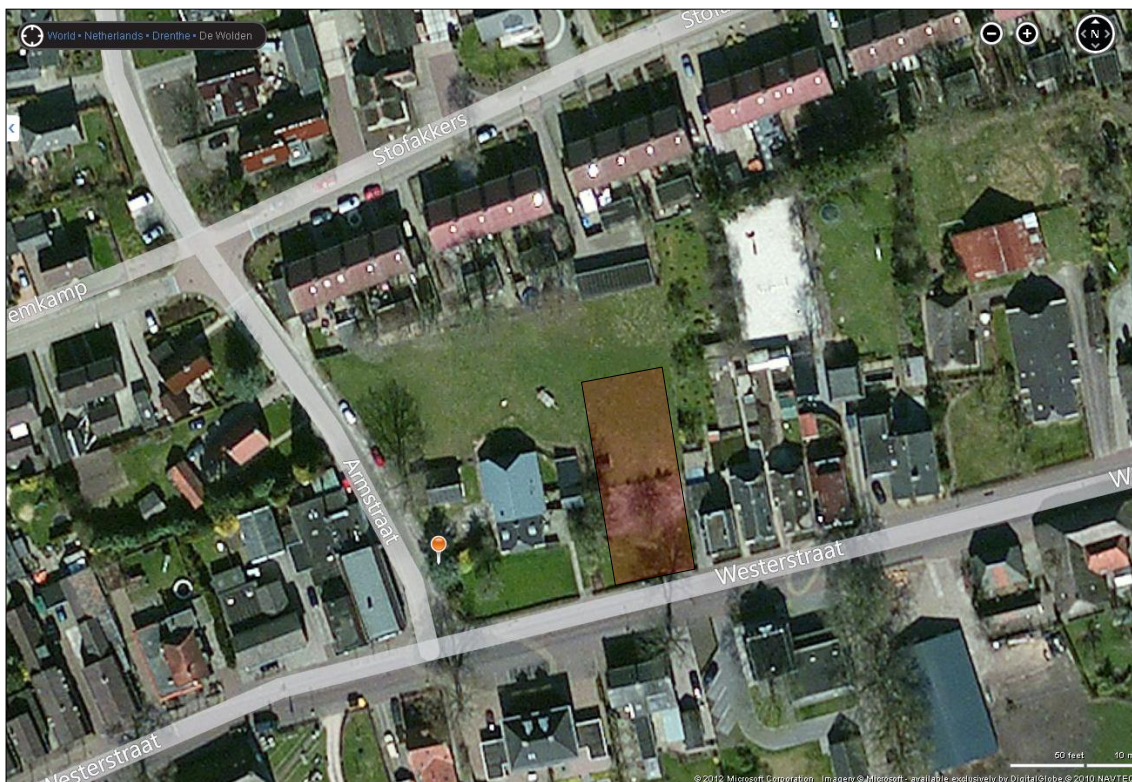
Ligging en bereikbaarheid

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Westerstraat, tussen de woningen en bijbehorende tuinen op de nummers 44 en 50.

PLANGEBIED

Het plangebied is een rechthoekig perceel van 17,5 m breed en 40 m diep. Het plangebied maakt tot nu toe deel uit van de tuin van de woning/voormalige boerderij aan de Westerstraat 50.

Het plangebied heeft een directe aansluiting op de Westerstraat. Deze straat is één van de oude wegen door het dorp en geeft verbinding met het buitengebied.



Luchtfoto van het plangebied (bron: Bing Maps)

TOEKOMSTIGE BEBOUWING

Voor het plangebied is een bouwplan gemaakt, dat bestaat uit één vrijstaande woning met kap en een lage gootlijn.

WELSTAND

Welstand Het bouwplan, gezien de oriëntatie op de Westerstraat, wordt getoetst aan de criteria die voor het gebied 02 - Ruinen Oude Wegen gelden.



Van boven naar beneden: de woning op nr. 50, het plangebied en de woning op nummer 44

3.1

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. De invoering van deze wet is voor de provincie Drenthe aanleiding om een nieuw omgevingsbeleid op te stellen. De Wro leidt tot een andere verhouding tot gemeenten en de provincie streeft naar meer samenwerking en integraliteit in ruimtelijk beleid.

