gemeente
Tynaarlo

Nota Inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan ‘Eelde – Appartementen Centrum’

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 2

WAT GING ER AAN VOORAF? 2
LEESWIJZER 2

2 OVERLEGREACTIES 3

3 INSPRAAKREACTIES 4

INSPRAAKREACTIE 1 4
INSPRAAKREACTIE 2, 6, 11, 12, 16, 18 EN 21 6
INSPRAAKREACTIE 3, 4 EN 22 9
INSPRAAKREACTIE 5 9
INSPRAAKREACTIE 7 14
INSPRAAKREACTIE 8 15
INSPRAAKREACTIE 9 18
INSPRAAKREACTIE 10 20
INSPRAAKREACTIE 13 24
INSPRAAKREACTIE 14 26
INSPRAAKREACTIE 15 28
INSPRAAKREACTIE 17 31
INSPRAAKREACTIE 19 40
INSPRAAKREACTIE 20 40

1 Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan ‘Eelde – Appartementen Centrum’.

In november 2019 is de ontwikkelaar van het project failliet verklaard. Vanwege het faillissement is de bestemmingsplanprocedure aangehouden. Ondertussen heeft de gemeente gezocht naar een partij die het plan tot uitvoering kon brengen. In juli 2020 heeft de gemeente haar perceel verkocht aan projectontwikkelaar BPD, die het huidige plan voortzet. BPD is gevraagd hoe zij aan de bestaande inspraakreacties tegemoet kunnen komen. Ook dit wordt in deze notitie besproken.

Wat ging er aan vooraf?
Op maandag 18 maart 2019 is het plan aan belangstellenden gepresenteerd op een informatieavond in ’t Loughoes in Eelde.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 juni 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Vries. Daarnaast was het voorontwerp bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De tervisielegging is op 6 juni 2019 bekend gemaakt door plaatsing in het digitale Gemeenteblad. Tijdens de ter inzage legging is op 20 juni 2019 is voor belangstellenden een inloopmiddag georganiseerd in ’t Loughoes in Eelde.

Gedurende de termijn van ter inzage ligging is aan een ieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan.

Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan diverse overleginstanties ten behoeve van het wettelijk verplichte vooroverleg.

Leeswijzer
Deze nota behandelt de ingekomen inspraak- en overlegreacties, in hoofdstuk 2 behandelen wij de overlegreacties, in hoofdstuk 3 de inspraakreacties.

2 Overlegreacties

Ten behoeve van het wettelijk verplichte vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse overleginstanties. Er is een reactie ontvangen van het Waterschap Noorderzijlvest.

1. Waterschap Noorderzijlvest

Opmerking 1.1:
Het waterschap stemt in met dit voorontwerp-bestemmingsplan.
Alle (afval)wateraspecten zijn goed benoemd in paragraaf 4.4 Water. De conclusie dat er geen negatieve gevolgen zijn voor het watersysteem is correct.
Ook is het treffen van (compenserende) maatregelen niet aan de orde. Op de Verbeelding met Regels hebben wij ook geen opmerkingen.

Beantwoording:
We hebben met instemming kennis genomen van het advies.

Opmerking 1.2:
Een eventuele grondwateronttrekking tijdens de bouwfase is een aandachtspunt. Voor dat aspect kan contact worden opgenomen met het team Vergunningen & Handhaving van ons waterschap via vergunningen@noorderziilvest.nl

Beantwoording:
We hebben met instemming kennis genomen van het advies.

3 Inspraakreacties

Er zijn 22 inspraakreacties ontvangen op het voorontwerp bestemmingsplan. Gelet op publicatie op internet zijn de inspraakreacties geanonimiseerd. De reacties zijn op volgorde van ontvangst genummerd. Insprekers worden geïnformeerd over het nummer waaronder hun reactie behandeld wordt.

De reacties zijn hieronder per binnengekomen reactie weergegeven en voorzien van beantwoording. De beantwoording in grijs gearceerde kaders opgenomen. Als de inspraakreactie aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen is dat bij de beantwoording aangegeven.

De inspraakreacties konden worden ingediend tot en met donderdag 18 juli 2019, waarbij volgens de jurisprudentie de datum van verzending doorslaggevend is. De inspraakreacties onder 21 en 22 zijn per post ontvangen op 22 en 30 juli 2019. Deze zijn, ondanks de termijnoverschrijding, toch voorzien van een antwoord. De overige inspraakreacties zijn tijdig ingediend.

Inspraakreactie 1

Opmerking 1.1:

1 - Verkeer en parkeren

Om te voorzien in de parkeerbehoefte wordt ondergronds een parkeergarage aangelegd, waarvan de in- en uitgang worden gesitueerd *recht* tegenover de door mij bewoonde woning. zoals eerder vermeld, gelegen aan de Burgemeester Strubenweg 2. In de toelichting wordt gesproken over een extra verkeersgeneratie van maximaal 234 motorvoertuigen per etmaal op een werkdag. De projectontwikkelaar Vastgoud, kon op de bijeenkomst van 20 juni j.l. geen uitsluitsel geven op de vraag of er ook een mogelijkheid komt voor gebruikers van de nabijgelegen Dorpskerk of het 't Laughoes om in de garage eventueel tegen betaling te kunnen parkeren "Alles staat nog open" was het antwoord. Dit kan dus betekenen dat het aantal verkeersbewegingen van en naar de parkeergarage wel eens hoger kan worden als het nu gestelde aantal van 234 motorvoertuigen per etmaal.

Dit heeft hoe dan ook consequenties voor mij en het woongenot wat ik nu geniet. Ik denk daarbij met de kennis van nu vooral aan Luchtkwaliteit, geluidsoverlast en lichtoverlast.

Beantwoording:
Na de inspraakperiode is gekeken in hoeverre aan de inspraakreacties tegemoet kon worden gekomen. Alternatieve locaties voor de ingang van de parkeerkelder zijn onderzocht en overwogen. Een verplaatsing van de ingang naar de zijde van de Hoofdweg bleek haalbaar. Deze locatie is gewijzigd in het plan. Verder heeft de ontwikkelaar verklaard dat de parkeergarage uitsluitend zal worden opengesteld voor bewoners/eigenaren van de appartementen. Dus géén extra gebruik door gebruikers van omliggende voorzieningen.

Opmerking 1.2:

1.1 - Luchtkwaliteit

Ik maak mij zorgen over de luchtkwaliteit omdat mijn slaapkamer tegenover de ingang en uitgang van de parkeergarage gesitueerd is. Op zich zou dit volgens de toelichting punt 4.10 Luchtkwaliteit geen belemmering moeten zijn voor de totale locatie, maar bij de in- en uitrit van de parkeergarage vind wel een concentratie van verkeersbewegingen plaats, die boven op de nu al aanwezige verkeersdruk en de hier mee gepaard gaande verslechtering van de luchtkwaliteit komt.

Beantwoording:
In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit beoordeeld. Het plan zorgt voor een relatief geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is gesteld dat bij bouwprojecten van niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, deze projecten niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De grens van 1500 nieuwe woningen geldt voor woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg, waarover alle verkeersbewegingen plaatsvinden. Voorliggend plan blijft ruimschoots onder de grens van 1500 nieuwe

woningen. Daarnaast is er geen sprake van een grotere concentratie van voertuigbewegingen dan bij woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg. Het aspect luchtkwaliteit levert voor dit plan daarom geen belemmeringen op. Er hoeft dan geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Opmerking 1.3:

1.2 - Geluidsoverlast

Bij het bestuderen van de m.e.r.-beoordeling lijkt er vooral gekeken te zijn naar de nadelige invloeden die de omgeving, zoals de bestaande supermarkt heeft op het doorgaan van dit plan en weinig naar de nadelige invloeden die dit plan heeft op de bewoners van de huizen in de directe omgeving. Het omhoog rijden op een schuine helling zal naar mijn idee geluid produceren richting de eerste verdieping, waar mijn slaapkamer gesitueerd is. Tevens is het aannemelijk dat er een vorm van afsluiting zal plaatsvinden van de parkeergarage, zodat alleen bewoners en eventueel bezoekers van het complex toegang hebben. Ook bestaat er de mogelijkheid dat de parkeergarage op enig moment gebruikt kan gaan worden door derden, bijvoorbeeld bezoekers van de Dorpskerk of het 't Laughoes. Deze afsluiting zal bij elke verkeersbeweging geopend en gesloten moeten worden en dit kan afhankelijk van de gebruikte methode ook geluidsoverlast geven.

De geluidsbelasting op de gevel nabij de openslaande balkondeuren van de slaapkamer is gemeten met een Brüel & Kjær 2260 geluidsanalyzer tussen 23:00-07:00 uur met een Lar,eq van 45,2dB(A), een LAmax van 78,5 dB(A) en een LCpk(MaxP.) van 98,7 dB(A) naar mijn idee nu al aan de grenzen van het toelaatbare. Deze metingen kunnen natuurlijk geen gedegen akoestisch onderzoek vervangen maar ze geven toch inzicht in het huidige geluidsmilieu. Wel wil ik opmerken dat voor ons een meetvenster van 22:00-06:00 uur meer representatief zou zijn omdat dit meer samenvalt met ons slaapritme.

Beantwoording:
Het akoestisch onderzoek dat bij het voorontwerp bestemmingsplan was gevoegd richt zich inderdaad grotendeels op de supermarkt. Onderzocht is of de toevoeging van woningen (geluidsgevoelige gebouwen) de supermarkt niet belemmerd in de bedrijfsvoering en of sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de omgeving.

Na de inspraakperiode heeft de ontwikkelaar besloten de ingang van de parkeerkelder te verplaatsen naar de zijde van de Hoofdweg. Wij verwachten dat daarmee, voor het aspect geluid, voldoende aan het bezwaar van de indiener tegemoet is gekomen. Aanvullend is alsnog de geluidbelasting van het verkeer in relatie tot de nieuwe locatie van de ingang van de parkeerkelder onderzocht. Dit akoestisch onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen ontoelaatbare hinder oplevert voor woningen van derden.

Opmerking 1.4:

1.3 - Lichtoverlast

Bij het verlaten van de parkeergarage is het aannemelijk dat de door motorvoertuigen veroorzaakte lichtbundel van de koplampen steeds bij mij in de woonkamer en in de slaapkamer zal schijnen. Dit omdat de auto schuin tegen de helling oprijdt, waardoor tevens naar verwachting een sterke lichtflits ontstaat op het moment van overgang van helling naar het horizontale vlak. In het verleden heeft er een bedrijf gezeten met een felle halogeen buitenlamp die af en toe aan ging en dit werd door mij als zeer storend ervaren.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het voorontwerp-bestemmingsplan bestemmingsplan 'Eelde – Appartementen Centrum'. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u, met inachtneming van mijn zienswijze het voorontwerp-bestemmingsplan *niet* vast te stellen, dan wel een *aanpassing te doen* waardoor de beoogde inrit en uitrit van de parkeergarage anders gesitueerd wordt. Als alternatief kan bijvoorbeeld

gedacht worden om de inrit en uitrit aan de Hoofdweg te situeren. Omdat bij de door mij voorgestelde locatie van de uitrit, hier tegenover *geen woningen* zijn gesitueerd, zal hierdoor geen overlast voor bewoners ontstaan. Ook in verkeerstechnische zin, in casu de verkeersveiligheid, verdient mijns inziens de door mij voorgestelde locatie van de in- en uitrit de voorkeur, omdat de Hoofdweg aanzienlijk breder is en de afstand tussen het kruispunt en de in- en uitrit groter.

Beantwoording:
In het plan is de ingang van de parkeerkelder verplaatst naar de zijde van de Hoofdweg. Wij gaan er vanuit dat daarmee het bezwaar van lichtoverlast weggenomen is.

Inspraakreactie 2, 6, 11, 12, 16, 18 en 21

De inspraakreacties hebben exact dezelfde inhoud en worden hieronder daarom samen beantwoord.

Opmerking 2.1:

1) **Beeldkwaliteitsplan;**
Het plan is in strijd met het vastgestelde beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Eelde.
De klankbordgroep Eelde heeft in nauwe samenwerking met de stedenbouwkundige van de gemeente Tynaarlo en een projectleider van de gemeente Tynaarlo langdurig gewerkt aan het zorgvuldig samenstellen van een beeldkwaliteitsplan. Dit plan is door de raad vastgesteld en zou als uitgangspunt voor alle toekomstige ontwikkelingen in de kom van Eelde gelden. Nu er voor woningbouw wordt gekozen doet dat feit niets af aan de maatvoeringen zoals die in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan zijn vastgelegd. Het dorpse karakter koesteren, behouden en bewaken was een van de uitgangspunten van de klankbordgroep Eelde. Dat wordt met dit bouwplan te niet gedaan. Voor het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan Appartementen Eelde Centrum is het voorstel om een aanpassing op het beeldkwaliteitsplan door te voeren. Dit zou dan uitsluitend voor deze locatie moeten gelden. Dat is hetzelfde als de spelregels veranderen tijdens de wedstrijd wat je niet moet toestaan als je een betrouwbare overheid wilt zijn. Het aanpassen van een beeldkwaliteitsplan om een bouwplan haalbaar en rendabeler te maken voor de initiatiefnemer is niet acceptabel en veroorzaakt willekeur.

Beantwoording:
In 2012 is ten behoeve van het centrumplan Eelde het beeldkwaliteitsplan ‘centrum Eelde’ vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan uit 2012 is voor deze locatie niet toereikend. Het plan gaat voor voorliggende locatie uit van wonen boven winkels/dienstverlening. Er is maatwerk nodig, daarom is een gewijzigd beeldkwaliteitsplan opgesteld, specifiek voor deze locatie. Ten opzichte van het voorontwerp is in de wijziging van het beeldkwaliteitsplan uitdrukkelijker verwoord wat de overeenkomsten met en de aanvullingen op het beeldkwaliteitsplan centrum Eelde zijn.

Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan geldt alleen voor de locatie Doedens/Koops, niet voor de rest van het centrum. Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan bouwt verder op het beeldkwaliteitsplan uit 2012. De ruimtelijk visie van dit beeldkwaliteitsplan is nog steeds actueel voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Om het winkelgebied te versterken is er in de raadsopdracht van 17 maart 2015 voor gekozen om het winkelgebied te concentreren in het noordelijke deel van het centrum. Om het winkelgebied te versterken is er voor gekozen om het zuidelijke bouwblok, hoek Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg, de functie wonen te geven. Hierdoor
ontstaat er een compacter winkelgebied.

Omdat voorliggend plan enkel wonen betreft en niet uitgaat van een winkelplint sluit het plan niet volledig aan op een aantal basisprincipes van het BPK centrum Eelde. Een winkel heeft door de aanwezigheid van een

winkelpui met etalages een volledig andere relatie met de openbare ruimte dan een woonprogramma. Een woonprogramma vraagt om een andere overgang naar de openbare ruimte, onder andere ten behoeve van de privacy van de woonsituatie ten opzichte van de openbaarheid van de straat. Dit is de belangrijkste wijziging voor wat betreft beeldkwaliteit bij de programmatische verandering van winkelplint naar een woonprogramma. Het dorpse karakter wordt nog steeds na gestreefd.

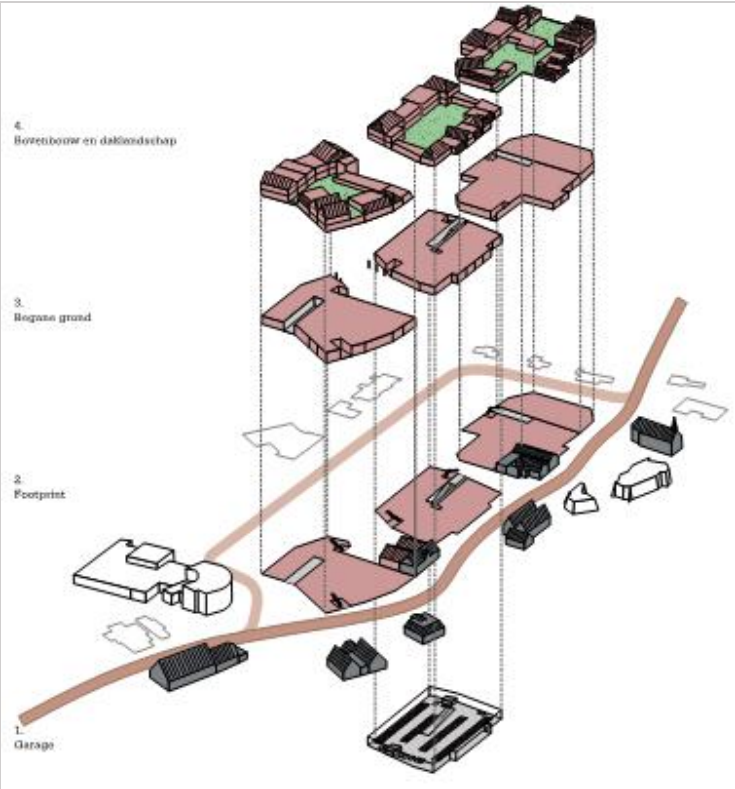
Opmerking 2.2:

2) Massaliteit van het plan;

De huidige invulling van het plan is grootstedelijk, massaal en niet passend binnen het dorpse karakter dat wordt nagestreefd. De kavels worden te vol gebouwd waardoor de samenhang uit het gebied verdwijnt en grote massale gevels het beeld gaan bepalen.

