

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Benderse 20 te Ruinen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 27 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen en was ook te raadplegen op de website van de gemeente De Wolden en op ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden gegeven op het plan Benderse 20.

Dit heeft twee zienswijzen opgeleverd:

1. Stichting Benderseberg
2. Omwonenden

Samenvatting inspraakreacties:

Zowel de Stichting Benderseberg als de omwonenden zien graag dat er duidelijkheid ontstaat omtrent de totale ontwikkeling van het gebied. Zij zouden graag zien dat het bestemmingsplan Benderse 20 wordt meegenomen in deze totale ontwikkeling. Beide partijen zien de gekozen locatie niet als ideaal en hebben hun bedenkingen over de invloed van de bestemmingswijziging op het gebied van verkeer, geluid en leefbaarheid.

Stichting Benderseberg, Benderse 12, 7963 RA Ruinen

1. Zienswijze (situatie en begrenzing)

De stichting stelt dat de gemeente geen duidelijke reden kan geven waarom de woonfunctie opgeheven moet worden. De stichting wil in het kader van de leefbaarheid de voorwaarde in het bestemmingsplan op laten nemen dat op het moment dat Natuurmonumenten het pand Benderse 20 verlaat er geen bedrijf meer gevestigd mag worden.

Reactie gemeente

Het besluit van Natuurmonumenten om het pand aan te kopen, is mede gebaseerd op de toezegging dat de gemeente in principe bereid is mee te werken aan de noodzakelijke bestemmingswijziging. Natuurmonumenten gaat het pand verbouwen tot kantoorruimte waardoor het ongeschikt wordt als woning. De nieuwe bestemming geldt voor onbepaalde tijd. Het tijdelijk toestaan van een kantoorfunctie waarbij, zodra Natuurmonumenten het pand weer verlaat, de woonfunctie weer van kracht wordt, zien wij niet als een reële optie. Dit zowel in planologische als in financiële zin. Een bepaling zoals de stichting voorstaat is wettelijk niet mogelijk. Volgens artikel 3.2 van de Wro is een voorlopige bestemming slechts mogelijk voor een termijn van ten hoogste vijf jaar.

Verder zullen dan forse bouwkundige investeringen moeten plaatsvinden om het pand opnieuw geschikt te maken voor bewoning.

2. Zienswijze (Poort van het Dwingelderveld)

De stichting geeft aan dat zij een adviesfunctie heeft gekregen in het project 'Poort van het Dwingelderveld', waar het bestemmingsplan Benderse 20 onderdeel van uitmaakt. In de nota inspraak en de besluitvorming wordt, ondanks aandringen van de stichting, voorbij gegaan aan de adviesfunctie. De Stichting beroept zich op het beginsel van fair play.

Reactie gemeente

De gemeente De Wolden betreft de Stichting Benderseberg bij de ontwikkelingen van 'De Poort van het Dwingelderveld'. Er zijn afspraken gemaakt op welke manier de stichting Benderseberg hierbij betrokken wordt, o.a. door periodiek overleg. De gemeente ziet de ontwikkelingen in het bestemmingsplan Benderse 20 niet als

onlosmakelijk onderdeel van 'De Poort van Het Dwingelderveld'. De plannen voor Benderse 20 waren al ontwikkeld voordat er gesproken werd over 'De Poort van Het Dwingelderveld'. De gemeente heeft al in het voorjaar 2010 door middel van een besluit op een principeverzoek groen licht aan Natuurmonumenten gegeven. Het in een afzonderlijke procedure behandelen van het bestemmingsplan Benderse 20 heeft geen (negatieve) invloed op de overige ontwikkelingen rondom de 'Poort van het Dwingelderveld'.

De adviesfunctie van de Stichting Benderseberg is daarom niet van toepassing op de bestemmingswijziging van Benderse 20. De plannen voor 'De Poort van het Dwingelderveld' zijn nog in ontwikkeling en van later orde dan de toezegging van de gemeente die de basis vormen voor de aankoop van Benderse 20.

Overigens is het bestemmingsplan Benderse 20 wel in het periodiek overleg tussen de stichting en de gemeente aan de orde geweest.

