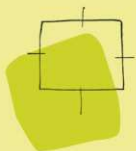


**Reactienota zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan en  
ontwerpexploitatieplan Groote Veen te  
Eelde**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**Reactienota zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan en  
ontwerpexploitatieplan Groote Veen te  
Eelde**

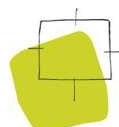
Inhoud

---

Rapport

14 december 2009

Projectnummer 247.00.07.40.00



Ideeën voor een plek



# Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Zienswijzen	7



# Inleiding 1

Het ontwerpbestemmingsplan Groote Veen kern Eelde heeft van 18 september 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen.





# Z i e n s w i j z e n

# 2

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen binnengekomen.

1. Provincie Drenthe, Gedeputeerde Staten  
Datum: 21-09-2009  
Binnengekomen: 22-09-2009
2. R. Hartlief en S. Wagtelenberg, Wolfhornkampweg 2 te Eelde  
Datum: 31-08-2009  
Binnengekomen: 4-9-2009
3. P. Wolff (Makelaar Huizing Totaal Advies), optredend voor H. Laning-Drijfholt, Wolfhorn 8 te Eelde  
Datum: ongedateerd  
Binnengekomen: 16-09-2009
4. J. Buring, Esweg 68 te Eelde  
Datum: 5-10-2009  
Binnengekomen: 6-10-2009
5. W. Bos en H.A. Bos-Talens, Zevenhuizerweg 22 te Eelde  
Datum: 8-10-2009  
Binnengekomen: 9-10-2009
6. J.H. Kerver (Stichting Univé Rechtshulp), optredend voor de familie Koekoek, Wolfhorn 10 te Eelde  
Datum: 14-10-2009  
Binnengekomen: 15-10-2009
7. Familie W.J. Grol, Wolfhorn 2 te Eelde  
Datum: 17-10-2009  
Binnengekomen: 20-10-2009
8. Familie W.J. Grol, Wolfhorn 2 te Eelde  
Datum: 17-10-2009  
Binnengekomen: 20-10-2009
9. J.J. de Wit, Zevenhuizerweg 28 te Eelde  
Datum: 19-10-2009  
Binnengekomen: 21-10-2009

10. H. Ebels (mede optredend namens G.H. Ebels-Ansingh en J. Ebels),  
Burg. Bartelsstraat 16 te Hoogezand  
Datum: 26-10-2009  
Binnengekomen: 27-10-2009
11. E. Wiarda (Langhout & Wiarda Juristen en Rentmeester), optredend  
voor:
  - E.A. Bouwman, Bremlaan 10 te Hilversum
  - A. Bouwman, Novastraat 10 te Paterswolde
  - S.R. Bouwman, Rembrandtweg 14 te Eelde
  - J.N. Bouwman, Rembrandtweg 14 te Eelde
  - M.G. Wening, klaproos 17 te EeldeDatum: 27-10-2009  
Binnengekomen: 28-10-2009
12. R.H.M. Velthuis en S.C. Velthuis-Geway, Veenweg 3 te Eelde  
Datum: 27-10-2009  
Binnengekomen: 29-10-2009
13. Familie Berends, Esweg 43 te Eelde  
Datum: 23-10-2009  
Binnengekomen: 29-10-2009
14. Gezamenlijk zienswijze: H. Wietzes-Meter namens zeven bewoners  
Zevenhuizerweg  
Datum: 29-10-2009  
Binnengekomen: 30-10-2009
15. Tuinvaren Kwekerij, W.M. van Driel, Zevenhuizerweg 26 te Eelde  
Datum: 29-10-2009  
Binnengekomen: 30-10-2009
16. B.F. Luinge, Esweg 31 te Eelde  
Datum: 28-10-2009  
Binnengekomen: 28-10-2009
17. A.A.B. van Zanten namens de IVN afdeling Eelde-Paterswolde  
Datum: 28-10-2009  
Binnengekomen: 2-11-2009

## **1. Provincie Drenthe, Gedeputeerde Staten**

### **Opmerking 1. Advies vooroverleg voldoende verwerkt**

De provincie geeft aan dat zij op 27 februari 2009 in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit Ruimtelijke Ordening, advies heeft uitgebracht over het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie geeft aan dat zij heeft geconstateerd dat de door haar gemaakte opmerkingen voldoende in het plan zijn verwerkt, c.q. zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Het provinciaal belang is op een voldoende wijze in het plan opgenomen. De provincie meldt dat als het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld de gemeente ervan uit mag gaan dat de provincie geen reactieve aanwijzing geeft.

### **Reactie**

De gemeente is zeer verheugd met deze instemming ten aanzien van de plannen.

## **2. R. Hartlief en S. Wagtelenberg, Wolfhornkampweg 2 te Eelde**

### **Opmerking 1. Bouwvlak**

Appellanten maken bezwaar tegen het bouwvlak op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Eelde, sectie D, nummer 3220. Van dit perceel maakt ook de kavel bekend onder sectie D, nummer 2511 deel uit. Appellanten geven aan dat het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan langs de grens van de huidige bebouwing op het perceel ligt. Appellanten hebben op basis van het vigerende bestemmingsplan een sloopvergunning en een reguliere bouwvergunning aangevraagd. Appellanten willen op basis van de aanvraag van deze beide vergunningen dat het bouwvlak wordt gewijzigd, zodat het bouwvlak gelijk is aan de hele kavel.

### **Reactie**

In het bestemmingsplan wordt het bouwvlak voor dit perceel, gelegen aan de Burg. J.G. Legroweg 37, aangepast conform de situatie in de aanvraag om bouwvergunning. Dit houdt in dat de gemeente het bouwvlak weer in lijn brengt met de vigerende bouwmogelijkheid.

De gemeente verklaart deze opmerking gegrond.

## **3. P. Wolff (Makelaar Huizing Totaal Advies), optredend voor H. Laning-Drijfholt, Wolfhorn 8 te Eelde**

### **Opmerking 1. Realisatiekosten**

Appellant reageert op het schrijven van de gemeente van 18 augustus 2009. In deze brief wordt gesproken over enige bezwaren die de bouw van de gewenste

woning tegen zouden kunnen houden. Volgens appellant is er op basis van een eerder gesprek en de tijdens dit gesprek gemaakte afspraken echter geen sprake meer van het wel of niet kunnen bouwen van een woning, maar is er alleen nog discussie over de hoogte van de door appellant te betalen realisatiekosten. Appellant verwacht van de gemeente een uitnodiging voor een vervolgesprek over deze kwestie.

#### Reactie

Het perceel van de appellant is in beeld geweest voor woningbouwontwikkeling in het kader van het ontwikkelplan 'Groote Veen'. Voor deze locatie is het echter van belang om te melden dat er ten aanzien van een aantal open plekken een stedenbouwkundige afweging heeft plaatsgevonden. Vanwege een goede overgang naar het omliggende gebied en de beschermde landgoederengordel is er namelijk voor gekozen om een aantal open plekken als groene long in het plangebied te handhaven en deze niet te bebouwen. Op deze manier komt ook in het plangebied de afwisseling tussen openheid en bebouwing tot uitdrukking. Besloten is derhalve om ook het perceel van appellant niet voor bebouwing in aanmerking te laten komen.

Zoals appellant aangeeft in de zienswijze, is tijdens de ontwikkelfase door appellant een bouwplan voor toevoeging van een woning op het perceel naar voren gebracht. Hierover zijn met de gemeente gesprekken gevoerd. In deze gesprekken heeft de gemeente aangegeven dat de bouwplan in onderzoek was. Een van de zaken die in beeld is gebracht is de mogelijkheid tot het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst. Er is door de gemeente aangegeven hoe een mogelijke overeenkomst eruit zou zien. Na verdere gesprekken heeft de gemeente geconcludeerd dat het kostenverhaal voor het bouwplan niet verzekerd kon worden en het bouwplan daarmee als niet uitvoerbaar moet worden gezien.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### **4. J. Buring, Esweg 68 te Eelde**

##### Opmerking 1. Verschuiven voorgevel rooilijn

Appellant verzoekt om het naar achteren schuiven van de voorgevel rooilijn van de kavel K171 in het bestemmingsplan. En wel zodanig dat het uitzicht vanuit de voorkamer van appellant naar het westen blijft bestaan.

#### Reactie

Kavel K171 is gelegen aan de Esweg. In overeenstemming met de opmerking van appellant, wordt in het bestemmingsplan de bouwgrens tot de Esweg op de betreffende kavel aangepast.

De gemeente verklaart deze opmerking gegrond.

## 5. W. Bos en H.A. Bos-Talens, Zevenhuizerweg 22 te Eelde

### Opmerking 1. Corso-opbouwplaats

Appellanten geven aan grote problemen te hebben met de plannen voor een corso-opbouwplaats op het perceel grenzend aan het grondgebied van appellanten, omdat er een groot contrast is met de huidige situatie. In de huidige situatie hebben appellanten uitzicht op een bomenpartij en kunnen ze genieten van rust en ruimte. In de nieuwe situatie hebben zij uitzicht op de bouw van corsowagens en krijgen ze te maken met geluidsoverlast en geparkeerde auto's. Appellanten geven aan dit onaanvaardbaar te vinden.

### Reactie

De bloemencorso van Eelde is een van de laatste folkloristische evenementen in Eelde, een evenement dat behouden dient te blijven. Hierom is de gemeente dan ook van mening dat de twee bestaande corso-opbouwplekken binnen het plangebied in de nieuwe wijk moeten terugkeren. Bij het ontwerp van de woonwijk (VO van augustus 2008) is beschreven dat de corso mogelijk nabij de multifunctionele accommodatie (MFA) zou kunnen worden geplaatst. Tijdens het verdere proces is ervoor gekozen om de corso weliswaar niet op het terrein van de MFA zelf te situeren, mede omdat de exacte bebouwing en terreininrichting van de MFA nog niet bekend is, maar wel in de directe nabijheid ervan.

Gezien de cultuurhistorische waarde van het corso voor het dorp Eelde en de rol die de corso speelt in de samenleving van Eelde zijn wij van mening dat de corso-opbouwplaats een prominentere plek binnen de wijk Groote Veen verdient. De zoektocht naar een dergelijke plek, die goed wordt ontsloten voor het autoverkeer, heeft geleid tot de op de verbeelding aangegeven plek bij de hoofdentree van het plan, langs de Burg. J.G. Legroweg. De corsoplek wordt landschappelijk ingepast in de omgeving.

Binnen Groote Veen is geen alternatieve locatie voorhanden die aan de beschreven criteria voldoet. Ter voorkoming van de door appellanten gevreesde (geluids)overlast, zijn ten aanzien van het gebruik van de beoogde opbouwplaats strikte afspraken gemaakt met het bestuur van de corsovereniging. Hierbij zijn ondermeer beperkingen gesteld aan de tijden waarbinnen geluid mag worden geproduceerd (de werkzaamheden moeten uiterlijk om 21.30 uur worden gestopt, met uitzondering van de laatste donderdag- en vrijdagavond voor de dag van de bloemencorso).

