

**Stichting Behoud Aanzicht Rijksmonument  
Voormalig Gemeentehuis Eelde  
te Paterswolde.**

Paterswolde, 25 - 2 - '03.

Secretariaat: Prins Bernhardlaan 1,  
9765 AK Paterswolde.

PROV. BESTUUR VAN DRENTHE
No.: 2003502087
Ingek.: 26 FEB 2003
Class nr.: S
TE BEH. DOOR RW

Aan de Provinciale Staten van de provincie Drenthe en  
het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe,  
Postbus 122,  
9400 AC Assen.  
Eveneens per Fax verzonden

Geachte Statenleden / geacht College,

Hierdoor breng ik U in herinnering onze brief dd. 23 April 2002 (afschrift gaat hierbij).

Reden hiervoor is dat wij nog geen antwoord van U ontvingen en dat de in deze brief belichte affaire ons inziens onder zodanig ongebruikelijke omstandigheden tot stand is gekomen, dat wij menen, dat deze wijze van totstandkoming in strijd was met de vereiste beginselen van democratische besluitvorming door de gemeente. Ter toelichting hierop het volgende.

In de aanvraag van de "Verklaring van geen bezwaar" ten behoeve van de vrijstelling cf. art. 19 lid 1 WRO meldt de gemeente U, dat deze werd gevraagd op basis van een raadsbesluit.

Met betrekking tot dit voorbereidingsbesluit betreffende het perceel Pr. Irenelaan 1A te Paterswolde (terrein voormalig gemeentehuis voormalige gemeente Eelde) is ons bezwaar als volgt.

Op het moment dat de gemeente Tynaarlo het voormalige gemeentehuis ondershands verkoopt aan een zittend raadslid, (nl. mevrouw van den Berg, directeur van het Centraal Meldpunt Kinderopvang, hierna CMK genoemd) heeft het betreffende pand volgens het vigerend bestemmingsplan (uit 1973) niet als bestemming "kantoren" of "kantooruimten".

In het koopcontract dat t.b.v. de verkoop door de burgemeester aan het CMK is voorgelegd staat desondanks vermeld:

"... koper moet het sub. A genoemde registergoed (*het voormalig gemeentehuis met bijbehorend terrein*) gebruiken als kantooruimte".

In het koopcontract staat bovendien vermeld:

"... hem (*de Burgemeester*) is niet bekend dat dit gebruik op publiek of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan".

De Burgemeester - althans B&W - moet echter hebben geweten dat dit gebruik in strijd was met het vigerende bestemmingsplan (uit 1973). Hierdoor werd in feite het bestemmingsplan, zonder daartoe strekkend raadsbesluit, door de Burgemeester eigenmachtig gewijzigd, zonder dat daaraan ruchtbaarheid werd gegeven en zonder dat de vereiste procedure is gevolgd. Daardoor zijn tevens gegadigden, die het monument wel ongeschonden in stand wilden laten, buiten de deur gehouden.

Door dit, ons inziens onjuist, handelen van de Burgemeester is de Raad in een dwangpositie gebracht bij het nemen van het voorbereidingsbesluit.

De voorgenomen bestemmingswijziging dient er naar onze mening in dit geval namelijk slechts toe, het falen van het gemeentebestuur recht te trekken.

Het bestemmingsplan had overigens reeds lang herzien moeten worden volgens de letter van de wet - en dan niet met een (opeenstapeling van) zelfstandige projectprocedure(s), maar op planologisch samenhangende basis.

Ons is niet bekend dat de gemeente Tynaarlo ooit aan U verzocht heeft van herziening te mogen afzien. Gezien het feit dat het bestemmingsplan meer dan 20 jaar vaststaat was een verzoek tot afzien van herziening naar onze mening ook niet meer mogelijk in verband met het overschrijden van de termijn die daarvoor geldt.

Inmiddels was het (voormalig) gemeentehuis, tezamen met de omringende parkachtige tuin, in of omstreeks 1994 tot rijksmonument aangewezen.

In de Gemeenteraad van de voormalige gemeente Eelde is nadien uitvoerig gediscussieerd over mogelijkheden tot verdere uitbreiding van het gemeentehuis.

Er was eerder aan de achterzijde (oostzijde) van het bestaande gebouw, aan het gebouw vast, al een uitbreiding gerealiseerd en die Raad heeft destijds besloten dat een verdere uitbreiding beslist niet aan de zuidzijde van (dus naast) het bestaande gebouw (dus op de plaats waar de thans voorgenomen bestemmingsplan-wijziging, bouw van kantoorruimten wil toestaan) mocht komen. Echter, dit besluit is nooit in een bestemmingsplan-herziening opgenomen, waarschijnlijk door de kort daarna opgetreden gemeentelijke herindeling.

