

Nota van inspraak en overleg

Bestemmingsplan Ruinerwold Zuid

November 2015

Het voorontwerp bestemmingsplan Ruinerwold Zuid heeft van 11 juni tot en met 8 juli 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een inspraakreactie geven aan het college van burgemeester en wethouders. Tevens is het bestemmingsplan toegezonden aan provincie en waterschap voor vooroverleg. Gedurende deze periode heeft een dertiental sprekers een inspraakreactie ingediend en is één vooroverlegreactie binnengekomen.

Hieronder staat een samenvatting van de dertien ingediende inspraakreacties en de ingediende overlegreactie en een gemeentelijk antwoord daarop.

Overlegreactie

Provincie

In de plantoetsing is onderbouwd dat het plan past binnen de regionale woonvisie voor Zuidwest-Drenthe en de daarover gemaakte afspraken en de uitwerking daarvan op gemeentelijk niveau, waaronder op 31 maart 2013 door de raad van uw gemeente gewijzigd vastgestelde uitvoeringsprogramma woningbouw.

Ook hebben wij vastgesteld dat het plan zorgvuldig is onderbouwd in het kader van de ladder duurzame verstedelijking. Het bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot op- of aanmerking.

Antwoord:

Ter kennisgeving aannemen

Waterschap Reest en Wieden

Wij hebben in het voortraject goed mee kunnen denken over de invulling van het plan en zijn daar ook erkentelijk voor. Daardoor waren wij ook verbaasd over een passage in het bestemmingsplan.

Op pagina 41 van de toelichting van het bestemmingsplan staat:

'Langs de west en noordzijde zullen de tuinen doorlopen tot aan de watergang. Hierover zal overleg gevoerd worden met het waterschap'

Hiermee kunnen wij niet akkoord gaan. Voor de watergang die daar ligt is een schouwpad nodig en er is een beschermingszone van 5 meter, gerekend vanuit de insteek van de watergang. Dit betekent dat wij dat graag willen terug zien in de plannen. Het betekent ook dat mocht de ontwikkelaar het wel zou uitgeven dat de bewoners aan de kant van de watergang niets mogen planten dan wel bouwen. Hier moeten de mensen wel van op de hoogte worden gebracht. Vooralsnog kunnen wij niet akkoord gaan met het bestemmingsplan.

Antwoord

Het is zeker niet de bedoeling dat de bewoners de strook gebruiken voor tuin oid. Het schouwpad aan de West en Noorzijde moet er komen zoals met het Waterschap is afgesproken. De tekst in de toelichting zal worden aangepast. Op de verbeelding staat om het gehele plan een groenbestemming. Die is juist voor o.a. een schouwpad bedoeld. De ontwikkelaar zal middels een kettingbeding laten vastleggen dat er 5 meter tot aan de watergang vrijgehouden wordt voor een schouwpad.

INSPRAAKREACTIE 1

1. De gemeente heeft onvoldoende onderzocht of er andere locaties voor woningbouw in Ruinerwold beschikbaar zijn. Wij eisen dat er alsnog onderzoek wordt gedaan. Het gaat met name om een oostelijke (Perenhof) en zuidoostelijke uitbreiding naast de sportvelden. Ook inbreidingslocaties moeten worden onderzocht. (toelichting blz 16)

Antwoord

De planmatige uitbreidingsrichtingen voor woningbouw in Ruinerwold waren Vondersland (westelijk), zuidelijke uitbreiding en zuidoostelijke uitbreiding. Van uitbreidingsplan Perenhof (oostelijk) zijn nog twee kavels beschikbaar voor de verkoop, waarna het complex in zijn totaliteit kan worden afgerond.

De start van de planontwikkeling rondom Vondersland had vooral te maken met de grondpositie van de gemeente. De grond was in eigen bezit en daarom een logische volgende uitbreidingslocatie. Echter ruimtelijk gezien was het maar de vraag of dit daadwerkelijk de beste uitbreidingsmogelijkheid was. De gemeenteraad heeft op 31 januari 2013 besloten dat er alternatieven moeten worden onderzocht. Ruimtelijk gezien past de ontwikkeling van een nieuwbouwlocatie beter aan de zuidkant van Ruinerwold dan bij de overige locaties. Aangezien aan de zuidkant wordt de minste afbreuk gedaan aan het dubbellint van Ruinerwold.

De locatie is een langgerekt perceel aan de zuidkant van Ruinerwold en een perceel dat aan het noordelijk deel grenst aan de kern vanuit de kern loopt naar het zuiden. De zuidrand van de kern heeft reeds een verspringende komgrens, waarbij het bedrijventerrein het verste uitsteekt. Een uitbreiding aan de zuidrand is dan ook een van de meest passende uitbreidingslocaties. Ook sluit dit aan bij de gemeentelijke Structuurvisie 2010-2030.