Vanuit de gedachte 'decentraal wat kan, centraal wat moet' stellen het Rijk, de provincies en de gemeenten onder de nieuwe wet eigen structuurvisies op. De provincie Drenthe noemt deze structuurvisie de Omgevingsvisie. Deze Omgevingsvisie vervangt het Provinciaal Omgevingsplan II.

Een belangrijk onderdeel van deze visie is de provinciale ambitie om Drenthe als woonprovincie te versterken met aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Hierbij spelen de volgende punten een rol:

- gemeenten maken afspraken over soort en aantal woningen;
- bestaande woningen worden aangepast aan nieuwe woonwensen;
- nieuwe vormen van wonen, met experimentele architectuur.

Ook dient bij nieuwe ontwikkelingen in het kader van onder andere woningbouw, de SER-ladder in acht te worden gehouden. De SER-ladder wordt gebruikt in het kader van het thema 'zuinig ruimtegebruik'. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient altijd eerst optimaal gebruik te worden gemaakt van de beschikbare ruimte, die zo nodig door herstructurering beschikbaar wordt gesteld. Is dan nog ruimte nodig, dan wordt gezocht naar mogelijkheden om de ruimteproductiviteit te verhogen door meervoudig ruimtegebruik. Alleen als die mogelijkheden er ook niet zijn, is uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Dit is de methodiek van de SER-ladder. Een benaderingswijze die op landelijk niveau wordt toegepast.

3.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeente De Wolden heeft op 10 maart 2011 het beleidsdocument De Wolden Structuurvisie 2030 vastgesteld. Deze visie geeft onder meer de ruimtelijke ontwikkelingskaders voor het wonen in de kernen en is daarmee een

STRUCTUURVISIE 2030

bouwsteen voor onder meer het Woonplan. Kernambitie in deze visie is het versterken van de kenmerken en kwaliteiten die de plattelandsgemeente De Wolden heeft. De Wolden wordt gekenmerkt door de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied (het landschap) en de leefbaarheid op het platteland (de maatschappelijke aantrekkelijkheid om in het gebied te wonen en te werken).

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. Ook de vergrijzing leidt tot een veranderende woningvraag. In de kerndorpen zet de gemeente daarom in op planmatige ontwikkelingen van seniorenwoningen.

Ook wordt ingezet op het behouden en versterken van de kwaliteit van bestaande en nieuwe woningen met aandacht voor duurzaam bouwen. In de structuurvisie zijn voorts enkele herstructureringsgebieden in de bestaande wijken van de kernen Zuidwolde, De Wijk en Ruinerwold benoemd.

De gemeente zet zich in voor het, waar mogelijk, in stand houden van de bestaande voorzieningen. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven op de toekomstige voorzieningenstructuur in de gemeente. Als gevolg van een afname van het economisch draagvlak voor voorzieningen kiest de gemeente voor clustering van voorzieningen in een aantal kerndorpen.

Woonplan

CONCEPT WOONPLAN
2011-2015

Waar het gaat om een passend woonaanbod in de kernen, heeft de gemeente de in de structuurvisie aangegeven richting nader uitgewerkt in haar nieuwe woonplan. Dit geeft de gemeente handvatten voor sturing en regie op de kwalitatieve woonontwikkelingen in de kernen. Het concept Woonplan 2011-2015, 'Wonen in vitale kernen' is op 14 april 2011 door de raad vrijgegeven voor inspraak. Met dit Woonplan kijkt de gemeente vooruit naar de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

In dit nieuwe Woonplan maakt de gemeente andere keuzes dan in de vorige woonvisie (2004-2009). De evaluatie van die woonvisie, in combinatie met ontwikkelingen in het recente verleden, laat zien dat met de maatregelen in die visie niet de beoogde doelen zijn bereikt. Dit spitst zich in het bijzonder toe op de inzet voor doorstroming. Via een optimale doorstroming zouden alle doelgroepen op de woningmarkt kunnen worden bediend. Dit blijkt in de praktijk echter minder effectief dan vooraf gehoopt. De doorstroming stagneert en in de bestaande voorraad ontbreken woningmarktsegmenten waardoor niet alle stappen in de wooncarrière kunnen worden gemaakt.