Momenteel is de gemeente nog zoekende naar een alternatieve locatie voor de opbouwplaats. Deze moet dan zijn gelegen buiten de directe woonbebouwing in de nabijheid van Groote Veen. Er mag echter geen sprake zijn van buitengebied en de locatie moet voldoen aan de hiervoor beschreven kenmerken. De gemeente meent eventueel een locatie te hebben gevonden; hiervoor moeten echter een aantal ruimtelijke aspecten nader worden onderzocht en afgewo-

gen. Voor de specifieke locatie die de gemeente hiervoor in beeld heeft, speelt onder meer het aspect externe veiligheid een belangrijke rol. Mocht de gemeente na de benodigde onderzoeken en belangenafweging tot de conclusie komen dat deze locatie ruimtelijk gezien inderdaad geschikt is voor de vestiging van een opbouwplaats, dan zal de gemeente ervoor kiezen de opbouwplaats niet binnen Groote Veen te realiseren. Omdat de gemeente echter vooralsnog geen uitsluitsel kan geven over de uiteindelijke uitkomsten van een dergelijke verkenning, wenst de gemeente de opbouwplaats nu nog binnen het ontwikkelgebied Groote Veen te realiseren.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### **6. J.H. Kerver (Stichting Univé Rechtshulp), optredend voor de familie Koekoek, Wolfhorn 10 te Eelde**

##### **Opmerking 1. Herhaling ingediende zienswijze tegen voorontwerp**

Appellanten melden dat er ook een zienswijze is ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan. Appellanten kunnen zich niet vinden in de weerlegging van de zienswijze zoals deze is opgenomen in de inspraaknotitie. Appellanten willen de ingediende zienswijze dan ook woordelijk herhaald en ingelast beschouwen.

##### **Reactie**

De gemeente is van mening dat in de inspraaknotitie Groote Veen te Eelde een duidelijk antwoord is gegeven op de tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar deze inspraaknotitie.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

##### **Opmerking 2. Onevenredige inbreuk op het woongenot**

Appellanten melden dat zij van mening zijn dat het plan hun belangen onevenredig schaadt. Door de plannen zal de woning van appellanten niet meer aan hun wensen voldoen, want door de woningbouw verdwijnt de landelijke ligging en bovendien worden de mogelijkheden voor het houden van paarden gedeels verwijderd. Appellanten geven aan dat de toezegging van de gemeente uit de inspraaknotitie, dat de gemeente behulpzaam kan zijn bij het zoeken van een alternatieve paardenweide, te vaag en vrijblijvend is. Zolang niet concreet is wat de gemeente voor de appellanten kan betekenen, is het plan onevenredig nadelig voor hen. Appellanten verzoeken dat ze door de gemeente worden benaderd om te zoeken naar een alternatieve paardenweide.

#### Reactie

Als het plan onherroepelijk is, bestaat voor een ieder die denkt schade te lijden als gevolg van het bestemmingsplan, de mogelijkheid een planschadeverzoek in te dienen.

Wat betreft de toezegging van de gemeente uit de inspraaknotitie geldt dat de gemeente behulpzaam wil zijn bij het zoeken van een alternatieve paardenweide binnen de daartoe bestaande mogelijkheden. Tijdens een bespreking hierover op 18 november 2009 hebben appellanten aangegeven dat de praktische mogelijkheid hiervoor alleen al vanwege de afstand tot de dichtst bijgelegen percelen grasland feitelijk niet bestaat.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 3. Aantasting privacy

Appellanten zijn van mening dat de geplande woningen te dicht op hun woonhuis worden gesitueerd, waardoor een grote aantasting van de privacy ontstaat. Appellanten verzoeken om de onderhavige plannen in ieder geval zo aan te passen dat de bebouwing van kavel 45 wordt geschrapt, dan wel op een grotere afstand wordt gesitueerd. Of, indien deze woning niet wordt geschrapt dat voor deze kavel niet de bouwregels van artikel 9.2 onder a sub 4 en 5 (WG-2) worden aangehouden in die zin dat de bouw lager moet worden uitgevoerd en dat de bouw op een grotere afstand van de zijdelingse perceelgrens wordt gesitueerd.

#### Reactie

De bebouwing op de betreffende kavel wordt behouden. Echter naar aanleiding van de opmerking van appellanten over de positionering van de woning op een grotere afstand van de zijdelingse perceelgrens en het feit dat op dit moment valt in te schatten dat de betreffende woning 3 m kan opschuiven, wordt in het bestemmingsplan het bouwvlak hierop aangepast.

De gemeente verklaart deze opmerking deels gegrond.

#### Opmerking 4. Plan houdt onvoldoende rekening met toenemende verkeersdruk

Appellanten geven aan dat het plan onvoldoende rekening houdt met de gevolgen van de toename van het verkeer op de Wolfhorn. Appellanten melden dat er veel verkeershinder (geluidsoverlast en aantasting landelijke sfeer) en verkeersgevaarlijke situaties gaan ontstaan. Appellanten vragen zich af of de Wolfhorn wel is ingericht op de toename van de verkeersdruk. Appellanten merken op dat dit argument ook is aangevoerd in de zienswijze tegen het voorontwerp, maar dat de bedenkingen niet zijn meegenomen in de inspraaknotitie.

#### Reactie

De gemeente is van mening dat er maar in zeer beperkte mate sprake is van een toename van gemotoriseerd verkeer op de Wolfhorn. Deze weg wordt in de

huidige situatie al gebruikt als ontsluiting voor de bestaande bebouwing. In de toekomstige situatie wordt de Wolfhorn tevens gebruikt als ontsluiting voor een beperkt aantal nieuwe woningen. De weg dient niet als hoofdontsluiting van de nieuwe wijk. De gemeente is hiermee van mening dat de toename zo beperkt is dat de vrees van appellanten ongegrond is.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

## **7. Familie W.J. Grol, Wolfhorn 2 te Eelde**

### **Opmerking 1. Eventuele bouwmogelijkheid**

Appellanten gaan in op de eventuele bouwmogelijkheid op perceel 3804. Appellanten geven aan dat de gemeente Eelde in het verleden per brief een bouwmogelijkheid op dit perceel heeft gecreëerd. Appellanten willen dat de eventuele bouwmogelijkheid op perceel 3804 open blijft.

### **Reactie**

Wat betreft het creëren van een bouwmogelijkheid op dit perceel geldt dat door de gemeente slechts per brief is aangegeven dat bij het opstellen van het bestemmingsplan Groote Veen zou worden bekeken in hoeverre een bouwmogelijkheid op de betreffende kavel kon worden opgenomen.

Wat betreft de bouwmogelijkheid is het volgende punt van belang. Er heeft ten aanzien van een aantal open plekken een stedenbouwkundige afweging plaatsgevonden. Vanwege een goede overgang naar het omliggende gebied en de beschermde landgoederengordel is ervoor gekozen om een aantal open plekken als groene long in het plangebied te handhaven en deze niet te bebouwen. Op deze manier komt ook in het plangebied de afwisseling tussen openheid en bebouwing tot uitdrukking. Besloten is derhalve ook het perceel van appellanten niet voor bebouwing in aanmerking te laten komen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

## **8. Familie W.J. Grol, Wolfhorn 2 te Eelde**

### **Opmerking 1. Geen reactie op bezwaarschrift tegen 'concept'-bestemmingsplan**

Appellanten melden dat zij geen antwoord van de gemeente Tynaarlo hebben gekregen op de bladzijden 2 en 3 van hun bezwaarschrift tegen het 'concept'-bestemmingsplan.

### **Reactie**

De gemeente is van mening dat in de inspraaknotitie Groote Veen te Eelde een duidelijk antwoord is gegeven op de tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen ook op de door appellanten aangegeven bladzijden.



Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt dan ook verwezen naar deze inspraaknotitie.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

**Opmerking 2. Zienswijze noordelijke 'Oost-West'-sloot**  
Appellanten vragen om het sparen van enkele eikenbomen bij de 'Oost-West'-sloot. Daarnaast melden appellanten dat zij rekenen op een goede samenwerking met de gemeente wat betreft het snoeien van de overstekende takken van overige bomen op hun terrein. Ten slotte gaan appellanten ervan uit dat het onderhoud van de noordelijke 'Oost-West'-sloot voor rekening van de gemeente is.

#### Reactie

Het streven is erop gericht zoveel mogelijk van de bestaande bomen te behouden. Of het uiteindelijk mogelijk is om de bomen te behouden, is afhankelijk van de bij de uitvoering gebruikte techniek en de mate van ophoging. Wat betreft het onderhoud kan in algemene zin worden opgemerkt dat de gemeente verantwoordelijk zal zijn voor het onderhoud voor de gronden die na realisatie bij de gemeente in eigendom zullen zijn. Het onderhoud van de sloot wordt vanaf de zijde van de gemeente gedaan door de gemeente. Dit geldt niet voor een eventueel door de appellanten aan te leggen dobbe. De appellant kan aan zijn kant van de sloot een afschermdende beplanting aanbrengen.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

**Opmerking 3. Pachten van stuk grond**  
Appellanten melden dat zij het stuk land tussen de corso-opbouwplaats en hun land graag zouden willen pachten van de gemeente als aansluiting op hun weidegebied voor IJslanders.

#### Reactie

Het verzoek heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat nog niet is besloten wat er met de betreffende gronden zal gebeuren.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

**Opmerking 4. Schade**  
Appellanten merken op dat de WOZ-waarde door de plannen vermindert. Dat er onduidelijkheid is ten aanzien van de bedragen en procenten aangaande de planschade en appellanten vragen wie bij groot ongemak de hinder- en lawaaischade vergoedt.

#### Reactie

Als het plan onherroepelijk is, bestaat voor een ieder die denkt schade te lijden als gevolg van het bestemmingsplan, de mogelijkheid een planschadever-

zoek in te dienen. Dit zal volgens de wettelijke voorschriften worden afgehandeld. Wat betreft de overlast ten tijde van de werkzaamheden kan alleen worden aangegeven dat wordt geprobeerd dit zoveel mogelijk te beperken. Niet ontkend kan worden dat een zekere mate van (geluidsoverlast) tijdens de bouw kan ontstaan. Hierbij wordt nog wel opgemerkt dat overlast tijdens de bouw in beginsel niet tot planschade leidt.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

## **9. J.J. de Wit, Zevenhuizerweg 28 te Eelde**

### **Opmerking 1. Verwijzing naar eerdere bezwaren**

Appellant meldt dat hij bezwaar blijft maken tegen het bestemmingsplan Groote Veen. Appellant refereert hierbij aan de bezwaren die op 17 maart 2009 naar voren zijn gebracht.

### **Reactie**

De gemeente is van mening dat in de inspraaknotitie Groote Veen te Eelde een duidelijk antwoord is gegeven op de tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen. Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt dan ook verwezen naar deze inspraaknotitie.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

### **Opmerking 2. Lichthinder auto's**

Appellant meldt dat de lichten van de auto's die gebruikmaken van de hoofdweg, genaamd Groote Veen, recht in zijn woonkamer schijnen. Appellant heeft bezwaar tegen deze situatie.

### **Reactie**

Aan een deel van de noordzijde van de Groote Veen wordt een grondwal opgericht. Bovendien wordt er langs de Groote Veen laanbeplanting aangelegd. Deze grondwal in combinatie met de laanbeplanting zorgt er in de toekomstige situatie voor dat de lichten van de auto's niet in de woonkamer van appellant kunnen schijnen. Dit leidt ertoe dat de situatie waar appellant bezwaar tegen heeft naar de mening van de gemeente in de toekomst niet ontstaat. Uiteraard staat het de appellant vrij om op zijn perceel voor afscherming te zorgen.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

**10. H. Ebels (mede optredend namens G.H. Ebels-Ansingh en J. Ebels), Burg. Bartelsstraat 16 te Hoogezand**

Opmerking 1. Vervallen bouwmogelijkheid op perceel D2520

Appellant maakt bezwaar tegen het laten vervallen van de bouwmogelijkheid op het perceel D2520. Appellant verzoekt om de bouwmogelijkheid zoals die was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan weer in het plan op te nemen.

**Reactie**

In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestemming Wonen van het naastgelegen perceel aan de Burg. J.G. Legroweg 39 in één vlak over het perceel D2520 ingetekend geweest. Dit is indertijd veroorzaakt door de veronderstelling dat perceel D2520 tot het voornoemd naastgelegen perceel zou toebehooren. Op perceel D2520 is echter nimmer een bouwvlak aangegeven geweest. Er is daarmee dan ook geen sprake van een vervallen bouwmogelijkheid.