2. Wat houden “zacht” en “harde” plannen in? (Toelichting blz 20 3.4.2)

Antwoord

Zachte plannen zijn potentiële plannen. Deze plannen zijn bijvoorbeeld genoemd in een structuurvisie. Bij harde plannen is de procedure al gestart. Dit betekent echter niet dat deze “harde” plannen ook altijd doorgang vinden.

3. Wij willen graag specifieke informatie over wat er in het LandschapsOntwikkelingsKader (LOK) is opgenomen over de dorpsrand in Ruinerwold-Zuid. (Toelichting blz 21 3.4.5)

Antwoord

In de het LOK is onderstaande passage over Ruinerwold opgenomen: *De laagveenontginningen zijn ontstaan in de Middeleeuwen. Vanaf smalle zandruggen zijn lange, zeer smalle ontginningspercelen opgezet die tot ver het land in lopen. Op de zandrug ontwikkelen zich boerderijen op de kop van de percelen. De lange bebouwingslinten zijn als ontginningsas nog steeds markant aanwezig in het landschap. Vooral rond Ruinerwold is de opstreckende verkaveling nog duidelijk zichtbaar door de aanwezige elzensingels op de perceelsgrenzen. De rijkdom van de ontginningen weerspiegelt zich in de woningen.*

Tevens is in het LOK opgenomen welke beplanting het beste past bij een bepaald gebied:

- *Bosstroken en singelbeplanting op perceelsgrenzen (bij Ruinerwold deels Verdwenen);*
- *Erfbeplantingen, kleine boselementen en langs wegen;*
- *Elzensingels (met hulst) op perceelsgrenzen.*

Als aandachtspunt is opgenomen dat de gebieden van oudsher een sterk besloten karakter hebben door de vele elzensingels. Als gemeente willen we graag dat nieuwe ontwikkelingen juist de opstreckende verkaveling accentueren. Hoewel de percelering in en rond het plangebied is opgeschaald en niet meer zo smal is als vroeger, is de opstreckende verkavelingsrichting nog duidelijk zichtbaar.

Stedenbouwkundig komt dit ook duidelijk naar voren. Het raamwerk van groene randen (de perceelsrandbeplanting) sluit aan bij de landschappelijke hoofdstructuur. De bomerrij stopt niet bij de woonbuurt maar loopt nog 30 meter verder zuidwaarts langs de sloot. Binnen het raamwerk van de perceelsrandbeplantingen is gekozen voor een ruimtelijke opzet met een centraal groen veld waar de woningen om heen gegroepeerd zijn aan een rondgaande straat. Het ensemble van de straat, plantsoentje en woningen krijgt hiermee een dorpskarakter

4. De Mickelhorst is niet geschikt voor een verkeersafhandeling voor minimaal 160 ritten per etmaal. Graag een nadere toelichting over de verbreding van de Mickelhorst. Hoe kan de ontsluiting met de oprit Mickelhorst 17 veilig verlopen? We hebben zorgen over de veiligheid voor fietsers om in een hoeksituatie Pieter Jochemswal 2 te verbreden. Ook ligt de uitrit van deze woning niet gunstig t.o.v. en uitkomend fiets- en loopverkeer. We willen graag informatie over hoe het als calamiteiten pad gebruikt gaat worden. Paaltjes oid?

Antwoord

Voor de ontsluiting aan de Mickelhorst dient de huidige doodlopende weg te worden verbreed tot een breedte die passend is voor het verwerken van het toekomstige verkeersaanbod. Langs de Mickelhorst liggen openbare groenstroken met voldoende afmetingen. Over de gewenste wegverbreding van de Mickelhorst en de hoeksituatie aan de Jochemswal zal nader onderzoek plaatsvinden waarbij veiligheid een belangrijk aandachtspunt is. Dit is een nadere technisch infrastructurele uitwerking van het bestemmingsplan en wordt niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit geldt ook ten aanzien van het calamiteitenpad.

5. Mag er in het broedseizoen niet gebouwd worden? (blz 31 4.8.3)

Antwoord

Met de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Wanneer buiten het broedseizoen wordt begonnen met de werkzaamheden moeten, wanneer er uitloop plaatsvindt in het broedseizoen, zonder grote tussenperiodes worden doorgewerkt.

6. Zijn er concrete plannen voor uitbreiding in zuidelijke richting? Welke consequenties heeft dat voor de ontsluitingswegen? (blz 33)

Antwoord

Op dit moment zijn er geen concrete plannen voor verdere uitbreiding. Wanneer er in de toekomst wel sprake zou zijn voor een uitbreiding in de zuidelijke richting, dan dient hiervoor opnieuw een bestemmingsplanprocedure te worden opgestart. Daarbij dienen ook alle onderzoeken, waaronder verkeer, te worden uitgevoerd.