Beantwoording:
Bij de vorige opmerking is reeds de noodzaak tot maatwerk omschreven. Het beeldkwaliteitsplan 'centrum Eelde' gaat voor voorliggende locatie uit van wonen boven winkels/dienstverlening. Het geldende beeldkwaliteitsplan centrum Eelde gaat uit van 3 bouwblokken. De massaopbouw wordt als volgt beschreven: De opbouw van de bouwblokken bestaat uit een winkelplint van circa 4,5 tot 5 meter met hierboven de verdere uitwerking van de bouwvolumes. Op het hogere niveau kunnen ook gaten in de gevellijn aanwezig zijn.

Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan geldt alleen voor de locatie Doedens/Koops, niet voor de rest van het centrum. Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan bouwt verder op het beeldkwaliteitsplan uit 2012. De ruimtelijk visie van dit beeldkwaliteitsplan is nog steeds actueel voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Het dorpse karakter wordt nog steeds nagestreefd.



afbeelding met bouwblokken uit het beeldkwaliteitsplan centrum Eelde (19 juni 2012)

Opmerking 2.3:

3) Parkeren;

In dit plan wordt parkeren voor de toekomstige bewoners van het complex middels een parkeergarage gefaciliteerd, aangevuld met een 3-tal parkeerplaatsen op het maaiveld. Op geen enkele wijze wordt er rekening gehouden met parkeren op het maaiveld voor bewoners, die overdag meerdere malen hun auto gebruiken en hierdoor niet telkens de parkeergarage gebruiken, alsmede bezoekers die nergens hun auto kwijt kunnen behoudens de parkeergelegenheden bij de naastgelegen winkels of op de openbare weg. Ook wordt er geen rekening meer gehouden met bezoekers van het Loughoes, Museum en Kerk.

Tevens veroorzaakt het bouwplan door het opheffen van 50 parkeerplaatsen die inmiddels hun functie en noodzaak hebben bewezen dat het centrum op "slot" gezet wordt en autonome groei en continuïteit voor ondernemers in gevaar komt. Dit levert nog meer druk op de toch al krappe voorzieningen in het centrum en veroorzaakt schade aan exploitaties van ondernemers.

Beantwoording:
Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de normen conform de CROW-richtlijn. De berekende gemiddelde parkeerbehoefte komt uit op 68 parkeerplaatsen. Hier is een aandeel voor bezoekers in opgenomen.

Inspreker geeft aan dat bewoners die overdag meerdere malen hun auto gebruiken niet telkens de parkeergarage gebruiken. Niet duidelijk is waar deze aanname op gebaseerd is, waardoor hier geen reactie op gegeven kan worden.

De bedoelde op te heffen parkeerplaatsen liggen in het noordelijke gedeelte van het plangebied. Het gaat hier om een tijdelijke parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening is aangelegd om de overlast ten tijde van de herinrichting van de openbare ruimte, de tijdelijke afsluiting van delen van de weg en het tijdelijk niet beschikbaar zijn van daaraan gelegen parkeerplaatsen, te ondervangen. Inspreker noemt een aantal voorzieningen buiten het plangebied. Bezoekers van deze voorzieningen zouden gebruik maken van de tijdelijke parkeerplaatsen. In de toekomst zullen deze bezoekers weer gebruik moeten maken van de andere parkeerplaatsen in het centrum. De tijdelijke parkeerplaats is ingericht boven de parkeernorm die voor het centrum geldt.

Voor de parkeerbehoefte die door voorliggend plan ontstaat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ook zonder dat gebruik wordt gemaakt van het tijdelijke parkeerterrein, kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van het centrum. Er is sprake van een evenwichtssituatie.

Opmerking 2.4:

Centrumvisie 2019;
Als oplossingen verwijzen wij graag naar de Centrumvisie 2019 die door ondernemers is opgesteld. Deze visie realiseert een voor alle betrokkenen tevredenstellende situatie. Een visie waar zowel de leefbaarheid, het ondernemersklimaat, de sfeer en uitstraling van het centrum en de toegevoegde functies worden meegenomen. Deze visie is evenwichtig en benut de kansen die de kom van Eelde ons biedt. We nodigen u van harte uit om deze visie met ons uit te dragen zodat wij gezamenlijk datgene doen wat goed is voor Eelde en haar toekomst.

Er is door een aantal ondernemers in de afgelopen jaren al veel geld en moeite gestoken in de ontwikkeling van het centrum en haar omgeving. Dit zou niet zijn gebeurd zonder dat de gemeente zich altijd als een betrouwbare partner heeft getoond en een duidelijke visie t.a.v. de detailhandelsontwikkelingen in het gebied heeft gehad. We rekenen ook nu op een betrouwbare overheid die de ondernemers niet opzadelt met een bouwproject dat het centrum op slot zet en toekomstige ondernemen onmogelijk maakt en groei belemmert.

Beantwoording:
Het initiatief van de ondernemers wordt gewaardeerd, maar wij willen niet treden in bestaande afspraken zoals die gemaakt zijn, bijvoorbeeld voor voorliggende locatie.

Voorliggend plan valt binnen de door de gemeenteraad gestelde ruimtelijke en financiële kaders. De gemeenteraad heeft op 17 maart 2015 een marktconforme financiële taakstelling voor deze locatie vastgesteld. Dit besluit heeft geleid tot de uitbreiding van de Jumbo supermarkt op de achterzijde van het perceel, een plan voor woningbouw voor de voorzijde, in combinatie met het inleveren van 1500 m² detailhandel. Wij zijn ervan overtuigd dat het plan voor deze percelen een goede bijdrage levert aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum van Eelde.

De gemeente staat open voor gesprekken over de invulling van overige beschikbare locaties maar particuliere partijen moeten daarvoor met een initiatief komen. De gemeente is geen eigenaar van die percelen en wil zich ook niet als ontwikkelaar presenteren. Bij deze gesprekken houden wij de in de visie genoemde aspecten als versterking van het centrum, parkeren en de dorpse sfeer in het oog. Daarentegen kunnen wij de tijdstrend voor het online shoppen, de huidige leegstand en bestaande onbebouwde particuliere kavels niet negeren.

Inspraakreactie 3, 4 en 22

De inspraakreacties hebben exact dezelfde inhoud en worden hieronder daarom samen beantwoord.

Inspraakreactie 3, 4 en 22 hebben grotendeels dezelfde inhoud als inspraakreactie 2. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 2.

Aanvullend daarop wordt in beide inspraakreacties de volgende opmerking gemaakt:

Opmerking 3.1:

4) **Toekomst**
Wij zijn ons aan het oriënteren of we een onderdeel van ons bedrijf moeten verplaatsen naar de kom van Eelde. We zien goede kansen en zijn erg enthousiast over de mogelijkheden die het centrum van Eelde ons kan bieden. We hebben hierover constructieve gesprekken. Echter ook wij zijn afhankelijk van een goede infrastructuur met voldoende capaciteit. Dat staat met het voorliggende plan nu ter discussie en we verzoeken u zorg te dragen voor een goed ondernemersklimaat in Eelde zodat we met elkaar een succes kunnen maken van het centrum.

Beantwoording:
Wij zijn van mening dat de huidige infrastructuur passend is bij de huidige situatie. Qua capaciteit gaan wij er van uit dat u doelt op de parkeercapaciteit. Zoals hiervoor (onder opmerking 2.3) beschreven zijn wij van mening dat de parkeercapaciteit goed is, er is sprake van een evenwichtssituatie.

Inspraakreactie 5

Opmerking 5.1:

1. ***Functioneren klankbordgroep.***
Jarenlang heeft een Klankbordgroep gefunctioneerd bestaande uit vertegenwoordigers van bevolking, ondernemers en gemeente. In open overleg werden alle onderwerpen, die van belang waren voor de ontwikkeling van het Centrum van Eelde, besproken en tot een zo goed mogelijke oplossing gebracht. O.a. is in overleg met de gemeentearchitect het beeldkwaliteitsplan uitgewerkt waarin de uitgangspunten voor nieuwbouw en verbouw in het centrum van Eelde zijn vastgelegd.
De ervaring leert dat onder regie van de gemeente een open gesprek noodzakelijk is om ontwikkelingen in een woonplaats in goede banen te kunnen leiden. En zo verschillende belangen bijeen te brengen en private en publieke aspecten in samenhang te kunnen bekijken.

De Klankbordgroep werd in het laatste deel van zijn bestaan door de gemeente weinig meer betrokken in ontwikkelingen en werd opgeheven vlak voordat het eerste plan voor het appartementen complex op tafel kwam. En ook voordat het verkeersplan werd uitgewerkt. Achteraf kan worden vastgesteld dat na het opheffen van de klankbordgroep problemen ontstonden met de voortgang c.q. uitwerking van zaken. Zodat het misliep met de ontwikkeling van het appartementen complex volgens het beeldkwaliteitsplan en ook de shared space opzet niet deugdelijk van de grond kwam.

Enige tijd geleden werd zelfs gesteld dat het project Eelde tot een afronding zou komen hoewel nog van alles nodig is om het verval in het centrum aan te pakken.
Het is derhalve duidelijk dat een goede overlegstructuur noodzakelijk is voor een adequate voortgang van zaken. Dat lange tijd zonder lokaal overleg werd gewerkt, is merkwaardig want al langer is men bestuurlijk van mening, formeel althans, dat een goed bestuur alleen tot stand kan komen in een adequaat geregeld, open overleg met de burgerij.

Beantwoording:
In 2012 is samen met een klankbordgroep een totaalplan voor het centrum ontwikkeld. Speerpunten daarin zijn het creëren van extra woonruimte, het voorkomen van leegstand in winkelpanden, het verbeteren van de parkeervoorzieningen, het vervangen van de riolering en het scheiden van vuil- en hemelwater. Ook de herinrichting van de openbare ruimte en de inrichting van parkeerplaatsen is in samenspraak met ondernemers en bewoners gegaan. In die zin zijn de doelen uit het oorspronkelijke plan niet veranderd. Wat wel is gewijzigd is dat de raad, na de vernietiging van het bestemmingsplan door de Raad van State, besloten heeft dat er geen totaalplan meer komt. Met de verkoop van het perceel voormalige garage Koops, als uitvoering van het raadsbesluit van 17 maart 2015, heeft de gemeente geen percelen meer in eigendom. Met de afronding van het gemeentelijke project is de klankbordgroep ook opgeheven. Toekomstige ontwikkelingen moeten vanuit marktpartijen komen. Aan ontwikkelaars geven we altijd mee dat wij verwachten dat zij de omgeving bij hun plannen betrekken. Maar de verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij de initiatiefnemer.

Voor voorliggend plan zijn meerdere informatiebijeenkomsten gehouden. Begin 2021 zal de ontwikkelaar nogmaals een informatieavond houden voor inwoners en gemeenteraad, waarin het onder andere zal toelichten op welke manier is omgegaan met de ingediende inspraakreacties en hoe het vervolg van het project eruit zal zien.

Opmerking 5.2:

2. ***Gebrek aan een adequate uitvoering van het Beeldkwaliteitsplan.***
Zoals boven vermeld heeft de gemeentearchitect in goede samenwerking met de Klankbordgroep het beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. De kern hiervan is het bewerkstelligen van nieuwbouw en verbouw in het centrum van Eelde met een dorps karakter en een adequate samenhang met de bestaande dorpse bebouwing.
Helaas heeft een dergelijke aanpak van het appartementencomplex tot nu toe niet plaats gevonden omdat de projectontwikkelaar een groot bouwvolume tot stand wil brengen. Het eerste plan werd gekenmerkt door massale bouw zonder aansluiting op de bebouwing in de omgeving. Het plan was voorzien van een door de architect van de projectontwikkelaar uitgewerkt nieuw beeldkwaliteitsplan, wat het uitgangspunt vormde voor de voorstellen. Na discussie hierover in de raad heeft het college toegezegd dat een nieuw plan zou moeten worden ontwikkeld overeenkomstig het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan. En dat daarover goed overleg diende te worden gevoerd, met name met omwonenden.
Het tweede voorstel voor het appartementencomplex is echter nog steeds te massaal, heeft een stedelijke allure in plaats van een op de dorpse identiteit afgestemde schaal, gekenmerkt door kleinschalige bebouwing. De verschillende schaalniveau's van nieuwbouw en omgevende bebouwing wijken te veel van elkaar af. Hoe deze zich in werkelijkheid met elkaar verhouden is, ondanks verzoeken daartoe, niet concreet aangetoond. Want maquettes of andere driedimensionale presentaties, die dat zouden kunnen aantonen, zijn ondanks verzoeken daartoe niet beschikbaar gesteld.
De variaties in vormgeving van de nieuwbouw hebben vooral betrekking op de vormgeving van de stedelijke nieuwbouw op zichzelf om daardoor de verschillen in grootte met de omgevende bebouwing te maskeren. Maar het duidelijke verschil in schaal tussen de voorgestelde, stedelijke nieuwbouw en de dorpse bebouwingsstructuur is hierdoor echter

moeilijk te overbruggen. Met als gevolg dat de voorgestelde bouwvolumes niet passen in de historische continuïteit, waarbij Dorpskerk en museum een belangrijke rol spelen.
Een vraag terzijde is in hoeverre de bouwactiviteiten voor de parkeergarage ongewenste effecten kunnen veroorzaken ten aan zien van het kerkgebouw.
Tenslotte heeft het afgesproken overleg met omwonenden over de uitgangspunten onvoldoende of geen uitwerking gekregen. Daarom kan niet met dit plan worden ingestemd.

Bij het tweede voorstel voor de uitwerking van het appartementencomplex is nu een 'aanvullend' beeldkwaliteitsplan toegevoegd dat de nodige vragen oproept.
Twee redenen worden hiervoor aangevoerd.

1. Er bestaat geen winkelfunctie meer maar alleen een woonfunctie.

Maar hiervoor is toch geen aanvullend plan nodig want de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan gelden toch voor het ontwerpen van alle soorten van panden in het centrum van Eelde, los van de wijze van gebruik? En het uitwerken van de begrenzing tussen woonfunctie en openbare ruimte is toch te beschouwen als het toepassen van technische criteria binnen het kader van de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan? En dit geldt zowel voor de huidige als latere plannen.

2. Het verkrijgen van een maatwerkoplossing om een antwoord te geven op het verzoek in het oorspronkelijke (?) beeldkwaliteitsplan om samenhang tot stand te brengen tussen verschillende schaalniveau's: centrumplan, belendend bebouwingen en context.