Op 1 januari 2010 telde de gemeente De Wolden ruim 23.500 inwoners, waarvan 6.580 in de kern Zuidwolde. De hoeveelheid inwoners is de afgelopen jaren gedaald. Vertrek is het meest van invloed op de groei of krimp van de bevolking. De gemeente kent veel koopwoningen (80%), huurwoningen zijn vooral geconcentreerd in de grootste kernen, De Wijk, Ruinen en Zuidwolde. Er is een

groeierende vraag naar geschikte huurwoningen voor senioren. De vraag overtreft het aanbod in de bestaande voorraad.

De bouw van de woning aan de Westerstraat tussen 44 en 50 in Ruinen zal worden meegenomen in het vervolg van de gemeentelijke en de regionale woonvisie.

Gemeente De Wolden beschikt over een welstandsnota die in 2006 is herzien. In deze welstandsnota is vastgelegd hoe met welstand wordt omgegaan. Het gemeentelijke grondgebied is daartoe ingedeeld in verschillende welstandsgebieden. In de welstandsnota maakt het plangebied deel uit van het welstandsgebied 02 - Ruinen Oude Wegen.

WELSTANDSNOTA

In 2008 is het Waterplan De Wolden 2008 - 2012 opgesteld. Het waterplan heeft als doel het waterbeleid binnen de gemeente en tussen de waterpartners (gemeente, waterschap en provincie) op elkaar af te stemmen. Het plan bevat de gezamenlijke visie van deze partners op het gewenste waterbeheer binnen de kernen van de gemeente en het landelijke gebied. Daarnaast zijn in het waterplan maatregelen opgenomen die het waterbeheer in de gemeente De Wolden moeten verbeteren.

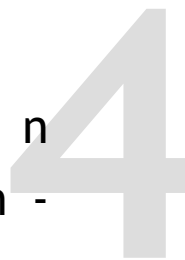
WATERPLAN

3.3

Conclusie

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van zowel het provinciale als gemeentelijke beleid.

Milieukundige en ruimtelijke aan- dachtspunten



4.1

Milieuozonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Het hinderonderzoek richt zich op hinder in de vorm van geur, geluid, stof en gevaar vanwege bedrijven in de omgeving. De mogelijke hinder vanwege omliggende bedrijven wordt inzichtelijk gemaakt door gebruik te maken van de aanbevolen richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en Milieuozonering (VNG, 2009). In deze uitgave is de minimum afstand van woningen tot bedrijven aangegeven, gebaseerd op milieuhinder in de vorm van geluid, geur, stof en gevaar.

INLEIDING

Het plan omvat het bouwen van een nieuwe woning op een tot nu toe onbebouwd perceel aan de Westerstraat in Ruinen. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Westerstraat, waar ook de ontsluiting plaatsvindt. Aan de overige zijden liggen de achtererven van de bebouwing aan de Westerstraat.

LIGGING EN BEGRENZING

In de directe omgeving van het plangebied is de nabijgelegen horecagelegenheid op de hoek van de Westerstraat en de Armstraat van belang. Voor restaurants geldt in de VNG-lijst en indicatieve afstand van 10 m. De kortste afstand van de perceelgrens tot deze horecagelegenheid bedraagt circa 45 m.

De conclusie is dat er op het gebied van bedrijven en milieuozonering geen belemmeringen voor het bestemmingsplan optreden.

CONCLUSIE

4.2

Wet geluidhinder

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning aan de Westerstraat gelegen tussen huisnummer 50 en 44. De Wet geluidhinder beschouwt woningen als zogenaamd geluidsgevoelige gebouwen. Derhalve dient te worden onderzocht of toetsing aan de Wet geluidhinder nodig is.

WET GELUIDHINDER

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt, uitgezonderd:

ZONES

- de wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;

- de wegen waarop een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.
- In de onderhavige situatie is voor de Westerstraat sprake van een weg waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

BEREKENINGEN

Zoals hiervoor is aangegeven, zijn dergelijke wegen vrijgesteld van een formeel akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder. Wel dient in het kader van goede ruimtelijke ordening rekening te worden gehouden met het geluid afkomstig van deze weg indien aannemelijk is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan worden overschreden. Daarom is de geluidsbelasting op de gevel van de te realiseren woning berekend.

Uit de gemeentelijke tellingen blijkt dat de huidige weekdagintensiteit op de Westerstraat ter hoogte van de te realiseren woning 3.400 mvt/etmaal bedraagt. De verwachting is dat dit in 2022 zal zijn gestegen tot 4.046 mvt/etmaal.

