

Reactienota bestemmingsplan 't Ruige Veld Rolde

Het ontwerp bestemmingsplan 't Ruige Veld Rolde heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van 30 september tot en met 10 november 2021. Tijdens die periode zijn er meerdere zienswijzen ingediend. Sommige zienswijzen zijn identiek en/of zijn in grote mate overeenkomstig. Het betreft hierbij de volgende zaaknummers, die bij de indieners bekend zijn:

306158, 306189, 306327, 306346, 306409, 306415, 306417, 306449, 306519, 306526, 306543 en 306639.

Op 11 november 2021, na de termijn, is een zienswijze met zaaknummer 306627 ontvangen. Deze is echter identiek aan de tijdig ingediende zienswijze met zaaknummer 306449 en van dezelfde indiener afkomstig. Na de termijn, op 15 november 2021, is daarnaast nog een zienswijze ontvangen met zaaknummer 306840. Hoewel beide zienswijzen te laat zijn ingediend, zijn de hierin geplaatste opmerkingen vergelijkbaar met die in andere tijdig ingediende zienswijzen en worden deze daarom wel beantwoord.

De opmerkingen in de zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven en van een reactie voorzien door het college van burgemeester en wethouders van Aa en Hunze.

Opmerking 1

De belangen van Stichting Phusis en haar bewoners zijn onvoldoende meegewogen in de belangenafweging.

Reactie 1

Stichting Phusis en haar cliënten kunnen vanwege het overgangsrecht gebruik blijven maken van de gebouwen waar zij volgens het bestemmingsplan 'Rolde Dorp', in samenhang met de beperkingen vanwege de eerder genomen voorbereidingsbesluiten, gebruik mogen maken. Voor elke cliënt die overnacht in het kader van de aan hem verleende zorg, betekent dit dat voor deze overnachting een medische indicatie noodzakelijk is.

Nadat dit gebruik is gestopt, zal nachtverblijf echter planologisch niet meer zijn toegestaan. Vanaf dan is het overgangsrecht niet meer van toepassing en is alleen gebruik toegestaan volgens het nieuwe bestemmingsplan.

Stichting Phusis heeft zelf de keuze gemaakt om zich te vestigen op deze locatie, terwijl het de stichting bekend was of bekend moest zijn dat verdere wijzigingen in het gebruik, het oprichten en/of wijzigen van bebouwing en derhalve een verdere uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden niet mogelijk waren vanwege het toen geldende voorbereidingsbesluit.

Verder verwijzen naar onze reactie 7.

Opmerking 2

In meerdere zienswijzen wordt de kwaliteit en wijze van zorgverlening door Phusis gewaardeerd en ondersteund.

Reactie 2

Wij nemen kennis van deze opmerking. De kwaliteit en wijze van zorgverlening door Physis staat in deze bestemmingsplanprocedure echter niet ter discussie.

Opmerking 3

Nachtverblijf is noodzakelijk om goede zorg te kunnen blijven verlenen aan zorgbehoevenden. Dit kan goed op kleinschalige wijze zoals Physis doet (in plaats van op een groot instellingsterrein). De gemeente en ook andere overheden moeten zulke locaties niet weg bestemmen.

Reactie 3

Voor sommige vormen van zorg is nachtverblijf noodzakelijk, indien hiervoor een medische indicatie is afgegeven. Dit betekent echter niet dat deze vormen van zorg binnen dit plangebied moeten plaatsvinden. Verder verwijzen wij naar reactie 1.

Opmerking 4

Het terrein heeft zich altijd goed geleend voor zorg inclusief nachtverblijf. De zorgfunctie, die ook elders in Rolde en in Nooitgedacht sterk aanwezig is en het dorp veel heeft gebracht, zou behouden moeten worden. In het dorp wordt geen overlast ervaren, wellicht wel bij omwonenden, maar dit is schrijver onbekend.

Reactie 4

Wij nemen kennis van deze opmerking en de mening die daarin besloten ligt. Verder verwijzen wij naar reactie 1.

Opmerking 5

Gemeenten en zorgverleners hebben elkaar nodig voor het verlenen van goede zorg en vermindering van de regeldruk bij uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Hier voert een juridisch proces de boventoon terwijl er zou moeten worden ingezet op goed onderling overleg.