Als het echter gaat om het realiseren van de doelstellingen van het beeldkwaliteitsplan, zoals de formulering aangeeft, dan is er toch geen aanvulling van het beeldkwaliteitsplan nodig? Bovendien wordt nadrukkelijk betoogd dat de principes van het oorspronkelijke (?) beeldkwaliteitsplan onverkort van kracht blijven.
Toch blijkt men een aanpassing van het beeldkwaliteitsplan nodig te vinden en wel in verband met de wijziging van de opzet van het eerste plan voor de appartementen. Het is echter een merkwaardige omkering van zaken dat er in verband met het afkeuren van het oorspronkelijke bouwplan een aanpassing van het beeldkwaliteitsplan nodig geoordeeld wordt voor het maken van een nieuw plan. Bovendien heeft het college, na discussie hierover in de raad, vastgesteld dat het nieuwe plan moet voldoen aan het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Daar kan geen misverstand over bestaan.
NB Opvallend is dat in de tekst bij herhaling gesproken wordt over het 'oorspronkelijke' beeldkwaliteitsplan, alsof dat achter ons ligt. De verstrekte informatie is bovendien tegenstrijdig. Om een voorbeeld te geven, er wordt enerzijds verwezen naar de dorpse identiteit, die gekenmerkt wordt door kleinschalige bebouwing, terwijl anderzijds wordt gewezen op de variatie die ontstaat door horizontale opdelingen van het bouwvolume die, zoals blijkt, bedoeld zijn voor de wijze van beleven van de grootte van het bouwvolume.
Wat dit laatste betreft is van belang de vermelding in het document 'Eelde – Appartementen centrum: Toelichting', waarin op blz. 6/24 – onder het kopje 'Duurzame verstedelijking - het volgende is te lezen: "In dit ruimtelijk plan is, op basis van het aantal woningen dat gerealiseerd wordt, sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, in het centrum van Eelde". Dit maakt voldoende duidelijk dat er geen sprake is van nieuwbouw in aansluiting op de dorpse identiteit van Eelde, gekenmerkt wordt door kleinschalige bebouwing.
De oorzaak hiervan is dat met de geplande 33 appartementen geen passende oplossing is te vinden voor de uitgangspunten van het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan. De maatwerkoplossing ten aanzien van de principes van het beeldkwaliteitsplan heeft

betrekking op de vormgeving van de bouwvolumes van de 3 blokken, om door een vergaande verdeling van vlakken de te grote volumes ten opzichte van de omgeving minder groot te laten lijken. Maar daarmee is geen relatie gelegd met de omgevende dorpse bebouwing
Opvallend is tenslotte dat de maatvoering uit het beeldkwaliteitsplan op geen enkele wijze aan de orde komt in het nieuwe voorstel. Daar is geen uitspraak over gedaan en dit blijft open bij deze voorstellen (zie berichtgeving in Dorpsklanken van 3 juli 2019).

Conclusie. Uitgaande van bovenstaande beschrijving is het moeilijk de veronderstelling te ontlopen dat een formele weg langs de gemeenteraad wordt gezocht om los te komen van de uitgangspunten en maatvoering uit het beeldkwaliteitsplan en om de plannen daarna verder uit te werken.
Vanaf het begin heeft de projectontwikkelaar, die uiteraard op de hoogte is van het beeldkwaliteitsplan, geprobeerd een te groot volume aan appartementen te ontwikkelen, terwijl de plannen niet passend zijn te maken binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan. Dit heeft tot vertraging geleid, terwijl er grote behoefte bestaat aan appartementen in het Centrum van Eelde. En het verder van belang is dat in het centrum door bewoning de nodige levendigheid ontstaat.

Om verdere vertragingen in de uitwerking van het appartementencomplex tegen te gaan, zal de gemeente aan de projectontwikkelaar duidelijk moeten maken dat hij nu voorstellen dient uit te werken overeenkomstig de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.
Dit is bovendien noodzakelijk ter vermijding van rechtsongelijkheid. Want het is niet acceptabel om aan één belanghebbende partij in het centrum een uitzondering t.a.v. het hanteren van het beeldkwaliteitsplan toe te staan, terwijl van anderen verwacht wordt dat zij er aan voldoen. Ook is hier in het geding het vertrouwen in de overheid dat deze zich houdt aan gemaakte afspraken.
Tenslotte is het nodig een opzet voor het overleg met omwonenden te vormen voor het afgesproken overleg over de opzet van de nieuwbouw dat tot nu toe nog onvoldoende is gerealiseerd.

Beantwoording:
In 2012 is ten behoeve van het centrumplan Eelde het beeldkwaliteitsplan ‘centrum Eelde’ vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan uit 2012 is voor deze locatie niet toereikend. Het plan gaat voor voorliggende locatie uit van wonen boven winkels/dienstverlening. Er is maatwerk nodig, daarom is een gewijzigd beeldkwaliteitsplan opgesteld, specifiek voor deze locatie. Ten opzichte van het voorontwerp is in de wijziging van het beeldkwaliteitsplan uitdrukkelijker verwoord wat de overeenkomsten met en de aanvullingen op het beeldkwaliteitsplan centrum Eelde zijn.

Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan geldt alleen voor de locatie Doedens/Koops, niet voor de rest van het centrum. Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan bouwt verder op het beeldkwaliteitsplan uit 2012. De ruimtelijk visie van dit beeldkwaliteitsplan is nog steeds actueel voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Om het winkelgebied te versterken is er in de raadsopdracht van 17 maart 2015 voor gekozen om het winkelgebied te concentreren in het noordelijke deel van het centrum. Om het winkelgebied te versterken is er voor gekozen om het zuidelijke bouwblok, hoek Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg, de functie wonen te geven. Hierdoor
ontstaat er een compacter winkelgebied.

Omdat voorliggend plan enkel wonen betreft en niet uitgaat van een winkelplint sluit het plan niet volledig aan op een aantal basisprincipes van het BPK centrum Eelde. Een winkel heeft door de aanwezigheid van een winkelpui met etalages een volledig andere relatie met de openbare ruimte dan een woonprogramma. Een woonprogramma vraagt om een andere overgang naar de openbare ruimte, onder andere ten behoeve van de privacy van de woonsituatie ten opzichte van de openbaarheid van de straat. Dit is de belangrijkste wijziging voor wat betreft beeldkwaliteit bij de programmatische verandering van winkelplint naar een

woonprogramma. Het dorpse karakter wordt nog steeds na gestreefd.

Opmerking 5.3:

3. ***Parkeerproblematiek.***

Uit bovenstaande blijkt dat het appartementencomplex is gaan functioneren als een afzonderlijk project binnen de ontwikkeling van het centrum van Eelde en dat als gevolg daarvan de aanpak van de uitwerking een aparte benadering heeft gekregen. Waardoor de parkeerproblematiek in het zuidelijk deel van het centrum buiten zicht is gebleven, evenals in het centrum als geheel, waar voor het parkeren nog niet een adequate oplossing bestaat.
De parkeerruimte op de plaats van de vroegere showroom van Koops heeft ondertussen op wisselende tijden een functie gekregen voor het parkeren tijdens bijeenkomsten in Loughoes of Dorpskerk en verder in het museum. Waarbij vaak oudere bezoekers een parkeerplaats vlakbij zoeken, in de straten rondom de plaats van bijeenkomst en op de zo juist genoemde parkeerplaats. Ook bezoekers van het museum maken hiervan gebruik. Op de Burg. Strubenweg zal straks naar verwachting ook geparkeerd worden door bewoners van het appartementencomplex, als zij hun auto overdag buiten laten staan en door bezoekers hiervan. Terwijl dit een doorgaande weg is geworden.
Weliswaar is het Kampje bedoeld als een overloop voor het parkeren maar door de evenementen die hier plaats vinden en het gebruik voor de markt hiervan op woensdag is het kampje vaak niet beschikbaar.
De showroom parkeerplaats is ook aangewend als ruimte voor de markt als het kampje niet beschikbaar was, hoewel de laatste tijd de Hoofdweg hiervoor gebruikt is.
Uit bovenstaande volgt dat in het zuidelijk deel van het centrum op wisselende tijden last van een aanzienlijke parkeerdruk ontstaat, als het parkeerterrein op de plaats van de vroegere showroomruimte van Koops zou verdwijnen t.b.v. de bouw van het appartementencomplex.

Beantwoording:
Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de normen conform de CROW-richtlijn. De berekende gemiddelde parkeerbehoefte komt uit op 68 parkeerplaatsen. Hier is een aandeel voor bezoekers in opgenomen.

De bedoelde parkeerruimte op de plaats van de vroegere showroom betreft een tijdelijke parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening is aangelegd om de overlast ten tijde van de herinrichting van de openbare ruimte, de tijdelijke afsluiting van delen van de weg en het tijdelijk niet beschikbaar zijn van daaraan gelegen parkeerplaatsen, te ondervangen. Inspreker noemt een aantal voorzieningen buiten het plangebied. Bezoekers van deze voorzieningen zouden gebruik maken van de tijdelijke parkeerplaatsen. In de toekomst zullen deze bezoekers weer gebruik moeten maken van de andere parkeerplaatsen in het centrum. De tijdelijke parkeerplaats is ingericht boven de parkeernorm die voor het centrum geldt.

Voor de parkeerbehoefte die door voorliggend plan ontstaat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ook zonder dat gebruik wordt gemaakt van het tijdelijke parkeerterrein, kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van het centrum. Hierbij houden we er rekening mee dat het Kampje niet volledig gebruikt kan worden. Er is sprake van een evenwichtssituatie.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte gaan wij uit van een representatieve situatie. Omstandigheden die afwijken van de representatieve situatie zijn buiten beschouwing gelaten. Als voorbeeld noemen wij een bijzondere bijeenkomsten in het Loughoes of de kerk, zoals een uitvaart of een huwelijk.

Opmerking 5.4:

4. ***Verdere ontwikkeling van het centrum van Eelde.***

Omdat vernieuwing van de kom van Eelde voorheen slechts gedeeltelijk kon plaats vinden en nog belangrijke ontwikkelingen gewenst zijn, moet het project Eelde als een doorlopend project worden gezien. Door het niet meer betrekken van de Klankbordgroep in een voortgaande ontwikkeling en het opheffen ervan is de continuïteit verloren gegaan en raakte de ontwikkeling van het appartementen complex los gezongen van het bestaande beeldkwaliteitsplan.

Inmiddels is door de 'Ondernemers Eelde' het rapport 'Centrum Eelde. Actualisatie centrumvisie 2019' aangeboden met voorstellen voor verdere invulling van de voorzieningen in het centrum van Eelde.Zodat de gaten in de bebouwing verdwijnen en een gezellige sfeer in het dorp ontstaat. Omdat eindelijk een compleet centrum ontstaat dat een samenhangend geheel vormt, samen met de nodige groenvoorzieningen.

Het is logisch in het geheel van de verdere ontwikkeling van het centrum ook de uitwerking van het appartementencomplex, aangepast aan het beeldkwaliteitsplan, mee te nemen.

Het is gewenst voor de verder ontwikkeling van het centrum van Eelde een passende overlegstructuur tot stand te brengen.

Beantwoording:
Onder opmerking 5.1 is al aangegeven hoe participatie voor het centrum in Eelde is vormgegeven en wat we hierin nastreven voor de toekomst. In breder perspectief kan hier nog worden vermeld dat er op dit moment een uitvoerig participatieproces loopt over de omgevingsvisie, ook in Eelde-Paterswolde. De omgevingsvisie gaat een grote rol spelen in het toekomstig beleid m.b.t. de woon- en leefomgeving. Inwoners worden hier uitvoerig bij betrokken. Voor de lopende projecten in het centrum komen de uitkomsten hiervan mogelijk te laat maar ook de inspraakmomenten, georganiseerd door de initiatiefnemer en de meer formele mogelijkheden van inspraak en zienswijzen bieden mogelijkheden voor belanghebbenden om hun reactie te geven op ruimtelijke plannen. Op basis van deze reacties is bijvoorbeeld de locatie van de ingang van de parkeerkelder gewijzigd en is de detaillering van de appartementen aangepast.

Inspraakreactie 7

Inspraakreactie 7 heeft grotendeels dezelfde inhoud als inspraakreactie 2. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 2.

Aanvullend daarop worden de volgende opmerkingen gemaakt:

Opmerking 7.1:
Tevens hebben wij veel extra investeringen moeten doen om ons gebouw te laten voldoen aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

Beantwoording:
Onduidelijk is wat met deze reactie bedoeld wordt. Bij iedere ontwikkeling gelden eisen aan de beeldkwaliteit. Zo ook voor voorliggend plan.

Opmerking 7.2:

4) **Maatschappelijke uitvoerbaarheid;**

In het plan wordt genoemd dat initiatiefnemer voorafgaand aan de ter inzagelegging in overleg is geweest met belanghebbenden. Er is een gesprek geweest waarin initiatiefnemer een plan heeft gepresenteerd en waar door ons is gewezen op aandachtspunten en verbeterpunten. Van onze zijde hebben wij dit zelfs schriftelijk bevestigd inclusief de gedane toezeggingen door initiatiefnemer op de door ons aangedragen oplossingen voor aandachtspunten in het plan. Tot op heden hebben wij van initiatiefnemer geen enkele reactie meer mogen ontvangen. Derhalve wordt de onjuiste suggestie gewekt dat e.e.a. in overleg en met wederzijdse instemming is bepaald.

Beantwoording:
Wederzijdse instemming is geen voorwaarde bij participatie. Het ideaalbeeld is dat ideeën van belanghebbenden beter maken, maar daarnaast kan ook sprake zijn van tegenstrijdige belangen.

Naast de door de initiatiefnemer georganiseerde inspraakmomenten, bieden ook de meer formele mogelijkheden van inspraak en zienswijzen een mogelijkheid voor belanghebbenden om hun reactie te geven op ruimtelijke plannen. Op basis van deze reacties is bijvoorbeeld de locatie van de ingang van de parkeerkelder gewijzigd en is de detaillering van de appartementen aangepast.

Opmerking 7.3:

5) **Akoestisch onderzoek;**

Uit de berekeningen van het akoestisch onderzoek blijkt dat de VNG-richtwaarde voor het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau in dit plan worden overschreden. Met name worden de richtwaardes bij gebouw C overschreden. Uit het rapport blijkt dat de berekende maximale geluidniveaus hoger zijn dan de algemene grenswaarden. Er wordt gesteld dat deze waarden buiten beschouwing worden gelaten aangezien ze overdag plaatsvinden.

Als de waardes nu al worden overschreden betekent dat voor de toekomst een groot probleem. Wij groeien de laatste jaren gemiddeld met 10 - 15 % per jaar. De verwachting is dat dit de komende jaren ook zo zal zijn. Hierdoor zal de intensiteit van laden en lossen toenemen alsmede de druk op de parkeervoorziening aan de zuidzijde. Dit wordt dan ook nog versterkt door het laten vervallen van de parkeervoorziening op de voormalige showroom locatie. Hierdoor zullen de normen nog verder overschreden worden dan nu al het geval is.

De zorg is dat toekomstige bewoners zich zullen roeren bij deze toename van de overschrijding van de grenswaardes. Hierdoor zien wij veel problemen voor zowel de exploitatie van de supermarkt dan wel de waardeontwikkeling van het vastgoed. Met name Bouwblok C staat te dicht op de laad en los voorziening van de supermarkt en te dicht op de parkeerplaats. Dit bouwblok moet ons inziens anders gesitueerd worden dan wel vervallen om meer afstand tot de laad en losplaats van de supermarkt en haar parkeervoorziening te realiseren en hierdoor het gebied leefbaar te maken voor toekomstige bewoners.

Beantwoording:
De gevel van bouwblok C aan Jumbo-zijde heeft in ontwerp een gesloten uitvoering en is ontworpen om het geluidsniveau van de laad/lospositie binnen de hiervoor gestelde normen te kunnen weerstaan.

<u>Inspraakreactie 8</u>

Opmerking 8.1:

- Een dergelijk ingrijpend plan is niet alleen voor omwonenden maar voor alle inwoners belangrijk. Dat moet vóór de formele procedure aan een ieder voorgelegd worden en besproken worden. De mogelijkheid voor inspraak vooraf (om draagvlak te peilen) is onvoldoende gecommuniceerd en daardoor ook onvoldoende gebruikt. Het plan voldoet niet aan Bro artikel 3.1.6.1e waarin een beschrijving vereist wordt over de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken. Desondanks heeft het college gekozen de formele procedure te starten.

Beantwoording:
Artikel 3.1.6 lid 1 sub e Bro geeft aan dat: ‘een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd: een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.’

Er is nog geen ontwerp plan ter inzage gelegd. De volgende inspraak en participatie heeft tot nu toe plaats gevonden:
- Op maandag 18 maart 2019 is het plan aan belangstellenden gepresenteerd op een informatieavond in ’t Loughoes in Eelde.
- Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 juni 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Vries.
- Tijdens deze periode was het voorontwerp bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.
- De tervisielegging is op 6 juni 2019 bekend gemaakt door plaatsing in het digitale Gemeenteblad.
- Tijdens de ter inzage legging is op 20 juni 2019 is voor belangstellenden een inloopmiddag georganiseerd in ’t Loughoes in Eelde.
- Gedurende de termijn van ter inzage ligging is aan een ieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan.
- Het voorontwerp bestemmingsplan is toegestuurd aan diverse overleginstanties ten behoeve van het wettelijk verplichte vooroverleg.

Het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan gebeurt op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. De formele procedure, zoals bedoeld in de Bro en zoals aangehaald wordt door de inspreker wordt gestart bij de ter inzage legging van het ontwerp plan. Dat is nu de eerst volgende stap in de procedure.