Er heeft ten aanzien van een aantal open plekken een stedenbouwkundige afweging plaatsgevonden. Vanwege een goede overgang naar het omliggende gebied en de beschermde landgoederengordel is ervoor gekozen om een aantal open plekken als groene long in het plangebied te handhaven en deze niet te bebouwen. Op deze manier komt ook in het plangebied de afwisseling tussen openheid en bebouwing tot uitdrukking. Besloten is derhalve ook het perceel van appellant niet voor bebouwing in aanmerking te laten komen.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

**11. E. Wiarda (Langhout & Wiarda Juristen en Rentmeester), optredend voor:**

- E.A. Bouwman, Bremlaan 10 te Hilversum;
- Bouwman, Novastraat 10 te Paterswolde;
- S.R. Bouwman, Rembrandtweg 14 te Eelde;
- J.N. Bouwman, Rembrandtweg 14 te Eelde;
- M.G. Wening, klaproos 17 te Eelde.

Opmerking 1. Regels behorende bij bestemming Woongebied-2

Het perceel waarvan de appellanten eigenaar of vruchtgebruiker zijn, heeft de bestemmingen Verkeer-Verblijf en Woongebied-2. Appellanten maken bezwaar tegen de bij de bestemming Woongebied-2 behorende regels. Appellanten vragen zich af wat met regels ten behoeve van uitvoerbaarheid wordt bedoeld.

BESTEMMINGSPLAN

## Reactie

Ten aanzien van de vraag van de appellanten wat wordt bedoeld met de regels ten behoeve van uitvoerbaarheid wordt verwezen naar de totstandkoming van de Wro en de Memorie van toelichting. Daarnaast is het niet geheel duidelijk wat het verband is tussen de regels van de bestemming Woongebied 2 en de regels ten behoeve van de uitvoerbaarheid. Waarschijnlijk wordt bedoeld op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Door middel van het exploitatieplan en het daarmee verzekerde kostenverhaal is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verzekerd.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

## Opmerking 2. Discrepancie verbeelding en regels

Appellanten melden dat uit de plantoelichting en artikel 9.1 blijkt dat er maximaal 200 woningen mogen worden gebouwd, wat ertoe leidt dat er 50 woningen in de sociale huur- en koopsector moeten worden gebouwd. Uit de verbeelding blijkt echter dat er maximaal 205 woningen mogen worden gebouwd, exclusief de woningen die op de verbeelding zijn aangeduid met 'gs'. Hier zijn volgens het exploitatieplan 14 appartementen gepland. Er is volgens de appellanten dus sprake van een discrepantie tussen de regels en de verbeelding. Dit leidt er ook toe dat er meer dan 50 sociale woningen dienen te worden gebouwd. Appellanten vragen zich hierbij ook af waarom het percentage voor sociale huur- en koopwoningen alleen is gerelateerd aan grondgebonden woningen.

## Reactie

Wat betreft het aantal woningen dat kan worden gebouwd, wordt verwezen naar artikel 9 van de regels van het bestemmingsplan Groote Veen. Hiermee wordt het op basis van de bestemming Woongebied 2 te realiseren aantal woningen begrensd op 200.

De verbeelding geeft een zekere flexibiliteit wat betreft de verdeling van dit aantal per bouwvlak. In artikel 11 is een ontheffing opgenomen om eventueel ontheffing te verlenen van het maximum aantal van 200 woningen mits het op de verbeelding per bouwvlak aangegeven aantal niet wordt overschreden.

De gemeente is op basis van het vorenstaande dan ook van mening dat er geen discrepantie bestaat tussen de regels en de verbeelding.

Wat betreft het percentage sociale huur- en koopwoningen heeft er een wijziging plaatsgevonden. Het minimale percentage sociale huurwoningen wordt verhoogd naar 33%, maar wordt wel nog steeds berekend over de grondgebonden woningen. Deze verhoging heeft plaatsgevonden, omdat het uitgangspunt van de gemeente is dat Eelde/Paterswolde voldoende woningen in de sociale sector dient te hebben. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeenteraad aangegeven dat het uitgangspunt dat is meegegeven bij de aanzet van het plan Groote Veen, namelijk een/derde deel sociale woningbouw, onverkort dient te worden toegepast. In het ontwerpbestemmingsplan staat een minimaal percentage van 25%, dit wordt in bestemmingsplan dus verhoogd naar minimaal 33%.

Hierop zijn in het bestemmingsplan de toegestane aantallen woningen in de deelgebieden, aangemerkt in het exploitatieplan als woningbouwcategorieën 3 en 4, opgehoogd van respectievelijk negen stuks en zeven stuks naar tien stuks en acht stuks. Deze woningen worden in het exploitatieplan opgenomen als zijnde 'sociale koop'. Hierdoor komt het totale aantal grondgebonden sociale woningen op 67. Met dit aantal wordt ruimschoots voldaan aan het minimale percentage van 33% van de grondgebonden woningen.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 3. Begripsomschrijving woningen

Appellanten merken op dat in de begripsomschrijving geen omschrijving van grondgebonden woning is opgenomen. Daarnaast merken appellanten op dat de omschrijvingen van sociale huur- en koopwoningen niet overeenstemmen met de in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, gegeven definities.

#### Reactie

In de begripsbepalingen worden alleen die begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt en die in het spraakgebruik onvoldoende duidelijk zijn. Over het betreffende begrip, grondgebonden woning, bestaat geen onduidelijkheid.

De definities van sociale huur en koop worden aangepast conform de definities uit het Bro.

#### Opmerking 4. Tegemoetkoming zienswijzen

De appellanten verzoeken de gemeente om op grond van de hiervoor opgenomen opmerkingen 1 tot en met 4 aan hun zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan tegemoet te komen.

#### Reactie

De gemeente is van mening dat de antwoorden op de hiervoor opgenomen opmerkingen 1 tot en met 4 geen aanleiding geven om aan de zienswijzen tegemoet te komen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijzen van de appellanten dus niet aangepast.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 5. Kennisgeving nieuwe termijn van terinzagelegging exploitatieplan

EXPLOITATIEPLAN

Appellanten merken op dat zij, op grond van artikel 6.14, eerste lid, Wro, als eigenaar van de gronden ook bericht dienen te ontvangen over de nieuwe termijn van de terinzagelegging. Appellanten hebben echter geen bericht ontvangen.

#### Reactie

De gemeente heeft aan de eigenaren van de gronden een kennisgeving aangaande de nieuwe termijn van terinzagelegging toegezonden op 11 september

2009; deze kennisgeving is gedateerd op 10 september 2009. Wat hier verder ook van zij, appellanten hebben tijdig een zienswijze ingediend tegen de plannen en worden derhalve niet in de belangen geschaad.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 6. Exploitatieplan gebaseerd op onjuiste uitgangspunten

Appellanten merken op dat het exploitatieplan een uitwerking is van het bestemmingsplan. Appellanten melden dat op basis van de regels van het bestemmingsplan maximaal 200 woningen mogen worden gebouwd, maar dat het exploitatieplan van meer woningen uitgaat. De conclusie van appellanten is dat het exploitatieplan op onjuiste uitgangspunten is gebaseerd. Appellanten melden dat dit in strijd is met het bepaalde in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### Reactie

Wat betreft het aantal woningen dat kan worden gebouwd, wordt verwezen naar artikelen 9 en 11 van de regels van het bestemmingsplan Groote Veen. In artikel 9 wordt het op basis van de bestemming woongebied 2 het te realiseren aantal woningen begrensd op 200. Door op de verbeelding per bouwvlak een flexibiliteit van 10% in te bouwen, bestaat enige speling in de verdeling van de 200 woningen over de bouwvlakken. In artikel 11 is een ontheffing opgenomen om eventueel ontheffing te verlenen van het voorgeschreven aantal van 200 mits het op de verbeelding per bouwvlak aangegeven aantal niet wordt overschreden. De gemeente is op basis van deze artikelen van mening dat het exploitatieplan niet op onjuiste uitgangspunten gebaseerd.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 7. Definitie begrippen sociale huur- en koopwoning

Appellanten melden dat in artikel 1 van de bij het exploitatieplan behorende regels de begrippen sociale huur- en koopwoning zijn gedefinieerd. Deze definities komen niet overeen met de definities in artikel 1.1.1, eerste lid Bro.

#### Reactie

De definities zijn aangepast conform de definities uit het Bro.

#### Opmerking 8. Regels exploitatieplan strijdig met Wro en de Woningwet

Appellanten merken op dat in artikel 2.3 van het exploitatieplan is vermeld dat het exploitatieplan binnen tien jaar volledig dient te worden gerealiseerd en dat alle bouwaanvragen binnen zes jaar moeten zijn ingediend en binnen negen jaar zijn gebouwd. Appellanten melden dat een dergelijke regel in strijd is met de Wro en de Woningwet.

## Reactie

Het exploitatieplan dient een tijdvak aan te geven waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden. Indien nodig, kan een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden en bouwplannen en zo nodig koppelingen hiertussen worden aangegeven (zie artikel 6.13 lid 1 Wro). Deze mogelijkheid wordt met de gegeven regeling benut. Onduidelijk is waarop de vermeende strijdigheid met de Wro en de Woningwet is gebaseerd.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

## Opmerking 9. Uitwerking van de in de wet bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid

De appellanten melden dat op grond van artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder d Wro, een exploitatieplan een uitwerking van de in de wet bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid bevat. Op grond van artikel 6.2.10 Bro kunnen de regels mede betrekking hebben op het aantal en de situering van sociale huur- en koopwoningen. Hiervan is in casu gebruikgemaakt. Op de bij het exploitatieplan behorende kaart 4 zijn de aantallen en de situering aangegeven, terwijl in artikel 5 van de regels is bepaald dat deze aantallen binnen de vlakken moeten worden gerealiseerd. De appellanten hebben er bezwaar tegen dat op hun eigendom 11 woningen in de bedoelde sector worden gerealiseerd.

## Reactie

Het uitgangspunt is om in Groote Veen een gemengde wijk te realiseren, waar alle bevolkings- en leeftijdsgroepen een plek kunnen krijgen. Om dit te realiseren, dienen ook een aantal woningen in de sociale huur- en koopsector in het plan te worden opgenomen. Tijdens het schetsproces, wat onder andere is gebeurd op basis van ruimtelijke randvoorwaarden, is de betreffende locatie naar voren gekomen als beste locatie voor dit type woningen. Tijdens dit proces is niet gekeken naar grondposities en deze hebben bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook geen rol gespeeld.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

## Opmerking 10. Zelfrealisatie en het privaatrechtelijke spoor

De appellanten geven in de zienswijze aan dat gedurende onderhandelingen met de gemeente zelfrealisatie niet aan de orde is gekomen. Tevens wordt gesteld dat zelfrealisatie niet of nauwelijks mogelijk zou zijn als gevolg van de projectie van sociale woningen op het desbetreffend perceel en de wens van de gemeente alle gronden te verwerven terwijl toch op één perceel zelfrealisatie is toegestaan. Verder wordt gesteld dat gezien de getaxeerde grondopbrengst zelfrealisatie voor een deel van het perceel als aantrekkelijk wordt ervaren en wordt gesteld dat eerst het privaatrechtelijke spoor had moeten worden gekozen. Als laatste wordt aangegeven dat de aanbidding van de gemeente de gronden in het bezit van de belanghebbenden te verwerven voor

een bedrag van € 20/m<sup>2</sup> in de ogen van de belanghebbenden te laag is en dat geen sprake is geweest van serieuze onderhandelingen.