Reactie 5

Wij nemen kennis van deze opmerking, die wij in het algemeen ook onderschrijven. Deze opmerking is echter niet planologisch relevant.

Opmerking 6

Alternatieve scenario's met nachtverblijf zijn niet onderzocht. Voorafgaand aan de vaststelling van de Toekomstvisie 't Ruige Veld heeft B+O al namens de (deels toekomstige) eigenaren een plan aangeleverd. Ook vindt er nog overleg met de gemeente plaats over een plan voor uitvoering van scenario 2 van de Toekomstvisie. Met deze plannen is in het ontwerp bestemmingsplan geen rekening gehouden. Met het ontwerp bestemmingsplan wordt alleen gepoogd uitvoering te geven aan scenario 1 van de Toekomstvisie. Hier is geen dringende noodzaak toe.

Reactie 6

De raad heeft beleidsvrijheid bij het aanwijzen van bestemmingen en regels die hij daarbij noodzakelijk acht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Wat de raad beleidsmatig noodzakelijk acht, heeft hij aangegeven met het vaststellen van de Toekomstvisie op 3 juni 2021.

Met betrekking tot de Toekomstvisie 't Ruige Veld was het mogelijk in te spreken in november/december 2020. Ruim na de inspraaktermijn in april 2021 heeft B+O het plan dat als bijlage 2 gaat bij de zienswijze met zaaknummer 306189 aangeleverd bij ons college. Echter, hier is (toch) deels rekening mee gehouden in de Toekomstvisie, in scenario 2. In scenario 2 wordt, onder strikte voorwaarden, de bestaande bebouwing volledig gesloopt en wordt het gebied getransformeerd tot een natuurlijk woonmilieu met een beperkt aantal woningen dat zorgvuldig in het landschap worden ingepast. Daarmee vervalt dan ook de bestemming 'Maatschappelijk 2'. Passend binnen het gebied is het gebruik van natuurlijke materialen voor de woningen, een verkeersluwe inrichting en een beperkt verhard oppervlak. Parkeerplaatsen mogen niet dominant zichtbaar zijn.

Ook na de vaststelling van de Toekomstvisie tot op heden heeft overleg tussen de eigenaren van het terrein, B+O en de gemeente plaatsgevonden. Er zijn in opdracht van de eigenaren meerdere modellen gepresenteerd aan de gemeente en besproken met de projectgroep die daarvoor binnen de gemeentelijke organisatie is opgericht. Dit overleg heeft o.a. geresulteerd in een brief van B&W aan de eigenaren, waarin het standpunt van B&W over de planologische ontwikkelingsrichting en de daarbij behorende exploitatieaspecten zijn toegelicht. Ook is met de eigenaren gecommuniceerd (zowel mondeling als schriftelijk) voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan dat dit plan ter inzage zou worden gelegd. Op zich zou het wettelijk volstaan enkel het ontwerp bestemmingsplan te publiceren, maar ook ons college stelt er prijs op hier meer aandacht op te vestigen aan personen met wie wij in overleg zijn.

Aanvullend op het bovenstaande geldt nog het volgende qua procedure. Ook als er nu een plan zou liggen dat geheel aan scenario 2 kan voldoen, zal dit door middel van noodzakelijke omgevingsonderzoeken moeten worden onderbouwd, voordat er tot een voldoende onderbouwde aanvraag voor herziening van het bestemmingsplan kan worden overgegaan door de eigenaren. Ook in het schrijven van B&W aan de eigenaren is dit aspect duidelijk aangegeven.

Er is wel degelijk een reden om tijdig een bestemmingsplan in procedure te brengen ter vastlegging van scenario 1. Met de aanhoudende werking die de tijdige ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan biedt wordt voorkomen dat het terrein in de toekomst minder geschikt wordt voor uitvoering van scenario 2. Als er nu nog bebouwing en gebruik wordt toegevoegd aan het terrein, wat eerst door het voorbereidingsbesluit en nu door het ontwerp bestemmingsplan onmogelijk wordt gemaakt, maar volgens het bestemmingsplan 'Rolde Dorp' wel vergund kan worden, wordt het onrendabeler om scenario 2 uit te voeren. Immers, dan moeten ook de sloopkosten en kapitaalvernietiging van die nieuwe bebouwing met het bijbehorende gebruik in de totale berekening worden meegenomen.