Opmerking 8.2:

- U stelt dat het plan voldoet aan rijksbeleid gezien de stedelijke ontwikkeling (Bro 3.1.6) (het officiële woordgebruik is verwarrend, we spreken hier toch van dorpse ontwikkeling!). Het plan voldoet niet aan de voorwaarde van artikel 3.1.6.5 want het beschrijft niet de cultuurhistorische waarden van het gebied en de omgeving en de effecten daarop van het plan (b.v. de kerk en het museum).

Beantwoording:
In paragraaf 3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt het Rijksbeleid beschreven en wordt het plan hieraan getoetst. In deze paragraaf wordt inderdaad gesproken over ‘stedelijke ontwikkeling’. Deze term kan inderdaad verwarrend zijn. De term is gedefinieerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 1.1.1 lid 1 sub i Bro geeft de volgende definitie:
stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.
Omdat het hier om een woningbouwlocatie gaat, moet in dit geval getoetst worden aan het Rijksbeleid dat geldt voor stedelijke ontwikkelingen.

Een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden staat beschreven in paragraaf 4.6 en 4.7. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.1.6 lid 5 sub a Bro.

Opmerking 8.3:

- De schaal van de bebouwing is te massaal, heeft teveel stedelijke allure en past derhalve niet bij het dorpse eigene van Eelde.

Beantwoording:
In 2012 is ten behoeve van het centrumplan Eelde het beeldkwaliteitsplan 'centrum Eelde' vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan uit 2012 is voor deze locatie niet toereikend. Het plan gaat voor voorliggende locatie uit van wonen boven winkels/dienstverlening. Er is maatwerk nodig, daarom is een gewijzigd beeldkwaliteitsplan opgesteld, specifiek voor deze locatie. Ten opzichte van het voorontwerp is in de wijziging van het beeldkwaliteitsplan uitdrukkelijker verwoord wat de overeenkomsten met en de aanvullingen op het beeldkwaliteitsplan centrum Eelde zijn.

Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan geldt alleen voor de locatie Doedens/Koops, niet voor de rest van het centrum. Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan bouwt verder op het beeldkwaliteitsplan uit 2012. De ruimtelijk visie van dit beeldkwaliteitsplan is nog steeds actueel voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Om het winkelgebied te versterken is er in de raadsopdracht van 17 maart 2015 voor gekozen om het winkelgebied te concentreren in het noordelijke deel van het centrum. Om het winkelgebied te versterken is er voor gekozen om het zuidelijke bouwblok, hoek Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg, de functie wonen te geven. Hierdoor
ontstaat er een compacter winkelgebied.

Omdat voorliggend plan enkel wonen betreft en niet uitgaat van een winkelplint sluit het plan niet volledig aan op een aantal basisprincipes van het BPK centrum Eelde. Een winkel heeft door de aanwezigheid van een winkelpui met etalages een volledig andere relatie met de openbare ruimte dan een woonprogramma. Een woonprogramma vraagt om een andere overgang naar de openbare ruimte, onder andere ten behoeve van de privacy van de woonsituatie ten opzichte van de openbaarheid van de straat. Dit is de belangrijkste wijziging voor wat betreft beeldkwaliteit bij de programmatische verandering van winkelplint naar een woonprogramma. Het dorpse karakter wordt nog steeds na gestreefd.

Opmerking 8.4:

- Door te kiezen voor dit postzegelplannetje met grote impact en een eigen beeldkwaliteitsplan is de relatie met het grote geheel van de centrumplanvisie verstoord.

Beantwoording:
Na de vernietiging van het bestemmingsplan voor het centrum van Eelde in 2013 is er bewust voor gekozen om te gaan werken met deelprojecten.

Plannen voor het centrum van Eelde worden in eerste instantie getoetst aan het geldende kader, dus het Beeldkwaliteitsplan uit 2012 en de beheersverordening uit 2017. Als de plannen hier niet binnen passen, wordt gekeken of het een wenselijke ontwikkeling is. Daarmee worden alle initiatieven en plannen voor de invulling van delen van het centrum van Eelde op dit moment beoordeeld op hun onderlinge samenhang. Is de ontwikkeling wenselijk en vinden wij de impact op de beeldkwaliteit acceptabel, eventueel na aanpassing van de plannen, dan wordt de planologische procedure opgestart om het initiatief planologisch mogelijk te maken.

Opmerking 8.5:

- In het beeldkwaliteitsplan Eelde uit 2011 wordt gesproken van een groen centrum. In de loop der jaren zijn al veel bomen verdwenen en onvoldoende gecompenseerd. In dit plan verdwijnt het laatste substantiële restant bomen en struiken met zowel ecologische als cultuurhistorische waarden. Het verdwijnen betekent negatieve ecologische gevolgen voor de aanwezige fauna ter plekke en in de omgeving (vleermuizen, vogels). Het IVN vraagt aandacht voor het behoud van de aanwezige bomen en struiken.

Beantwoording:
Het aanplanten van nieuw groen is onderdeel van het plan. Een klein deel zou kunnen blijven, maar het grootste gedeelte van het bestaande groen kan niet gehandhaafd worden. Er komt nieuw groen voor in de

plaats.

In eerste instantie is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Daaruit kwam naar voren dat de aanwezigheid van vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen niet konden worden uitgesloten. Een aanvullend onderzoek was daarom noodzakelijk. Tijdens de inspraakperiode waren de uitkomsten van dit onderzoek nog niet bekend. Inmiddels is uit aanvullend onderzoek gebleken dat de aanwezigheid van (jaarrond beschermde) verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels kan worden uitgesloten. De aanwezigheid van een verblijfplaats van de steenmarter kon niet op voorhand worden uitgesloten. Daar is vervolgens nader onderzoek naar gedaan waaruit bleek dat geen verblijfplaats aanwezig is. De resultaten van deze onderzoeken zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Opmerking 8.6:

- Het IVN wacht met belangstelling het verdere ecologisch onderzoek af. We gaan ervan uit dat ook de aanwezige bomen en struiken daarin meegenomen worden.

Beantwoording:
Zie beantwoording onder 8.5

Opmerking 8.7:

- Ook dit plan heeft tot gevolg dat er meer uitstoot van stikstof zal komen. Het IVN vraagt om duidelijkheid over de effecten op het Natura 2000-gebied Drentse Aa in verband met de uitspraak door de Raad van State over de PAS.

Beantwoording:
Na de inspraakperiode is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De uitkomst is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor het plan.

<u>Inspraakreactie 9</u>

Opmerking 9.1:
De eerste opmerking in deze inspraakreactie is exact gelijk aan opmerking onder 2.1.

Beantwoording:
Voor de beantwoording van deze opmerking wordt verwezen naar de beantwoording onder opmerking 2.1.

Opmerking 9.2:

2) Massaliteit van het plan;

De invulling van het beeldkwaliteitsplan kan betekenen dat op de grens van het te bouwen pand op de oude locatie Koops en mijn aangrenzende panden op Hoofdweg 69, 69A, 70 en 70a een gebouw komt te staan met een gevel van 8 meter met daarop een dak met een nokhoogte van 11 meter. Dit neemt heel veel zonlicht en uitzicht weg en geeft veel schaduwwerking voor de mijn huurders en bewoners van het pand 69A. Tevens zijn dan de etalages van de kapsalon annex kledingzaak op Hoofdweg 69 daardoor veel minder zichtbaar. De maatvoering van het beeldkwaliteitsplan dient aangepast te worden voor het oppervlakte waar gebouwd mag worden. De afstand van een eventueel te bouwen complex tot de kadastrale grens dient ruimer te zijn zodat de bewoners van Hoofdweg 69A een goed uitzicht behouden en de winkel op Hoofdweg 69 zichtbaar blijft. De voorlopige schetsen, die op ieder moment nog zijn te wijzigen, en niet bij de ter visielegging zijn bijgevoegd, passen niet in dit plaatje omdat deze te dicht op de kadastrale grens staan. Nabij deze grens zijn de schetsen te hoog en te massaal.

Beantwoording:
In de geldende beheersverordening Eelde Centrum (2017) ligt het bouwblok aan de noordelijke zijde van het

plangebied tot op de erfgrens van het perceel, zowel tot aan de erfgrens met het eigendom van de inspreker als aan de zijde van de Hoofdweg. Daar mag nu een gebouw worden gebouwd met een goothoogte van 5,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Met voorliggend plan komt het bouwblok iets terug te liggen en mag inderdaad hoger worden gebouwd. Deze goot- en bouwhoogte is in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan Centrum Eelde (2012). In het bijbehorende bestemmingsplan (vernietigd door de Raad van State) was dit op de bedoelde locatie vertaald in een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Tegenover de kerk was een goothoogte van 12 meter en een bouwhoogte van 15 meter mogelijk. In voorliggend bestemmingsplan is het hoogteaccent tegenover de kerk komen te vervallen. De afstand vanaf het bouwblok tot aan de erfgrens aan de zijde van de Hoofdweg is 5 meter. De etalages zullen dus niet minder zichtbaar zijn.

De realisatie van het plan zal enige invloed hebben op de lichtinval en het zicht op de genoemde panden. Het woon- en leefklimaat van wordt niet onevenredig aangetast. Als de inspreker van mening is dat er desondanks sprake is van verminderde lichtinval/schaduwwerking of een verminderde situeringswaarde heeft de inspreker de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Het verzoek kan in behandeling wordt genomen, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Opmerking 9.3:

3) Parkeren;

In dit plan wordt parkeren voor de toekomstige bewoners van het complex middels een parkeergarage gefaciliteerd, aangevuld met een 3 tal parkeerplaatsen op het maaiveld. Op geen enkele wijze wordt er rekening gehouden met parkeren op het maaiveld voor bewoners, die overdag meerdere malen hun auto gebruiken en hierdoor niet telkens de parkeergarage gebruiken, alsmede bezoekers, bezorgers en verzorgers, die nergens hun auto kwijt kunnen behoudens de parkeergelegenheden bij de naastgelegen winkels of op de openbare weg.
Dit gaat ten koste van de toch al krappe voorzieningen voor mijn panden op Hoofdweg (69 t/m 71A) en veroorzaakt schade aan exploitaties van mijn huurders (ondernemers) en beperken de mogelijkheid voor het parkeren van mijn huurders (bewoners).
Indien er 33 appartementen in dit gebied worden gebouwd dienen er minimaal 11 parkeerplaatsen op het maaiveld bij te komen die niet ver verwijderd zijn van de entree van het complex , aangezien bezoekers, bezorgers en verzorgers nu eenmaal zo dicht mogelijk bij de ingang willen of moeten parkeren.

Beantwoording:
Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de normen conform de CROW-richtlijn. De berekende gemiddelde parkeerbehoefte komt uit op 68 parkeerplaatsen. Hier is een aandeel voor bezoekers in opgenomen.

Inspreker geeft aan dat bewoners die overdag meerdere malen hun auto gebruiken niet telkens de parkeergarage gebruiken. Niet duidelijk is waar deze aanname op gebaseerd is, waardoor hier geen reactie op gegeven kan worden.

Voor de parkeerbehoefte die door voorliggend plan ontstaat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Hoewel dit geen onderdeel is van voorliggend plan wordt opgemerkt dat voor wat betreft de aanwezige parkeervoorzieningen in het centrum sprake is van een evenwichtssituatie. Er wordt voldoende voorzien in de parkeerbehoefte van het centrum. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ondermeer gekeken naar de parkeerdruk die dit oplevert. In principe geldt dat parkeren zoveel mogelijk moet plaatsvinden op eigen terrein. Ook voor de toekomst worden voor dit aspect geen problemen verwacht.

Opmerking 9.4:

Het zal allemaal kleinschaliger moeten .
Terug naar het oorspronkelijke plan met minder appartementen en meer ruimte voor omwonenden en ondernemers. (Het oorspronkelijke aantal appartementen was 18-24)
Niet plannen maken die meer winst opleveren voor een projectontwikkelaar, die na het gebouw opgeleverd te hebben met de noorderzon van het toneel verdwijnt.
De sfeer en uitstraling en schaalgrootte van het Eelder centrum mag niet verloren gaan.

Er is door een aantal ondernemers in de afgelopen jaren al veel geld en moeite gestoken in de ontwikkeling van het centrum en haar omgeving. Dit zou niet zijn gebeurd zonder dat de gemeente zich altijd als een betrouwbare partner heeft getoond en een duidelijke visie t.a.v. de detailhandelsontwikkelingen in het gebied heeft gehad. We rekenen ook nu op een betrouwbare overheid die de ondernemers en bewoners niet opzadelt met een bouwproject dat het centrum niet verfraait.

Beantwoording:
In 2012 is ten behoeve van het centrumplan Eelde het beeldkwaliteitsplan 'centrum Eelde' vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan uit 2012 is voor deze locatie niet toereikend. Het plan gaat voor voorliggende locatie uit van wonen boven winkels/dienstverlening. Er is maatwerk nodig, daarom is een gewijzigd beeldkwaliteitsplan opgesteld, specifiek voor deze locatie. Ten opzichte van het voorontwerp is in de wijziging van het beeldkwaliteitsplan uitdrukkelijker verwoord wat de overeenkomsten met en de aanvullingen op het beeldkwaliteitsplan centrum Eelde zijn.

Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan geldt alleen voor de locatie Doedens/Koops, niet voor de rest van het centrum. Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan bouwt verder op het beeldkwaliteitsplan uit 2012. De ruimtelijk visie van dit beeldkwaliteitsplan is nog steeds actueel voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Om het winkelgebied te versterken is er in de raadsopdracht van 17 maart 2015 voor gekozen om het winkelgebied te concentreren in het noordelijke deel van het centrum. Om het winkelgebied te versterken is er voor gekozen om het zuidelijke bouwblok, hoek Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg, de functie wonen te geven. Hierdoor
ontstaat er een compacter winkelgebied.

Omdat voorliggend plan enkel wonen betreft en niet uitgaat van een winkelplint sluit het plan niet volledig aan op een aantal basisprincipes van het BPK centrum Eelde. Een winkel heeft door de aanwezigheid van een winkelpui met etalages een volledig andere relatie met de openbare ruimte dan een woonprogramma. Een woonprogramma vraagt om een andere overgang naar de openbare ruimte, onder andere ten behoeve van de privacy van de woonsituatie ten opzichte van de openbaarheid van de straat. Dit is de belangrijkste wijziging voor wat betreft beeldkwaliteit bij de programmatische verandering van winkelplint naar een woonprogramma. Het dorpse karakter wordt nog steeds na gestreefd.

Inspraakreactie 10

Opmerking 10.1:

1. ***Wijze van omgang met het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan.***

Indertijd is door de gemeente een klankbordgroep samengesteld bestaande uit vertegenwoordigers van bevolking, ondernemers en gemeente. Op grond van voorstellen van de klankbordgroep is een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt gericht op het verkrijgen van nieuwbouw of verbouw in samenhang met het dorpse karakter van de bebouwing in Eelde. Dit was de kern van het plan dat is vastgesteld door de gemeenteraad. Van het college mag daarom verwacht worden dat het zich richt op het doen hanteren van de uitgangspunten. Tot grote verrassing van mij werden door het college voorstellen van de projectontwikkelaar aan de gemeenteraad voorgelegd samen met een door de architect van belanghebbende geschreven nieuw beeldkwaliteitsplan dat afweek van het door de gemeenteraad vastgestelde plan. Na discussie in de gemeenteraad is van de zijde van het college toegezegd dat nieuwe plannen zouden moeten worden ingediend die voldoen aan het oorspronkelijke plan. Toch werden door de gemeente voorstellen voorgelegd die hiermee niet overeenstemmen. Hoewel gesuggereerd wordt dat het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan de basis blijft gaat het nu toch, in verband met het aantal appartementen, om een stedelijke ontwikkeling die plaats vindt in een stedelijk gebied, in het Centrum van Eelde. Dat is heel wat anders dan een dorpse bebouwingsstructuur. Tot mijn verbazing blijkt dat de gemeente opnieuw niet het oorspronkelijk vastgestelde beleid handhaaft en de projectontwikkelaar er aan houdt een plan in te dienen in overeenstemming met de vastgestelde uitgangspunten.

Het is een niet acceptabele benaderingswijze waardoor de betrouwbaarheid van de gemeente wordt aangetast. Het zou ook betekenen dat aan één partij in de kom van Eelde wordt toegestaan af te wijken van de vastgestelde uitgangspunten. Dat zou toch een voorkeursbehandeling zijn?