#### Reactie

De gemeente hanteert een actieve grondpolitiek en wenst de regiefunctie te behouden betreffende de realisatie van het plangebied. Hiertoe heeft de gemeente de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd op de voor de ontwikkeling benodigde gronden en is zij sedert enige jaren actief bezig deze gronden te verwerven. De gemeente heeft hierom getracht de gronden in het bezit van appellanten te verwerven voor een bedrag van € 20/m<sup>2</sup>. Voor de onderbouwing van deze prijs verwijzen wij u naar het antwoord op opmerking 12.

Zelfrealisatie binnen het plangebied is over het algemeen niet mogelijk vanwege de planontwikkeling en uitvoering die de gemeente Tynaarlo voor ogen staat. Dit geldt zeker voor het onderhavige perceel van appellanten waar een diversiteit van bestemmingen moet worden gerealiseerd.

De gemeente is overigens niet verplicht om anterieure overeenkomsten (exploitatieovereenkomsten) te sluiten met grondeigenaren binnen het plangebied. Dat binnen het plangebied wel een anterieure overeenkomst is gesloten, maakt dit niet anders. Met twee particuliere grondeigenaren is een anterieure overeenkomst gesloten. Het betreft hier de realisatie van drie woningen. Deze eigenaren hebben de wens - tijdens de onderhandelingen betreffende de aankoop van de benodigde grond binnen het plangebied - geuit bij de gemeente om de betreffende woningen zelf te realiseren. Daarbij konden zij aantonen in staat en bereid te zijn dit bouwplan te realiseren overeenkomstig de door de gemeente voorgestane wijze van uitvoering en is de economische uitvoerbaarheid (inclusief kostenverhaal) gegarandeerd, vandaar dat aldaar tot een anterieure overeenkomst is gekomen.

Door of namens appellanten is tijdens de onderhandelingen nimmer kenbaar gemaakt dat zij de wens hebben tot zelfrealisatie. Appellanten blijven enkel hangen in het argument dat de door de gemeente geboden prijs per vierkante meter voor het onderhavige perceel te laag is. Ook nu worden eventuele plannen niet nader geconcretiseerd door appellanten. Overigens wordt nog opgemerkt dat het vaststellen van een exploitatieplan niets afdoet aan de mogelijkheid tot zelfrealisatie en het sluiten van een posterieure exploitatieovereenkomst.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 11. Taxateur

Appellanten merken op dat, volgens het taxatierapport d.d. 30 juli 2009, de inbrengwaarde en de opbrengstpotentie zijn getaxeerd door een taxateur die werkzaam is bij Noorderstaete Rentmeesters te Assen. Dezelfde taxateur is namens de gemeente ook belast met de aankoop van de gronden in het plangebied en heeft namens de gemeente de onderhandelingen met de appellanten gevoerd. Appellanten merken op dat het in beginsel beter was geweest om de



taxatie te laten uitvoeren door een andere taxateur, die niet werkzaam is bij Noorderstaete Rentmeesters te Assen.

#### Reactie

De heer Vermeulen en Noorderstaete Rentmeesters staan bij de gemeente als deskundig en uiterst objectief bekend. Voor de gemeente bestaat er dan ook geen enkele aanleiding om te twijfelen aan haar keus voor Noorderstaete als taxatiedeskundige.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 12 Inbrengwaarde perceel

Appellanten merken op dat zij bezwaar hebben tegen de inbrengwaarde van hun perceel. Appellanten merken op dat er een aanbidding is gedaan op basis van volledige schadeloosstelling op grond van de Ontheieningswet van € 20/m<sup>2</sup>. Appellanten merken op dat de verwachtingswaarde binnen het plangebied aanmerkelijk hoger is.

#### Reactie

Bij de vaststelling van de inbrengwaarde wordt aansluiting gezocht bij de waardebeoordeling conform de ontheieningswet (artikel 40b - 40f OW) . Het gaat hierbij dus om de werkelijke waarde van het perceel, niet om de verwachtingswaarde van appellanten. De door de gemeente vastgestelde prijs is integraal getaxeed op € 20,00/m<sup>2</sup> en daarmee ook van toepassing op overige binnen de exploitatieplangrens gelegen gronden. Voor de gemeente is de vastgestelde prijs aan te merken als de werkelijke waarde.

De door appellanten genoemde transacties zijn overigens in zijn geheel niet te vergelijken met het onderhavige perceel. De transactie Eelde D 3739 betrof een transactie waarbij meerdere percelen waren gemoeid. De prijs per m<sup>2</sup> betrof daar € 18,70/m<sup>2</sup> en geen € 31,00/ m<sup>2</sup>, zoals door appellanten verondersteld. Vergelijking met de transactie Eelde D 3524 is op generlei wijze vergelijkbaar. Dit betrof een transactie waarbij onder meer een bedrijfspand met een woning en een bedrijfsverplaatsing was gemoeid. Het enkel omrekenen van de - kennelijk bij appellanten bekende - aankoopprijs, naar het aantal vierkante meters, gaat dan ook niet op.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 13. Detailniveau inbrengwaarden

De appellanten geven in de zienswijze aan dat het niet mogelijk is inbrengwaarden tussen de diverse percelen onderling te vergeleken of vast te stellen of sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Tevens wordt de niet-openbaarheid van de bijlagen van het taxatierapport ter discussie gesteld en wordt gesteld dat dit in strijd is met artikel 6.13 van de Wro.

#### Reactie

Volgens artikel 6.13 van de Wro dient de raming van de inbrengwaarden deel uit te maken van de exploitatieopzet. Het gewenste detailniveau van de raming wordt door de wetgever niet nader gespecificeerd. Het totaalbedrag aan inbrengwaarde is zichtbaar opgenomen in het exploitatieplan. Daarbij is per perceel aangegeven hoe de waarde van de grond is getaxeerd en is zichtbaar dat dit voor ieder perceel gelijk is gesteld op € 20,00/m<sup>2</sup>. De getaxeerde waarden voor te slopen opstallen, sloopkosten en verdere eventueel bijkomende schadeloosstellingen conform de Onteigeningswet zijn uniek voor ieder perceel en iedere persoonlijke situatie. Alle eigenaren zijn met betrekking tot hun eigen unieke taxatie separaat geïnformeerd. Het opnemen van deze detailtaxaties in het exploitatieplan dient in de ogen van de gemeente geen enkel belang, aangezien deze uniek en onderling onvergelijkbaar zijn. Tevens wordt hiermee volgens de gemeente de privacy van de diverse grondeigenaren onnodig aangetast en schaadt dit de economische belangen van de gemeente. Verder kan de gemeente in het geval van een eventuele procedure onomstotelijk aantonen dat in geen geval sprake is geweest van ongeoorloofde staatssteun.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 14. Getaxeerde opbrengst

Appellanten tekenen in de zienswijze bezwaar aan tegen de getaxeerde opbrengst van de categorie waarbinnen het betreffende eigendom is gelegen. Deze zou te laag zijn in vergelijking met andere categorieën.

#### Reactie

De gemeente heeft een onafhankelijk taxateur ingeschakeld om de diverse categorieën te taxeren. Deze heeft voor alle categorieën een residuele berekening uitgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met onder andere de in het bestemmingsplan opgenomen woningaantallen, de te verwachten bouwvolumes en de specifieke eigenschappen van het gebied zoals de bodemgesteldheid. Navraag bij de taxateur naar aanleiding van deze zienswijze heeft niet geleid tot bijstelling van de getaxeerde waarde. Wel geldt voor alle getaxeerde categorieën dat, gezien de verstreken tijd sedert de terinzagelegging, het prijspeil van de taxatie is bijgesteld van 1 juli 2009 naar 1 januari 2010. Dit heeft een beperkte stijging van de opbrengstpotentie tot gevolg.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 15. Specificatie kosten

Appellanten merken in de zienswijze op dat de geraamde bedragen voor de onderzoekskosten en plankosten niet nader worden gespecificeerd. Verder wordt opgemerkt dat niet wordt vermeld op welk perceel de geraamde bodemsanering plaatsvindt en dat de kosten deel uitmaken van de inbrengwaarde conform artikel 6.2.3 aanhef en onder c van het Bro.

## Reactie

De gemeente bevestigt dat er geen verdere onderbouwing is gegeven voor de geraamde bedragen aan plankosten en onderzoekskosten. Deze bedragen zijn deels geraamd door een externe deskundige en komen deels voort uit reeds uitgevoerde werkzaamheden. Het verder specificeren van de ramingen is niet wettelijk verplicht en levert volgens de gemeente geen meerwaarde op. Indien immers eventueel betaalde exploitatiebijdragen op basis van dit exploitatieplan te hoog blijken, zal verrekening plaatsvinden conform artikel 6.20 van de Wro. Verder merkt de gemeente op dat het invoeren van de projectgegevens in testmodel III van de Plankostenscan leidt tot een hoger bedrag dan het bedrag dat is opgenomen in het exploitatieplan. De Plankostenscan zal in de toekomst mogelijk gelden als forfaitair maximum van de plankosten. Van een soortgelijke beperking is vooralsnog echter geen sprake. Ten aanzien van de onderzoekskosten merkt de gemeente op dat het geraamde bedrag voor circa 80% bestaat uit kosten ten behoeve van archeologisch onderzoek. Deze werkzaamheden zijn voor circa de helft uitgevoerd en de opgenomen boekwaarde is dan ook in lijn met de raming. Het geraamde bedrag voor saneringen behoort volgens de gemeente niet tot de inbrengwaarde van gronden. Het artikel waarnaar wordt verwezen betreft het vrijmaken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten. Tevens is het geraamde bedrag niet van toepassing op een specifiek perceel, maar een reservering op basis van ervaring. Wanneer sanering niet aan de orde blijkt te zijn en eventueel betaalde exploitatiebijdragen op basis van dit exploitatieplan te hoog blijken, zal na verrekening plaatsvinden conform artikel 6.20 van de Wro.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

**Opmerking 16. Taxatie inbrengwaarde Maatschappelijk**  
Appelanten merken op dat de gronden ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk getaxeerd zijn op € 115,00. Appelanten stellen dat niet precies bekend is wat op de bestemming wordt gerealiseerd en dat de functie bepalend is voor de waardebeoordeling.

## Reactie

De gemeente gaat ervan uit dat de appellanten in hun vraag de opbrengstpotentie van de gronden bedoelen en niet de inbrengwaarde, aangezien alleen de eerste voor de bestemming Maatschappelijk is getaxeerd op € 115,00/m<sup>2</sup>. De basis voor de taxatie van de opbrengstpotentie van gronden in een exploitatieplan vormt de omschrijving in het bestemmingsplan. Voor de bestemming Maatschappelijk is deze omschrijving opgenomen in artikel 4 van de regels in het Ontwerpbestemmingsplan Groote Veen. Deze omschrijving is kaderstellend voor de invulling van het gebied en is voor de taxateur aanleiding geweest om de opbrengstpotentie van de gronden te taxeren op € 115,00/m<sup>2</sup>.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 17, Bovenwijkse kosten bestemming Maatschappelijk

Appelanten merken op dat de kosten ten behoeve van de realisatie van de bestemming Maatschappelijk geheel ten laste van het exploitatiegebied komen. Dit zou onjuist zijn, omdat ook anderen buiten het plangebied hierbij zijn gebaat en dit daarmee een bovenwijkse voorziening zou betreffen waarvan een gedeelte van de kosten zou moeten worden omgeslagen over gronden of woningen die buiten het plangebied zijn gelegen.