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is de geluidsbelasting van de betreffende woning berekend. Van de rekenuitkomsten is 5 dB afgetrokken op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting van de woning op zowel de 1^e als de 2^e bouwlaag 54 dB bedraagt. Het rekenblad is opgenomen in de bijlagen.



CONCLUSIE

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de woning ten gevolge van verkeer op de Westerstraat ten hoogste 54 dB bedraagt. Dit betekent een overschrijding van 6 dB ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het rekenblad is in de bijlagen opgenomen.

Overeenkomstig de Wet geluidhinder zijn dergelijke wegen niet 'zoneplichtig' en behoeft geen verdere actie te worden ondernomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en een goed leefklimaat voor de bewoners) wordt daarom bij de uitwerking van het plan gekeken naar eventuele mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting op de gevel of in de ruimten te beperken.

Het toepassen van een geluidsreducerend wegdek heeft bij dergelijke lage snelheden minder effect. Het aandeel motorgeluid zal bij een lage snelheid vaak bepalend zijn in plaats van het geluid van de banden op het wegdek. Daarnaast is de inrichting van de Westerstraat een typisch 30 km/uur-gebied, waarbij door middel van de afwisseling van bestratingsmateriaal en bestratingsspatronen wordt getracht de snelheid op deze weg laag te houden. Door deze weg uit te voeren in asfalt zal de geluidsbelasting weliswaar afnemen maar zal de snelheid op de weg naar verwachting toenemen, hetgeen gelet op de functie van de weg (erftoegangsweg) ongewenst is.

BRONMAATREGELEN



Foto-impressie Westerstraat

De Westerstraat is een erftoegangsweg, een weg primair bedoeld voor het ontsluiten van aanliggende percelen en gebouwen. Op grond daarvan is het niet mogelijk om overdrachtsmaatregelen toe te passen in de vorm van een scherm langs de Westerstraat.

OVERDRACHTS-
MAATREGELEN

Om een goed leefklimaat in de woningen te garanderen, is een aanvaardbaar binnengeluidsniveau, conform de eisen van het Bouwbesluit, in de nieuw te bouwen woning gewenst. Bij de indeling van de woning wordt dan ook rekening gehouden met de interne geluidssituatie en worden daar waar mogelijk de geluidsgevoelige ruimten aan de geluidsluwe zijden van de woning gesitueerd. Daarnaast zullen zodanige gevelmaatregelen worden toegepast dat de vereiste binnenwaarde niet wordt overschreden.

ONTVANGERS-
MAATREGELEN

4.3

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden

overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM	Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van het (voormalige) Ministerie van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.
BESTEMMINGSPLAN	Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 1woning. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van zeven ritten per etmaal.
NIBM-TOOL	Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft het toenmalige Ministerie van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool juni 2011 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Nibm-tool juni 2011

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet daarom worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarmee achterwege blijven.

4.4

Bodem

Het initiatief voorziet in het realiseren van een nieuwe woning op een locatie die tot nu toe onbebouwd is geweest. Op grond van het historisch gebruik is er geen reden aan te nemen dat op de locatie bodemvervuilende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Voordat de gemeente een omgevingsvergunning zal afgeven, moet worden vastgesteld dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem het voornemen niet in de weg staat. In deze fase is dan ook een bodemonderzoek verricht.

Op 18 februari 2012 heeft het verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden, een rapport van dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en vormen geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

4.5

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de inmiddels herziene Monumentenwet 1988¹ te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke

¹ Sinds september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Op grond van de Wamz zijn vier wetten gewijzigd, waaronder de Monumentenwet 1988.

ingrepen. Ten aanzien van archeologie is advies opgevraagd bij het Drents plateau. Het advies wordt in het navolgende weergegeven.

Situatie archeologie

Volgens de in januari 2012 vastgestelde archeologische beleidskaart van de gemeente De Wolden maakt de locatie Westerstraat 50 deel uit van de waardevolle historische kern van Ruinen. Binnen de historische kern geldt dat bij bodemingrepen >100 m² archeologisch onderzoek verplicht is.