Beantwoording:

In 2012 is ten behoeve van het centrumplan Eelde het beeldkwaliteitsplan ‘centrum Eelde’ vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan uit 2012 is voor deze locatie niet toereikend. Het plan gaat voor voorliggende locatie uit van wonen boven winkels/dienstverlening. Er is maatwerk nodig, daarom is een gewijzigd beeldkwaliteitsplan opgesteld, specifiek voor deze locatie. Ten opzichte van het voorontwerp is in de wijziging van het beeldkwaliteitsplan uitdrukkelijker verwoord wat de overeenkomsten met en de aanvullingen op het beeldkwaliteitsplan centrum Eelde zijn.

Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan geldt alleen voor de locatie Doedens/Koops, niet voor de rest van het centrum. Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan bouwt verder op het beeldkwaliteitsplan uit 2012. De ruimtelijk visie van dit beeldkwaliteitsplan is nog steeds actueel voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Om het winkelgebied te versterken is er in de raadsopdracht van 17 maart 2015 voor gekozen om het winkelgebied te concentreren in het noordelijke deel van het centrum. Om het winkelgebied te versterken is er voor gekozen om het zuidelijke bouwblok, hoek Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg, de functie wonen te geven. Hierdoor
ontstaat er een compacter winkelgebied.

Omdat voorliggend plan enkel wonen betreft en niet uitgaat van een winkelplint sluit het plan niet volledig aan op een aantal basisprincipes van het BPK centrum Eelde. Een winkel heeft door de aanwezigheid van een winkelpui met etalages een volledig andere relatie met de openbare ruimte dan een woonprogramma. Een woonprogramma vraagt om een andere overgang naar de openbare ruimte, onder andere ten behoeve van de privacy van de woonsituatie ten opzichte van de openbaarheid van de straat. Dit is de belangrijkste wijziging voor wat betreft beeldkwaliteit bij de programmatische verandering van winkelplint naar een woonprogramma. Het dorpse karakter wordt nog steeds na gestreefd.

Opmerking 10.2:

2. ***Hanteren maatvoering uit het vastgestelde beeldkwaliteitsplan.***
   In het nieuwe plan is niet de maatvoering opgenomen zoals in het geldende beeldkwaliteitsplan is uitgewerkt. Daar is geen uitspraak over te vinden en die wordt ook niet gegeven. Pas later worden plannen met de maatvoering uitgewerkt. Het is vreemd en onacceptabel dat dit zo gebeurt.

Beantwoording:
In het bestemmingsplan is opgenomen aan welke maten het bouwplan moet voldoen.

Opmerking 10.3:

3. ***Massale bouw.***
   Door nu uit te gegaan van een stedelijke ontwikkeling in een zogenaamd stedelijk gebied in het Centrum van Eelde ontstaat massale bouw die niet passend is in samenhang met het dorpse karakter van Eelde en het uitgangspunt van het zoeken van aansluiting op de dorpse bebouwingsstructuur. Het is opvallend dat zowel bij de vorige als de huidige voorstellen geen maquette of andere weergave van de nieuwbouw in samenhang met de omgeving was te verkrijgen ondanks de verzoeken daartoe. Zodat men in staat zou zijn om het gebrek aan samenhang te zien tussen de grote bouwblokken en de omgevende bouw.
   Voor mij is kennisneming van het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan - en de toezegging dat hieraan vastgehouden zou worden - bepalend geweest voor aanschaf van mijn huis, Burg. Strubenweg 6. Door voor te stellen een groot flat aan de Burg. Strubenweg te plaatsen wordt er blijkbaar geen rekening gehouden met buurtbewoners die zo opeens geconfronteerd worden met een massaal pandt pal tegenover hun koopwoningen. Door het afwijken van het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan zal zeker de waarde van deze koopwoningen aanzienlijk dalen en een claim van planschade is dan aan de orde.
   Dat de gemeente voornemens is zich niet te houden aan het beeldkwaliteitsplan, betekent dat de gemeente zich onbetrouwbaar toont.

Beantwoording:
Zie beantwoording onder 10.1

Opmerking 10.4:

4. ***Voeren van het toezegde overleg met omwonenden.***
   Toegezegd was dat van te voren met de omwonenden overleg over de uitgangspunten van de voorstellen zou worden gevoerd. Weliswaar is er een bijeenkomst geweest waarin het voorgestelde plan gepresenteerd is maar een duidelijk overleg over de gehanteerde uitgangspunten en hoe deze beoordeeld worden heeft tot nu toe niet plaats gevonden. Het is dus niet mogelijk te spreken van instemming met de plannen.

Beantwoording:
Wederzijdse instemming is geen voorwaarde bij participatie. Het ideaalbeeld is dat ideeën van belanghebbenden beter maken, maar daarnaast kan ook sprake zijn van tegenstrijdige belangen.

Naast de door de initiatiefnemer georganiseerde inspraakmomenten, bieden ook de meer formele mogelijkheden van inspraak en zienswijzen een mogelijkheid voor belanghebbenden om hun reactie te geven op ruimtelijke plannen. Op basis van deze reacties is bijvoorbeeld de locatie van de ingang van de parkeerkelder gewijzigd en is de detaillering van de appartementen aangepast.

Opmerking 10.5:

5. ***Mogelijkheden om te parkeren.***

Het uitwerken van het plan voor de appartementen is niet alleen losgekoppeld geraakt van het beeldkwaliteitsplan maar ook van de functie die het parkeerterrein op de plaats van de showroom van Koops heeft gekregen. Bij grote bijeenkomsten in Loughoes c.q. Dorpskerk, met name begrafenissen, worden auto's in straten vlak in de buurt en op zo juist genoemd pareerterrein geplaatst. Dit heeft mede te maken met het feit dat het vaak handelt om oudere mensen die een parkeerterrein in de buurt van de bijeenkomst zoeken. Ook bezoekers van bijeenkomsten in het museum of van tentoonstellingen parkeren in de buurt.

Weliswaar is het kampje bedoeld voor parkeren maar dat is hiervoor wegens evenementen regelmatig niet beschikbaar terwijl hier elke woensdag markt wordt gehouden.

Ook is het parkeerterrein wel gebruikt voor de markt als het kampje niet beschikbaar is.

Het is duidelijk dat in het zuidelijk gedeelte van de kom last van een grote parkeerdruk ontstaat, op wisselende tijden, als het parkeerterrein op de plaats van de showroom van Koops verdwijnt. Dit zal leiden tot hinder ook in de Burg. Strubenweg die thans als doorgaande route functioneert. Bovendien zullen bezoekers van de appartementen en bewoners die overdag hun auto buiten laten staan o.a. gebruik gaan maken van de Burg. Strubenweg.

De hinderlijke parkeerdrukte zal een oplossing moeten vinden door voldoende parkeerruimte bij museum en kerk, omdat het kampje, afgezien van de afstand voor ouderen, vaak niet als overloop beschikbaar is.

Beantwoording:

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de normen conform de CROW-richtlijn. De berekende gemiddelde parkeerbehoefte komt uit op 68 parkeerplaatsen. Hier is een aandeel voor bezoekers in opgenomen.

De bedoelde parkeerruimte op de plaats van de vroegere showroom betreft een tijdelijke parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening is aangelegd om de overlast ten tijde van de herinrichting van de openbare ruimte, de tijdelijke afsluiting van delen van de weg en het tijdelijk niet beschikbaar zijn van daaraan gelegen parkeerplaatsen, te ondervangen. Inspreker noemt een aantal voorzieningen buiten het plangebied. Bezoekers van deze voorzieningen zouden gebruik maken van de tijdelijke parkeerplaatsen. In de toekomst zullen deze bezoekers weer gebruik moeten maken van de andere parkeerplaatsen in het centrum. De tijdelijke parkeerplaats is ingericht boven de parkeernorm die voor het centrum geldt.

Voor de parkeerbehoefte die door voorliggend plan ontstaat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ook zonder dat gebruik wordt gemaakt van het tijdelijke parkeerterrein, kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van het centrum. Hierbij houden we er rekening mee dat het Kampje niet volledig gebruikt kan worden. Er is sprake van een evenwichtssituatie.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte gaan wij uit van een representatieve situatie. Omstandigheden die afwijken van de representatieve situatie zijn buiten beschouwing gelaten. Als voorbeeld noemen wij een bijzondere bijeenkomsten in het Loughoes of de kerk, zoals een uitvaart of een huwelijk.

Opmerking 10.6:

6. ***Verder ontwikkeling van de kom van Eelde.***

Door allerlei oorzaken is de ontwikkeling van de kom van Eelde nog lang niet klaar, zoals blijkt uit de verschillende gaten in de bebouwing in het centrum. Toch ontstond van gemeentewege kort geleden de suggestie alsof het project Eelde afgerond zou worden met het appartementen plan. Dat duidt er op dat de gemeente nog steeds zijn eigen weg gaat en niet over een goed beeld beschikt van de werkelijke situatie. Dat verklaart dat de gemeente onvoldoende rekening houdt met de bestaande paarkeerproblematiek in de kom van Eelde. En verder toestaat dat stedelijke bouw wordt voorgesteld voor het appartementencomplex die niet past binnen het beeldkwaliteitsplan, simpel omdat het volume van de nieuwbouw te groot wordt voor aanpassing aan de dorpse bebouwing.

Inmiddels hebben de ondernemers van Eelde een centrumvisie 2019 ontwikkeld. Het is van groot belang dat de hele verder ontwikkeling van het centrum in goede samenhang met elkaar plaats vindt vanuit een adequate toepassing van het beeldkwaliteitsplan. Dit plan juich ik zeer toe. Dat weerspiegelt wat we met ons dorp willen.

Het kan ook niet zo zijn dat één ontwikkelaar de vrijheid krijgt van het college om daar een eigen invulling aan te geven.

Beantwoording:

In 2012 is ten behoeve van het centrumplan Eelde het beeldkwaliteitsplan ‘centrum Eelde’ vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan uit 2012 is voor deze locatie niet toereikend. Het plan gaat voor voorliggende locatie uit van wonen boven winkels/dienstverlening. Er is maatwerk nodig, daarom is een gewijzigd beeldkwaliteitsplan opgesteld, specifiek voor deze locatie. Ten opzichte van het voorontwerp is in de wijziging van het beeldkwaliteitsplan uitdrukkelijker verwoord wat de overeenkomsten met en de aanvullingen op het beeldkwaliteitsplan centrum Eelde zijn.

Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan geldt alleen voor de locatie Doedens/Koops, niet voor de rest van het centrum. Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan bouwt verder op het beeldkwaliteitsplan uit 2012. De ruimtelijk visie van dit beeldkwaliteitsplan is nog steeds actueel voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Om het winkelgebied te versterken is er in de raadsopdracht van 17 maart 2015 voor gekozen om het winkelgebied te concentreren in het noordelijke deel van het centrum. Om het winkelgebied te versterken is er voor gekozen om het zuidelijke bouwblok, hoek Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg, de functie wonen te geven. Hierdoor
ontstaat er een compacter winkelgebied.

Omdat voorliggend plan enkel wonen betreft en niet uitgaat van een winkelplint sluit het plan niet volledig aan op een aantal basisprincipes van het BPK centrum Eelde. Een winkel heeft door de aanwezigheid van een winkelpui met etalages een volledig andere relatie met de openbare ruimte dan een woonprogramma. Een woonprogramma vraagt om een andere overgang naar de openbare ruimte, onder andere ten behoeve van de privacy van de woonsituatie ten opzichte van de openbaarheid van de straat. Dit is de belangrijkste wijziging voor wat betreft beeldkwaliteit bij de programmatische verandering van winkelplint naar een woonprogramma. Het dorpse karakter wordt nog steeds na gestreefd.

<u>Inspraakreactie 13</u>

Opmerking 13.1:

1) Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het plan wordt genoemd dat initiatiefnemer voorafgaand aan de ter inzage legging in overleg is geweest met belanghebbende.

Dit is niet juist. Wij zijn als eigenaar van het vastgoed waar de Jumbo in is gevestigd niet benaderd voor overleg omtrent voorliggend plan.

Beantwoording:
Er is regelmatig overleg geweest met de gebruiker van het pand.

In maart 2019 heeft de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd. Direct omwonenden en ondernemers zijn daarvoor uitgenodigd via een brief die huis-aan-huis verspreid is. Deze brief is gericht aan de bewoners/gebruikers. Aanvullend is een advertentie geplaatst in de Dorpsklanken.

Tijdens de ter inzage ligging van het voorontwerp heeft de initiatiefnemer een inloopmiddag georganiseerd. Hiervan is melding gemaakt in de kennisgeving van de ter inzage legging in het digitale Gemeenteblad.

De gemeente heeft belanghebbenden in kennis gesteld van de ter inzage legging via het digitale Gemeenteblad. Wij sturen deze kennisgeving niet rechtstreeks naar bewoners, ondernemers of vastgoedeigenaren. Overigens worden insprekers wel rechtstreeks op de hoogte gehouden van de voortgang van de procedure.

Opmerking 13.2:
2) Parkeren
Wij hebben op eigen terrein een parkeervoorziening gerealiseerd ten behoeve van de supermarkt. Nu er in de omgeving een parkeerplaats wordt opgeheven en er geen parkeervoorziening op het maaiveld bij voorliggend plan terugkomen voorzien wij een onacceptabele druk op onze parkeervoorziening. Deze is echter noodzakelijk voor het goed functioneren van de supermarkt in ons vastgoed. Dit gaat gevolgen hebben voor de exploitatie van onze huurder wat niet acceptabel is.

Beantwoording:
Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de normen conform de CROW-richtlijn. De berekende gemiddelde parkeerbehoefte komt uit op 68 parkeerplaatsen. Hier is een aandeel voor bezoekers in opgenomen.

De bedoelde op te heffen parkeerplaats betreft een tijdelijke parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening is aangelegd om de overlast ten tijde van de herinrichting van de openbare ruimte, de tijdelijke afsluiting van delen van de weg en het tijdelijk niet beschikbaar zijn van daaraan gelegen parkeerplaatsen, te ondervangen. In de toekomst moeten gebruikers van deze tijdelijke parkeerplaats weer gebruik moeten maken van de andere parkeerplaatsen in het centrum. De tijdelijke parkeerplaats is ingericht boven de parkeernorm die voor het centrum geldt.

Voor de parkeerbehoefte die door voorliggend plan ontstaat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ook zonder dat gebruik wordt gemaakt van het tijdelijke parkeerterrein, kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van het centrum. Er is sprake van een evenwichtssituatie.

Opmerking 13.3:
3) Beeldkwaliteitsplan
In 2016 zijn er bij de bouw van de supermarkt additionele kostprijsverhogende investeringen gedaan om aan de eisen van het door de raad goedgekeurde beeldkwaliteitsplan te voldoen. Nu wordt er voorgesteld een aanpassing op het beeldkwaliteitsplan te doen om het voorliggende plan mogelijk te maken. Dit leidt tot "meten met twee maten " en zorgt voor willekeur. Gezien de omvang van de additionele investeringen hebben wij hiertegen grote bezwaren.

Beantwoording:
In 2012 is ten behoeve van het centrumplan Eelde het beeldkwaliteitsplan 'centrum Eelde' vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan uit 2012 is voor deze locatie niet toereikend. Het plan gaat voor voorliggende locatie uit van wonen boven winkels/dienstverlening. Er is maatwerk nodig, daarom is een gewijzigd beeldkwaliteitsplan opgesteld, specifiek voor deze locatie. Ten opzichte van het voorontwerp is in de wijziging van het beeldkwaliteitsplan uitdrukkelijker verwoord wat de overeenkomsten met en de aanvullingen op het beeldkwaliteitsplan centrum Eelde zijn.

Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan geldt alleen voor de locatie Doedens/Koops, niet voor de rest van het centrum. Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan bouwt verder op het beeldkwaliteitsplan uit 2012. De ruimtelijk visie van dit beeldkwaliteitsplan is nog steeds actueel voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Om het winkelgebied te versterken is er in de raadsopdracht van 17 maart 2015 voor gekozen om het winkelgebied

te concentreren in het noordelijke deel van het centrum. Om het winkelgebied te versterken is er voor gekozen om het zuidelijke bouwblok, hoek Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg, de functie wonen te geven. Hierdoor
ontstaat er een compacter winkelgebied.