Zie verder ook de reactie onder 11.

3. Zienswijze schaapskooi (Poort van het Dwingelderveld):

De stichting verbaast zich er over in bestemmingsplan te vernemen dat de schaapskooi verplaatst zal worden. De stichting Benderseberg wil graag nadere informatie over de verplaatsing van de schaapskooi, aangezien dit wordt aangevoerd als onderbouwing van het bestemmingsplan.

De aanzienlijke meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie lijkt de stichting prematuur aangezien het college nog werkt aan diverse visies rondom 'De Poort van het Dwingelderveld' en het zwembad Engeland. De stichting verzoekt de onderbouwing te schrappen wegens onvoldoende fundament.

Reactie gemeente

De plannen om de schaapskooi te verplaatsen zijn niet nieuw. Overigens is ook uitbreiding op de bestaande locatie nog een optie die wordt onderzocht. Een afweging zal plaatsvinden bij de uitwerking van 'De Poort van het Dwingelderveld'.

Op verzoek van de stichting schrapt de gemeente deze verwijzing als onderbouwing.

4. Zienswijze (verkeer en geluid)

De stichting Benderseberg herkent zich niet in de berekeningen van de verwachte verkeersbewegingen per auto. De stichting wil vanuit haar adviesrol graag betrokkenheid op het gebied van geluid en verkeer. Ook verzoekt de stichting de toezegging te doen om een jaar na ingebruikname van de nieuwe panden een formele evaluatie in de buurt te doen rondom geluid, verkeer en overige effecten. In de inspraaknota is er geen reactie gegeven op dit verzoek, daarom verzoekt de stichting de gemeente nogmaals om een reactie.

Reactie gemeente (verkeer en geluid):

De extra verkeersbewegingen zijn berekend in paragraaf 5.6 van de toelichting. De verwachte effecten van de bestemmingswijziging op het verkeer zijn –gelet op de berekeningen- minimaal zodat een formele evaluatie weinig zinvol lijkt. In het periodiek overleg kunnen echter zaken als verkeer, geluid en overige effecten desgewenst aan de orde worden gesteld. Als daar dan aanleiding voor is kan nader onderzoek plaatsvinden.

5. Zienswijze (leefbaarheid)

De stichting verzoekt de gemeente om de leefbaarheid in het gebied veilig te stellen en de voorwaarde in het bestemmingsplan om te nemen dat indien Natuurmonumenten het pand Benderse 20 verkoopt dan wel verlaat de woonfunctie weer van kracht is. De stichting verzoekt deze voorwaarde op te nemen in het

bestemmingsplan.

Daarnaast wil de stichting dat het aantal parkeerplaatsen op het perceel beperkt blijft en verzoekt expliciet in het bestemmingsplan op te nemen dat het aantal parkeerplaatsen beperkt blijft tot 100 m².

Reactie gemeente (leefbaarheid)

Zie reactie onder 1.

Het parkeren wordt beperkt tot het gebied tussen de verschillende gebouwen. Het gebied waar niet geparkeerd zal mogen worden, wordt op de verbeelding aangegeven.

6. Zienswijze (advies, overleg en afstemming)

De gemeente heeft volgens de stichting niet voldaan aan de toezeggingen dat zij betrokken zouden worden bij de verdere planvorming met betrekking tot 'De Poort van het Dwingelderveld'. Afspraken worden niet nagekomen, meningsverschillen worden op autoritaire en eenzijdige wijze beslecht en de adviesfunctie wordt zelfs geheel overgeslagen in het proces. De stichting verzoekt om hier wederom op correcte wijze invulling aan te geven.

Reactie gemeente

Zie de reactie onder 2.

We hebben kennisgenomen van de waardering die de stichting geeft aan van de werkwijze van de gemeente. Wij betreuren dat zeer.

7. Zienswijze (rechtsgeldigheid en procedure)

De gemeente schaaft het gelijkheidbeginsel. In de afweging wordt nadrukkelijk afgewogen dat Natuurmonumenten een natuurorganisatie is. De stichting verzoekt de gemeente aannemelijk te maken dat Natuurmonumenten in dezen niet anders behandeld wordt dan iedere andere partij.