7. De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter en dient aan de dorpsrand niet hoger te zijn dan 9 meter. Herenhuizen passen niet bij de huidige bebouwing en dient voorkomen te worden door de maximale bouwhoogte lager te maken dan de toegestane 11 meter. (blz 36)

Antwoord

Er is bewust gekozen om een hoogte van 11 meter te hanteren. In de onlangs vastgestelde beheersverordening van Ruinerwold, is geen maximale bouwhoogte voor woningen opgenomen. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn ten aanzien van de bouwhoogte van een woonhuis. Om hier toch sturing op te houden is in het plan Ruinerwold-Zuid een maximale bouwhoogte opgenomen waarbij rekening is gehouden met de huidige bebouwing. Er vindt nu een geleidelijke overgang van de bebouwing plaats.

8. Wij zijn ernstig tegen de verharde paden die aangelegd gaan worden langs de dorpsranden langs de sloten. In het verleden is besloten om geen pad aan te leggen ivm privacy. Het huidige schouwpad wordt ook niet gebruikt omdat iedereen elkaars privacy respecteert. Een dorpsommetje moet maar ergens anders. (blz 37)

Antwoord

Conform de eisen van het waterschap zal er een begaanbare groenstrook t.b.v. het onderhoud gerealiseerd gaan worden. Dit geldt eveneens ten behoeve het onderhoud vanuit de gemeente. Wij kunnen niet uitsluiten dat dit eventueel als een informeel wandelpad gebruikt gaat worden.

9. Het waterschap zal vanaf de oude slootkant de sloot moeten onderhouden en de nieuwe tuinen aan de west en de noordzijde zullen dichterbij de bestaande woningen komen. Is het niet wenselijk om toch een schouwpad aan te brengen? (blz 37)

Antwoord

Zie antwoord onder punt 8.

10. Wij zijn tegen een half verhard pad achter de woningen voor het "ommetje ivm eerder genoemde privacy van de achtertuinen. (blz 38)

Antwoord

De begaanbare groenstroken worden aangelegd ten behoeve van een schouwpad voor het waterschap. Zie antwoord onder punt 8.

11. Definitie "achtererf" is zeer onduidelijk. (begrippen Regels)

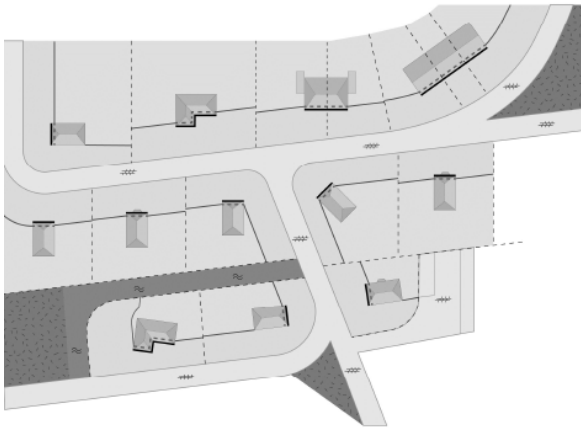
Antwoord

Het achtererfgebied wordt aangemerkt als het gebied achter het hoofdgebouw, maar ook de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant. Onder openbaar toegankelijk gebied wordt onder andere een weg, openbaar groen en vaarwater verstaan. Andere delen van een erf, die niet aangemerkt kunnen worden als achtererf, worden aangewezen als voorerf. Een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied wordt dan aangemerkt als voorerf. Het komt er dus op neer dat aan de voorkant van hoofdgebouwen weinig vergunningvrij gebouwd mag worden en aan de achterkant veel. Dit principe wordt gehanteerd ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit in het publiek domein.

Achtererfgebied

Legenda

hoofdgebouw	wegen	voorgevel
achtererfgebied	openbaar groen	grens openbaar / privégebied
voorerfgebied	openbaar water	grens voor / achtererfgebied
		perceelsgrens



12. Aangezien we geen pad achter de woningen willen moet de bestemming "Groen" in twee delen onderverdeeld worden. Bijv. Groen en Gebruiksgroen. Groen is dan de buitenrand om de nieuwe bewoning en de rest Gebruiksgroen. Dit alles om te voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen aan de buitenrand plaatsvinden. (regels 3.3)

Antwoord

Zie antwoord onder punt 8. Paden blijven mogelijk in de bestemming "Groen". Een schouwpad voor het waterschap valt hier ook onder.

13. Er dient een Elzensingel te worden aangeplant. Wij willen graag informatie over hoogte, onderhoud en dichtheid etc. Wat betekent dat voor de bezonning?