Omdat voorliggend plan enkel wonen betreft en niet uitgaat van een winkelplint sluit het plan niet volledig aan op een aantal basisprincipes van het BPK centrum Eelde. Een winkel heeft door de aanwezigheid van een winkelpui met etalages een volledig andere relatie met de openbare ruimte dan een woonprogramma. Een woonprogramma vraagt om een andere overgang naar de openbare ruimte, onder andere ten behoeve van de privacy van de woonsituatie ten opzichte van de openbaarheid van de straat. Dit is de belangrijkste wijziging voor wat betreft beeldkwaliteit bij de programmatische verandering van winkelplint naar een woonprogramma. Het dorpse karakter wordt nog steeds na gestreefd.

Opmerking 13.4:

4) Akoestisch onderzoek
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de VNG-richtwaarden voor het lange tijd gemiddeld beoordelingsniveau in dit plan worden overschreden.
Met name worden de richtwaarden bij gebouw C overschreden. Uit het rapport blijkt dat de berekende maximale geluidsniveaus hoger zijn dan de algemene grenswaarden.
Er wordt gesteld dat de waarden buiten beschouwing worden gelaten aangezien ze overdag plaatsvinden.

Wij vinden dit niet acceptabel aangezien verwacht kan worden dat de normen in de komende jaren verder overschreden zullen worden. Onze huurder,Jumbo, is een succesvolle supermarktformule die al vele jaren een sterke groei laat zien. Dat betekent dat zowel het geluid van parkerende consumenten, winkelwagens als ook het geluid van het logistieke proces verder zal toenemen. De normen zullen dan nog verder overschreden worden.
Wij zien hierdoor grote problemen ontstaan met toekomstige bewoners die van grote invloed zijn op de waardeontwikkeling van ons vastgoed. Tevens is aannemelijk dat onze huurder hiervan schade zal ondervinden in haar exploitatie.

Het belendende perceel wordt te vol gebouwd met als gevolg dat bouwblok C te dicht op de parkeerplaats en laad- en losvoorziening van de supermarkt komt te staan. Wij verzoeken u met klem dit bouwblok te laten vervallen.

Beantwoording:
De gevel van bouwblok C aan Jumbo-zijde heeft in ontwerp een gesloten uitvoering en is ontworpen om het geluidsniveau van de laad/lospositie binnen de hiervoor gestelde normen te kunnen weerstaan.

<u>Inspraakreactie 14</u>

Opmerking 14.1:

De voorgenomen woningen leiden tot aanzienlijk meer verkeersbewegingen, ook in het noordelijker gelegen centrumgebied dat hoort bij fase 1. Hier is ten onrechte geen rekening mee gehouden in het voorontwerp. Ook zal de parkeerdruk in het centrumgebied dat hoort bij fase 1 aanzienlijk toenemen, omdat weliswaar wel voorzien is in parkeerplaatsen, maar die niet voorzien in bezoekersparkeerplaatsen en het daarnaast is te voorzien dat zowel bezoekers als bewoners ook 'op straat' en het parkeerterrein gaan parkeren, en niet in de ondergrondse parkeergarage.

Beantwoording:
In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het plan zal leiden tot meer verkeersbewegingen. De bewering dat hier geen rekening mee is gehouden is dus onjuist.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de normen conform de CROW-richtlijn. De berekende gemiddelde parkeerbehoefte komt uit op 68 parkeerplaatsen. Hier is een aandeel voor

bezoekers in opgenomen.

Inspreker geeft aan dat bewoners en bezoekers niet telkens de parkeergarage gebruiken. Niet duidelijk is waar deze aanname op gebaseerd is, waardoor hier geen reactie op gegeven kan worden.

Voor de parkeerbehoefte die door voorliggend plan ontstaat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Hoewel dit geen onderdeel is van voorliggend plan wordt opgemerkt dat voor wat betreft de aanwezige parkeervoorzieningen in het centrum sprake is van een evenwichtssituatie. Er wordt voldoende voorzien in de parkeerbehoefte van het centrum. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ondermeer gekeken naar de parkeerdruk die dit oplevert. In principe geldt dat parkeren zoveel mogelijk moet plaatsvinden op eigen terrein. Ook voor de toekomst worden voor dit aspect geen problemen verwacht.

Opmerking 14.2:

Daarnaast heeft RVG bezwaren tegen de omvang, het volume en het aantal appartementen. De 'massaliteit' van de voorgenomen bebouwing is niet in lijn met het vigerende Beeldkwaliteitsplan omdat de uitstraling eerder 'grootstedelijk' is dan dorps, de bebouwing massaal overkomt en de kavels zeer intensief worden bebouwd.

Het voorgenomen plan betekent voor het centrum van Eelde, met zijn compacte vorm, een verzwakking en geen verbetering.

Beantwoording:

In 2012 is ten behoeve van het centrumplan Eelde het beeldkwaliteitsplan 'centrum Eelde' vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan uit 2012 is voor deze locatie niet toereikend. Het plan gaat voor voorliggende locatie uit van wonen boven winkels/dienstverlening. Er is maatwerk nodig, daarom is een gewijzigd beeldkwaliteitsplan opgesteld, specifiek voor deze locatie. Ten opzichte van het voorontwerp is in de wijziging van het beeldkwaliteitsplan uitdrukkelijker verwoord wat de overeenkomsten met en de aanvullingen op het beeldkwaliteitsplan centrum Eelde zijn.

Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan geldt alleen voor de locatie Doedens/Koops, niet voor de rest van het centrum. Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan bouwt verder op het beeldkwaliteitsplan uit 2012. De ruimtelijk visie van dit beeldkwaliteitsplan is nog steeds actueel voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Om het winkelgebied te versterken is er in de raadsopdracht van 17 maart 2015 voor gekozen om het winkelgebied te concentreren in het noordelijke deel van het centrum. Om het winkelgebied te versterken is er voor gekozen om het zuidelijke bouwblok, hoek Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg, de functie wonen te geven. Hierdoor
ontstaat er een compacter winkelgebied.

Omdat voorliggend plan enkel wonen betreft en niet uitgaat van een winkelplint sluit het plan niet volledig aan op een aantal basisprincipes van het BPK centrum Eelde. Een winkel heeft door de aanwezigheid van een winkelpui met etalages een volledig andere relatie met de openbare ruimte dan een woonprogramma. Een woonprogramma vraagt om een andere overgang naar de openbare ruimte, onder andere ten behoeve van de privacy van de woonsituatie ten opzichte van de openbaarheid van de straat. Dit is de belangrijkste wijziging voor wat betreft beeldkwaliteit bij de programmatische verandering van winkelplint naar een woonprogramma. Het dorpse karakter wordt nog steeds na gestreefd.

Opmerking 14.3:

Het getuigt daarnaast niet van een goede ruimtelijke ordening om nu besluitvorming voor te stellen voor de ontwikkeling van fase 2 van het centrumgebied, en fase 1 nog 'onbehandeld' te laten. Het is logischer om eerst fase 1 planologisch gereed te maken voor de voorgenomen ontwikkeling van het centrumgebied als geheel, dan om te beginnen met fase 2, zoals het college nu voornemens is.

RVG vreest dan ook -bij ongewijzigde planvorming- dat haar ontwikkelingsposities in het plangebied van fase 1 minder waard worden, hetgeen in de voorgenomen plannen voor fase 2 onderbelicht is gebleven.

Beantwoording:
Na de vernietiging van het bestemmingsplan voor het centrum van Eelde in 2013 is er bewust voor gekozen om te gaan werken met deelprojecten. Inspreker specificeert niet op welke manier voorliggend plan invloed heeft op de ontwikkelposities waardoor wij daar geen reactie op kunnen geven.

Opmerking 14.4:

Überhaupt is de tot nu toe gevolgde procedure niet zorgvuldig naar het oordeel van RVG. De omliggende ondernemers zijn (nog) niet gehoord, en met hun belangen wordt in deze voorgenomen plannen in het geheel geen rekening gehouden.

In paragraaf 6.1 van de toelichting bij onderhavig voorontwerp is hierover het volgende opgenomen:

"Gelijktijdig vindt het vooroverleg plaats met de overlegpartners. De initiatiefnemer is voorafgaand aan de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan in overleg geweest met bewoners en ondernemers in de directe omgeving."

Kennelijk -gelet op het ontbreken van ieder overleg- is RVG ondanks haar ontwikkelingsposities elders in het centrumgebied geen overlegpartner van de gemeente. En al evenmin van de initiatiefnemer waarover is vermeld dat deze overleg heeft gevoerd met ondernemers uit de directe omgeving. Als gezegd is geen overleg gevoerd met RVG en is RVG er overigens verder mee bekend dat ook geen overleg is gevoerd met meerdere ondernemers in de directe nabijheid van het plangebied. In zoverre is het voorontwerp dus strijdig met de inspraakregels van de gemeente Tynaarlo.

Indien het plan ongewijzigd formeel ter inzage wordt gelegd, zal RVG -net als waarschijnlijk meerdere ondernemers uit de onmiddellijke omgeving van het plangebied- zich blijven verzetten tegen de voorgenomen woningbouwplannen.
RVG roept het college dan ook op om de onderhavige planvorming te staken en voortvarend en met prioriteit aan de slag te gaan bij de ontwikkeling en planvorming van fase 1.

Beantwoording:
In maart 2019 heeft de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd. Direct omwonenden en ondernemers zijn daarvoor uitgenodigd via een brief die huis-aan-huis verspreid is. Deze brief is gericht aan de bewoners/gebruikers. Aanvullend is een advertentie geplaatst in de Dorpsklanken.

Tijdens de ter inzage ligging van het voorontwerp heeft de initiatiefnemer een inloopmiddag georganiseerd. Hiervan is melding gemaakt in de kennisgeving van de ter inzage legging in het digitale Gemeenteblad.

De gemeente heeft belanghebbenden in kennis gesteld van de ter inzage legging via het digitale Gemeenteblad. Wij sturen deze kennisgeving niet rechtstreeks naar bewoners of ondernemers. Overigens worden insprekers wel rechtstreeks op de hoogte gehouden van de voortgang van de procedure.

Inspraakreactie 15

Opmerking 15.1:

Als bewoners van de Burgemeester Strubenweg te Eelde volgen wij met argusogen de ontwikkelingen m.b.t. de ontwikkelingen in het centrum van Eelde van Vastgoud BV op het terrein van v/h garage Koops en de Doedens locatie.

Wij zijn na al eerder ons ongenoegen te kennen hebben gegeven nog steeds van mening dat de gepresenteerde bouw van 33 appartementen een te groot volume heeft. Ook over de hoogte van het geheel maken wij ons zorgen. Op de bijeenkomst in april 2019 konden (of wilden) de heren de Vries en de architect geen duidelijk antwoord geven. De getoonde beelden leken niet hoger te zijn dan de bebouwing aan het begin van de Strubenweg, maar een 3-laags appartementengebouw zal zeker hoger zijn. Zo'n groot gebouw met parkeergarage lijkt meer op stedelijk bouw en is niet geschikt voor een dorpscentrum. In de in 2012 gepresenteerde Welstandsplannen wordt niet voor niks gesproken over een geveltjesbebouwing. Daardoor is het gepresenteerde plan niet in overeenstemming met het eisen van de welstandscommissie dat het centrum van Eelde een geveltjesdorp is. Bovendien gaat de bebouwing een stuk verder de Strubenweg in dan het huidige bestemmingsplan toelaat. Met deze kennis van zaken hebben bewoners ook hun huizen gekocht. Er staat een Verkeer-parkeerplaats en Verkeer-verblijfplaats tegenover de nummer de nummers 6 en 8 gesitueerd (ruimtelijkeplannen.nl oktober 2017). Vreemd dat daar nu vanaf geweken wordt.

Beantwoording:
In 2012 is ten behoeve van het centrumplan Eelde het beeldkwaliteitsplan 'centrum Eelde' vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan uit 2012 is voor deze locatie niet toereikend. Het plan gaat voor voorliggende locatie uit van wonen boven winkels/dienstverlening. Er is maatwerk nodig, daarom is een gewijzigd beeldkwaliteitsplan opgesteld, specifiek voor deze locatie. Ten opzichte van het voorontwerp is in de wijziging van het beeldkwaliteitsplan uitdrukkelijker verwoord wat de overeenkomsten met en de aanvullingen op het beeldkwaliteitsplan centrum Eelde zijn.

Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan geldt alleen voor de locatie Doedens/Koops, niet voor de rest van het centrum. Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan bouwt verder op het beeldkwaliteitsplan uit 2012. De ruimtelijk visie van dit beeldkwaliteitsplan is nog steeds actueel voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Om het winkelgebied te versterken is er in de raadsopdracht van 17 maart 2015 voor gekozen om het winkelgebied te concentreren in het noordelijke deel van het centrum. Om het winkelgebied te versterken is er voor gekozen om het zuidelijke bouwblok, hoek Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg, de functie wonen te geven. Hierdoor
ontstaat er een compacter winkelgebied.

Omdat voorliggend plan enkel wonen betreft en niet uitgaat van een winkelplint sluit het plan niet volledig aan op een aantal basisprincipes van het BPK centrum Eelde. Een winkel heeft door de aanwezigheid van een winkelpui met etalages een volledig andere relatie met de openbare ruimte dan een woonprogramma. Een woonprogramma vraagt om een andere overgang naar de openbare ruimte, onder andere ten behoeve van de privacy van de woonsituatie ten opzichte van de openbaarheid van de straat. Dit is de belangrijkste wijziging voor wat betreft beeldkwaliteit bij de programmatische verandering van winkelplint naar een woonprogramma. Het dorpse karakter wordt nog steeds na gestreefd.

Opmerking 15.2:
Er wordt vanuit gegaan dat als er straks een parkeergarage voor de bewoners is er geen extra druk op de openbare parkeerplaatsen zal zijn, maar bezoek zal naar onze mening niet snel in de garage parkeren. Zeker wanneer het een korte tijd is zoals bijv. voor artsen. In de plannen van Vastgoud zijn hiervoor 3 plekken voorzien welke tevens als invalideplekken zullen dienen. Wij zijn bang dat dit zeker overlast zal geven voor de overige bewoners in de buurt. Verder zijn er geen plaatsen voorzien waar de bewoners hun caravan of camper kunnen neerzetten zodat ze deze kunnen inpakken. Ook dit zal overlast geven. Eerdere opmerkingen hierover werden door de voormalige wethoudster weggehoond.

Beantwoording:

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de normen conform de CROW-richtlijn. De berekende gemiddelde parkeerbehoefte komt uit op 68 parkeerplaatsen. Hier is een aandeel voor bezoekers in opgenomen. Wij vinden het niet nodig om de parkeerbehoefte van een huisarts of het inpakken van een caravan mee te laten nemen in het parkeervraagstuk. Voor zover deze niet op een van de 3 parkeerplaatsen op het eigen terrein kunnen parkeren zijn de effecten daarvan verwaarloosbaar.

Opmerking 15.3:

We zouden graag zien dat er minder appartementen worden gebouwd. Hierdoor blijft er ruimte over om op eigen terrein te kunnen parkeren en hoeft er geen dure parkeergarage te worden gebouwd. Daarnaast zou dan het stuk grond hoek Strubenweg/Kerkhoflaan als parkeerplaats toegevoegd kunnen worden om de parkeerdruk te verlagen. Dit valt allemaal binnen het huidige bestemmingsplan en kan dan ook op onze instemming rekenen.

Beantwoording:
Woningbouw op deze locatie, ook in lagere aantallen, is in strijd met de geldende beheersverordening. Wij willen niet treden in bestaande afspraken zoals die gemaakt zijn, bijvoorbeeld voor voorliggende locatie.

Voorliggend plan valt binnen de door de gemeenteraad gestelde ruimtelijke en financiële kaders. De gemeenteraad heeft op 17 maart 2015 een marktconforme financiële taakstelling voor deze locatie vastgesteld. Dit besluit heeft geleid tot de uitbreiding van de Jumbo supermarkt op de achterzijde van het perceel, een plan voor woningbouw voor de voorzijde, in combinatie met het inleveren van 1500 m² detailhandel. Wij zijn ervan overtuigd dat het plan voor deze percelen een goede bijdrage levert aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum van Eelde.

Opmerking 15.4:

Verder vraag ik mij af wat de afmetingen van het gebouw worden. Hierover wordt geen duidelijkheid gegeven door de heer de Vries c.q. de architect. Volgens de bouwregels vastgesteld in de beheersverordening van de gemeente Tynaarlo zou een gebouw niet hoger dan 9 meter mogen zijn. Goothoogte 5,5 meter. Voldoet het plan van Vastgoud hier aan? Dit is niet bekend of in ieder geval onduidelijk.