Reactie gemeente

De huisvesting in het bezoekerscentrum van Natuurmonumenten is te klein om de dienstverlening optimaal te laten functioneren. In het bezoekerscentrum kunnen door het vrijkomen van kantoorruimte als gevolg van de plannen voor Benderse 20 de educatieve activiteiten beter ontwikkeld worden. Daardoor kan in het bezoekerscentrum een kwaliteitsslag worden gemaakt.

Het besluit van het college om mee te werken aan de bestemmingswijziging is zorgvuldig tot stand gekomen. De kwaliteitsslag van het bezoekerscentrum achten wij daarbij in het algemeen belang en dat is als zodanig in onze afweging betrokken. In die zin is de positie van Natuurmonumenten anders dan die van andere partijen. Het gaat om een uitzondering. We zijn niet voornemens in andere gevallen akkoord te gaan met het beëindigen van de woonfunctie.

8. Zienswijze (rechtsgeldigheid en procedure)

De gemeente schaaft het vertrouwensbeginsel, aangezien zij voorbij gaat aan de adviesfunctie van de stichting in het plan 'Poort van het Dwingelderveld'.

Reactie gemeente

Zie reactie onder 2.

9. Zienswijze (rechtsgeldigheid en procedure)

De gemeente schaadt het verbod op détournement de pouvoir aangezien het bestemmingsplan wordt ingezet om andere belangen te dienen dan in het plan beschreven wordt. De gemeente zet haar bevoegdheid met betrekking tot het toetsen van de aanvraag voor het bestemmingsplan breder in bijvoorbeeld door te wijzen op de versterking van het dorp Ruinen.

De gemeente kan dit voorkomen door mee te werken aan een algehele visie op het gebied.

Reactie gemeente (rechtsgeldigheid en procedure)

De visie 'De Poort van de Dwingelderveld' is veel breder dan het bestemmingsplan Benderse 20 en zal een zorgvuldig en langdurig traject doorlopen. Voor de gemeente De Wolden en Natuurmonumenten is het van belang dat het bezoekerscentrum op korte termijn een kwaliteitsslag maakt. In het bestemmingsplan Benderse 20 wordt wel verwezen naar de visie, omdat het verbeteren van het bezoekerscentrum een versterking van Ruinen op de toeristische kaart betekent. De versterking van Ruinen op de toeristische kaart is één van de doelen van de visie 'De Poort van het Dwingelderveld'.

Zie verder reactie onder 2.

10. Zienswijze (rechtsgeldigheid en procedure)

De gemeente schaadt het beginsel van fair play aangezien zij niet onpartijdig handelt met haar verklaring van 'in principe' mee te werken aan de bouw van de kantoorruimte voor Natuurmonumenten. Verder geeft de gemeente geen invulling aan de aan ons toegezegde adviesfunctie.

Reactie gemeente

De gemeente heeft een zorgvuldige afweging gemaakt bij het toezeggen van (in principe) medewerking aan de bestemmingswijziging van Benderse 20. Het is een principebesluit omdat het wijzigen van een bestemmingsplan een publiekrechtelijke procedure is, waarbij bezwaren (zienswijzen) kunnen worden ingediend. Deze zienswijzen kunnen leiden tot een heroverweging.

Deze principeafweging (voorjaar 2010) heeft al plaatsgevonden voor de oprichting van de stichting Benderseberg (voorjaar 2011). De voorgenomen kwaliteitsslag van het bezoekerscentrum achten wij in het algemeen belang.

Zie verder reactie onder 2.

Omwonenden, St Univé Rechtshulp, Mw A. Vrieling, postbus 557, 9402 AN Assen

11. Zienswijzen (totaalplan Poort van het Dwingelderveld)

Omwonenden zijn het er niet mee eens dat het ontwerpbestemmingsplan Benderse 20 Ruinen van het totaalplan wordt losgetrokken en naar voren wordt getrokken. In de planvorming is steeds aangegeven dat de plannen in één geheel in procedure zou gaan. Daarbij werd aangegeven dat voor alle omwonenden in één keer duidelijk zou zijn welke ontwikkelingen zouden plaatsvinden en welke gevolgen dit met zich meebrengt. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt meerdere malen benadrukt dat door het realiseren van het ontwerp bestemmingsplan de eerste stappen worden gezet die horen bij het totaalplan 'De Poort van het Dwingelderveld'. Tevens wordt in de Nota inspraak en overleg door de gemeente aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan Benderse 20, één van de doelen is van het totaalplan.