#### Reactie

De bestemming Maatschappelijk is op zichzelf geen voorziening en daarmee ook geen bovenwijkse voorziening. Wel is er bij de bestemming Maatschappelijk sprake van een 'aangewezen bouwplan' zoals bedoeld in artikel 6.2 van de Wro. Hiermee is de gemeente eraan gehouden deze bestemming te betrekken in het exploitatiegebied van het exploitatieplan en de door haar gemaakte en te maken kosten op het bouwplan te verhalen. In het kader van dit exploitatieplan betreft het hier het realiseren van bouwrijpe grond. Voor de op deze gronden te realiseren voorzieningen zijn uitdrukkelijk geen kosten opgenomen in het exploitatieplan. Ten overvloede wijst de gemeente erop dat de voor maatschappelijke doeleinden beoogde gronden tevens zijn opgenomen als kostendrager in het plan. De opbrengsten uit de beoogde gronden voor de bestemming Maatschappelijk zijn meer dan kostendekkend. Van de door u gesuggereerde binnenplanse verevening vanuit deze maatschappelijke bestemming is geen sprake.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 18. Onjuiste begrenzing exploitatiegebied

Appelanten merken op dat de begrenzing van het exploitatieplan onjuist zou zijn, aangezien de bestemming Maatschappelijk een bovenwijkse voorziening zou betreffen.

#### Reactie

Of een voorziening bovenwijkse is of niet is niet bepalend voor de begrenzing van een exploitatieplan. Een bovenwijkse voorziening kan binnen of buiten de begrenzing van een exploitatieplan zijn gelegen. Verder verwijzen wij voor de opmerking dat de bestemming Maatschappelijk een bovenwijkse voorziening zou zijn naar het antwoord op opmerking 17.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 17. Conclusie

Appellanten merken als conclusie op dat het exploitatieplan niet is afgestemd op het bestemmingsplan en het plan niet voldoende inzicht biedt in de kosten en opbrengsten om tot een vergelijking te komen. Daarnaast zijn de inbrengwaarde en de opbrengst van het perceel van de appellanten te laag getaxeerd. En ten slotte worden de kosten van de grond ten behoeve van de bestemming

Maatschappelijk ten laste van de binnen het exploitatieplan gelegen gronden gebracht.

#### Reactie

Gelet het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan of het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

### **12. R.H.M. Velthuis en S.C. Velthuis-Geway, Veenweg 3 te Eelde**

#### Opmerking 1. Realiseren woonwijk in tegenspraak met huidige bestemming

Appellanten merken op dat het realiseren van een woonwijk in dit gebied in tegenspraak is met de huidige bestemming 'esdorpenlandschap' van het gebied. Appellanten vragen zich daarbij af of er bij de inwoners van de gemeente draagvlak bestaat voor woningbouw en een MFA in dit gebied.

#### Reactie

De opmerking van appellanten dat de huidige bestemming in tegenspraak is met de toekomstige bestemming is juist, maar de gemeente heeft het ontwikkelplan voor Groote Veen opgesteld op basis van het structuurplan Tynaarlo. Dit plan is in 2006 vastgesteld, en daarin staat het gebied Groote Veen al aangemerkt als 'nader uit te werken landschap met woningen en voorzieningen'. De gemeente is dan ook van mening dat het structuurplan voldoende onderbouwing biedt om in het gebied een woonwijk te ontwikkelen.

Het draagvlak voor de plannen wordt getoetst middels de voorgeschreven procedure die voor het bestemmingsplan gevolgd wordt. Op deze manier heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen ten aanzien van het plan in te dienen. Deze zienswijzen worden bij de planvorming betrokken. Daarnaast is voor dit plan vijf keer een informatiebijeenkomst gehouden en is een klankbordgroep opgericht waarmee zeven maal een overleg is gevoerd. De gemeente is hiermee van mening dat op deze manier is gezorgd voor een optimale informatievoorziening.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 2. Noodzaak extra woningbouw onvoldoende aangetoond

Appellanten merken op dat de noodzaak van extra woningbouw in dit gebied onvoldoende is aangetoond.

#### Reactie

De gemeente is van mening dat in het Structuurplan Tynaarlo en het Woonplan (beide zijn in 2006 vastgesteld) de noodzaak van extra woningbouw voor de

gemeente voldoende is aangetoond. (Aanvulling tekst Freerk Sliker/gemeente).

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 3. Bebouwingscontour POP II

Appellanten maken bezwaar tegen het feit dat de gemeente met de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan buiten de bebouwingscontour van het POP II treedt. Appellanten zijn het bovendien oneens met het in de brief van 9 april 2009 van Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten gestelde dat sprake is van een 'duurzame afronding van het omliggend gebied'. Volgens appellanten is sprake van afbreuk van de landschappelijke waarden.

#### Reactie

Gedeputeerde Staten heeft in haar overlegreactie aangegeven dat weliswaar sprake is van een overschrijding van de contourlijn, maar dat dit aspect bij de vaststelling van het Structuurplan Tynaarlo al de aandacht heeft gekregen en dat het structuurplan bovendien in voldoende mate beargumenteerd om de contourlijn te overschrijden. Gedeputeerde Staten hebben, zoals appellanten melden, in de overlegreactie ook gesteld dat door middel van de voorgenomen invulling sprake is van een duurzame afronding van het omliggende gebied. De gemeente is dezelfde mening toegedaan.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 4. Aanwezigheid beschermde inheemse diersoorten

Appellanten geven aan dat in het plangebied wel degelijk beschermde inheemse diersoorten voorkomen, ondanks dat deze bij het (aanvullend) ecologisch onderzoek niet zijn aangetroffen. De appellanten onderbouwen hun zienswijze door middel van een foto van een uil en een steenmarter die op het erf van appellanten, dat grenst aan het plangebied, is genomen. Appellanten verzoeken de gemeente extra aandacht te besteden aan mogelijke conflicten met de Flora- en faunawet.

#### Reactie

Zoals in de toelichting is aangegeven, is in 2007 een ecologische beoordeling van het herinrichtingsplan uitgevoerd door DHV. Hieruit bleek dat ten aanzien van de meeste soortgroepen een ecologische beoordeling kon worden gegeven. Ten aanzien van een aantal soorten was dit echter niet mogelijk, waardoor nader ecologisch onderzoek diende plaats te vinden. Dit vervolgonderzoek is in 2009 uitgevoerd door Altenburg & Wymenga. Dit onderzoek was gericht op het aanvullen van kennisleemten ten aanzien van vleermuizen en jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels.

Naar aanleiding van de zienswijze van appellanten is door Altenburg & Wymenga een oplegnotitie opgesteld, Oplegnotitie ecologische beoordeling plangebied Groote Veen december 2009, waarin wordt ingegaan op de door

appelanten aangegeven mogelijke conflicten met de Flora- en faunawet. Uit deze oplegnotitie blijkt het volgende:

Er kan onderscheid worden gemaakt in gebieds- en soortenbescherming. Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur van belang. Het plangebied maakt geen deel uit van beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (beschermd volgens de Natuurbeschermingswet 1998) is het stroomgebied van de Drentse Aa. Dit gebied ligt circa 2,5 km ten oosten van het plangebied. Op grond van de relatief grote afstand en het gebruik van het tussenliggende gebied kan ervan worden uitgegaan dat de beoogde herinrichting geen invloed heeft op de aangewezen waarden van dit Natura 2000-gebied.

Het plangebied maakt daarnaast ook geen deel uit van gebieden die zijn aangewezen voor de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde aangewezen (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuurgebied ligt circa 110 m. ten oosten van het plangebied, namelijk aan de oostzijde van de Burgemeester J.G. Legroweg. Op basis van de verwachte ontwikkelingen in het plangebied worden er geen effecten verwacht op dit deel van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur. Om die reden veroorzaakt de beoogde herinrichting geen conflict met de regelgeving omtrent de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur.

Ten aanzien van de soortenbescherming op basis van de Flora- en faunawet wordt ingegaan op ransuilen, steenuilen, vleermuizen en steenmarters. Ten aanzien van de ransuil concludeert de oplegnotitie dat er op grond van de beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat het plangebied mogelijk deel uitmaakt van het foerageergebied van de ransuil, maar dat binnen en direct nabij het plangebied geen verblijfplaatsen aanwezig zijn. De bescherming volgens de Flora- en faunawet heeft betrekking op vaste verblijfplaatsen. Omdat er echter geen verblijfplaatsen binnen en direct nabij het plangebied in het geding zijn, veroorzaakt de beoogde herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van de ransuil.

Ten aanzien van steenuil geldt dat de kans dat deze in het plangebied en de directe omgeving voorkomt nihil is. Toch wordt aanbevolen om voorafgaand aan de herinrichtingswerkzaamheden een extra controle uit te voeren. Deze controle kan bestaan uit veldbezoek in het vroege voorjaar met gebruik van lokgeluiden. De conclusie is dat wanneer er geen verblijfplaatsen binnen en direct nabij het plangebied in het geding zijn, dat de beoogde herinrichting dan geen conflict met de Flora- en faunawet veroorzaakt.

Voor vleermuizen is opgenomen dat bij de meeste veldbezoeken slechts kleine aantallen vleermuizen zijn aangetroffen en geen kraam- en zomerverblijfplaatsen. Er bestaat echter toch een kans dat binnen het plangebied baltsplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Er wordt daarom aanbevolen om na het vaststellen van het herinrichtingsplan het plangebied opnieuw te onderzoeken op mogelijke locaties van baltsplaatsen die door het herinrichtingsplan kunnen verdwijnen. Wanneer hiervan sprake is, worden maatregelen uitgevoerd om dit verlies te voorkomen en/of worden mitigerende en compenserende maatregelen uitgevoerd om eventuele negatieve effecten te minimaliseren.

Dit vervolgonderzoek bestaat uit drie nachtelijke bezoeken. Daarnaast bestaat er een kans dat Gewone grootoorvleermuis foeragerend gebruikmaakt van het plangebied. Er wordt aanbevolen om in een geschikte periode van het jaar opnieuw het plangebied te onderzoeken op de aanwezigheid van Gewone grootoorvleermuis. Verblijfplaatsen van Gewone grootoorvleermuis zijn meestal te vinden in gebouwen. Om die reden dienen gebouwen, die worden afgebroken, vooraf te worden onderzocht op verblijfplaatsen van deze soort.

Ten aanzien van steenmarter is aangegeven dat de aanwezigheid van deze soort tijdens veldbezoeken niet is vastgesteld. De aanwezigheid van deze soort binnen en nabij het plangebied is echter niet uit te sluiten. Steenmarters gebruiken verblijfplaatsen in gebouwen en in mindere mate in bomen. Binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen in bomen aangetroffen, maar verblijfplaatsen in gebouwen zijn niet altijd uit te sluiten. Wanneer gebouwen binnen het plangebied worden afgebroken, zal dus een inspectie nodig zijn om te kunnen bepalen of een verblijfplaats van deze soort kan worden verstoord en er een conflict met de Flora- en faunawet ontstaat. Bij verstoring van een verblijfplaats kan gebruik worden gemaakt van een aanpak van werkzaamheden volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. In dat geval hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij is het van belang dat de voorwaarden die verbonden zijn aan deze gedragscode tijdens de uitvoering worden gewaarborgd. Dit kan door de gedragscode op te nemen als contractdocument met de aannemer.

De gemeente zal de in de oplegnotitie gedane aanbevelingen bij de uitvoering van het plan toepassen. Deze aanbevelingen zijn de volgende:

- Steenuil: extra controle in het vroege voorjaar door middel van een veldbezoek met lokgeluiden;
- Vleermuizen: na vaststellen herinrichtingsplan het plangebied opnieuw onderzoeken, door middel van drie nachtelijke bezoeken, op mogelijke locaties van baltsplaatsen die door het herinrichtingsplan kunnen verdwijnen. Als sprake is van dergelijke locaties worden maatregelen uitgevoerd om dit verlies te voorkomen en/of worden compenserende maatregelen uitgevoerd om eventuele negatieve effecten te minimaliseren;
- Gewone grootoorvleermuis: gebouwen in het plangebied die worden afgebroken worden vooraf onderzocht op de aanwezigheid van deze soort;
- Steenmarter: wanneer gebouwen binnen het plangebied worden afgebroken wordt door middel van een inspectie nagegaan of er een verblijfplaats van deze soort wordt verstoord. Als dit het geval is wordt gebruik gemaakt van een aanpak van werkzaamheden volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode.