Waarom kan er geen plan worden gemaakt die voldoet aan de reeds bestaande mogelijkheden die de gemeente biedt? Het lijkt nu er erg op dat tijdens het spel de spelregels worden aangepast om de ontwikkelaar tegemoet te komen.

Beantwoording:
In voorliggend bestemmingsplan is een bouwblok opgenomen waarbinnen de woningen moeten worden gerealiseerd. Met de ligging van het bouwvlak is rekening gehouden met de voorgenomen drie woongebouwen. Langs de Hoofdweg en de Burgemeester Strubenweg is een maximum goothoogte opgenomen van 8 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter. Op de plek waar het derde woongebouw is gepland, is voorzien in een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 8 meter.

Onder 15.3 hebben wij toegelicht dat voorliggend plan binnen de door de gemeenteraad gestelde ruimtelijke en financiële kaders valt.

Opmerking 15.5:

Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024

De gemeente heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 vastgesteld. Het doel van deze visie is het borgen van cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente heeft het waarborgen van het erfgoed en de ruimtelijke identiteit van Tynaarlo samengevat in één centrale boodschap: de gemeente wil historische structuren en karakteristieken herkenbaar houden, de kwaliteit bewaken en de historische gelaagdheid in acht nemen

Wordt de ruimtelijke identiteit wel gewaarborgd wanneer er 2 grote gebouwen verrijzen?

Beantwoording:
In paragraaf 4.7 is het aspect Cultuurhistorie behandeld. De conclusie is dat er op een juiste wijze wordt omgegaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

De Hoofdweg wordt niet belemmerd als zijnde een doorgaande route door het dorp. De bestaande panden in het zuidwesten van het plangebied zijn verouderd en niet goed onderhouden. In het ontwerp is rekening gehouden met de overige cultuurhistorische waarden in de omgeving. De historische structuur van de omgeving blijft onaangetast.

Opmerking 15.6:

Het ruimtelijk gedachtegoed van dit beeldkwaliteitsplan is nog steeds actueel voor hedendaagse ontwikkelingen in het gebied. Het plan voor de appartementen is daarom ook gebaseerd op dit beeldkwaliteitsplan. Maar er is ook sprake van maatwerk.

In hoeverre moet er maatwerk worden toegepast wanneer het plan van de appartementen is gebaseerd op het huidige beeldkwaliteitsplan? Moet de gemeente niet een te grote knieval doen om dit plan gerealiseerd te krijgen?

Beantwoording:
Een beeldkwaliteitsplan (BKP) gaat over beeldkwaliteit. Het BKP centrum Eelde (vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2012) gaat uit van 3 bouwblokken in het centrum met een winkelplint op de begane grond en (hofachtig) wonen op een 2e maaiveld. Met voorliggend plan is het programma gewijzigd. Het plan voorziet in 34 appartementen. De huidige bestemming voor detailhandel (1500 m²) komt daarmee te vervallen.

Veranderingen van functie hebben gevolg voor het BKP als het ruimtebeslag of de gewenste uitstraling erdoor verandert. Omdat voorliggend plan enkel wonen betreft en niet uitgaat van een winkelplint sluit het plan niet volledig aan op een aantal basisprincipes van het BPK centrum Eelde. Een winkel heeft door de aanwezigheid van een winkelpui met etalages een volledig andere relatie met de openbare ruimte dan een woonprogramma. Een woonprogramma vraagt om een andere overgang naar de openbare ruimte, onder andere ten behoeve van de privacy van de woonsituatie ten opzichte van de openbaarheid van de straat. Dit is de belangrijkste wijziging voor wat betreft beeldkwaliteit bij de programmatische verandering van winkelplint naar een woonprogramma.

<u>Inspraakreactie 17</u>

Opmerking 17.1:

II. Beeldkwaliteitsplan en Cultuurhistorie

Cliënte is allereerst van oordeel dat het voorliggende plan een grootstedelijke uitstraling heeft en niet past binnen het dorpse karakter dat wordt nagestreefd. Dit dorpse karakter kenmerkt zich onder andere door kleinschalige bebouwing met een individueel karakter. De dorpse identiteit aan de hoofdweg wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing met een eenduidige vorm. De beeldbepalende bebouwing aan de Burgemeester Strubenweg kenmerkt zich door kleinschalige woningbouw van één laag en vrijstaande woningen van één à twee lagen. De voorgenomen realisatie van de appartementen past niet binnen het beeld van deze twee aangrenzende wegen. Naar het oordeel van cliënte zal realisatie van

de appartementen een negatieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving. De hoofdvorm en geveluitwerkingen van de appartementen zijn niet passend binnen de bestaande bouw. Daardoor verdwijnt de samenhang uit het gebied en zullen de grote omvangrijke gevels het (straat)beeld bepalen.

De klankbordgroep Eelde heeft in nauwe samenwerking met een stedenbouwkundige en een projectleider van de gemeente Tynaarlo langdurig en intensief gewerkt aan het zorgvuldig samenstellen van het beeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde. Dit plan zou als uitgangspunt dienen voor alle toekomstige ontwikkelingen in de kom van Eelde. In het beeldkwaliteitsplan, dat thans nog van toepassing is, is onder meer het volgende opgenomen:

> *"In het plangebied zal de bestaande bebouwing in belangrijke mate worden vervangen door een nieuwbouwontwikkeling met circa 8.500 m2 commerciële ruimte voor winkels, horeca en dienstverlening. Daarboven komen circa 70 woningen in een veelheid aan typen. Binnen het plangebied wordt het bijbehorende parkeren gerealiseerd, waarvan een deel in een gebouwde parkeervoorziening."*

In tegenstelling tot wat de tekst van het voorgenomen aanvullend beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de plantoelichting) doet vermoeden, sluit hetgeen daarin is opgenomen niet aan bij het gedachtegoed van het beeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde. In het aanvullende plan is opgenomen dat de betreffende locatie gebruikt zal worden voor de realisatie van enkel woningen. Daarmee wordt het uitgangspunt uit het vigerende beeldkwaliteitsplan – een nieuwbouwontwikkeling met commerciële ruimte voor winkels, horeca en dienstverlening – vrijwel geheel verlaten.

Op geen enkele wijze wordt duidelijk waarom het uitgangspunt uit dit vigerende beeldkwaliteitsplan nu wordt verlaten. In de aanvulling op het beeldkwaliteitsplan is opgenomen:

> *"Het centrumplan projecteert het winkelgebied in belangrijke mate tussen beide supermarkten, ten noorden van deze locatie. Dit maakt een ontwikkeling van de locatie enkel ten behoeve van woondoeleinden meer voor de hand liggend."*

Het argument dat een ontwikkeling enkel ten behoeve van woondoeleinden meer voor de hand ligt wordt echter op geen enkele wijze met feiten onderbouwd. Naar het oordeel van cliënte is het zonder nadere onderbouwing afwijken van het vigerende beeldkwaliteitsplan onbegrijpelijk.

Beantwoording:
Voorliggend plan valt binnen de door de gemeenteraad gestelde ruimtelijke en financiële kaders. De gemeenteraad heeft op 17 maart 2015 een marktconforme financiële taakstelling voor deze locatie vastgesteld. Dit besluit heeft geleid tot de uitbreiding van de Jumbo supermarkt op de achterzijde van het perceel, een plan voor woningbouw voor de voorzijde, in combinatie met het inleveren van 1500 m² detailhandel. Wij zijn ervan overtuigd dat het plan voor deze percelen een goede bijdrage levert aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum van Eelde.

Een beeldkwaliteitsplan (BKP) gaat over beeldkwaliteit. Het BKP centrum Eelde (vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2012) gaat uit van 3 bouwblokken in het centrum met een winkelplint op de begane grond en (hofachtig) wonen op een 2e maaiveld. Met voorliggend plan is het programma gewijzigd. Het plan voorziet in 34 appartementen. De huidige bestemming voor detailhandel (1500 m²) komt daarmee te vervallen.

Veranderingen van functie hebben gevolg voor het BKP als het ruimtebeslag of de gewenste uitstraling

erdoor verandert. Omdat voorliggend plan enkel wonen betreft en niet uitgaat van een winkelplint sluit het plan niet volledig aan op een aantal basisprincipes van het BPK centrum Eelde. Een winkel heeft door de aanwezigheid van een winkelpui met etalages een volledig andere relatie met de openbare ruimte dan een woonprogramma. Een woonprogramma vraagt om een andere overgang naar de openbare ruimte, onder andere ten behoeve van de privacy van de woonsituatie ten opzichte van de openbaarheid van de straat. Dit is de belangrijkste wijziging voor wat betreft beeldkwaliteit bij de programmatische verandering van winkelplint naar een woonprogramma.

Opmerking 17.2:

III. Parkeren

Blijkens de plantoelichting voorziet het bestemmingsplan in de realisatie van een parkeergarage met een capaciteit van 63 parkeerplaatsen. Daarnaast zal een drietal parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de begane grond.

Uit de plantoelichting blijkt dat met de realisatie van deze parkeerplaatsen wordt voorzien in de behoefte van de toekomstige appartementsbewoners. In de toelichting is echter ten onrechte geen rekening gehouden met het feit dat een groot parkeerterrein met ca. 50 parkeerplaatsen door de nieuwe ontwikkeling zal verdwijnen. Dit zijn parkeerplaatsen die thans veelvuldig en in overwegende mate worden gebruikt door het winkelend publiek en bezoekers van onder andere de kerk, de supermarkt, het museum en 't Loughoes.

Het verlies van deze 50 parkeerplaatsen zal een bovenmatig beslag leggen op de nu al beperkte parkeercapaciteit in de openbare ruimte. Het wegvallen van een groot aantal parkeerplaatsen zal bovendien zijn weerslag hebben op de ondernemers in de buurt. De toename van internetaankopen leidt reeds tot dalende detailhandelsomzetten. Het verdwijnen van de genoemde parkeerplaatsen zal mede debet zijn aan de terugloop van het aantal bezoekers in het centrum. Dit kan leiden tot verminderde omzet en stagnatie van de autonome groei van lokale ondernemingen. Mogelijk komt de bedrijfsvoering van ondernemers daardoor in gevaar, met als gevolg dat ondernemers minder huur kunnen betalen en daardoor de waarde van het bestaande vastgoed daalt.

Het plan maakt kortom niet inzichtelijk of – en zo ja, hoe – de bestaande parkeervoorzieningen na de realisatie van het plan kunnen (blijven) voorzien in de (toenemende) parkeerbehoefte. De plantoelichting geeft evenmin blijk van inzicht in de mogelijke economische gevolgen die het verlies van de parkeerplaatsen kan hebben voor (de ondernemers in) het dorpscentrum. Cliënte is van oordeel dat het (ontwerp-)bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld zonder eerst in kaart te brengen van de gevolgen zijn van het verlies aan parkeercapaciteit in de openbare ruimte.

Beantwoording:
De bedoelde parkeerruimte van ca. 50 parkeerplaatsen betreft een tijdelijke parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening is aangelegd om de overlast ten tijde van de herinrichting van de openbare ruimte, de tijdelijke afsluiting van delen van de weg en het tijdelijk niet beschikbaar zijn van daaraan gelegen parkeerplaatsen, te ondervangen. Inspreker noemt een aantal voorzieningen buiten het plangebied. Bezoekers van deze voorzieningen zouden gebruik maken van deze tijdelijke parkeerplaatsen. In de toekomst zullen deze bezoekers weer gebruik moeten maken van de andere parkeerplaatsen in het centrum. De tijdelijke parkeerplaats is ingericht boven de parkeernorm die voor het centrum geldt.

Voor de parkeerbehoefte die door voorliggend plan ontstaat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ook zonder dat gebruik wordt gemaakt van het tijdelijke parkeerterrein, kan worden voorzien in de

parkeerbehoefte van het centrum. Er is sprake van een evenwichtssituatie. Er is dus geen sprake van verlies aan parkeercapaciteit die er toe leidt dat er onvoldoende parkeergelegenheid is voor het centrum.

Opmerking 17.3:

IV. Behoefte duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) moet de behoefte in een stedelijke ontwikkeling in het (ontwerp-)bestemmingsplan worden aangetoond. Dit artikel luidt als volgt:

> *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

Indien in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet de toelichting een beschrijving van de behoefte aan die voorgenomen stedelijke ontwikkeling bevatten. De motivering van de behoefte aan die ontwikkeling dient in het licht te worden geplaatst van een goede ruimtelijke ordening en dient zich te richten tot het motiveren van de behoefte aan die ontwikkeling met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plan voorziet in de bouw van appartementen en maakt daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, mogelijk. In paragraaf 3.1 van de plantoelichting is ingegaan op de duurzame verstedelijking. Om de behoefte aan te tonen wordt verwezen naar een onderzoek uit 2016. Uit dat onderzoek zou naar voren zijn gekomen dat behoefte bestaat aan de 33 appartementen. Voorts wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van de plantoelichting, waarin wordt gewezen op het gemeentelijke beleid, meer specifiek op de structuurvisie Wonen uit 2013. Blijkens de toelichting is in die structuurvisie een beeld geschetst van de (op moment van vaststellen van die visie) actuele woningmarktsituatie. Terecht wordt daarbij opgemerkt dat de marktomstandigheden in de afgelopen jaren ingrijpend veranderd zijn. Hetgeen in de – inmiddels zes jaar oude – structuurvisie aan prognoses omtrent de woningbouwbehoefte is opgenomen, is derhalve niet langer representatief voor de daadwerkelijke behoefte. Gezien de veranderende marktomstandigheden is medio 2015 door adviesbureau Companen een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in de regio Groningen-Assen. Meer specifiek heeft Companen in opdracht van de gemeente Tynaarlo een aanvullend woningmarktonderzoek verricht dat op 17 augustus 2018 is uitgebracht.

In tegenstelling tot wat de plantoelichting doet vermoeden, bestaat juist <u>geen</u> behoefte aan de realisatie van 33 koopappartementen. Uit het meest recente onderzoek van 17 augustus 2018 volgt namelijk dat vooral vraag is naar ruime, grondgebonden koopwoningen en behoefte bestaat aan woningen in de vrije huursector. In het rapport is opgenomen:

> *"Verder valt op dat de plancapaciteit voor koopappartementen hoger ligt dan de verwachte vraag, al verwachten marktkenners dat de vraag naar dit segment de komende jaren nog wel zal toenemen."*

Uit dit meest recente onderzoekt volgt derhalve dat thans in het geheel geen behoefte bestaat aan de bouw van appartementen. Integendeel: de plancapaciteit voor appartementen ligt hoger dan de verwachte vraag. Bovendien dateert dit onderzoek van vóór de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan, waardoor de kloof tussen plancapaciteit en vraag met dit bestemmingsplan nog groter zal worden dan op dit moment reeds het geval is. Dit strookt bovendien niet met de Omgevingsvisie Drenthe 2018, waarin staat dat wordt gestreefd naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus *die voorzien in de woonvraag*.

Anders dan de plantoelichting doet vermoeden, blijkt op basis van voorgaande dat de behoefte naar deze stedelijke ontwikkeling niet is aangetoond. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) dient de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief in beeld te worden gebracht en zal de behoefte objectief moeten worden beschreven aan de hand van actuele, concrete en cijfermatige gegevens. Nu de behoefte niet is aangetoond is niet voldaan aan het wettelijke vereiste zoals neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Cliënte is van oordeel dat het plan ook om die reden geen doorgang kan vinden.

Beantwoording:
Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten ruimtelijk worden onderbouwd met toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6 lid 2 Bro niet van toepassing. In dat geval moet wel aan de eisen van artikel 3.1.6 lid 1 Bro worden voldaan.

De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, in het centrum van Eelde. Om aan te tonen of er behoefte bestaat voor deze woningen is er, na de inspraakperiode, onderzoek gedaan naar de woningbehoefte. Uit het onderzoek blijkt dat er behoefte is aan 34 appartementen.

Door de opkomende grijze druk in de gemeente Tynaarlo en de trend dat huishoudens in de leeftijdsgroepen vanaf 50 jaar levensloopbestendiger willen wonen, is er op dit moment beperkt aanbod voor deze doelgroep. Momenteel heeft de gemeente Tynaarlo in totaal een woningvoorraad van 1.724 appartementen waarvan er 546 in Eelde staan. De prognose voor 2040 geeft aan dat er een toename verwacht kan worden van 1.300 inwoners met een leeftijd van 65 jaar of ouder in de gemeente Tynaarlo. Er kan geconcludeerd worden dat er voldoende behoefte is voor levensloopbestendige woningen. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld.