Advies Drents Plateau

Aangezien de geplande nieuwbouw een oppervlakte heeft van circa 250 m² moet dus eerst een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd op de locatie. Dit onderzoek betreft een verkennend en zo nodig karterend archeologisch booronderzoek. Het minimale aantal boringen binnen het plangebied bedraagt zes. Het onderzoek is nodig om vast te stellen wat de mate van gaafheid van de bodem is en of zich hier nog archeologische resten in de ondergrond bevinden. Afhankelijk van de resultaten van het booronderzoek is mogelijk nog verder archeologisch onderzoek nodig, dan wel kan de locatie worden vrijgegeven.

Voor het uitvoeren van het booronderzoek moet een archeologisch bureau worden ingeschakeld.

Inventariserend veldonderzoek

Op 13 maart 2012 is door De Steekproef een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

“Het plangebied ligt op een zandrug, binnen de historische kern van Ruinen. Uit het plangebied zelf zijn geen archeologische vondsten bekend, maar in de omgeving zijn sporen van menselijke activiteiten vanaf het mesolithicum tot en met de nieuwe tijd aangetroffen. Voorafgaand aan het veldwerk is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. De resultaten van het veldwerk voldoen hier deels aan. Er is geen esdek in de boringen aangetroffen. De bodem bestaat uit een podzolgrond, maar deze is niet intact. Dit houdt in dat lagen waarin archeologische grondsporen en indicatoren te verwachten zijn, niet meer aanwezig zijn. Er zijn tijdens het veldwerk geen archeologische indicatoren gevonden.”

Gezien de niet intacte bodem is de kans op onverstoorde archeologische sporen in plangebied gering. Derhalve wordt archeologisch vervolgonderzoek niet nodig geacht. Mocht tijdens de bodemingrepen onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dienen deze conform de Monumentenwet 1988 te worden gemeld bij zowel de gemeente De Wolden als de provinciaal archeoloog.

4.6

Water

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de watertoets uit te voeren. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Reest en Wieden. Dit waterschap dient te worden betrokken bij nieuwe ontwikkelingen. Daarom is de digitale watertoets uitgevoerd op 27 januari 2012.

Het waterschap heeft aangegeven dat de korte procedure kan worden gevolgd. Hierbij volstaat de standaard waterparagraaf. Deze is hierna weergegeven.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan BP Westerstraat 46 in Ruinen.

STANDAARD
WATERPARAGRAAF

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

POSITIEF WATERADVIES

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies.

4.7

Kabels en leidingen

De ligging van kabels en leidingen onder het maaiveld in combinatie met bijbehorende voorzieningen (bijvoorbeeld gemalen) kan een belangrijke complicerende factor zijn voor de oprichting van bebouwing. Een eventuele omlegging kan namelijk aanzienlijke financiële consequenties hebben. Ook kan sprake zijn van belemmeringen op het gebied van milieuhygiëne en overlast.

Door middel van een zogenaamde KLIC-melding wordt bij kabel- en leidingbeheerders informatie opgevraagd over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen ter plaatse van het onderzoeksgebied.

4.8

Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Daarnaast gaat het Bevi in op het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval in een inrichting.

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Bevi in werking getreden. Deze wijzigingen betreffen een uitbreiding van de lijst met (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen. Ook is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in het Bevi doorgevoerd.



Situatie plangebied vanaf de Westerstraat (bron: Google Earth Street View)



Situatie plangebied vanaf de Westerstraat (7 februari 2012)

Soortenbescherming

FLORA- EN FAUNAWET

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Uit de informatie op de website van Het Natuurloket² (km-hok 220-531, 2 februari 2012) blijkt dat de omgeving van het plangebied over het algemeen slecht is onderzocht op de aanwezigheid van planten- en diersoorten. In het betreffende kilometerhok zijn wel verschillende beschermde soorten uit de soortgroepen zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen waargenomen.

INVENTARISATIE

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde heeft. De aanwezige vegetatie indiceert een voedselrijke bodem en er is relatief weinig dekking en rust aanwezig. Gezien de terreininrichting en het gebruik worden alleen enkele algemeen voorkomende, licht beschermde soorten zoals (spits)muizen en amfibieën en streng beschermde vogels en vleermuizen in en direct rond het plangebied verwacht. In de bomen en struiken kunnen enkele algemeen binnen bebouwd gebied voorkomende soorten zoals heggemus en merel tot broeden komen. Het plangebied vormt daarnaast een klein onderdeel van het foerageergebied van in bebouwd gebied voorkomende vleermuissoorten.