Antwoord

In het bestemmingsplan worden geen hoogtes, onderhoud en dichtheid van beplanting opgenomen. De beplanting moet van de elzensingel nog nader worden uitgewerkt. Het onderhoud wordt gedaan door de gemeente.

14. Graag toelichting wat er precies staat in artikel 4.1 en wat dit betekent.

Antwoord

In dit artikel staat aangegeven welke functies zijn toegestaan op gronden met de bestemming "woongebied". Daarbij dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeer- en stallingsruimte voor voertuigen. Tevens is de aanduiding op de verbeelding met als aanduiding "specifieke vorm van groen-groen en water" indicatief. Dit betekent dat de definitieve situering van de buffer- en infiltratievoorzieningen maximaal met 5 meter mag afwijken van de aangegeven situering op de verbeelding.

15. De afstand van de zijdelingse perceelsgrens is niet helemaal duidelijk, is de zijde naar keuze. Hoe zit dit ten opzichte van elkaar? (artikel 4.2 .c blz12)

Antwoord

In dit artikel wordt de afstand van een hoofdgebouw tot een zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. Voor vrijstaande woningen betekent dit dat aan één zijde minimaal 2 meter tot aan de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd en tot 3 meter van de andere zijdelingse perceelsgrens. Voor twee-aaneen gebouwde woningen moet minimaal 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens worden aangehouden en voor geschakelde woningen is dit 1 meter. Concreet betekent dit dat altijd minimaal 3 meter tussen een

vrijstaande woning en een geschakelde woning wordt aangehouden. Tussen een vrijstaande woning en een twee-aaneen gebouwde woning bedraagt dit 5 meter en tussen een twee- aan een gebouwde woning en een geschakelde woning 4 meter. Wel mag men binnen deze zone een garage c.q. overige bijgebouw c.q. aanbouw realiseren. Wel is het met een omgevingsvergunning mogelijk om deze afstand tot de zijdelingse perceelgrens te verkleinen tot aan de erfgrens.

16. De bouwhoogte is te hoog. Wij vinden dat de bouwhoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen vanwege de ligging aan de dorpsrand en aansluiting op de bestaande bebouwing. (artikel 4.2.1.f, blz 12)

Antwoord

Zie beantwoording onder punt 7.

17. In afwijken bouwregels staat dat afstand tot zijdelingse perceelgrens met omgevingsvergunning verkleind mag worden. Met hoeveel, zit er een max aan? (artikel 4.3.1a en 4.2.1 ad3, blz 13)

Antwoord

Middels een omgevingsvergunning is het mogelijk om de afstand tot de zijdelingse perceelgrens te verkleinen tot aan de erfgrens. Echter deze omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van, het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit wordt per situatie beoordeeld door de gemeente.

18. De gezamenlijke oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk per hoofdgebouw mag middels een omgevingsvergunning worden vergroot tot 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw. Dit vinden wij te veel. (art. 4.31b, 4.2.3).

Antwoord

Om geen verwarring en vreemde situaties te laten ontstaan wordt er aangesloten bij de beheersverordening Ruinerwold die op 30 april 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 15 mei 2015 in werking is getreden. Dit betekent dat bovenstaande afwijkingsmogelijkheid wordt geschrapt. We passen het bestemmingsplan op dit punt aan.

INSPRAAKREACTIE 2

1. Het is waarschijnlijk dat ons huis minder waard wordt i.v.m. het voorgenomen bestemmingsplan

Antwoord

Wanneer men van mening is dat het plan een waardevermindering tot gevolg heeft, dan kan men na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen bij de gemeente. Dan zal er door een onafhankelijk deskundig bureau bekeken worden of er daadwerkelijk sprake is van een waardevermindering die voor vergoeding in aanmerking komt.

INSPRAAKREACTIE 3

1. Voor initiatiefnemer is het een mooi plan en voor de gemeente een mooie ozb-opbrengst, maar Vondersland is een veel betere optie. Op deze manier kan de gemeente behalve ozb-opbrengsten de bouw kavels ook zelf verkopen. Conclusie: Eerst eigen grond gebruiken voor woningbouw en dan pas plan Zuid als er tenminste behoefte voor is.

Antwoord

Ruimtelijke gezien is het geen afweging op welke locatie de meeste opbrengsten voor de gemeente gegenereerd kunnen gaan worden. Ruimtelijke gezien doet deze locatie het minste afbreuk aan het dubbellint van Ruinerwold. Zie punt 1 onder inspraakreactie 1.

INSPRAAKREACTIE 4

1. Graag de groenstrook, welke langs de bestaande afwatering (sloot) is gepland daar blijvende groen aanbrengen. Hierdoor wordt er een bepaalde afstand/zicht gerealiseerd.