De gemeente is van mening dat, met inachtneming van de vier hiervoor staande aanbevelingen, in de onderzoeken die in het kader van het bestemmings-



plan zijn uitgevoerd voldoende aandacht is besteed aan mogelijke conflicten met de Flora- en faunawet.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 5. Veenweg

Appellanten geven aan dat ze verwachten dat het aantal verkeersbewegingen (wandelaars) op hun gedeelte van de Veenweg zal toenemen.

Daarnaast melden de appellanten dat direct grenzend aan de oostzijde van hun kavel een weg en een parkeerterrein zijn geprojecteerd. Om overlast te beperken, verwachten appellanten extra kosten te maken voor aanpassingen in afrasteringen, hekwerken en beplanting. Appellanten geven aan in overleg te willen met de gemeente om tot een oplossing voor dit punt te komen.

#### Reactie

Over de invulling en uitvoering van overlast beperkende maatregelen vindt nader overleg met de gemeente plaats.

De gemeente verklaart deze opmerking gegrond.

#### Opmerking 6. Intekenen weg

Appellanten geven aan dat bij het intekenen van de weg aan de oostzijde van hun kavel geen rekening is gehouden met de bomen die zich aan de oostzijde van hun kavel bevinden. Appellanten geven aan dat deze bomen vrij hoog zijn en over de erfgrans hangen. Appellanten verwachten dat de mogelijkheid bestaat dat door de takken van deze bomen schade aan voertuigen kan ontstaan, waarvoor appellanten aansprakelijk worden gesteld. Appellanten verzoeken de gemeente om hiermee rekening te houden in het plan en voldoende afstand in acht te nemen tussen de weg en de bomen.

#### Reactie

De weg zal enkele meters oostwaarts worden geprojecteerd, zodat er geen schade ontstaat aan de bomen dan wel aan de passerende voertuigen.

De gemeente verklaart deze opmerking gegrond.

### **13. Familie Berends, Esweg 43 te Eelde**

#### Opmerking 1. Overlast door koplampen van verkeer

Appellanten merken op dat zij overlast zullen ondervinden door het licht van de koplampen van het verkeer dat de Esweg opdraait richting het centrum van het dorp en richting Peize. Appellanten vragen om de mogelijkheden voor de aansluiting op de Esweg waarbij het lichtprobleem wordt verholpen te onderzoeken. Daarnaast vragen appellanten inzage in de afweging voor wat betreft de verkeersstructuur.

#### Reactie

Het stedenbouwkundige plan is opgesteld na een zorgvuldige afweging van alle, in het gebied aanwezige belangen waarbij uitvoerig is ingegaan op de verkeersstructuur. Van belang hierbij zijn de volgende uitgangspunten en afwegingen. De ontsluiting moet tweeledig zijn en kan niet plaatsvinden op de Wolfhorn, dit is namelijk een 30 km/uur-weg, of de Zevenhuizerweg. Er is voor gekozen een ontsluitingspunt in de nabijheid van het MFA te plaatsen aan de Burg. J.G. Legroweg vanwege de hoeveelheid verkeersbewegingen van en naar deze accommodatie. Gelet op het voorgaande is daarmee de Esweg de aange-  
wezen plaats voor een tweede ontsluiting. Hierbij is gekozen voor een centrale plek langs de Esweg, waarbij de positie zo is gekozen dat deze niet recht tegenover een woning uitkomt, zodat eventuele overlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 2. Geluidsoverlast bestaande woningen

Appellanten melden dat het bestemmingsplan tekort schiet in het oplossen van de geluidsoverlast van de huidige bewoners van de Esweg.

#### Reactie

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen rol in het oplossen van de geluidsoverlast van de huidige bewoners van de Esweg. De gemeente is wel bereid om mee te denken over geluidswerende maatregelen.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 3. Onderzoek hoofdontsluiting aan de Burg. J.G. Legroweg

Appellant verzoekt de gemeente om door middel van onderzoeksresultaten aan te tonen dat een hoofdontsluiting aan de Burg. J.G. Legroweg niet de oplossing biedt voor minder verkeer en andere hinder over de toch al drukke Esweg.

#### Reactie

Als verkeerskundig uitgangspunt is gehanteerd om een ontsluiting zo dicht mogelijk bij de MFA te realiseren. Hiervoor is gekozen, omdat de MFA voor de grootste verkeersdruk zorgt en het verkeer van en naar de MFA op basis van de gekozen ontsluiting niet door de wijk hoeft te rijden. Hierdoor blijft de overlast voor de wijk beperkt.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### **14. Gezamenlijk zienswijze: H. Wietzes-Meter namens zeven bewoners Zevenhuizerweg**

##### **Opmerking 1. Afweging belangen**

Appellanten refereren aan hun brief van 14 maart 2009. In deze brief geven appellanten een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Appellanten geven aan de reactie op deze brief in de inspraaknotitie minimaal en teleurstellend te vinden. Appellanten willen graag weten waaruit de zorgvuldige afweging bestaat waarover in de inspraaknotitie wordt gesproken.

##### **Reactie**

De gemeente is van mening dat in de inspraaknotitie Groote Veen te Eelde een duidelijk antwoord is gegeven op de tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen. Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt dan ook verwezen naar deze inspraaknotitie. In het onderstaande wordt op de gegeven opmerkingen in het kader van de zienswijze nader ingegaan.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

##### **Opmerking 2. Corso-opbouwplaats**

Appellanten melden dat corsowerkplaatsen, al of niet verstopt achter bossage, en bebouwing die anders is dan wat tot nu toe tot de mogelijkheden behoort hun goedkeuring niet kunnen vinden. Hiertegen tekenen de insprekers bezwaar aan.

##### **Reactie**

De bloemencorso van Eelde is een van de laatste folkloristische evenementen in Eelde, een evenement dat behouden dient te blijven. Hierom is de gemeente dan ook van mening dat de twee bestaande corso-opbouwplekken binnen het plangebied in de nieuwe wijk moeten terugkeren. Bij het ontwerp van de woonwijk (VO van augustus 2008) is beschreven dat de corso mogelijk nabij de multifunctionele accommodatie (MFA) zou kunnen worden geplaatst. Tijdens het verdere proces is ervoor gekozen om de corso weliswaar niet op het terrein van de MFA zelf te situeren, mede omdat de exacte bebouwing en terreininrichting van de MFA nog niet bekend is, maar wel in de directe nabijheid ervan.

Gezien de cultuurhistorische waarde van het corso voor het dorp Eelde en de rol die de corso speelt in de samenleving van Eelde zijn wij van mening dat de corso-opbouwplaats een prominentere plek binnen de wijk Groote Veen verdient. De zoektocht naar een dergelijke plek, die goed wordt ontsloten voor het autoverkeer, heeft geleid tot de op de verbeelding aangegeven plek bij de hoofdentree van het plan, langs de Legroweg. De corsoplek wordt landschappelijk ingepast in de omgeving.

Binnen Groote Veen is geen alternatieve locatie voorhanden die aan de beschreven criteria voldoet. Ter voorkoming van de gevreesde (geluids)overlast, zijn ten aanzien van het gebruik van de beoogde opbouwplaats strikte afspra-

ken gemaakt met het bestuur van de corsovereniging. Hierbij zijn ondermeer beperkingen gesteld aan de tijden waarbinnen geluid mag worden geproduceerd (de werkzaamheden moeten uiterlijk om 21.30 uur worden gestopt, met uitzondering van de laatste donderdag- en vrijdagavond voor de dag van de bloemencorso). De gemeente heeft de intentie om de gemaakte afspraken te handhaven.

Momenteel is de gemeente nog zoekende naar een alternatieve locatie voor de opbouwplaats. Deze moet dan zijn gelegen buiten de directe woonbebouwing in de nabijheid van Grootte Veen. Er mag echter geen sprake zijn van buitengebied en de locatie moet voldoen aan de hiervoor beschreven kenmerken. De gemeente meent eventueel een locatie te hebben gevonden, hiervoor moeten echter een aantal ruimtelijke aspecten nader worden onderzocht en afgewogen. Voor de specifieke locatie die de gemeente hiervoor in beeld heeft, speelt onder meer het aspect externe veiligheid een belangrijke rol. Mocht de gemeente na de benodigde onderzoeken en belangenafweging tot de conclusie komen dat deze locatie ruimtelijk gezien inderdaad geschikt is voor de vestiging van een opbouwplaats, dan zal de gemeente ervoor kiezen de opbouwplaats niet binnen Grootte Veen te realiseren. Omdat de gemeente echter vooralsnog geen uitsluitsel kan geven over de uiteindelijke uitkomsten van een dergelijke verkenning, wenst de gemeente de opbouwplaats nu nog binnen het ontwikkelgebied Grootte Veen te realiseren.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### **15. Tuinvaren Kwekerij, W.M. van Driel, Zevenhuizerweg 26 te Eelde**

Opmerking 1. Bedrijf in het bestemmingsplan niet in de juiste rubriek

Appellant merkt op dat zijn bedrijf in het bestemmingsplan niet in de juiste rubriek staat vermeld. Appellant geeft aan dat de juiste rubriek moet zijn: tuinderij in combinatie met het fokken en houden van dieren.

Reactie

Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden gewijzigd. Bij de gemeente is bekend dat bij het bedrijf van appellant ook sprake is van het houden en fokken van dieren. Dit gebeurt echter hobbymatig. Bij de rubricering wordt alleen gekeken welke bedrijfsmatige activiteiten er plaatsvinden. De gemeente is derhalve van mening dat het bedrijf van appellant in de juiste rubriek is opgenomen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

### Opmerking 2. Appartementencomplex

Appellant merkt op dat de wens van de omwonenden om dit complex niet te hoog te bouwen nog steeds wordt genegeerd. Appellant wijst er tevens op dat in het noorden een grote leegstand in appartementen bestaat.

#### Reactie

Het appartementencomplex heeft een maximale bouwhoogte van 12,5 m met een terugliggende laatste laag. Dit wordt stedenbouwkundig gezien niet aangemerkt als hoogbouw te meer omdat de bouwhoogte van de nieuw te bouwen grondgebonden woningen op 9,5 m is bepaald.

Wat betreft de leegstand van appartementen is de gemeente van mening dat de belangstelling voor de appartementen in dit plan zodanig is dat de verwachting is dat deze niet leeg komen te staan.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

### Opmerking 3. Corso-opbouwplaats

Appellant geeft aan dat in de inspraaknotitie ten aanzien van de corso-opbouwplaats is aangegeven dat de verschillende belangen die in het gebied spelen zorgvuldig zijn afgewogen. Appellant wil graag weten hoe deze formulering is opgebouwd, want appellant geeft aan dat de belangen van de omwonenden en zijn maatschap niet zijn meegenomen.

#### Reactie

De bloemencorso van Eelde is een van de laatste folkloristische evenementen in Eelde, een evenement dat behouden dient te blijven. Hierom is de gemeente dan ook van mening dat de twee bestaande corso-opbouwplekken binnen het plangebied in de nieuwe wijk moeten terugkeren. Bij het ontwerp van de woonwijk (VO van augustus 2008) is beschreven dat de corso mogelijk nabij de multifunctionele accommodatie (MFA) zou kunnen worden geplaatst. Tijdens het verdere proces is ervoor gekozen om de corso weliswaar niet op het terrein van de MFA zelf te situeren, mede omdat de exacte bebouwing en terreininrichting van de MFA nog niet bekend is, maar wel in de directe nabijheid ervan.