Omdat de appartementen voorzien in de bestaande woningbehoefte en het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied valt, wordt voldaan aan duurzame verstedelijking zoals geregeld in het Bro.

Opmerking 17.4:

V. Akoestisch onderzoek

Uit (tabel 5.1 van) het akoestisch onderzoek dat als bijlage 3 bij de plantoelichting is opgenomen, volgt dat de VNG-richtwaarde voor het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidniveaus worden overschreden. In het rapport wordt gesteld dat de maximale geluidniveaus van laden/lossen buiten beschouwing kunnen worden gelaten omdat dit laden en lossen gedurende de dag periode plaatsvindt. Uit de resultaten van het onderzoek, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het rapport, wordt echter niet duidelijk wat het buiten beschouwing laten van die waarden voor gevolg heeft voor de hoogte van het totale geluidsniveau. Het rapport maakt derhalve niet inzichtelijk of de resterende geluidsniveaus, waaronder die vanwege het nesten van winkelwagens, het bezoekersverkeer en het dicht-

slaan van autoportieren, leiden tot overschrijding van de algemene grenswaarden.

Gezien het akoestisch rapport is in het onderhavige geval onvoldoende duidelijk of de gestelde maximale geluidniveaus uit het Activiteitenbesluit kunnen worden nageleefd. Cliënte is van oordeel dat (met het akoestisch rapport) onvoldoende inzichtelijk is gemaakt dat sprake zal zijn van een acceptabele geluidskwaliteit in de zin van geluidsbeleving en risico's voor de persoonlijke gezondheid.

Bovendien is bij het berekenen van voornoemde waarden geen rekening gehouden met toekomstige groei van bedrijven. Het bedrijf van cliënte groeit de laatste jaren gemiddeld met 10 á 15 procent. Indien die groei de komende jaren doorzet – de verwachting is dat dit zal gebeuren, hoewel het voorliggende plan daarin enige onzekerheid brengt – zal de overschrijding van de waarden alsmaar groter worden. Groei betekent immers dat de intensiteit van het laden- en lossen, alsmede de intensiteit van het bezoekersverkeer toeneemt. Cliente vreest dat toekomstige bewoners zich zullen roeren bij overschrijding van de grenswaarden. Om die reden voorziet cliënte problemen voor de exploitatie van de supermarkt alsook voor de waardeontwikkeling van het vastgoed. Cliënte is van oordeel dat (met name) bouwblok C, gelet op de geringe afstand tot de laad- en losvoorzieningen en de parkeerplaats, problemen zal opleveren voor de leefbaarheid van toekomstige bewoners.

Beantwoording:
De gevel van bouwblok C aan Jumbo-zijde heeft in ontwerp een gesloten uitvoering en is ontworpen om het geluidsniveau van de laad/lospositie binnen de hiervoor gestelde normen te kunnen weerstaan.

Opmerking 17.5:

VI. Milieueffectenrapportage

Ingevolge artikel 7.17, eerste lid, Wet Milieubeheer (hierna: Wm) neemt het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst van de aanmeldingsnotitie een beslissing omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Hoewel voor het vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit geen verplichte publicatie in de Staatscourant bestaat, is wel vereist dat een dergelijk besluit wordt genomen. In de plantoelichting is opgenomen dat de vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting. In bijlage 2 is echter enkel de aanmeldingsnotitie opgenomen, niet tevens de (daaropvolgende) m.e.r.-beoordelingsbeslissing. Het is cliënte derhalve niet duidelijk of daadwerkelijk een beslissing als bedoeld in artikel 7.17, eerste lid, Wm is genomen.

Voor zover wordt betoogd dat de vormvrij m.e.r.-beoordelingsbeslissing volgt uit de plantoelichting, merkt cliënte op dat de enkele opname in de plantoelichting onvoldoende is. Dit volgt onder andere uit een recente uitspraak van de Afdeling:

"Wat betreft het subsidiaire betoog van Stichting VEN en anderen dat voorafgaand aan de vaststelling van het plan ten onrechte geen m.e.r.-beoordelingsbesluit als bedoeld in artikel 7.17, eerste lid, van de Wet milieubeheer is genomen, overweegt de Afdeling als volgt. Het bestreden plan is vastgesteld op 30 november 2017. Op dat moment gold reeds het gewijzigde vijfde lid van artikel 2 van het Besluit milieueffectrapportage. Gelet op het bepaalde in de aanhef en onder b van dit artikellid diende de raad in dit geval, nu het plan ziet op een activiteit als bedoeld in categorie 1.1 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., een beslissing als bedoeld in artikel 7.17, eerste lid, van de Wet milieubeheer te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. De raad heeft een dergelijke beslissing niet genomen. Anders dan de raad heeft betoogd kan de vormvrije m.e.r.-beoordeling die is opgenomen in de plantoelichting, niet worden aangemerkt als een beslissing als bedoeld in artikel 7.17, eerste lid, van de Wet milieubeheer."[1]

Bovendien volgt uit de plantoelichting slechts dat gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden en om die reden geen mitigerende maatregelen en geen MER noodzakelijk zijn. De genoemde drempelwaarden uit bijlage D bij het Besluit m.e.r. zijn echter indicatief. Daarom moet vervolgens worden gekeken naar de kenmerken van de ontwikkeling, de plaats van de ontwikkeling en de kenmerken van mogelijke effecten. Het college dient derhalve (nader) onderzoek te doen naar de mogelijke milieugevolgen, bijvoorbeeld ten aanzien van verkeer, ecologie en bodem. Uit de plantoelichting blijkt echter dat veel van deze onderzoeken nog moeten worden uitgevoerd, althans dat naar aanleiding daarvan nader onderzoek is vereist.

Mede gelet op het feit dat er op grond van verschillende (voor)onderzoeken aanleiding bestaat voor het oordeel dat sprake is van mogelijk schadelijke effecten voor bijvoorbeeld ecologie en bodem, is cliënte van oordeel dat niet zonder nader onderzoek kan worden aangenomen dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor de omgeving en het milieu. Indien het bevoegd gezag reeds een beslissing als bedoeld in artikel 7.17, eerste lid, Wm heeft genomen – hetgeen cliënte vooralsnog bij gebrek aan nadere informatie betwist – is bij die beslissing onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

Beantwoording:
Uit recente jurisprudentie blijkt inderdaad dat slechts een beoordeling in de toelichting onvoldoende is. Bij het ontwerp bestemmingsplan zal alsnog een m.e.r. beoordelingsbesluit ter inzage worden gelegd.

Voor zover de benodigde onderzoeken bij het voorontwerp bestemmingsplan nog niet beschikbaar waren, zijn deze nu uitgevoerd. Er is geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen, die reden geven voor een nadere milieueffectbeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer.

Opmerking 17.6:

VII. Bodem

Uit het verkennend bodemonderzoek (bijlage 5 bij de plantoelichting) volgt dat een aantal nadere onderzoeken nodig zijn om de (mate en omvang van) bodemverontreiniging te kunnen vaststellen. Zo is onder andere onderzoek nodig naar asbest in de bodem, naar polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in de bovengrond en een verhoogd gehalte aan minerale olie.

Gelet op de uitkomsten van dit verkennend bodemonderzoek, en gelet op het feit dat op de locatie van het plangebied in het verleden onder meer een autoreparatiebedrijf, stortplaats, benzineservicestation en smederij waren gevestigd, is het zeer aannemelijk dat saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. Thans is niet duidelijk wat de aard en omvang is van de geconstateerde verontreinigingen, hoe deze verontreinigingen worden verwijderd en welke kosten hiermee zouden zijn gemoeid. Derhalve is niet aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming, hetgeen aan vaststelling van het (ontwerp-)bestemmingsplan in de weg staan.

Beantwoording:
Na de inspraakperiode zijn de resultaten van het nader onderzoek bekend geworden. De resultaten zijn verwerkt in paragraaf 4.5 van het ontwerp bestemmingsplan. Per deellocatie is aangegeven welke maatregelen genomen moeten worden. Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

Opmerking 17.7:

VIII. Uitvoerbaarheid

Bodemverontreiniging
De resultaten van het voorlopige bodemonderzoek bieden voldoende aanleiding voor het oordeel dat sprake is van (ernstige) bodemverontreiniging die noopt tot bodemsanering. Sanering leidt doorgaans tot hoge kosten. Uit paragraaf 6.2 van de plantoelichting volgt dat de financiële haalbaarheid is geborgd omdat de kosten voor ontwikkeling van de woningen worden verhaald uit de verkoop van die woningen. Er wordt echter geen rekening gehouden met mogelijke kosten van saneringswerkzaamheden. Daarmee is in onvoldoende mate voldaan aan het vereisten uit artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, Bro, waaruit volgt dat de plantoelichting inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan dient te bevatten.

Op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling kan een bestemmingsplan niet worden vastgesteld indien en voor zover de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de aanwezige bodemverontreiniging aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Op basis van de beschikbare informatie en de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek is aannemelijk dat de bodemverontreiniging aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

Inspraak en overleg
Uit de plantoelichting volgt dat de initiatiefnemer in overleg is geweest met bewoners en ondernemers in de directe omgeving. Er is inderdaad een gesprek geweest waarin door initiatiefnemer een plan is gepresenteerd en door (onder andere) cliënte is gewezen op aandachts- en verbeterpunten. Cliënte heeft dit schriftelijk bevestigd aan de initiatiefnemer en daarin eveneens de door de initiatiefnemer gedane toezeggingen vastgelegd. Cliënte heeft echter tot op heden niets van de initiatiefnemer vernomen. Anders dan de plantoelichting doet vermoeden was dit overleg niets meer dan een eenzijdige presentatie van het plan door de initiatiefnemer.

Beantwoording:
De resultaten van het nader onderzoek zijn inmiddels bekend. De initiatiefnemer heeft de saneringskosten in beeld gebracht en meegenomen in de realisatiekosten.

Voor wat betreft de inspraak en overleg merken wij op datwederzijdse instemming geen voorwaarde is bij

participatie. Het ideaalbeeld is dat ideeën van belanghebbenden beter maken, maar daarnaast kan ook sprake zijn van tegenstrijdige belangen.

Naast de door de initiatiefnemer georganiseerde inspraakmomenten, bieden ook de meer formele mogelijkheden van inspraak en zienswijzen een mogelijkheid voor belanghebbenden om hun reactie te geven op ruimtelijke plannen. Op basis van deze reacties is bijvoorbeeld de locatie van de ingang van de parkeerkelder gewijzigd en is de detaillering van de appartementen aangepast.

Opmerking 17.8:

IX. Onvoldoende onderzoek

Ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder d, Bro dient een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoeken zijn neergelegd. Uit laatstgenoemd artikel volgt dat het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart.

Uit de plantoelichting volgt dat op dit moment ruim onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om het (ontwerp-)bestemmingsplan te kunnen vaststellen. Zo is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van het verdwijnen van parkeerplaatsen, is de behoefte van de voorliggende ontwikkeling niet aangetoond, zijn de aard en omvang van de bodemverontreiniging en de kosten van sanering onvoldoende in kaart gebracht en is onduidelijk wat de gevolgen zijn voor beschermde soorten, planten en/of dieren. Het plan voldoet daarmee op vele fronten niet aan de eis van zorgvuldige voorbereiding als genoemd in artikel 3:2 Awb en kan om die reden niet worden vastgesteld.

Beantwoording:
Na de inspraakperiode, maar voorafgaand aan de vaststelling van een ontwerpbestemmingsplan zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van negatieve gevolgen naar aanleiding van het opheffen van de tijdelijke parkeerplaatsen. Voor alle overige genoemde aspecten is nader onderzoek gedaan. De resultaten zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Opmerking 17.9:

X. Samenvattend

Cliënte kan zich om meerdere hiervoor genoemde redenen niet verenigen met het voorontwerp bestemmingsplan dat op dit moment ter inzage ligt. Om die reden verzoekt cliënte het college om het voorontwerp bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen, althans het plan te herzien met inachtneming van de zojuist genoemde bezwaren.

Tot slot verwijst cliënte uw college naar bijgevoegde "Centrumvisie 2019" die zij in samenwerking met de andere ondernemers in het centrum heeft opgesteld en waarin de ontwikkelkansen voor het centrum van Eelde zijn opgenomen. Cliënte wenst graag – mede aan de hand van de Centrumvisie – in gesprek te gaan met de gemeente om te bezien op welke wijze gezamenlijk tot een evenwichtige en toekomstbestendige inrichting van het centrumgebied kan worden gekomen.

Beantwoording:
Het ontwerp bestemmingsplan is op een aantal genoemde bezwaren aangevuld, zoals genoemd bij de

*afzonderlijke opmerkingen. Voor wat betreft de h*et initiatief van de ondernemers kunnen wij zeggen dat wij dit waarderen, maar wij willen niet treden in bestaande afspraken zoals die gemaakt zijn, bijvoorbeeld voor voorliggende locatie.

Voorliggend plan valt binnen de door de gemeenteraad gestelde ruimtelijke en financiële kaders. De gemeenteraad heeft op 17 maart 2015 een marktconforme financiële taakstelling voor deze locatie vastgesteld. Dit besluit heeft geleid tot de uitbreiding van de Jumbo supermarkt op de achterzijde van het perceel, een plan voor woningbouw voor de voorzijde, in combinatie met het inleveren van 1500 m² detailhandel. Wij zijn ervan overtuigd dat het plan voor deze percelen een goede bijdrage levert aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum van Eelde.

De gemeente staat open voor gesprekken over de invulling van overige beschikbare locaties maar particuliere partijen moeten daarvoor met een initiatief komen. De gemeente is geen eigenaar van die percelen en wil zich ook niet als ontwikkelaar presenteren. Bij deze gesprekken houden wij de in de visie genoemde aspecten als versterking van het centrum, parkeren en de dorpse sfeer in het oog. Daarentegen kunnen wij de tijdstrend voor het online shoppen, de huidige leegstand en bestaande onbebouwde particuliere kavels niet negeren.

Inspraakreactie 19

Naar aanleiding van een brief van deze inspreker is contact geweest waaruit is gebleken dat de brief als inspraakreactie bedoeld is voor wat betreft de bouwhoogte van de geplande appartementen. Die opmerking wordt in deze notitie behandeld. De rest van de brief is separaat beantwoord.

Opmerking 19.1:

Museum De Buitenplaats maakt zich op basis van de nieuwe plannen nog steeds zorgen over de bouwhoogte. Gezien de ligging van het museum in een verdiepte tuin is het wenselijk de hoogte van de geplande appartementen tegenover Het Nijsinghhuis, het Museumpaviljoen en de kerk, aan te laten sluiten op de hoogte van de omliggende bebouwing van de huizen die blijven staan. Zo wordt de eenheid van de uitstraling gewaarborgd die ook recht doet aan een dorpskern. Bovendien blijft Museum De Buitenplaats dan beter zichtbaar en verdwijnt het niet te midden van grootstedelijke bebouwing die in een dorp als Eelde niet op zijn plek is.

Beantwoording:
De samenhang tussen verschillende deelprojecten in het centrum van Eelde is erg belangrijk. Hierbij moet afstemming plaats vinden tussen de verschillende projecten, maar ook met belendende bebouwing en de ruimere omgeving. Dit is verankerd in het beeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde (vastgesteld op 19 juni 2012). Het aangepast beeldkwaliteitsplan tornt niet aan dit uitgangspunt. Het voorliggende plan is afgestemd op de verschillende schaalniveaus. Hierbij is vooral de eenvoud van de middeleeuwse kerk aan de overzijde van de locatie een belangrijke leidraad. De principes van het beeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde blijven onverkort van kracht.

Inspraakreactie 20

Inspraakreactie 20 heeft grotendeels dezelfde inhoud als inspraakreactie 2. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 2.
Aanvullend daarop wordt in de inspraakreactie de volgende opmerking gemaakt:

Opmerking 20.1:
In grote lijnen ben ik het met [redacted] eens dat het mooi zou zijn dat het centrum wordt ingevuld, weg met de lege/open gaten in het centrum.
In mijn ogen moet dit nieuwe plan niet gaan tegenwerken met het plan om de ruimte van Doedens aan te pakken, wie weet dat er nog wat geschaafd moet worden aan het nu liggende plan maar geen afstel!
De entree aan die kant van het centrum ligt er al jaren beroerd bij.
Hoop zelf dat de schop dit jaar de grond in kan op locatie Doedens.

Beantwoording:
We hebben kennis genomen van deze opmerking.