Antwoord

Het gedeelte groenstrook dat niet in eigendom is van waterschap en/of gemeente komt in eigendom van de toekomstige kopers van de kavels. Hierbij zal er rekening gehouden moeten worden met de eisen en voorwaarden van het waterschap. Dit houdt in dat er binnen een zone van 5 meter vanaf de boveninsteek van de watergang geen hagen, schutting en/of overige obstakels aangelegd mogen worden. De ontwikkelaar zal middels een kettingbeding laten vastleggen dat er 5 meter tot aan de watergang vrijgehouden wordt voor een schouwpad. Aanvullend zullen er geen verplichtingen (in de vorm van aanbrengen hagen) gelden en zijn de toekomstige eigenaren vrij hun achtertuin in te vullen conform hun wensen.

INSPRAAKREACTIE 5

1. Waarom wordt er niet gebouwd in Vondersland? Hoelang is de grond in Vondersland al eigendom van de gemeente? Het mooie dorpsgezicht gaat verloren.

Antwoord

Zie punt 1 onder inspraakreactie 1.

2. Er ligt ook nog een stuk weiland aan Dijkhuizen. Misschien kan er geruild worden. Dit ligt ook heel centraal.

Antwoord

Ruimtelijke gezien is op dit moment deze locatie de meest geschikte locatie. Zie inspraakreactie 1 onder 1.

INSPRAAKREACTIE 6

1. We voelen ons slachtoffer ten aanzien van de keuze van het gebied. Eerste keus was Vondersland. Maar omdat omwonenden hiertegen bezwaar hebben gemaakt is de gemeente overgegaan naar dit gebied.

Antwoord

Zie punt 1 onder inspraakreactie 1. Overigens was het destijds niet de reactie van omwonenden dat maatgevend was maar de ruimtelijke afweging en het besluit van de gemeenteraad.

2. De informatie op informatieavond was niet consistent. Graag duidelijkheid over de groenstrook aan de noordzijde.

Antwoord

Wij vinden het heel vervelend dat de informatie niet consistent was. Ten aanzien van de groenvoorziening aan de noordkant van het plan verwijzen wij naar punt 1 van inspraakreactie 4.

3. We zouden graag zien dat er pas daadwerkelijk met het bouwrijp maken en de bouw wordt begonnen als er minimaal 67% van de kavels is verkocht.

Antwoord

In het bestemmingsplan zijn geen voorwaarden opgenomen ten aanzien van moment start bouw. Contractueel is afgesproken met de ontwikkelaar dat er gestart wordt met bouwen wanneer er tenminste 70% van het totaal aantal woningen is verkocht. Hier kan college gemotiveerd van afwijken.

4. Het schouwpad van het waterschap aan de noordzijde van het plan moet gehandhaafd blijven. Tevens moet er tussen het schouwpad en de nieuwe kavels een vijf meter brede singel komen met bosschages van circa 2 meter i.v.m. privacy.

Antwoord

Zie punt 1 van inspraakreactie 4.

5. Aan de noordkant van het plan mogen alleen maar vrijstaande woningen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter.

Antwoord

De gemeente wil graag een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan maken. Maar ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Daarom is besloten dat aan de noordkant van het plan alleen vrijstaande en twee-onder-een kappers gerealiseerd mogen worden. Ook de maximale goothoogte is daar vastgelegd op 4 meter hoogte. Ten aanzien van de maximale bouwhoogte hebben wij juist besloten deze te maximaliseren. In de rest van Ruinerwold zijn in de beheersverordening geen maximale bouwhoogtes opgenomen.

6. De oppervlakte van de bijgebouwen maximaliseren tot 50% van het hoofdgebouw.

Antwoord

Er is aangesloten bij de regels zoals opgenomen in de beheersverordening Ruinerwold. Op deze manier gelden voor iedereen in Ruinerwold dezelfde regels.

INSPRAAKREACTIE 7

1. Een wandelpad achter onze huizen aan de Pieter Jochemswal is een heel slecht plan en heeft geen toegevoegde waarde voor de nieuwe huizen.

Antwoord

Zie punt 10 onder inspraakreactie 1.

2. Het is een slecht uitbreidingsplan voor zowel ons als Ruinerwold

Antwoord

Zie punt 1 onder inspraakreactie 1

INSPRAAKREACTIE 8

1. Slecht plan en stedenbouwkundig onverantwoord.

Antwoord

Zie punt 3 bij inspraakreactie 1.

2. Er zijn alternatieven in het dorp aanwezig.

Antwoord

Zie punt 1 onder inspraakreactie 1.

3. Er zal wel belangstelling zijn maar of er daadwerkelijk voldoende kopers zijn is niet duidelijk.

Antwoord

Of er daadwerkelijk kopers zijn is bij elk project natuurlijk altijd af te wachten. Maar tijdens diverse informatiebijeenkomsten is gebleken dat er veel belangstelling is voor kavels in Ruinerwold-Zuid. Dit geeft een positief signaal af voor de daadwerkelijke verkoop. Onderzoek naar behoefte in het dorp heeft reeds plaatsgevonden in het Woonplan 2012-2015. Uit dit onderzoek blijkt dat er vraag is naar woningen in Ruinerwold.