Gezien de cultuurhistorische waarde van het corso voor het dorp Eelde en de rol die de corso speelt in de samenleving van Eelde zijn wij van mening dat de corso-opbouwplaats een prominentere plek binnen de wijk Groote Veen verdient. De zoektocht naar een dergelijke plek, die goed wordt ontsloten voor het autoverkeer, heeft geleid tot de op de verbeelding aangegeven plek bij de hoofdentree van het plan, langs de Legroweg. De corsoplek wordt landschappelijk ingepast in de omgeving.

Binnen Groote Veen is geen alternatieve locatie voorhanden die aan de beschreven criteria voldoet. Ter voorkoming van de gevreesde (geluids)overlast, zijn ten aanzien van het gebruik van de beoogde opbouwplaats strikte afspraken gemaakt met het bestuur van de corsovereniging. Hierbij zijn ondermeer

beperkingen gesteld aan de tijden waarbinnen geluid mag worden geproduceerd (de werkzaamheden moeten uiterlijk om 21.30 uur worden gestopt, met uitzondering van de laatste donderdag- en vrijdagavond voor de dag van de bloemencorso). De gemeente heeft de intentie om de gemaakte afspraken te handhaven.

Momenteel is de gemeente nog zoekende naar een alternatieve locatie voor de opbouwplaats. Deze moet dan zijn gelegen buiten de directe woonbebouwing in de nabijheid van Grootte Veen. Er mag echter geen sprake zijn van buitengebied en de locatie moet voldoen aan de hiervoor beschreven kenmerken. De gemeente meent eventueel een locatie te hebben gevonden, hiervoor moeten echter een aantal ruimtelijke aspecten nader worden onderzocht en afgewogen. Voor de specifieke locatie die de gemeente hiervoor in beeld heeft speelt onder meer het aspect externe veiligheid een belangrijke rol. Mocht de gemeente na de benodigde onderzoeken en belangenafweging tot de conclusie komen dat deze locatie ruimtelijk gezien inderdaad geschikt is voor de vestiging van een opbouwplaats, dan zal de gemeente ervoor kiezen de opbouwplaats niet binnen Grootte Veen te realiseren. Omdat de gemeente echter vooralsnog geen uitsluitsel kan geven over de uiteindelijke uitkomsten van een dergelijke verkenning, wenst de gemeente de opbouwplaats nu nog binnen het ontwikkelgebied Grootte Veen te realiseren.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 4. Vrees voor vandalisme

Appellant meldt dat zijn vrees voor vandalisme, zoals deze is geuit in zijn reactie op het voorontwerp bestemmingsplan, in de inspraaknotitie terzijde wordt gezet. Appellant geeft aan dat de praktijk in de omgeving van corsowijk 'De Wieken' aantoont dat zijn vrees wel gegrond is. Appellant onderbouwt zijn vrees met een aantal incidenten en twee recente krantenartikelen.

#### Reactie

De gemeente is niet van mening dat de vrees voor vandalisme van appellant in de inspraaknotitie terzijde is geschoven. De gemeente heeft daarin immers aangegeven dat de vrees voor vandalisme niet wordt gedeeld. Aanvullend merken wij op dat wij middels de gemaakte afspraken met het bestuur van de corsovereniging extra aandacht aan dit aspect hebben besteed en men de openbare orde hiermee te hebben gewaarborgd.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 5. Beperking bedrijfsvergroting

Appellant geeft aan dat de planning van 'Het Grootte Veen' in de nabijheid van zijn bedrijf ervoor zorgt dat appellant wordt beperkt in zijn mogelijkheden om zijn bedrijf te vergroten of op een andere manier te ontsluiten.

#### Reactie

Het bestemmingsplan brengt geen verandering in de bestemming van het perceel van appellant. Voor de realisatie van de woonwijk Grote Veen is geen grond van appellant benodigd. Op grond hiervan kan dan ook niet worden gesproken van een verslechtering van de mogelijkheden voor het bedrijf. Wat betreft de bouw van woningen in de nabijheid van het bedrijf van appellant kan het volgende worden opgemerkt. In de huidige situatie bevinden zich woningen aan de noordzijde van de Zevenhuizerweg direct ten noorden van het bedrijf van appellant. Deze woningen bevinden zich op een kortere afstand van het bedrijf dan de toekomstige bebouwing die wordt opgericht in het kader van het bestemmingsplan. Wat betreft milieuzonering leidt het bestemmingsplan dan ook niet tot nieuwe beperkingen voor het bedrijf.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 6. Schade door de schaduwwerking van bomen

De appellant meldt dat er zeer zeker schade door de schaduwwerking van de bomen te verwachten is.

#### Reactie

Naar aanleiding van de opmerking van de appellant is door bureau Khandekar een lichtstudie uitgevoerd. Het doel van deze studie was om na te gaan wat de schaduwwerking van de volgroeide bomen in de toekomstige situatie wordt. Uit deze studie blijkt dat de schaduwwerking van de volgroeide bomen in de toekomstige situatie nagenoeg gelijk is aan de schaduwwerking van de bomen in de huidige situatie. Dit komt doordat de bestaande bomen dicht bij de kas van appellant liggen dan de bomen die in de toekomstige situatie worden aangeplant. De gemeente is naar aanleiding van deze studie van mening dat de schade door de schaduwwerking die de appellant verwacht in de toekomstige situatie niet zal ontstaan.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

### **16. B.F. Luinge, Esweg 31 te Eelde**

#### Opmerking 1. Toelichting - Onjuiste spelling Schultenweg

Appellant merkt op dat op bladzijde 21 van de toelichting de straatnaam Schulteweg onjuist is gespeld. De juiste spelling is volgens appellant Schultenweg.

#### Reactie

De opmerking van appellant is juist. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de straatnaam aangepast.

De gemeente verklaart deze opmerking gegrond.

#### Opmerking 2. Toelichting - Vervoersbewegingen

Appellant merkt op dat het gestelde op bladzijde 29 van de toelichting, namelijk dat de vervoersbewegingen uitkomen op de Esweg en de nieuwe weg Sliersslag niet juist is. Appellant merkt op dat de nieuwe Sliersslag moet worden veranderd in de Burg. J.G. Legroweg.

Verder merkt appellant op dat de nieuwe Sliersslag op de kaart Siegersslag wordt genoemd.

#### Reactie

De opmerking van appellant is juist. Voor de ontsluiting van de nieuwe wijk wordt gebruikgemaakt van de Esweg en de Burg. J.G. Legroweg. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast conform de opmerking van appellant. Hierbij meldt de gemeente verder nog dat de juiste benaming van de weg Siegersslag is. Aangezien de foute benaming (nieuwe Slierslag) wordt vervangen door de Burg. J.G. Legroweg leidt dit echter niet tot een wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan.

De gemeente verklaart deze opmerking gegrond.

#### Opmerking 3. Toelichting - Verwijzing 'Verkeersmodel gemeente Tynaarlo'

Appellant merkt op dat in de toelichting op bladzijde 30 wordt verwezen naar het 'Verkeersmodel gemeente Tynaarlo'.

#### Reactie

Uit de reactie van appellant wordt niet duidelijk wat met deze opmerking wordt bedoeld. Vermoedelijk wordt bedoeld op het ontbreken van dit model in de bijlagen. Aangezien de toelichting ingaat op het model voor zover het van belang is voor het bestemmingsplan is dit niet nodig.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 4. Toelichting - Onjuiste waarde verkeersintensiteit Esweg en Burg. J.G. Legroweg

Appellant merkt op dat in de toelichting in tabel 1 op bladzijde 31 voor zowel de Esweg als de Burg. J.G. Legroweg een onjuiste waarde is overgenomen of ingevuld. Volgens appellant is op basis van deze gegevens paragraaf 4.3 niet juist en zal de berekening moeten worden overgedaan.

#### Reactie

De in tabel 1 op bladzijde 31 van de toelichting gehanteerde verkeersintensiteiten komen uit het verkeersmodel van de gemeente. Dit verkeersmodel is gebaseerd op alle verkeerstellingen die de gemeente in 2001 in huis had plus een groot aantal aanvullende tellingen die zijn uitgevoerd door het verkeerskundig bureau. Dit heeft geleid tot model 2001. In 2006 is met behulp van het



basismodel, de socio-economische gegevens en de lokale ontwikkelingen model 2020 voor de gemeente gemaakt.

Vertrekpunt van het verkeersmodel 2020 voor de gemeente is het verkeersmodel Noord-Nederland geweest. Dat is een uitsnede van het Nationaal model. Het regiomodel, waar appellant naar verwijst, is weer een verfijning van het model Noord-Nederland. Het verkeersmodel 2020 voor de gemeente is ook weer naast het regionale model 2020 gelegd om de eventuele verschillen zo klein mogelijk te maken. De gemeente is hiermee van mening dat het verkeersmodel 2020 voor de gemeente een verdere uitwerking naar een lager schaalniveau is dan het regiomodel en dat het model van de gemeente daarmee op lokaal niveau ook nauwkeuriger is.

Vertaling van de aantallen uit 2001 naar de aantallen in 2020, rekening houdend met de bijdrage van Groote Veen, laat een autonome groei zien van een kleine 1,5%. Dit is voor een dergelijke weg niet een afwijkende waarde.

Natuurlijk blijft het punt staan dat het hier om een voorspelling gaat en dat hierin altijd enige onzekerheid zit. Een overschatting van de verkeersintensiteiten levert echter in feite een strengere toetsing aan de diverse normen op. Naar de mening van de gemeente is dat beter dan een onderschatting.

Gezien het vorenstaande is de gemeente van mening dat van de juiste verkeersintensiteiten is gebruikgemaakt en dat paragraaf 4.3 van de toelichting en de berekening ook juist zijn.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 5. Toelichting - Bijschrift foto onjuist

Appellant merkt op dat in het bijschrift onder de tweede foto op bladzijde 50 van de toelichting de naam Wolfshorn niet juist is gespeld, dit zou Wolfhorn moeten zijn.

#### Reactie

De opmerking van appellant is juist. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

De gemeente verklaart deze opmerking gegrond.

#### Opmerking 6. Toelichting - Veenweg

Appellant merkt op dat de op bladzijde 52 van de toelichting gebruikte categorie 'wandelaars' geen categorie is. Appellant stelt voor om hiervoor het woord 'voetgangers' te gebruiken. Daarnaast komt volgens appellant de aanduiding halfverharding voor de Veenweg vreemd over, omdat in de klankbordgroep is verkondigd dat op de Veenweg asfalt zal worden aangebracht.

#### Reactie

De opmerking van appellant ten aanzien van de categorie 'wandelaars' is juist. In de regels van het bestemmingsplan wordt ook de aanduiding voetgangers gebruikt. Op bladzijde 52 van de toelichting zal het woord 'wandelaars' worden vervangen door het woord 'voetgangers'.

Ten aanzien van de halfverharding geldt dat er een verharding van 1,20 m breed wordt aangelegd. Op deze manier is de weg ook te gebruiken voor mindervaliden. Bovendien zorgt dit voor eenheid in de materiaalvoering. In de toelichting wordt de tekst op dit punt aangepast.

De gemeente verklaart deze opmerking gegrond.

#### Opmerking 7. Toelichting - Openstellen Steenakkerweg voor bestemmingsverkeer

Appellant merkt op dat het juridisch niet is te realiseren dat de Steenakkerweg wordt opengesteld voor bestemmingsverkeer, want volgens appellant is een ieder die de wijk en het MFA bezoekt bestemmingsverkeer. Bovendien verwacht appellant problemen met bijvoorbeeld reinigingsvoertuigen.