Na inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan kan alsnog een planologische procedure zoals een bestemmingsplan gevolgd worden die voorziet in uitvoering van scenario 2. Dat staat ook aangegeven in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

Opmerking 7

De stelling dat uitsluiting van nachtverblijf ten goede komt aan de natuur is ondeugdelijk gemotiveerd. De huidige bewoners zorgen juist voor de natuur. Waarom geeft nachtverblijf zoveel extra last voor natuur dat het weg bestemmen ervan te beargumenteren valt? En geeft dagrecreatie niet meer overlast of de verkeersdruk op de Asserstraat of de daarlangs gebouwde woningen?

Reactie 7

Het vervallen van het nachtverblijf zorgt in de nacht voor minder belasting van de aanwezige natuurwaarden dan nu, omdat de menselijke invloed in het gebied dan niet aanwezig is. Dit sluit aan bij het belang van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) om de bestaande natuurwaarden zo veel mogelijk te beschermen.

Het belang van het behoud van de mogelijkheid voor nachtverblijf weegt naar het oordeel van ons college minder zwaar dan het herstel van de rust in het gebied (voor omwonenden) en het bevorderen van de natuurontwikkeling. Daarnaast past het vervallen van het nachtverblijf bij de tendens van de extramuralisering van de zorg en past dit beter bij de inclusieve samenleving. Kleinschalige zorglocaties worden steeds meer geïntegreerd in de samenleving, in tegenstelling tot vroegere grootschalige instellingen 'verscholen in het bos'.

Er is alleen dagrecreatie toegestaan op (ongeveer) dezelfde extensieve wijze (bijvoorbeeld wandelen) als wat nu is toegestaan. Ook de Asserstraat en de daarlangs aanwezige woningen zijn een bestand gegeven.

Met scenario 2 van de Toekomstvisie zouden weliswaar woningen worden toegevoegd, maar in een mate die minder druk op de natuurwaarden geeft dan de huidige bestemming, zelfs zonder nachtverblijf. Dit is ook van belang omdat het terrein gelegen is binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Binnen het NNN mogen alleen nieuwe bestemmingen mogelijk worden gemaakt die minder of gelijke druk geven op de aanwezige natuurwaarden dan er binnen de al bestaande bestemming kan worden bereikt.

Opmerking 8

Er is sprake van misbruik van bevoegdheid (detournement de pouvoir). De gemeente maakt oneigenlijk gebruik van een herziening van het bestemmingsplan, omdat andere methoden om de zorg hier te beperken tekortschoten. Ook is het niet mogelijk twee maal een voorbereidingsbesluit te nemen, in voorbereiding op een nieuw bestemmingsplan.

Reactie 8

De raad heeft beleidsvrijheid bij het aanwijzen van bestemmingen en regels die hij daarbij noodzakelijk acht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Wat de raad noodzakelijk acht, heeft hij aangegeven met het vaststellen van de Toekomstvisie op 3 juni 2021. Het is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) op elk moment mogelijk om een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Daarvoor is geen instemming vooraf van de eigenaren en/of gebruikers vereist.

De bevoegdheid om een bestemmingsplanherziening voor te bereiden wordt hier niet misbruikt. Juridische procedures die de gemeente eerder heeft gevolgd waren gericht op de kwaliteit van zorgverlening van de Stichting Altijd Zorg. En op handhaving van het bestemmingsplan 'Rolde Dorp' en de genomen voorbereidingsbesluiten.

Het is toegestaan om twee keer voor hetzelfde gebied een voorbereidingsbesluit te nemen. Echter, deze volgen elkaar qua werking niet direct op. Na een jaar verloopt de werking van een voorbereidingsbesluit. Mocht er, voordat er een nieuw voorbereidingsbesluit is genomen, een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend, dan wordt deze niet door het nieuwe voorbereidingsbesluit meer aangehouden en zal deze na het verlopen van het eerdere voorbereidingsbesluit in behandeling moeten worden genomen. Om te voorkomen dat deze situatie

zich weer zou voordoen én juist omdat de Toekomstvisie 't Ruige Veld op 3 juni 2021 door de raad is vastgesteld en daarmee duidelijk is qua voorbereiding wat de raad voor ogen heeft met de toekomst van 't Ruige Veld, is voor het verlopen van het tweede voorbereidingsbesluit dit ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd, zodat er nu sprake is van aanhoudende werking van dit ontwerp bestemmingsplan.