4. Vondersland is in eigendom van de gemeente denk ook aan deze locatie.

Antwoord

Zie punt 1 onder inspraak reactie 1

5. Toegangsweg naar plan Zuid is niet acceptabel.

Antwoord

Zie punt 4 onder inspraakreactie 1.

INSPRAAKREACTIE 9

1. De insteek van het plan is oa het realiseren van starterswoningen. Een aankoopbedrag van €180.000 is geen "startersbedrag". Wat dit betreft schiet het plan zijn doel voorbij.

Antwoord

In het woonplan van de gemeente zijn prioriteiten vastgesteld. Eén van deze prioriteiten betreft voldoende aanbod van sociale huur (tot € 650,=) en van koopwoningen tot (€ 180.000,=). Met nieuwe richtlijnen vanuit het Rijk over de toewijzing van sociale huurwoningen, komt hier een nieuwe doelgroep bij: inkomens boven de € 38.000,-. Zij kunnen niet terecht in een sociale huurwoning. Voor hen is aanvullend aanbod sociale koop gewenst. De gemeenteraad heeft vastgesteld dat de helft van de toevoegde woningen te laten bestaan uit sociale huur-, en koopwoningen. Onderliggend plan voldoet hieraan.

2. Is er werkelijk voldoende belangstelling? Kan een ieder de financiering rond krijgen?

Antwoord

Zie punt 3 onder inspraakreactie 8

3. Toegangsweg via Kerkweg i.v.m. verkeersoverlast Mickelhorst. Aan de Mickelhorst zijn geen parkeerplaatsen aanwezig.

Antwoord

Zie inspraakreactie 1 onder punt 4.

4. Waarom niet eerst een ontwikkeling van gemeentegrond aan de Haakswold? Dan heeft de gemeente ook meer opbrengsten.

Antwoord

Zie inspraakreactie 1 onder punt 4.

INSPRAAKREACTIE 10

1. Er is vraag naar starterswoningen en seniorenwoningen. Maar merendeel is vrije kavels en 2 onder 1 kappers. Hier staan er meer dan 70 van te koop in Ruinerwold. Dus het plan voldoet niet aan de vraag.

Antwoord

Zie inspraakreactie 9 onder punt 1.

2. Er zijn goede alternatieve locaties. Oa. Vondersland en inbreiding bij melkfabriek (t.o. de Perenhof)

Antwoord

Zie punt 1 onder inspraakreactie 1

3. De toegangsweg is niet verantwoord. Een alternatief is de Kerkweg

Antwoord

Zie inspraakreactie 1 onder punt 4.

4. Denk aan de privacy van de bestaande woningen.

Antwoord

Voor het plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben tot de conclusie geleid dat de invulling van het plangebied zoals voorgesteld in het bestemmingsplan aanvaardbaar is. Het uitzicht van de nabij gelegen woningen zal veranderen. Wij zijn echter van mening dat deze verandering niet leidt tot een onaanvaardbare situatie en dat het plan blijk geeft van een goede ruimtelijke ordening.

INSPRAAKREACTIE 11

1. Slecht plan, er zijn alternatieve binnen de kern. Bijvoorbeeld: Vondersland, oude school, veldje bij Klok, veldje bij de aula, etc.

Antwoord

Zie punt 1 onder inspraakreactie 1

2. Waarom niet verder naar de Kerkweg bouwen? Grondruil moet mogelijk zijn.

Antwoord

Zie punt 1 onder inspraakreactie 1.

3. Eigen inwoners is stuk voor stuk mondeling toegezegd dat hier geen woningen gerealiseerd zouden worden.

Antwoord

De gemeente is niet op hoogte van de afspraken en neemt deze opmerking ter kennisgeving aan. Daarbij wordt opgemerkt dat er nooit garanties voor een vrij uitzicht gegeven kunnen worden. Daarnaast is de locatie reeds als potentiële uitbreiding opgenomen in de structuurvisie d.d. maart 2011.

INSPRAAKREACTIE 12

1. De ontwikkeling tast het karakter van de kern Ruinerwold aan. Het plan past niet binnen het landelijk karakter en de ruimtelijke structuur van Ruinerwold. De afstand tot Blijdenstein wordt verkleind. Logische en visueel gezien zou een uitbreiding in oostelijke richting aan de zuidzijde van Dijkhuizen het woon- en plangebied vervolmaken.