Bij het verwijderen van de vegetatie en het vergraven van de bodem kunnen enkele verblijfplaatsen van licht beschermde diersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen bij de werkzaamheden exemplaren worden verwond of gedood. De te verwachten soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

EFFECTEN

Indien werkzaamheden, zoals het verwijderen van de opgaande beplanting, tijdens het broedseizoen worden opgestart kunnen in gebruik zijnde nesten worden verstoord en vernietigd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen. Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Door de ontwikkelingen zal het foerageergebied van vleermuizen veranderen maar niet als zodanig verloren gaan. Gezien het omliggende gebied worden negatieve effecten op in de omgeving verblijvende vleermuizen niet verwacht.

² Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het voormalige Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

Gebiedsbescherming

NATUURBESCHERMINGS- WET 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1989 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands.

ECOLOGISCHE HOOFD- STRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Omgevingsvisie Drenthe (Provinciale omgevingsverordening Drenthe).

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Dwingelderveld dat gelegen is op een afstand van ongeveer twee kilometer ten noord van het plangebied. Het meest nabijgelegen gebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur ligt direct ten noorden van het dorp Ruinen, op ruim 200 m afstand van het plangebied.

EFFECTEN

Beschermd gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een geruime afstand van het plangebied. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen op beschermde natuurgebieden te verwachten.

Conclusie

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied en de aard van de plannen, is op basis van de ecologische inventarisatie een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur niet noodzakelijk is.

Met in acht name van het broedseizoen is een ontheffing van de Flora- en faunawet op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig en het plan is op het punt van de Ecologische Hoofdstructuur niet in strijd met de Omgevingsvisie Drenthe.

Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

Juridische vormgeving

5

5.1

Inleiding

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de in de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3 bevat de regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

In hoofdstuk 4 komt het overgangsrecht aan de orde en de slotregel.

5.2

Bestemming

Wonen

In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat deze gronden zijn bestemd voor wonen. In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij gebouwen wordt nader onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds (de woningen) en bijbehorende bouwwerken anderzijds. Onder bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwen, aan- en uitbouwen, alsmede bouwwerken met een dak begrepen. Een bijbehorend bouwwerk mag bijvoorbeeld wel worden gebruikt als slaapkamer van het huishouden dat in de woning is gevestigd. Voor vrijstaande objecten geldt dat zelfstandige bewoning wordt aangemerkt als een gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Met omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels kan een overschrijding van het bouwvlak worden toegestaan. Voorts zijn regels gesteld voor wat betreft de maximale hoogtes, de breedte van woningen en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevel of het verlengde daarvan mag ten hoogste 2 m bedragen. Deze regel is met name van belang voor erfafscheidingen.

Gebouwen mogen mede worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits de woonfunctie als hoofdfunctie aanwezig blijft. In een bijlage bij de regels wordt inzichtelijk gemaakt welke beroepen en/of bedrijven toelaatbaar zijn.

5.3

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

In het Besluit ruimtelijke ordening is een gebruiksverbod opgenomen. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk, dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is. Bepaald is dat het gebruik van behorende bouwwerken bij een woning ten dienste van bewoning door een

persoon die vanwege zijn gezondheidstoestand is aangewezen op de niet bedrijfsmatige zorg van een bewoner van de woning, is toegestaan (zogenaamde mantelzorg).

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan mag geen automatisme zijn. Het bevoegd gezag zal het verlenen van de omgevingsvergunning zorgvuldig moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Overgangsregels

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat, is volledige herbouw toegestaan. Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Economische uitvoerbaarheid



De kosten van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet te bepalen.

De gemeente sluit met de initiatiefnemer (Bouwbedrijf Ten Oever) een overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee wordt geregeld dat de verzoeken om planschade door de initiatiefnemer Bouwbedrijf Ten Oever aan de gemeente zullen worden gecompenseerd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid



Er zal geen inspraak plaatsvinden op basis van de inspraakverordening. Het plan is conform artikel 3.1.1 Bro voor overleg verzonden naar de provincie Drenthe. In het kader van dit vooroverleg heeft de provincie aangegeven akkoord te zijn met het planvoornemen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 31 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in gelegenheid gesteld om gedurende deze termijn schriftelijk en/of mondeling zienswijzen in te dienen, hier is geen gebruik van gemaakt.