Tenslotte staat het nemen van de twee voorbereidingsbesluiten in deze bestemmingsplanprocedure nu niet ter discussie, maar de inhoud van dit ontwerp bestemmingsplan.

Opmerking 9

De mogelijkheid van onderwijs op het terrein, zoals de nu aanwezige basisschool De Triangel, moet behouden blijven.

Reactie 9

De mogelijkheid tot het geven van onderwijs blijft mogelijk volgens het bestemmingsplan. Net als in het huidige bestemmingsplan 'Rolde Dorp' zijn educatieve doeleinden toegestaan.

Opmerking 10

De Toekomstvisie is eenzijdig opgesteld zonder betrokkenheid van eigenaren. Er hebben wandelingen over het terrein plaatsgevonden met een stedenbouwkundig bureau. Grondeigenaren worden in hun belangen geschaad omdat het terrein minder rendabel te exploiteren zal zijn dan volgens de huidige bestemming, wegens uitsluiting van het nachtverblijf. Dit leidt tot planschade.

Reactie 10

Het is voor een ieder mogelijk geweest om in te spreken tijdens het proces van de Toekomstvisie en/of om aan de groepswandelingen van 26 juni 2020 deel te nemen. Tijdens de groepswandelingen en de inspraaktermijn in november/december 2020 waren de huidige eigenaren van 't Ruige Veld nog geen eigenaar van dit gebied. De toenmalige eigenaren waren op de hoogte van de groepswandelingen en de inspraaktermijn. In 2021, doorlopend tot heden, vindt er overleg plaats met (vertegenwoordigers van) de huidige eigenaren.

Dit betekent echter nog niet dat de inhoud van een visie of een bestemmingsplan door eigenaren eenzijdig bepaald kan worden. Men kan natuurlijk wel de besluitvorming pogen te beïnvloeden, wat juist ook geresulteerd heeft in het opnemen van scenario 2 in de vastgestelde Toekomstvisie. En met betrekking tot een ontwerp bestemmingsplan kan men zienswijzen indienen, van welke mogelijkheid ook door de huidige eigenaren gebruik is gemaakt.

Het is overigens geen vereiste om een visie vast te stellen voorafgaand aan het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan. Met een visie wordt volgens ons juist wel bijgedragen aan een zorgvuldige voorbereiding van een bestemmingsplanherziening.

De eigenaren kochten 't Ruige Veld toen er al sprake was van een voorbereidingsbesluit en nadat duidelijk was dat in de conceptvisie een scenario was opgenomen waarbij sprake was van uitsluiting van het nachtverblijf. Eén van de eigenaren is zelfs pas eigenaar geworden ná vaststelling van de Toekomstvisie op 3 juni 2021. Daarmee hebben de eigenaren een risico bij de aankoop genomen.

Indien de eigenaren van mening zijn dat het uitsluiten van het nachtverblijf tot planschade zou leiden, kunnen zij, als er definitief een bestemmingsplan geldt dat nachtverblijf uitsluit, een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen bij het college. Bij de behandeling van dat verzoek wordt door een onafhankelijke adviseur gekeken naar het verdwijnen van de planologische mogelijkheid

van het nachtverblijf. Maar er zijn meerdere aspecten van belang, zoals het maatschappelijk risico en de voorzienbaarheid. Op de vraag of er sprake zal zijn van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt, kunnen wij daarom niet vooruitlopen. Een dergelijk verzoek kent ook zijn eigen procedure (met een eigen bezwaar- en beroepsmogelijkheid) en dit komt niet aan de orde in een bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

Het college ziet geen aanleiding om naar aanleiding van de ingediende zienswijzen de raad te adviseren om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders van Aa en Hunze, 30 november 2021.