Antwoord

Ruimtelijk gezien past de ontwikkeling aan deze kant van het dorp omdat op deze manier de minste afbreuk wordt gedaan aan het dubbellint Ruinerwold. De locatie is een langgerekt perceel aan de zuidkant van Ruinerwold. Het perceel loopt vanuit de kern naar het zuiden. Alleen het noordelijk deel grenst direct aan de kern. De zuidrand van de kern heeft een verspringende komgrens, waarbij het bedrijventerrein uitspringt. Een uitbreiding van de zuidrand past daar prima in. Voorwaarde is dat de uitbreiding niet te veel buiten de kern en de verspringende komgrens moet liggen. Blijdenstein moet een aparte nederzetting blijven. Met dit plan is dat gelukt.

2. Er wordt wisselend gesproken over 20 dan wel 22 woningen. De berekeningen gaan uit van 20 woningen. Als er sprake is van meer dan 20 woningen dienen de berekeningen opnieuw te worden uitgevoerd.

Antwoord

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om maximaal 22 woningen te realiseren. Ook in de onderzoeken, daar waar het van belang is, zoals de parkeerbalans, is uitgegaan van 22 woningen (zie bijlage 5 van de toelichting). Er is dus geen aanleiding om nieuwe berekeningen uit te voeren.

3. Op dit moment is het niet mogelijk om 2 auto's elkaar te laten passeren aan de Mickelhorst. Er komt nu alleen maar meer verkeer bij. Hoe wordt dit opgelost?

Antwoord

Zie punt 4 onder inspraakreactie 1.

4. Er wordt aangenomen dat er geen noemenswaardige en zeldzame planten en dieren in het gebied voorkomen. In het gebied komen regelmatig reeën voor. Tevens nestelen in de schuren bij Buitenhuizerweg 2, twee ransuilen en een kerkuil. Een oprukkende bebouwing zal deze vogels en beesten verstoren en hierdoor zullen ze mogelijk worden verdreven uit hun habitat.

Antwoord

In de ecologische paragraaf is aangegeven dat er 'verder enkele op basis van de Ffw licht beschermde soorten worden verwacht'. Ree is een licht beschermde soort en valt hieronder. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling met betrekking tot licht beschermde soorten. Daarnaast worden, gezien de terreinomstandigheden waar opgaande beplanting nagenoeg ontbreekt, reeën enkel foeragerend in het plangebied verwacht.

Voor wat betreft de uilen in de nabijgelegen schuren: gezien de relatief beperkte oppervlakte van de ruimtelijke ontwikkeling en gezien de afstand tot de schuren wordt geen negatief effect verwacht op het leefgebied van de genoemde soorten. In de omgeving is en blijft voldoende vergelijkbaar geschikt leefgebied aanwezig. De nestlocaties in de schuren aan de Buitenhuizerweg 2 zullen als gevolg van de ontwikkelingen hun functionaliteit niet verliezen.

5. Ten oosten en westen worden een elzensingel aangeplant. Waarom wordt er niet aan de zuidzijde een elzensingel gerealiseerd? De ruimtelijke impact is dan minder nadrukkelijk aanwezig. Daarnaast is de vraag of het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geen beter instrument is om het realiseren en het behouden van de elzensingels te garanderen. Een voorwaardelijke verplichting is beter handhaafbaar. Tevens wordt verwezen naar het LOK. Er wordt niet gemotiveerd op basis waarvan het LOK aanknopingspunten biedt voor deze planontwikkeling.

Antwoord

Zie punt 1 onder inspraakreactie 8. In de privaatrechtelijke overeenkomst wordt de voorwaardelijke verplichting opgenomen.

6. De economische uitvoerbaarheid is niet getoetst. Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten maar deze beschermt niet de economische uitvoerbaarheid.

Antwoord

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen, waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Ruinerwold-Zuid laat ontwikkelingen aan het particuliere initiatief over. Nagegaan is of het op basis van de Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar. Voordat het bestemmingsplan de formele procedure ingaat, zal er een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar zijn afgesloten.

7. In de toelichting wordt verwezen naar een V-Stacks berekening. Deze berekening is niet bijgevoegd.

Antwoord

In bijlage 2 van de Toelichting (blz 74) is de V-stacks berekening opgenomen.

8. Er wordt niet ingegaan op het ruimtelijke provinciaal beleid. Hierdoor is het plan niet voldoende gemotiveerd. Ook het gemeentelijke ruimtelijke beleid komt in de toelichting niet in voldoende mate naar voren.

Antwoord

In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is voldoende aandacht besteed aan het provinciaal en ruimtelijke beleid. Ook de provincie is akkoord met dit plan. Er is vooral veel aandacht besteed aan de woonvisie en de behoefte in het dorp. Maar ook in de gemeentelijke structuurvisie is aangegeven waar de tot 2030 wordt ingezet qua ruimtelijke ontwikkelingen. Wij zijn dan ook van mening dat er ruimschoots aandacht is besteed aan de ruimtelijke beleidsvelden.