Reactie gemeente

De gemeente heeft Natuurmonumenten in het voorjaar van 2010 de toezegging gedaan mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging Benderse 20. Deze

intentieverklaring is voor Natuurmonumenten de aanleiding geweest om tot aankoop van het pand Benderse 20 over te gaan. Het bestemmingsplan Benderse 20 wordt niet losgemaakt van 'De Poort van het Dwingelderveld' aangezien de gemeente vanaf het eerste moment de intentie heeft gehad om de ontwikkeling in een afzonderlijke procedure te behandelen. Het in een afzonderlijke procedure behandelen van het bestemmingsplan Benderse 20 heeft geen (negatieve) invloed op en is niet onlosmakelijk verbonden met de overige ontwikkelingen.

Dit is de reden dat de gemeente De Wolden de bestemmingswijziging in een afzonderlijke procedure behandelt.

In het bezoekerscentrum kunnen door het vrijkomen van kantoorruimte als gevolg van de plannen voor Benderse 20 de educatieve activiteiten beter ontwikkeld worden. Dit betekent een versterking van Ruinen op de toeristische kaart.

Dit is één van de vier doelen die uit de visie 'De Poort van het Dwingelderveld' naar voren komt. Dit is de reden dat in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht wordt besteed aan de visie 'De Poort van het Dwingelderveld'.

Hiermee wordt niet bedoeld dat de bestemmingsplanwijziging één van de doelen van 'De Poort van het Dwingelderveld' is, maar dat door de kwaliteitsslag van het bezoekerscentrum, de positie van Ruinen op de toeristische kaart wordt versterkt. De visie 'De Poort van het Dwingelderveld' is meeromvattend en bevat meerdere onderdelen waardoor Ruinen een versterking krijgt op de toeristische kaart.

12.Zienswijze (verkeer)

De omwonenden geven aan dat door de groei van het aantal bezoekers in de richting van het bezoekerscentrum er meer verkeer langs de Benderse gaat en dat daardoor de geluidsoverlast toeneemt. In de inspraaknotitie geven de omwonenden aan dat een oplossing voor de geluidsoverlast het draaien van doorgroeiënten is. De gemeente is voorbij gegaan aan dit aspect en geeft aan dat de verkeerssituatie en de verkeerssituatie buiten bereik valt van dit ontwerp bestemmingsplan. Aangezien het ontwerp bestemmingsplan onlosmakelijk verbonden is met het totaalplan dient de gemeente aanpassingen te verrichten met het oog op een grote toename van het aantal bezoekers en de daarmee gepaarde toename van verkeersbewegingen. De gemeente kan niet enkel uitgaan van de verwachte toename van verkeer en overlast zoals uit onderhavig bestemmingsplan voortvloeit.

De omwonenden verzoeken de gemeente het ontwerpbestemmingsplan Benderse 20 niet vast te stellen en het plan op te nemen in het totaalplan, waarbij alle aspecten naadloos op elkaar aansluiten.

Reactie van gemeente

De toename van het verkeer door de bestemmingswijziging Benderse 20 is gering. Zie hiervoor de reactie onder 4. alsmede paragraaf 5.6 van de bestemmingsplan-toelichting.

Daarnaast is door het beëindigen van de agrarische functie van het pand Benderse 23 (nu woning in bezit van Natuurmonumenten) het aantal verkeersbewegingen van zwaar verkeer en landbouwverkeer teruggelopen.

In het kader van 'De Poort van het Dwingelderveld' zullen de effecten van die plannen op de verkeersstromen worden betrokken.

De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan Benderse 20 niet onlosmakelijk verbonden is met de visie 'De Poort van het Dwingelderveld'. De gemeente ziet geen reden om de procedure stop te zetten.