#### Reactie

Het openstellen van de Steenakkerweg voor bestemmingsverkeer wordt gerealiseerd doordat er geen aansluiting plaatsvindt op de Burg. J.G. Legroweg en bovendien zal de Steenakkerweg niet worden aangesloten op de ontsluitingsstructuur van de nieuwe wijk.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 8. Bijlagen - Ingevulde intensiteiten bijlage geluid onjuist

Appellant merkt op dat de intensiteiten die in de bijlage geluid, motivatie hogere grenswaarde zijn ingevuld, onjuist zijn. Volgens appellant dient het gehele rapport te worden herberekend en herzien.

#### Reactie

De in de bijlage gehanteerde verkeersintensiteiten komen uit het verkeersmodel van de gemeente. Dit verkeersmodel is gebaseerd op alle verkeersstellingen die de gemeente in 2001 in huis had plus een groot aantal aanvullende tellingen die zijn uitgevoerd door het verkeerskundig bureau. Dit heeft geleid tot model 2001. In 2006 is met behulp van het basismodel, de socio-economische gegevens en de lokale ontwikkelingen model 2020 voor de gemeente gemaakt. Vertrekpunt van het verkeersmodel 2020 voor de gemeente is het verkeersmodel Noord-Nederland geweest. Dat is een uitsnede van het Nationaal model. Het verkeersmodel 2020 voor de gemeente is ook weer naast het regionale model 2020 gelegd om de eventuele verschillen zo klein mogelijk te maken. De gemeente is hiermee van mening dat het verkeersmodel 2020 voor de gemeente een verdere uitwerking naar een lager schaalniveau is dan het regiomodel

en dat het model van de gemeente daarmee op lokaal niveau ook nauwkeuriger is.

Natuurlijk blijft het punt staan dat het hier om een voorspelling gaat en dat hierin altijd enige onzekerheid zit, maar dat geldt voor ieder model.

Gezien het vorenstaande is de gemeente van mening dat van de juiste verkeersintensiteiten gebruik is gemaakt en dat het rapport dus niet hoeft te worden herzien.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 9. Regels - Onverharde Veenweg

Appellant merkt op dat op bladzijde 19 van de regels is aangegeven dat de Veenweg onverhard blijft en enkel geschikt is voor voetgangers. Appellant geeft aan dat deze passage vreemd over komt, omdat in de laatste klankbordgroep duidelijk is aangegeven dat de wens is een halfverharding aan te leggen. Verder merkt appellant op dat het tegenhouden van fietsers op deze route zeer lastig zal zijn.

#### Reactie

Ten aanzien van het onverhard laten van de Veenweg geldt dat er een verharding van 1,20 m breed wordt aangelegd. Op deze manier is de weg ook te gebruiken voor mindervaliden. Bovendien zorgt dit voor eenheid in de materiaalvoering. In de regels wordt de tekst op dit punt aangepast.

De gemeente verklaart deze opmerking gegrond.

#### Opmerking 10. Verbeelding - Ontbreken van 'De Noordelijke Kampen' op de plankaart

Appellant merkt op dat op de plankaart de doorsteek voor fietsers, 'De Noordelijke Kampen', niet is ingetekend. Dit in tegenstelling tot het Stedenbouwkundig inrichtingplan van bureau Khandekar en het rioleringsplan van bureau Grontmij.

#### Reactie

De door appellant bedoelde ontsluiting is in de bestemming inbegrepen en staat derhalve niet op de plankaart.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 11. Realiseren voetpaden en fietsvoorzieningen

Appellant meldt dat met het realiseren van de wijk Groote Veen de kans ontstaat om aan de Esweg voetpaden en fietsvoorzieningen te realiseren.

#### Reactie

Deze opmerking valt buiten het bestek van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er op dit moment geen plannen bestaan om langs de Esweg voetpaden en fietspaden te realiseren.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

**Opmerking 12. Voetpad langs de Burgemeester Legroweg**  
Appellant geeft aan dat in de toekomst de relaties tussen MFA, AOC Terra en VV-Actief intensief worden. Appellant geeft het advies de onderlinge voetganger- en fietsrelaties goed te onderzoeken en het lijkt appellant wenselijk een voetpad te realiseren langs een deel van de Burg. J.G. Legroweg.

#### Reactie

Deze opmerking valt buiten het bestek van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er op dit moment geen plannen bestaan om een voetpad aan te leggen langs (een deel van de) Burg. J.G. Legroweg.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

**Opmerking 13. Grens bebouwde kom**  
Appellant meldt dat indien de huidige komgrens aan de Burg. J.G. Legroweg in zuidelijke richting wordt verplaatst een extra kom aanduiding niet nodig is.

#### Reactie

Deze opmerking valt buiten het bestek van het bestemmingsplan.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

### **17. A.A.B. van Zanten namens de IVN afdeling Eelde-Paterswolde**

#### **Opmerking 1. Natuurlijke speelplaatsen**

Appellant vindt het positief dat in de wijk de mogelijkheid wordt geboden voor meer natuurlijkere speelplekken. Appellant gaat ervan uit dat dit ook geldt voor de MFA. Appellant vindt de opmerking dat landgoed Vosbergen voldoende natuurlijke speelplekken biedt beneden peil, want een landgoed met grote ecologische en natuurlijke waarden wordt gedegradeerd tot een speelplaats.

#### Reactie

Het is zeker niet de bedoeling het landgoed te degraderen. Er wordt alleen mee aangegeven dat de directe omgeving van het plangebied eveneens voldoende mogelijkheden biedt om te spelen in een natuurlijke omgeving. Dit naast de ecologische en natuurlijke waarden die (delen van het) gebied vertegenwoordigen.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 2. Compensatieplan

Appellant acht het noodzakelijk dat in de toelichting een totaal overzicht wordt gegeven van het te verwijderen en het aan te leggen groen, zodat duidelijk wordt of het aan te leggen groen voldoende compensatie biedt. Appellant stelt voor om eventueel in de overgangszone naar landgoed Vosbergen ook compenserende beplanting aan te brengen.

#### Reactie

Het in het plan aan te leggen groen compenseert ruimschoots het te kappen groen. Het is niet nodig om een compensatieplan op te stellen. Het bestemmingsplan zal op dit punt niet worden aangepast of aangevuld.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 3. Zichtlijnen[G11]

Appellant geeft aan dat een belangrijke aanwezige zichtlijn, die vanaf de Wolfhorn via de weidjes ten zuiden van varenkwekerij van Driel naar de Vosbergen verloren gaat door de planning van corso-opbouwplaats. De inspreker is van mening dat deze locatie ernstige afbreuk doet aan de visie van het plan. Bovendien vindt de inspreker de prominente ligging van de corso-opbouwplaats, voor aan de Burg. J.G. Legroweg, zeer ongelukkig.

#### Reactie

De bloemencorso van Eelde is een van de laatste folkloristische evenementen in Eelde, een evenement dat behouden dient te blijven. Hierom is de gemeente dan ook van mening dat de twee bestaande corso-opbouwplekken binnen het plangebied in de nieuwe wijk moeten terugkeren. Bij het ontwerp van de woonwijk (VO van augustus 2008) is beschreven dat de corso mogelijk nabij de multifunctionele accommodatie (MFA) zou kunnen worden geplaatst. Tijdens het verdere proces is ervoor gekozen om de corso weliswaar niet op het terrein van de MFA zelf te situeren, mede omdat de exacte bebouwing en terreininrichting van de MFA nog niet bekend is, maar wel in de directe nabijheid ervan.

Gezien de cultuurhistorische waarde van de corso voor het dorp Eelde en de rol die de corso speelt in de samenleving van Eelde zijn wij van mening dat de corso-opbouwplaats een prominentere plek binnen de wijk Groote Veen verdient. De zoektocht naar een dergelijke plek, die goed wordt ontsloten voor het autoverkeer, heeft geleid tot de op de verbeelding aangegeven plek bij de hoofdentree van het plan, langs de Burg. J.G. Legroweg. De corsoplek wordt landschappelijk ingepast in de omgeving.

Binnen Groote Veen is geen alternatieve locatie voorhanden die aan de beschreven criteria voldoet. Ter voorkoming van de gevreesde (geluids)overlast, zijn ten aanzien van het gebruik van de beoogde opbouwplaats strikte afspraken gemaakt met het bestuur van de corsovereniging. Hierbij zijn ondermeer

beperkingen gesteld aan de tijden waarbinnen geluid mag worden geproduceerd (de werkzaamheden moeten uiterlijk om 21.30 uur worden gestopt, met uitzondering van de laatste donderdag- en vrijdagavond voor de dag van de bloemencorso). De gemeente heeft de intentie om de gemaakte afspraken te handhaven.

Momenteel is de gemeente nog zoekende naar een alternatieve locatie voor de opbouwplaats. Deze moet dan zijn gelegen buiten de directe woonbebouwing in de nabijheid van Grootte Veen. Er mag echter geen sprake zijn van buitengebied en de locatie moet voldoen aan de hiervoor beschreven kenmerken. De gemeente meent eventueel een locatie te hebben gevonden, hiervoor moeten echter een aantal ruimtelijke aspecten nader worden onderzocht en afgewogen. Voor de specifieke locatie die de gemeente hiervoor in beeld heeft speelt onder meer het aspect externe veiligheid een belangrijke rol. Mocht de gemeente na de benodigde onderzoeken en belangenafweging tot de conclusie komen dat deze locatie ruimtelijk gezien inderdaad geschikt is voor de vestiging van een opbouwplaats, dan zal de gemeente ervoor kiezen de opbouwplaats niet binnen Grootte Veen te realiseren. Omdat de gemeente echter vooralsnog geen uitsluitsel kan geven over de uiteindelijke uitkomsten van een dergelijke verkenning, wenst de gemeente de opbouwplaats nu nog binnen het ontwikkelgebied Grootte Veen te realiseren.

De gemeente verklaart deze opmerking ongegrond.

#### Opmerking 4. Duurzame stedenbouw en waterbeheer

Appellant meldt dat het bergend vermogen van de wijk belangrijk is, gezien de waterproblematiek. Doordat tegenwoordig in tuinen steeds meer verharding wordt toegepast, wordt het bergend vermogen nadelig beïnvloed. Appellant vraagt daarom om via voorlichting de toekomstige bewoners ertoe te verleiden groene tuinen te realiseren en de hoeveelheid verharding te beperken.

#### Reactie

In het kader van inspraak en overleg heeft het Waterschap Hunze en Aa's een watertoets uitgevoerd. In de watertoets hanteert het waterschap algemene normen omtrent de verharding in gebieden welke worden ingericht als woongebied. In de overlegreactie heeft het waterschap aangegeven dat ze inhoudelijk kan instemmen met het bestemmingsplan, maar dat ze bij de verdere uitwerking van het plan (en met name de wateraspecten) betrokken wil blijven. Binnen dit kader wordt ook aandacht besteed aan het bergend vermogen van de wijk.

# Colofon

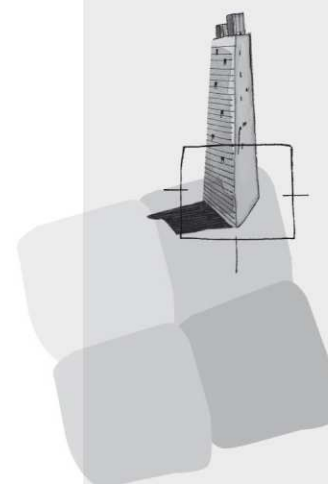
Opdrachtgever  
Gemeente Tynaarlo

Contactpersoon  
De heer F. Rozema

Rapport  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
De heer mr. P. Schollema  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
247.00.07.40.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Vaart nz 48-50  
Postbus 274  
9400 AG Assen  
T 0592 316 206  
F 0592 314 035  
E [assen@bugelhajema.nl](mailto:assen@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort