

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN CENTRUMPLAN
EELDE EN BEELDKWALITEITPLAN
DORPSKERN EELDE**

**Reactienota zienswijzen
bestemmingsplan Centrumplan Eelde
en beeldkwaliteitplan Dorpskern Eelde**

Code 115902 / 11-05-12

GEMEENTE TYNAARLO 115902 / 11-05-12
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN CENTRUMPLAN
EELDE EN BEELDKWALITEITPLAN DORPSKERN EELDE

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN ONTWERPBEELDKWALITEITPLAN	EN 1
3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	2
4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN	20
4. 1. Verbeelding	20
4. 2. Regels	20
4. 3. Toelichting	20

Bijlage 1 Zienswijzen

1. INLEIDING

In deze reactienota zienswijzen zijn de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Centrumplan Eelde en het ontwerpbeeldkwaliteitplan Dorpskern Eelde samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In het tweede hoofdstuk is eerst de procedure omschreven en is aangegeven wie een zienswijze hebben ingediend.

2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN ONTWERPBEELDKWALITEITPLAN

Op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht kan een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling hun zienswijzen naar voren brengen. Van de mogelijkheid tot een mondelinge of schriftelijke zienswijze hebben 10 reclamanten gebruik gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 9 maart 2012 gedurende 6 weken tot en met 19 april voor een ieder ter visie gelegen. Hiervan is vooraf, op 7 maart 2012 openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant. Overigens was in de publicaties sprake van een ter inzage legging vanaf 9 maart 2011. Gezien de publicatiedatum was duidelijk sprake van een kennelijke verschrijving.

Inzage is binnen de termijn geboden op de volgende plekken: in het gemeentehuis Tynaarlo te Vries, op de website van de gemeente www.tynaarlo.nl, op de website RO-online www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens is op 11 april 2012 van 17.00 – 19.00 uur door de gemeente een informatiebijeenkomst georganiseerd, waar betrokkenen en overige belangstellenden zich konden laten informeren omtrent de aard en inhoud van de plannen.

Van de mogelijkheid tot het schriftelijk of mondeling kenbaar maken van zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan bij uw raad is gebruik gemaakt door:

1. Vereniging van Eigenaren appartementengebouw Hoofdweg 95/97 te Eelde;
2. IVN afdeling Eelde - Paterswolde;
3. R.C. Boerma en M.H. Boerma-Stoffers;
4. Supravast I BV en Supravast BV, vertegenwoordigd door Alke Kamp-huis van Lexen Advocaten;
5. P.H. de Weerd;
6. Gedeputeerde Staten van de Provincie Drenthe;
7. Waterschap Noorderzijlvest;
8. G.A. Boelens en A. Boelens;
9. G. Hofstee van der Laan;
10. Lidl GmbH.

Daarnaast heeft ook het beeldkwaliteitplan Dorpskern Eelde ter inzage gelegen. Hierop zijn geen aparte zienswijzen ingediend. Wel heeft de reclamant, hiervoor genoemd onder 1, een zienswijze ingediend die deels betrekking heeft op het beeldkwaliteitplan. In deze reactienota wordt deze zienswijze integraal behandeld. Wel is aangegeven welk onderdeel van de zienswijze mede op het beeldkwaliteitplan betrekking heeft.

Alle zienswijzen zijn, bij het hanteren van de verzendtheorie, binnen de termijn ingediend. Er is een aantal zienswijzen dat niet direct aan de raad is gericht. Deze zienswijzen zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 2:3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onverwijld doorgezonden naar uw raad.

Op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wro moet uw raad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Daar het bestemmingsplan met ingang van 9 maart 2012 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen dient het plan vóór 13 juli 2012 te worden vastgesteld. Het betreft hier echter een termijn van orde.

Voor de volledige teksten van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 1, waarin alle zienswijzen zijn opgenomen, voorzien van een nummer dat correspondeert met het nummer in deze reactienota.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bij de beantwoording van de zienswijzen zal allereerst iedere zienswijze kort worden weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Vereniging van Eigenaren appartementengebouw Hoofdweg 95/97 te Eelde (verslag mondelinge zienswijze)

Dhr. S. Jager heeft op 22 mei 2012 namens de Vereniging van Eigenaren telefonisch aan de gemeente (dhr. F. Rozema) laten weten geen op- of aanmerkingen te hebben op het gespreksverslag.

De bewoners van het appartementengebouw zouden het op prijs stellen als de bebouwing op de locatie van Boerma (Primera, cafetaria Komeet) een lagere bouwhoogte zou kunnen krijgen. Wel is men zich er van bewust dat de gehele omgeving een sterke kwalitatieve verbetering ondergaat. Ook zal het beoogde stedenbouwkundige accent zich niet over de gehele breedte van de betreffende gevel voordoen. Hierbij mag volgens het bestemmingsplan de bovenste verdieping uitsluitend onder een kap worden gerealiseerd. Het beeld van een kap wordt door reclamanten als een aangenamer beeld beschouwd dan dat van een plat dak.

Reactie:

Op de locatie die reclamanten bedoelen wordt een goot- en bouwhoogte van maximaal 12 respectievelijk 15 meter toegestaan. Aan de noordzijde van het centrum ontstaat een bijzonder plek. Hier ontstaat de overgang tussen de lintbebouwing van de Hoofdweg en het werkelijke centrum gebied met winkels. Ook ontstaat hier een tweesprong in de weg, die van wezenlijk belang is voor de verkeersroute binnen het centrumgebied. Om dit te markeren is gekozen is voor een relatief rank bouwkundig element. De bouwhoogte heeft eveneens veel te maken met de maatvoering van de voorliggende ruimte en de ruimte tussen de bestaande bebouwing. Immers het pand dient voldoende onderscheidend te zijn ten opzichte van de genoemde ruimte en de omringende bebouwing. Tot slot werkt de voorgestelde hoogte als een schakel/intermediair tussen de voorgestelde bouwhoogtes aan de Hoofdweg en de Kerkhoflaan. De hoogte van het gebouw in combinatie met het verticale karakter zal de nadruk leggen op het maaiveld.

De gemeente stelt het op prijs dat reclamanten voor het overige positief zijn over het stedenbouwkundig ontwerp.

Reclamanten hebben de indruk dat gronden in eigendom van de Vereniging zijn meegenomen in het inrichtingsplan voor het centrum van Eelde. Zij verzoeken de gemeenten de grenzen van het centrumplan Eelde aan te passen aan de eigendomssituatie. *(Deze zienswijze heeft mede betrekking op het beeldkwaliteitplan)*

Reactie:

Reclamanten doelen hier zowel op het bestemmingsplan, als ook op het inrichtingsplan voor de openbare ruimte (thema: bermen en beplanting). Op de verbeelding van het bestemmingsplan komt de begrenzing van de bestemming Centrum – 2 (C-2) niet overeen met de kadastrale grenzen van het perceel van de Vereniging. Tevens zijn in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte gronden van de Vereniging meegenomen in diverse afbeeldingen, waaronder in de afbeelding die op pagina 41 van genoemd plan is opgenomen (thema: bermen en beplanting). De begrenzing van de bestemming C-2 zal worden aangepast overeenkomstig de kadastrale begrenzing van het perceel van de Vereniging. Tevens zullen het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan op dit punt worden gecorrigeerd.

Reclamanten spreken hun zorg uit ten aanzien van de bevoorrading van de winkels nabij het kruispunt Hoofdweg/Kerkhoflaan. In de huidige situatie is er weinig ruimte, waardoor er problemen ontstaan op momenten van laden en lossen. Verkeer kan soms niet passeren en ook ontstaan er soms verkeersonveilige situaties. Reclamanten vragen hiervoor bijzondere aandacht in het nieuwe plan en zouden graag zien dat deze situatie in de toekomst verbeterd.

Reactie:

Het laden en lossen blijft. Dit zal wellicht ook in de toekomst nog af en toe enige overlast blijven veroorzaken, maar dat is gebruikelijk in een centrumgebied waar nu eenmaal winkels zijn die bevoorraad moeten worden. Het laden en lossen wordt wel beter, doordat de situatie ter plaatse wordt aangepast. Er zal sprake zijn van een flauwere draai tussen de Hoofdweg en de Kerkhoflaan, waardoor insteken door vrachtwagens makkelijker wordt en meer overzichtelijk. Daarnaast zal de gemeente proberen om met de toekomstige winkeliers zodanige afspraken te maken, dat overlast en verkeersonveilige situaties worden voorkomen.

Reclamanten zien graag in de toekomst het bushokje op of in de nabijheid van het bestaande bushokje gerealiseerd. Wel wordt hierbij aandacht gevraagd voor het stallen van fietsen, hetgeen in de huidige situatie nog wel eens overlast veroorzaakt.

Reactie:

Het bushokje zal op een goede en logische plek in de directe nabijheid van het kruispunt Hoofdweg/Kerkhoflaan worden geplaatst. De precieze locatie zal in overleg met de busmaatschappij en omwonenden worden bepaald. De locatie zal ter zijner tijd bij de uitvoering van het bestemmingsplan worden bepaald. Hierbij zal tevens worden gezocht naar een passende oplossing voor de stalling van fietsen. Hierbij kan worden gedacht aan de realisatie van een fietsenstalling in de directe nabijheid van het bushokje.

Reclamanten vragen of het mogelijk is om een zebrapad aan te brengen ter plaatse of in de buurt van de Kruidvat over de Kerkhoflaan.

Reactie:

Voor wat betreft de oversteek bij de Kerkhoflaan zal geen zebrapad worden aangelegd. De gemeente is namelijk van mening de aanleg van een zebrapad in veel gevallen leidt tot een soort schijnveiligheid, omdat automobilisten hier meestal niet goed de voorrangsgeregels hanteren. Hiermee wordt dan ook het beoogde doel van een verkeersveilige situatie voor alle weggebruikers onvoldoende bereikt. Uitgangspunt voor de gemeente is het bereiken van een optimum tussen het doorgaand verkeer en overstekend winkelend publiek. Door de inrichting van de weg ter plaatse (bv. door de aanleg van een donkere loper over de weg op een logische plaats) moet de verkeerssituatie voor voetgangers veiliger worden.

Reclamanten zien graag dat zij bij de verdere uitwerking van de plannen (zoals een definitief inrichtingsplan voor de openbare ruimte) worden betrokken.

Reactie:

De gemeente zal hierop toezien en zal hierover contact onderhouden met reclamanten. Overigens is dit tijdens het indienen van de

mondelijke zienswijze door reclamanten ook toegezegd door de gemeente.

Voorstel

Voorgesteld wordt om de plannen met betrekking tot de begrenzing van de bestemming Centrum – 2, de plannen aan te passen aan de ter plaatse geldende kadastrale grenzen. Voor het overige wordt voorgesteld niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

2. IVN afdeling Eelde-Paterswolde

Reclamant heeft met interesse de plannen van de gemeente voor het centrum van Eelde bestudeerd. De plannen zien er volgens reclamant goed uit en er is oog voor kwaliteit voor bebouwing en openbare ruimte. Een grondige studie is daaraan voorafgegaan, gezien de vele bijlagen.

Reactie:

De gemeente verheugd met de positieve reactie van reclamant. Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

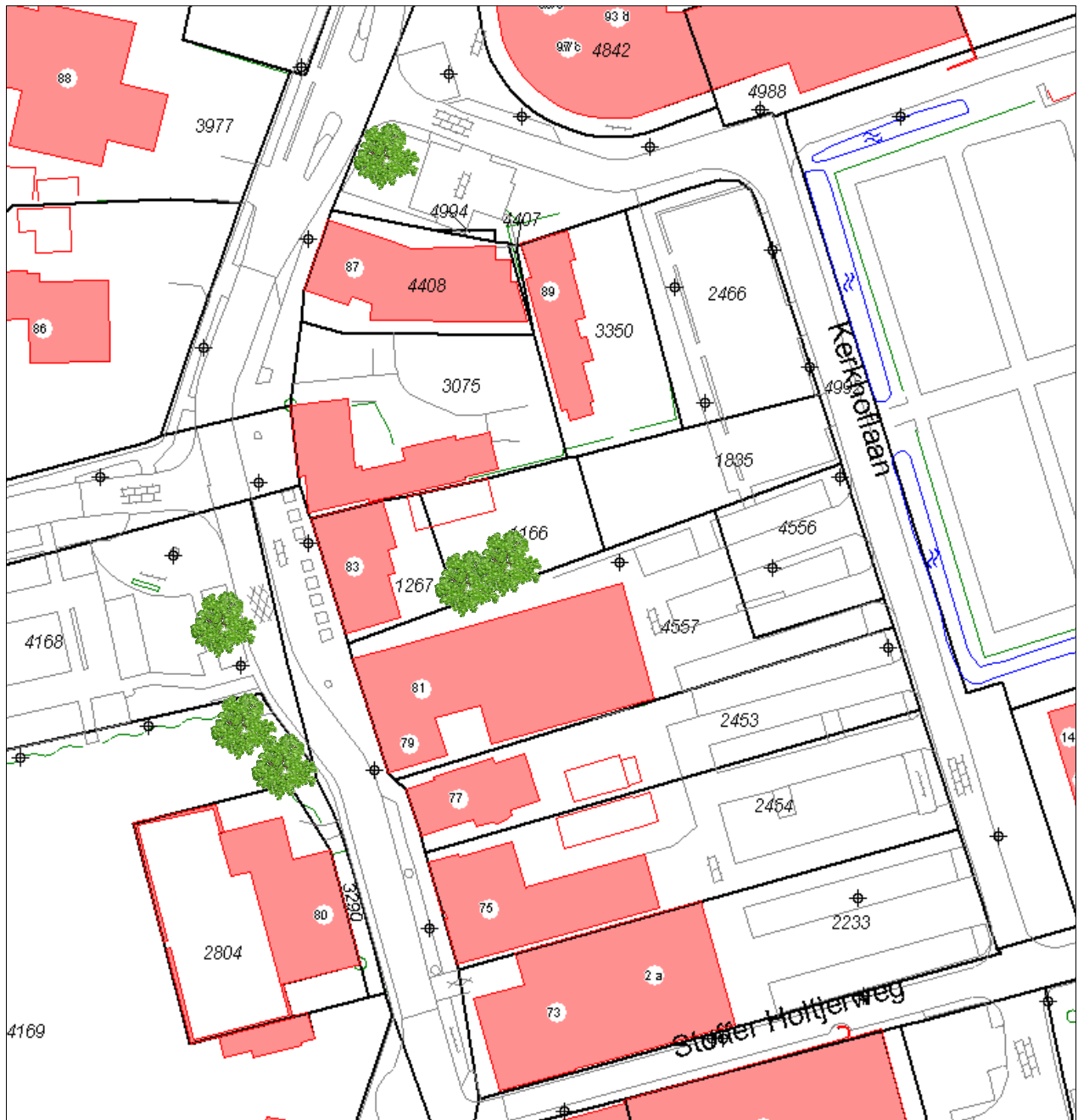
De zienswijze van reclamant richt zich op de kwaliteit van de leefomgeving. Het is reclamant opgevallen dat bij de inventarisatie/analyse van de huidige situatie de lijst van monumentale bomen niet wordt vermeld. In het plangebied staat een aantal monumentale bomen, waaronder een beuk met een diameter van meer dan 100 cm en een esdoorn met een diameter van 70 cm. Deze bomen ontbreken ook op de plankaart. Daarnaast geeft het beeldkwaliteitplan geen duidelijkheid over het handhaven van deze bomen. Reclamant verzoekt bij de inventarisatie de aanwezige bomen van de lijst van monumentale bomen te vermelden en deze als zodanig in te bestemmen.

Reactie:

Ook de gemeente is van mening dat bomen belangrijk zijn voor de openbare ruimte van het centrum. Hiermee is dan ook rekening gehouden bij het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Op pagina 42 (thema: beplanting) is te zien dat veel bestaande bomen een plek krijgen in het nieuwe centrumplan. Daarnaast worden veel nieuwe bomen geplant. Het beeldkwaliteitplan (paragraaf 3.4 Groenstructuur) steekt daarnaast in op handhaving van verschillende bomen. De bestaande kwalitatief goede bomen worden in het plan geïntegreerd, zo nodig door verplaatsing. Het karakter en de kwaliteit van bestaand en nieuw groen zijn belangrijker dan de kwantiteit.

- *Concreet is er sprake van 6 monumentale bomen, welke zich in en aan de rand van het gebied bevinden (zie afbeelding op de volgende pagina):*
- *Het gaat hierbij om 2 kastanjes bij het museum, 1 kastanje bij de parkeerplaats naast het museum, 1 treur es voor restaurant de Rode Kater, 1 esdoorn en 1 beuk in de tuin van hoofdweg 83. Al deze monumentale bomen zullen in het nieuwe plan worden ingepast en dus behouden blijven.*

De suggestie van reclamant om de monumentale bomen vast te leggen in een bestemming wordt niet overgenomen. De gemeente is van mening dat dit geen meerwaarde zal opleveren, aangezien de kapverordening van de gemeente hierop van toepassing is. Binnen de kapverordening kan uitsluitend een vergunning worden verleend voor de kap van monumentale bomen, wanneer direct gevaar is voor de veiligheid. Wij zijn van mening dat het behoud van deze bomen hiermee in voldoende mate is gewaarborgd



Het laatste punt waar de zienswijze van reclamant zich op richt, betreft de inventarisatie van de gierzwaluw. Uit bijlage 11 blijkt dat er geen inventarisatie van gierzwaluwen is geweest. Reclamant verzoekt om deze inventarisatie dit jaar wel uit te voeren en geeft daarbij aan dan reclamant zelf ook gegevens heeft over het voorkomen van gierzwaluwen.

Reactie:

Uit het ecologisch onderzoek (opgenomen als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt dat er wel onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van gierzwaluwen in het plangebied. De betreffende passage staat op pagina 7 in paragraaf 2.2.2.1 Vogels. Met betrekking tot de aanwezigheid van de gierzwaluw is het volgende opgenomen: 'De Gierzwaluw kon met de quickscan in eerste instantie niet worden uitgesloten, omdat de soort in de winter in Afrika verblijft. Enkele panden (onderzoeksubjecten 5, 6, 7 en 9) zijn als geschikt beoordeeld als nestplaats. De Gierzwaluw broedt in losse kolonies onder dakpannen. Locaties waar Gierzwaluwen broeden, genieten een jaarronde bescherming. Tijdens een aanvullend bezoek waarbij specifiek op de aanwezigheid van Gierzwaluwen is getoet, zijn deze niet binnen het plangebied aangetroffen.'

Voorstel

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

3. R.C. Boerma en M.H. Boerma-Stoffers:

De zienswijze van reclamanten heeft betrekking op de nieuwe bebouwingsgrenzen. Reclamanten merken op dat de nieuwe bebouwingsgrens van het ontwerpbestemmingsplan binnen hun eigen kadastraal perceel valt. Tevens valt de bestaande bebouwing buiten de nieuwe bebouwingsgrens. Tot slot geven reclamanten aan dat de geplande nieuwbouw boven op het bestaande gedeelte niet gerealiseerd kan worden op basis van de nieuwe grenzen van de bebouwingvlakken. Reclamanten verzoeken dan ook om het bestemmingsplan aan te passen zodat zowel de geplande bebouwing als de bestaande bebouwing gerealiseerd kan worden.

Reactie:

Het pand van reclamanten is één van de panden die blijft behouden in de nieuwe plannen voor het centrum. Om de bestaande bebouwing te bestemmen en de nieuwbouw die er boven op is gepland mogelijk te maken worden de bestemmings- en de bouwvlak grenzen ter plaatse rondom de bestaande bebouwing gelegd. Hierbij wordt een marge aangehouden van ongeveer één meter.

Voorstel

Voorgesteld wordt om wel aan de zienswijze tegemoet te komen. Het bestemmings- en bouwvlak van de bestemming Centrum - 1 wordt ter plaatse van het pand van reclamanten uitgebreid, zodat de bestaande bebouwing ook hierbinnen valt. De verbeelding wordt op dit punt aangepast.

4. Supravast I BV en Supravast BV, vertegenwoordigd door Alke Kamp-huis van Lexen Advocaten;

1. en 2. De zienswijze van reclamanten vangt aan met de constatering dat reclamanten belanghebbenden zijn bij het bestemmingsplan Centrumplan Eelde. Daarna worden enkele feiten opgesomd.

Reactie:

De vraag of reclamanten belanghebbenden zijn is in deze fase van de procedure nog niet van belang, omdat een ieder een zienswijze kan indienen, belanghebbende of niet. De vraag of iemand belanghebbende is komt pas aan de orde bij de eventuele beroepsfase van het bestemmingsplan.

De onderdelen 1 en 2 van de zienswijze worden ter kennisgeving aangenomen.

3. Reclamanten wijzen er op dat niet hun volle percelen zijn bestemd ten behoeve van het huidige detailhandelgebruik. Zowel een deel van het perceel aan de Stoffer Holtjerweg 1 als een deel van het perceel Hoofdweg/Stoffer Holtjerweg 2a hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Verkeer - Parkeerterrein' gekregen. Op gronden met deze bestemming is voortzetting van het huidige detailhandelgebruik niet toegestaan. Reclamanten halen vervolgens rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) aan waaruit blijkt dat bestaand legaal gebruik en bestaande legale bouwwerken positief dienen te worden bestemd. Reclamanten betwisten dat er sprake is van nieuwe inzichten op basis waarvan moet worden geoordeeld dat het huidige gebruik en de huidige bebouwing van hun percelen in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Evenmin is volgens reclamanten aannemelijk dat het huidige gebruik en de huidige bouwwerken binnen de planperiode zullen worden beëindigd. Integendeel, met de huidige huurder liggen er langlopende huurcontracten en reclamanten hebben het vertrouwen dat bij beëindiging van één van deze contracten het huidige gebruik zal kunnen worden voortgezet met nieuwe huurders. Gelet hierop worden volgens reclamanten in het ontwerpbestemmingsplan het huidige gebruik en de bestaande bebouwing ten onrechte, in strijd met de rechtszekerheid, onder het overgangsrecht gebracht. Volgens hen kan het ontwerpbestemmingsplan op dit punt niet ongewijzigd worden vastgesteld.

Reactie:

De oppervlakte aan detailhandel, op de gronden van reclamanten die nu niet meer als zodanig zijn bestemd, is gecompenseerd. Op een andere naastgelegen gronden, ook in eigendom van reclamanten, is nu meer oppervlakte bestemd voor detailhandel. Dus niet zozeer de oppervlakte, maar de ligging van de functie detailhandel is gewijzigd in het nieuwe plan. Dit sluit overigens aan op de plannen van de C1000/supermarktexploitant. Het huidige gebruik en de bestaande bebouwing zijn – voor zover niet passend in het bestemmingsplan Centrumplan Eelde – komen hiermee onder het overgangsrecht te vallen.

De gemeente kan zich niet vinden in de redenering van reclamanten dat gebruik en bebouwing ten onrechte onder het overgangsrecht zijn gebracht en dat hierdoor sprake is van strijd met de rechtszekerheid. Er is hier geen sprake van het ten onrechte onder het overgangsrecht brengen van gebruik en bebouwing. Er is in het centrumplan van Eelde sprake van nieuwe ontwikkelingen. Deze plannen zijn niet uit de lucht komen vallen. Al jarenlang is men bezig met de voorbereidingen hiervan. Ook zijn deze plannen een uitvloeisel van een goede en complete afweging van alle ruimtelijke, milieu-technische en overige aspecten. Dit alles heeft geresulteerd in het voorliggende plan waarin de diverse gewenste en noodzakelijke functies op een goede manier naast elkaar kunnen plaatsvinden. Reclamanten zijn als eigenaren van de panden in het voortraject betrokken bij de plannen en hiervan op de hoogte. Reclamanten geven dit zelf aan in onderdeel 4.7, waarin zij verwijzen naar de klankbordgroep die is opgericht voor het Centrumplan Eelde. De nieuwe plannen zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Het huidige gebruik en de huidige bebouwing passen hier (deels) niet binnen, maar totdat de nieuwe plannen zijn gerealiseerd mag het huidige gebruik natuurlijk wel worden voortgezet.

4.1 – 4.9. In het ontwerpbestemmingsplan heeft niet alleen het perceel van de huidige C1000, maar vrijwel het hele zuidelijke blok met de bestemming 'Centrum - 1' de nadere aanduiding 'supermarkt' gekregen, zoals ook blijkt uit figuur 1. Dit betekent dat binnen dit hele blok een supermarkt gerealiseerd zou kunnen worden. Reclamanten kunnen zich hierin niet vinden. Het ontwerpbestemmingsplan wijkt af van het voorontwerpbestemmingsplan. In het voorontwerp was alleen in het gedeelte ten noorden van de blauwe lijn zoals weergegeven in figuur 1 een supermarkt toegelaten. Uit de toelichting blijkt volgens reclamanten niet waarom het onderhavige plan ten opzichte van het voorontwerp is gewijzigd. Daarmee ontbeert het ontwerpbestemmingsplan een deugdelijke motivering, aldus reclamanten. Ook in de diverse plannen die aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag liggen, is er steeds vanuit gegaan dat er onder de in figuur 1 weergegeven blauwe lijn geen supermarkt komt. Voor het gebied onder de in figuur 1 weergegeven blauwe lijn wordt in het Plan van Aanpak in het geheel niet voorzien in detailhandel, laat staan een supermarkt, maar in wonen. Daarom in het ontwerpbestemmingsplan er toch voor is gekozen om op de verbeelding het bestemmingsvlak waar een supermarkt is toegestaan naar het zuiden uit te breiden is niet inzichtelijk gemaakt. Iedere motivering op dit punt ontbreekt. Over de kavels onder de blauwe lijn (Hoofdweg 63 en 65) wordt in de toelichting uitsluitend geschreven dat deze kavels zijn meegenomen in het bestemmingsplan onder verwijzing naar een schetsvoorstel van 26 augustus 2011. Wat de status is van dit schetsvoorstel is voor reclamanten onbekend. Zij wijzen er uitdrukkelijk op dat zij bij de totstandkoming van dit schetsvoorstel niet zijn betrokken. Bij de eerdere plannen is daarentegen wel gebruik gemaakt van een klankbordgroep en zijn ondernemers wel betrokken. Nog los hiervan geldt dat de toelichting met de enkele verwijzing naar het schetsvoorstel geen motivering bevat voor de afwijking van de eerdere plannen. Integendeel, in de toelichting zelf wordt

juist expliciet ervan uitgegaan dat onder de meermalen genoemde blauwe lijn geen detailhandelsfuncties zullen komen. De royale aanduiding 'supermarkt' op de verbeelding is volgens reclamanten niet alleen in strijd met 3:46 Algemene wet bestuursrecht (Awb) ongemotiveerd en in afwijking van het voorontwerp en de diverse plannen van het centrumgebied, maar ook in strijd met het bepaalde in de toelichting.

Reactie:

De percelen die reclamanten noemen zijn in eerste instantie niet meegenomen in de planvorming, ook niet ten tijde van het voorontwerp. Tot die tijd wilde de eigenaar van de percelen niet meedoen aan eventuele ontwikkelingen in het centrum van Eelde. De gemeente heeft dit destijds overigens betreurd, aangezien zij een integrale aanpak van het gehele centrum van Eelde voorstaat. Echter was zij destijds van mening dat dit belang niet zodanig was dat dit op enigerlei wijze moest worden afgedwongen. In het najaar van 2011 is daar verandering in gekomen. Gesprekken tussen gemeente en de eigenaar hebben ertoe geleid dat de percelen alsnog in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De eigenaar voelde er alsnog iets voor dat ook op zijn percelen ontwikkelingen zouden plaatsvinden, samenhangend met de overige plannen voor het centrum. De gemeente is van mening dat voor de integrale aanpak van het centrum van Eelde het goed is dat ook deze locatie in het plan wordt meegenomen.

De bestemming van de percelen in het vigerende bestemmingsplan Eelde Kom, kern Eelde is 'Winkels'. Dit omvat detailhandel, inclusief een supermarkt, en wonen. De bestemming 'Centrum - 1', die ook is gelegd op de andere percelen die in dat bestemmingsplan de bestemming 'Winkels' hadden, sluit hierbij goed aan. De bestemming laat, net zoals dat voor de andere percelen in het Centrumplan geldt, functioneel enige uitbreiding toe. Qua bebouwing is zoveel mogelijk aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Centrumplan. Gekozen is om op deze locatie een accent toe te staan als markeringspunt en begin van het centrumgebied. Ook is de stedenbouwkundige benadering van deze locatie mede ingegeven door de aanwezigheid van de kerk. Een concurrentie met de historische kwaliteiten van de kerk wordt als niet gewenst beschouwd. Daarom wordt op deze plek een ruimer straat profiel voorgesteld dan in de bestaande situatie het geval is. Hierdoor wordt het mogelijk om de ruimte tussen de kerk en de nieuwe bebouwing als een brinkachtige ruimte in te richten. Ook is het accent in bouwhoogte ingetogener dan aan de noordzijde van het plangebied door de meer geleidelijke opbouw hierin.

Aan de zijde van de Schultenstraat is eveneens gekozen voor een ruime maatvoering ten opzichte van de reeds aanwezige bebouwing aan de overzijde. Ook is rekening gehouden met de beleving vanuit deze bebouwing als het gaat om bouwhoogte en mogelijke doorkijken vanuit de woningen richting de Kerkhoflaan en richting de Hoofdstraat.

Bovenstaande motivering zal alsnog aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

4.10. Reclamanten vinden dat het toestaan van een supermarkt op de meest zuidelijke percelen niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Volgens hen zou in ieder geval het huidige gebruik van de C1000 supermarkt positief moeten worden bestemd. Het gaat om legaal gebruik en zij hebben binnen de komende planperiode (10 jaar) geen enkele intentie om dit gebruik te laten beëindigen.

Reactie:

De C1000 is juist één van de winkels die een andere plek gaat krijgen in de nieuwbouwplannen. Van die plannen is nog steeds sprake. Dit betekent dat het huidige gebruik wel wordt beëindigd. Om toch voldoende flexibiliteit te bieden is de aanduiding op een groter gebied gelegd dan de oppervlakte van de huidige C1000. Dit maakt uitbreiding of verplaatsing mogelijk.

4.11. Tegenover het bieden van uitbreidingsruimte voor de supermarkt staan reclamanten niet onwelwillend. Deze uitbreidingsruimte moet volgens hen wel aansluitend op de huidige locatie moeten worden gevonden. De aanduiding 'supermarkt', zoals opgenomen in het voorontwerp, voorzag hierin.

Reactie:

De mogelijkheden tot uitbreiding van de huidige supermarkt of verplaatsing zijn met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aanduiding 'supermarkt' nog steeds aanwezig. Waar dan uiteindelijk de supermarkt precies komt wordt in het bestemmingsplan niet bepaald. Ook wie die supermarkt gaat realiseren is niet in het bestemmingsplan bepaald. Het bestemmingsplan gaat niet over de concurrentiepositie van ondernemers in het plangebied.

4.12. Het belang van het behoud van een supermarkt juist op de huidige locatie wordt ook onderstreept in het Plan van Aanpak. Hierin wordt het nut benadrukt van de zichtlijnen die bestaan vanuit de entree van de C1000 naar de noordelijk gelegen winkels. 4.13. Het bestemmingsplan doorkruist dit, aldus reclamanten. Volgens hen zal het mogelijk maken van een supermarkt op de meest zuidelijke percelen van het plangebied niet bijdragen aan de versterking en verbetering van het huidige centrum. 4.14. Volgens reclamanten moet de ligging van de aanduiding 'supermarkt' worden teruggebracht tot boven de blauwe lijn zoals op afbeelding 1 weergegeven.

Reactie:

Het Plan van Aanpak dateert uit 2007 en bevat deels verouderde inzichten. Inmiddels zijn er vergevorderde plannen van de C1000 zelf en de ontwikkelaars van het gebied om de supermarkt te verplaatsen en een plek te geven in de nieuwe bebouwing. De zichtlijnen kunnen ook bij een gewijzigde situering nog evengoed worden gere-

aliseerd. Het bestemmingsplan staat dit niet in de weg. Uitgangspunt is geweest dat in het centrum van Eelde ruimte is voor twee supermarkten. Deze supermarkten dienen als hoofdtrekkers van het centrumgebied zoveel mogelijk op de uiteinden van het plangebied worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid dat andere tussen beide supermarkten gesitueerde winkels hiervan optimaal profiteren, waardoor de vitaliteit en het duurzaam functioneren van het totale centrumgebied maximaal wordt gewaarborgd. Hierbij zal een situering enkele meters zuidelijker dit principe niet wezenlijk aantasten. Het aantal van twee supermarkten komt enerzijds voort uit een kwestie van vraag en aanbod. Anderzijds zijn er ruimtelijk relevante redenen waarom er maar plaats is voor twee supermarkten. Supermarkten hebben een grote verkeersaantrekkende werking. De aanwezigheid van meer dan twee supermarkten zou leiden tot een parkeerdruk die het centrum van Eelde niet zou aankunnen, in ieder geval niet op de wijze waarop in dit bestemmingsplan is voorzien in parkeervoorzieningen.

- 5.1. De huidige Lidl met een winkelvloeroppervlakte van ongeveer 965 m² valt binnen de bestemming 'Centrum - 2'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel, met uitzondering van een supermarkt, tenzij deze is aangeduid. De oppervlakte van de supermarkt is niet gemaximeerd.
- 5.2. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'supermarkt' lijkt groter dan de huidige omvang van de Lidl. Het is volgens reclamanten niet de bedoeling om aan de supermarkt op deze locatie uitbreidingsruimte te bieden. De uitbreidingsruimte is immers in het zuidelijk deel van het plangebied voorzien. Volgens reclamanten zal daarom alsnog in een maximering van de huidige omvang moet worden voorzien.

Reactie:

De Lidl is aangeduid als 'supermarkt'. De oppervlakte van de aanduiding is de maximale oppervlakte van de supermarkt. Het gaat hier om de brutovloeroppervlakte, dus naast de winkelvloeroppervlakte ook de bijbehorende ruimten. Op de tweede en hogere bouwlaag is alleen wonen toegestaan, dus is de supermarkt alleen toegestaan in de eerste bouwlaag. De oppervlakte is daarmee wel gemaximeerd. Om ook de Lidl de kans te geven in de toekomst hun supermarkt op deze locatie op een goede en duurzame manier voort te zetten - en daarmee een bijdrage te leveren aan de kwaliteit en vitaliteit van het centrumgebied van Eelde - wordt de Lidl een beperkte uitbreidingsruimte geboden. Deze uitbreidingsruimte komt grotendeels overeen met de oppervlakte van de voormalige Edah op deze locatie.

Overigens is het niet aan reclamanten om te bepalen of Lidl uitbreidingsruimte zou moeten krijgen.

- 6.1. Volgens reclamanten is in het parkeer- en verkeersonderzoek geen rekening gehouden met de uitbreiding van het plangebied met de percelen Hoofdweg 63 en 65. Uit het bestemmingsplan volgt niet hoeveel parkeerplaatsen exact gerealiseerd worden. Uit het verkeersonderzoek lijkt te kun-

nen worden opgemaakt dat het gaat om 350 parkeerplaatsen. Dit zijn volgens reclamanten veel te weinig. 6.2. Uit het verkeersonderzoek volgt dat voor piekmomenten moet worden uitgegaan van een maximum bezetting van 85% waarmee volgens de eigen cijfers 500 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit zijn 150 parkeerplaatsen meer dan gepland. 6.3. In het bestemmingsplan wordt hierop niet ingegaan en is daarmee onvoldoende gemotiveerd, aldus reclamanten. Het bestemmingsplan is volgens hen niet uitvoerbaar nu niet wordt voorzien in afdoende parkeergelegenheid.

Reactie:

In het onderzoek is wel rekening gehouden met de bestaande bestemming van de percelen Hoofdweg 63 en 65.

Er is een parkeerbalans voor het Centrumplan Eelde opgesteld (zie bijlage 9 bestemmingsplan). Deze balans is gebaseerd op het voorlopig ontwerp van 2010. Een goed functionerend centrumproject staat en valt met het realiseren van voldoende parkeergelegenheid. Daarom wordt een goede balans gezocht tussen een goede invulling van de openbare ruimte versus de vanuit de ondernemers gewenst maximum aantal plekken. Er moet een ruimte ontstaan waarin zowel optimaal geparkeerd kan worden, als ook een goed verblijfs- en winkelgebied gecreëerd kan worden. In principe dus twee tegenstrijdige belangen.

Uitgangspunt bij de bepaling van de aantallen parkeerplaatsen is de bandbreedte van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de ASVV. In onderstaande tabel is hiervan het gemiddelde opgenomen. Het is een bevoegdheid van de gemeente om binnen de bandbreedte een verantwoorde keuze in te maken. Daarnaast staat in de tabel het aantal te realiseren winkelmeters beschreven. Dit betreft een weergave van de plannen zoals tot op heden bekend zijn. De aantallen per winkelmeters worden van een aanwezigheidspercentage voorzien, immers niet alle functies trekken gelijktijdig de maximale parkeerbelasting. Onder aan de streep is daarmee een aantal plekken benodigd van ruim 400. Dit aantal wordt dan ook in de plannen opgenomen.

	bvo	pp/100 bvo		AANW %	
supermarkten	2900	3,75	109	100%	109
overig dagelijks	3000	3,75	113	100%	113
freq benodigde non food, modisch, overig recreatief	2200	3	66	100%	66
gericht non food, bruin/wit en woninginrichting	800	3,75	30	100%	30
horeca	1000	6	60	85%	51
dienstverlening	600	2,4	14	10%	1
woningen bezoek	70	0,6	42	90%	38
totaal	10570		434		407

Omdat er uitgegaan wordt van de gemiddelde normen kan het wellicht voorkomen dat op piekmomenten sprake is van zodanige drukte dat wellicht gezocht moet worden naar een parkeerplekje. De gemeente is echter van mening dat hiermee op verantwoorde wijze is gezocht naar een balans tussen het creëren van de noodzakelijke

parkeerbehoefte en de andere eveneens in het centrum gewenste functies.

7.1. Reclamanten wijzen op de natuurtoets die door Oranjewoud is uitgevoerd. Deze natuurtoets is gebaseerd op beperkte inventarisatiegegevens door derden en op literatuuronderzoek. Dit is volgens hen onvoldoende.

7.2. Er is geen eigen onderzoek gedaan om met zekerheid te kunnen constateren dat zich in het plangebied geen beschermde soorten bevinden. Zonder dit nader onderzoek kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Reactie:

In de Natuurtoets (pagina 4, bijlage 11 bij de toelichting) staat dat na de bureaustudie de huidige situatie is beoordeeld door een ecoloog. Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd door Buro Bakker, adviesburo voor ecologie BV (pagina 6, bijlage 11). In dit geval heeft Buro Bakker het ecologisch onderzoek voor Oranjewoud uitgevoerd. Er heeft dus naast bureauonderzoek veldbezoek plaatsgevonden. Daarmee is voldoende onderzoek gedaan.

Voorstel

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen. Wel zal in de toelichting van het bestemmingsplan een meer uitgebreide motivering worden opgenomen waarom de percelen Hoofdweg 63 en 65 alsnog in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

5. P.H. de Weerd:

Reclamant stelt dat hij als inwoner van Eelde gebruiker is van de betreffende openbare ruimte en daarmee belanghebbende is. De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de verkeerskundige situatie aan de Kerkhoflaan ter hoogte van de bestaande winkels Kruidvat tot en met Lidl. De huidige situatie is volgens reclamant in verkeerskundig opzicht onveilig en ongewenst. Ter illustratie draagt hij de volgende punten aan:

- Veel stilstaande auto's in verband met het afzetten van winkelend publiek dat voor de ingang van de winkel uitstapt. Dit heeft als gevolg dat het overige autoverkeer vaak gehinderd wordt;
- Bevoorradende vrachtwagens en bestelbusjes hinderen het overige verkeer bij het manoeuvreren en laden en lossen;
- Een onveilige oversteek bij de Kerkhoflaan van het winkelend publiek, dat van de parkeerplaats naar de winkels loopt.
- Winkelend publiek wordt gedwongen om met zware winkelwagen, over de Kerkhoflaan naar de parkeerplaats te lopen. Dit wordt bemoeilijkt door het noodzakelijk afschot in de bestrating. De afwaterende nevenfunctie van de bestrating bemoeilijkt de loopfunctie van de weg in ernstige mate.

Reclamant stelt dat een goede ontwerper deze ongemakken niet zo zou hebben ontworpen. Met betrekking tot het nieuwe plan merkt reclamant op dat de verkeerssituatie van de eerder genoemde winkels ook in de toekomst ongewenste resultaten gaat opleveren. Er is volgens reclamant een

verkeerstechnisch verkeerd ontwerp gemaakt, waardoor de bestaande problematiek in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd blijft.

Reclamant verzoekt het plan aan te passen, zodat de huidige problematiek in de toekomst voorkomen kan worden. Een nieuw ontwerp moet voorkomen dat passagiers niet op de rijbaan uit de autostappen. Het vrachtverkeer moet het overige verkeer niet hinderen. Tot slot moet het winkelend publiek dat van en naar winkel loopt het autoverkeer niet kruisen. Dit kan door de looplijnen te scheiden van de rijbanen.

Reactie:

De aspecten die reclamant noemt zijn geen onderwerpen die kunnen worden gereguleerd met het bestemmingsplan. Het gaat hier om uitvoering van het bestemmingsplan.

Het instellen van een stopverbod voor automobilisten zijn zaken die worden geregeld met een verkeersbesluit in de zin van de Wegenverkeerswet. Dit heeft geen directe relatie met het bestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitsplan.

Het laden en lossen blijft. Ook zal dit af en toe enige overlast blijven veroorzaken, maar dat is gebruikelijk in een centrumgebied waar nu eenmaal winkels zijn die bevoorraad moeten worden. Het laden en lossen wordt wel beter, doordat de situatie ter plaatse wordt aangepast. Er zal sprake zijn van een flauwere draai, waardoor insteken door vrachtwagens makkelijker wordt en meer overzichtelijk.

Voor wat betreft de oversteek bij de Kerkhoflaan zal geen zebrapad worden aangelegd. De gemeente is namelijk van mening de aanleg van een zebrapad in veel gevallen leidt tot een soort schijnveiligheid, omdat automobilisten hier meestal niet goed de voorrangregels hanteren. Hiermee wordt dan ook het beoogde doel - een verkeersveilige situatie voor alle weggebruikers - onvoldoende bereikt. Uitgangspunt voor de gemeente is het bereiken van een optimum tussen het doorgaand verkeer en overstekend winkelend publiek. Door de inrichting van de weg ter plaatse (bv. door de aanleg van een donkere loper over de weg op een logische plaats) moet de verkeerssituatie voor voetgangers veiliger worden.

De gemeente stelt het op prijs dat reclamant wil meedenken en zal reclamant en anderen betrekken bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Daarbij worden de genoemde aspecten meegenomen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

6. Gedeputeerde Staten van de Provincie Drenthe:

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is door Gedeputeerde Staten van de Provincie Drenthe er op 22 juli 2011 advies uitgebracht over het voorontwerp bestemmingsplan. In deze reactie heeft GS aangegeven dat het aspect Woningbouw van provinciaal belang wordt geacht.

In haar reactie op het ontwerp bestemmingsplan Centrumplan Eelde, geeft GS aan dat de woningaantallen zoals genoemd in het bestemmingsplan inmiddels in overeenstemming zijn met de aantallen zoals opgenomen in de woningbouwafspraken die in het kader van de regiovisie Groningen-Assen zijn gemaakt. Deze aantallen zullen ook worden meegenomen in de regionale woonvisie Noord-Drenthe. GS heeft te kennen gegeven dat het provinciaal belang op een voldoende wijze in het plan is opgenomen en dat indien het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, er geen reactieve aanwijzing van GS zal volgen.

Reactie:

De gemeente dankt Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe voor deze zienswijze en neemt deze voor kennisgeving aan.

Voorstel

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

7. Waterschap Noorderzijlvest:

Het Waterschap Noorderzijlvest geeft aan dat naar aanleiding van haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan, er in paragraaf 7.3.2 vermeld staat dat de toename van het verhard oppervlak circa 3.500 m² zal zijn. 10% daarvan wordt als open water gecompenseerd in het gebied Ter Borch - Paterswoldsemeer

Het beleid van het Waterschap Noorderzijlvest is echter dat compensatie binnen hetzelfde plangebied moet plaatsvinden of in bijzondere situaties in een lager gelegen peilgebied. Het gebied Ter Borch - Paterswoldsemeer is niet het gebied waarop het centrum van Eelde direct of indirect afstroomt. Het Waterschap Noorderzijlvest ziet graag dat de compensatie van ca. 350m² wordt gerealiseerd in het gebied waarop het hemelwater via het verbeterd gescheiden stelsel loopt. Wellicht zijn er ook mogelijkheden om de sloot rondom de begraafplaats en naast de Kerkhoflaan hierbij te betrekken.

Het Waterschap Noorderzijlvest is bereid te adviseren over de mogelijke locaties en oplossingen.

Reactie:

In aansluiting op het in mei 2008 opgestelde Waterplan gemeente. Tynaarlo is voor het centrumgebied een waterhuishoudkundig concept opgesteld.

Het beleid van het waterschap staat verwoord in het Waterplan Tynaarlo. Alle bestaande riolering in het plangebied zal worden vervangen door een verbeterd gescheiden stelsel. Het vuilwaterriool sluit aan op bestaande systemen. Het hemelwaterriool wordt als ring in de straten van het centrum aangelegd en noordwaarts aangesloten op het bestaande systeem van de gemeente.

Op 15 mei 2012 heeft er een overleg tussen de gemeente Tynaarlo en het waterschap Noorderzijlvest plaatsgevonden. Hierin is afgesproken de waterberging binnen hetzelfde peilgebied te laten plaats-

vinden, conform het beleid van Noorderzijlvest Het peilgebied waar het Centrumplan Eelde in ligt heeft geen waterbergingsopgave. In het buitengebied is namelijk ruim voldoende bergingscapaciteit aanwezig. Wel ligt er een afwateringsopgave om het hemelwater naar de berging toe te brengen. Deze afwatering zal in de toekomst worden gerealiseerd door de aanleg van een hemelwaterriool.

Het hemelwaterriool wordt aan de noordkant aangesloten op het bestaande systeem van de gemeente. Dit is in eerste instantie aansluiten op het bestaande gemengde stelsel. Wanneer dit stelsel aan vervanging toe is, zal ook hier een gescheiden stelsel worden gerealiseerd, waardoor de afwatering kan plaatsvinden naar het buitengebied. Overigens wordt door de aanleg van dit hemelwaterriool ook nu al extra hemelwaterberging in het plangebied gecreëerd.

Voor wat betreft het toenemen van het verhard oppervlak het volgende. De toename van verhard oppervlak is globaal gesproken circa 1.000 m² nabij de Kerkhofweg en globaal gesproken circa 2.500 m² nabij de Burgemeester Strubenweg. De extra benodigde berging kan ook opgevangen worden in hetzelfde peilgebied en via het hemelwaterriool worden afgevoerd.

Voorstel

Voorgesteld wordt om wel aan de zienswijze tegemoet te komen. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

8. G.A. Boelens en A. Boelens:

Reclamanten maken bezwaar tegen het aangegeven bouwblok voor het perceel Hoofdweg 83. Om een voor de toekomst rendabel te exploiteren bedrijf te krijgen is een bouwblok nodig met een diepte van tenminste 20 meter, stelt reclamant. Volgens reclamanten is het onduidelijk of deze 20 meter aanwezig is volgens de bij het plan behorende plankaart. Tot slot willen reclamanten dat het huidige bijgebouw ook onderdeel wordt van het bouwblok.

Reactie

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is het bestaande bijgebouw niet in het bouwvlak opgenomen. Aangezien het hier bestaande bebouwing betreft die in het nieuwe plan geïntegreerd wordt kan dit bijgebouw in het bouwvlak worden opgenomen. Daarnaast wordt het bestaande bouwvlak eveneens uitgebreid tot 20 meter diep in totaal, zodat reclamanten hun bedrijf rendabel kunnen houden en de bestaande bebouwing nog enigszins kunnen uitbreiden.

Voorstel

Voorgesteld wordt om wel aan de zienswijze tegemoet te komen. De verbeelding wordt aangepast door het bouwvlak dat is gelegd op de bestaande bebouwing uit te breiden tot 20 meter diep, daarin wordt ook het bestaande bijgebouw opgenomen.

9. G. Hofstee van der Laan.

Reclamant maakt bezwaar tegen een drietal punten.

Allereerst maakt reclamant bezwaar tegen het heien. In het verleden heeft reclamant veel overlast gehad van de bouw van het Kruidvat en de appartementen. Daarnaast heeft reclamant nog dagelijks last van glinstering van de zon. Echter heeft reclamant destijds niet gedacht aan de mogelijkheid een verzoek om planschade in te dienen.

Reactie:

Het punt met betrekking tot eventuele heiwerkzaamheden heeft geen directe relatie met het bestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitsplan, maar betreft een uitvoeringsaspect. Reclamant kan de aannemer om een nul-meting vragen en deze bij voorbaat in gebreke stellen. Dit betreft echter een privaatrechtelijke zaak tussen reclamant en de ontwikkelende/ bouwende partij, de gemeente speelt hierin geen rol. Als vergunningverlenende instantie besteedt de gemeente uiteraard aandacht aan diverse constructieve aspecten van het bouwplan, waaronder de funderingstypologie en draagkracht van de bodem. Echter kan op voorhand niet worden gezegd of er sprake zal zijn van heien.

Voor reclamant bestaat de mogelijkheid om op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Afdeling 6.1) een planschadeverzoek in te dienen. Deze mogelijkheid is wel aan een termijn gebonden, namelijk vijf jaar nadat het bestemmingsplan, in dit geval dus het bestemmingsplan Centrumplan Eelde, onherroepelijk is geworden. Daarnaast zijn er nog verschillende voorwaarden waaraan moet worden voldaan voordat er recht is op planschade. Hiervoor moet echter een aparte procedure worden gevolgd.

Het tweede punt waar reclamant bezwaar tegen maakt is de verdwijning van het bushokje. Reclamant is er op tegen voor eventuele plaatsing voor haar serre. Deze grond is van reclamant en de komst van het bushokje zal ook zorgen voor glinstering.

Reactie:

Het bushokje zal op een mooie plek in de directe nabijheid van het kruispunt Hoofdweg/Kerkhoflaan worden geplaatst. De precieze locatie zal in overleg met de busmaatschappij en omwonenden worden bepaald. De locatie zal bij de uitvoering van het bestemmingsplan worden bepaald.

Tot slot maakt reclamant bezwaar tegen het eventuele afsluiten van de Hoofdweg of het openstellen van deze weg voor alleen bestemmingsverkeer, zoals vermeld in de Dorpsklanken.

Reactie:

Van het afsluiten van de Hoofdweg of het openstellen van deze weg voor alleen bestemmingsverkeer is geen sprake. De Hoofdweg is en

blijft een weg voor ook het doorgaande verkeer. Wel zal de Hoofdweg op een andere manier worden ingericht. Hierbij wordt gekozen voor een shared space-achtige inrichting met een maximumsnelheid van 30 km/u. Dit houdt in dat door inrichtingsmaatregelen er ook daadwerkelijk voor gezorgd wordt dat er maximaal 30 km/u wordt gereden. Daarnaast wordt de weg zo ingericht dat er sprake is van goed gezamenlijk gebruik van de weg door automobilisten, fietsers en voetgangers.

Het komt op reclamant over dat voor de ondernemers in het centrum van Eelde alles wordt gedaan, maar dat voor de ondernemers aan de rand van het centrum niets wordt gedaan. Reclamant wilde het oude pand aan de Hoofdweg 90 in oude stijl met doorrit hebben, maar hiervoor was geen ruimte. Echter kan een soortgelijk plan verderop in het plan wel. Reclamant geeft aan zeer ontevreden te zijn en voelt zich in de kou staan.

Reactie:

Het inrichtingsplan van het centrum van Eelde gaat verder dan de plangrenzen van het bestemmingsplan. De aansluiting op de omgeving van het centrumplan wordt ook meegenomen. Hieronder vallen de overgangen op het gebied rondom het centrumplan. Het gaat hierbij om de inrichting van de openbare ruimte.

Voorstel

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

10. Lidl Nederland GmbH

Reclamant ziet graag een aanpassing in de plankaart van de bestemming "Centrum - 2", zodat zij een supermarkt kunnen realiseren van 1.500 m² BVO. Dit is de oppervlak die zij nodig hebben om een volwaardige supermarkt te kunnen blijven exploiteren.

Reactie:

De genoemde bebouwing maakt eigenlijk geen onderdeel uit van het centrumplan Eelde. Het appartementengebouw met de Lidl en de naastgelegen winkels zijn in het bestemmingsplan voor het Centrumplan meegenomen, omdat hiervoor destijds een artikel 19-vrijstellingsprocedure is gevoerd, welke nog niet in een bestemmingsplan is verwerkt. Met het oog op de actualisatieplicht per 1 juli 2013, die inhoudt dat gemeenten al hun bestemmingsplannen actueel moeten hebben (niet ouder dan 10 jaar op die datum), is dit gebied toch meegenomen in het bestemmingsplan. Dat geldt overigens ook voor de woningen aan de Hoofdweg, nummers 99 en 101. Hier is echter geen sprake van ontwikkelingen. Vanuit deze gedachte is dan ook de bestaande situatie grotendeels in het bestemmingsplan overgenomen. Wel is in het bestemmingsplan nog een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor de bestaande supermarkt opgenomen, die grotendeels overeen komt met de oppervlakte van de voormalige supermarkt (Edah).

Daarnaast acht reclamant het van belang dat de aanduiding “supermarkt” toestaat dat er een supermarkt wordt gerealiseerd, maar dat de bestemming hiertoe niet beperkt blijft. Reguliere detailhandel dient in hun optiek altijd mogelijk te blijven binnen het gehele bouwvlak.

Reactie:

De aanduiding ‘supermarkt’ is een plus op de andere functies die zijn toegestaan binnen de bestemming ‘Centrum - 2’. Detailhandel is binnen het gehele bestemmingsvlak van de bestemming ‘Centrum - 2’ toegestaan. Op de plek van de Lidl is dus ook andere detailhandel dan een supermarkt toegestaan.

Tot slot geeft reclamant aan graag mee te willen denken over een optimalisatie van het parkeerterrein.

Reactie:

De gemeente stelt het op prijs dat reclamant wil meedenken over een optimalisatie van het parkeerterrein en zal reclamant en anderen betrekken bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

Voorstel

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

4. 1. Verbeelding

geen

4. 2. Regels

geen

4. 3. Toelichting

geen

===