9. De maximum bouwhoogte in het plan is 11 meter en is niet passend aan de rand van het dorp. Een lagere bouwhoogte is een passender overgang naar het achterliggende natuurlandschap.

Antwoord

Zie punt 1 onder inspraakreactie 1.

10. Er wordt gesproken over helft van de woningen tot €180.000 en een gemiddelde prijs van €180.000. Dit zijn variabelen in het plan. Tevens zijn woningen van €180.000 niet meer te bestempelen als startersprijzen. Het prijspeil zal naar beneden moeten worden bijgesteld.

Antwoord

In het woonplan van de gemeente zijn prioriteiten vastgesteld. Eén van deze prioriteiten betreft voldoende aanbod van sociale huur (tot € 650,=) en van koopwoningen tot (€ 180.000,=). Met nieuwe richtlijnen vanuit het Rijk over de toewijzing van sociale

huurwoningen, komt hier een nieuwe doelgroep bij: inkomens boven de € 38.000,-. Zij kunnen niet terecht in een sociale huurwoning. Voor hen is aanvullend aanbod sociale koop gewenst. De gemeenteraad heeft vastgesteld dat de helft van de toevoegde woningen te laten bestaan uit sociale huur en koopwoningen. Onderliggend plan voldoet hieraan. De prijs bedraagt maximaal €180.000,-. Waar over een gemiddelde prijs van €180.000,- wordt gesproken geldt dus maximaal €180.000,-. Met de ontwikkelaar is voor sociale koop een maximale prijs afgesproken van €180.000,- vrij op naam.

INSPRAAKREACTIE 13

1. Het voorliggende plan beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van het recent aangekochte varkenshouderijbedrijf aan de Buitenhuizerweg 4. Client wil graag op termijn uitbreiden naar een duurzaam en renderend varkensbedrijf met een omvang van tenminste 750 zeugen. Aangezien uitbreiding richting het oosten niet mogelijk is vanwege een te korte afstand tot de woning Buitenhuizerweg 5 blijft uitbreiding in noordelijke richting over. Hierbij dient onder andere te worden gekeken naar de geurbelasting op de nieuwe/toekomstige woningen in het voorliggende bestemmingsplan.

Antwoord

Het is de gemeente bekend dat het varkenshouderijbedrijf op termijn wil uitbreiden. Op grond van de beschikbare informatie is voor het voorliggende bestemmingsplan een V-stacks berekening gemaakt voor het huidige vergunde situatie. De berekende belasting is 1,6 ouE/m³. De geurnorm is 2,0 (en op grond van de geurverordening 3,0 ouE/m³) dus er is in die zin nog ontwikkelruimte. Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan bekend waarmee rekening gehouden kan worden. De gemeente zal de geurbelasting te zijner tijd beoordelen, op grond van de dan voorliggende plannen van het varkenshouderijbedrijf. Naar verwachting zullen de naastgelegen woningen daarbij eerder een belemmering vormen dan de nieuw te bouwen woningen van het plan Ruinerwold Zuid.

2. Het plan voldoet aan de huidige vergunde situatie maar er is op het gebied van geur weinig ontwikkelruimte van het bedrijf van cliënt. Client houdt zich het recht voor om bij ongewijzigde vaststelling van het plan de gemeente aansprakelijk te stellen voor eventueel te lijden schade.

Antwoord

Zie inspraakreactie 2 onder punt 1.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende vooroverlegreacties en de inspraakreacties wordt het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

1. Voor het Waterschap is een schouwpad en een beschermingszone van 5 meter, gerekend van uit de insteek van de watergang noodzakelijk. Die is juist voor o.a. een schouwpad bedoeld. De ontwikkelaar zal middels een kettingbeding laten vastleggen dat er 5 meter tot aan de watergang vrijgehouden wordt voor een schouwpad. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit aangepast.
2. Nu blijkt dat omwonenden bezwaren hebben tegen het aanleggen van een dorpsommetje, wordt dit geschrapt in de toelichting. Wel wordt er een begaanbare groenstrook aangelegd, maar dit is noodzakelijk voor het onderhoud (zie punt 1 hierboven)
3. De afwijkingsmogelijkheid om meer bijbehorende bouwwerken op het perceel te realiseren (artikel 4.3.1 sub b onder 1) wordt geschrapt. In plaats daarvan wordt in artikel 4.2.3 sub c het percentage van 50% veranderd in 60%. Dit sluit aan op de regels zoals opgenomen in de onlangs vastgestelde beheersverordening Ruinerwold.

4. Waar over een gemiddelde prijs van €180.000,- voor sociale koop wordt gesproken geldt een maximale prijs €180.000,-. Dit wordt aangepast in de toelichting.