Evenmin is ooit in het bestemmingsplan aangetekend, dat het hier inmiddels een rijksmonument betrof.

Thans wordt dit monument met vermindering bedreigd t.g.v. de door CMK voorgenomen bouwplannen die t.g.v. de bestemmingswijziging mogelijk zouden worden.

Het door B&W / het gemeentebestuur van Tynaarlo gehanteerde argument is nu, dat er met betrekking tot voorbereidingsbesluit en zelfstandige projectprocedure sprake is van "gewijzigde inzichten". Echter heeft B&W / het gemeentebestuur nagelaten, een grondige motivering resp. onderbouwing te geven voor / van die wijziging van inzichten.

Als niet was verkocht met de door de Burgemeester gedane, ons inziens onjuiste toezegging, doch voorafgaand aan de verkoop, het bestemmingsplan was gewijzigd, dan had er geen dwingende reden bestaan om het bebouwingsoppervlak niet zodanig te beperken dat het ongeschonden behoud van het monument gegarandeerd zou zijn geweest.

Indien namelijk het bestemmingsplan door de gemeente Eelde - of nadien door de gemeente Tynaarlo - tijdig vòòr de verkoop was herzien, zou daarin zeker het besluit van de voormalige Gemeenteraad van Eelde om het bebouwingsoppervlak rond het (voormalige) gemeentehuis te beperken, zijn opgenomen, of anders zou een zodanige procedure zijn gevolgd, dat op dit punt inspraak mogelijk was geweest op een moment, dat de Gemeenteraad van Tynaarlo zich nog niet in een dwangpositie bevond en dan was de kans zeer groot geweest, dat deze beperking alsnog wel in het bestemmingsplan was opgenomen.

Dat het CMK inmiddels te kennen had gegeven, een schadeclaim te overwegen als de Raad het voorbereidingsbesluit niet nam/ goedkeurde, (dit omdat "verwachtingen zijn gewekt"), is evenmin bevorderlijk geweest voor een democratische, onbevooroordeelde besluitvorming.

Naast deze bezwaren maken wij er ook bezwaar tegen, dat niet is voorzien in maatregelen om de verkeerssituatie, die sinds 1973 sterk is gewijzigd, aan te passen aan de eisen van de tegenwoordige tijd (zo dit bij de geplande kantoorvestiging überhaupt mogelijk zou zijn). Met name de toegenomen verkeersdruk en parkeerproblemen veroorzaken ernstige hinder. Regelmatig staan 20 à 25 auto's van de werknemers van CMK, buiten de parkeervakken, in

de smalle straten zonder trottoir, die daar niet op berekend zijn, en tot op de straathoeken, geparkeerd, waarbij regelmatig de uitrit van één van de bezwaarden wordt geblokkeerd.

Door de werkelijk opgetreden gang van zaken hebben de burgers echter geen reëel gebruik kunnen maken van hun recht op inspraak bij wijziging van het bestemmingsplan. B&W hadden moeten begrijpen, dat de nagestreefde situatie, waarbij sterke uitbreiding van het beoogde kanoor ter plaatse mogelijk werd (dit mede door het eveneens verkochte terrein t.b.v. uitbreiding van kantoorruimte), ernstige hinder zou (kunnen) veroorzaken.

Bovendien is aan de Raad t.b.v. de besluitvorming over het voorbereidingsbesluit door B&W niet de juiste informatie verstrekt. Het voorbereidingsbesluit was volgens B&W gericht op het starten van een zelfstandige projectprocedure met als doel het mogelijk maken van het door het CMK ingediende bouwplan voor een uitbreiding pal naast het bestaande gebouw. Daarbij is echter niet vermeld, dat het ingediende bouwplan in strijd is met de door B&W m.b.t. de bestemmingsplanbepalingen gegeven toelichting op het gevraagde voorbereidingsbesluit.

Het bouwplan heeft nl. voor deze "nevenruimten bij het hoofdgebouw" een hoogte van meer dan 3.50 m en heeft toch een plat dak terwijl, volgens de toelichting van B&W, de voorschriften van bebouwingscategorie G zullen gaan gelden en deze voorschriften voor "nevenruimten" bij een bouwhoogte van meer dan 3.50 m een kap voorschrijven en een bouwhoogte van meer dan 6.50 m. niet is toegestaan.

Gezien het bovenstaande kan niet worden gezegd, dat de bestemmingsplanwijziging, zoals door B&W wordt gesteld, slechts dient tot een bestendiging van een reeds feitelijke situatie. Deze zelfstandige projectprocedure gaat er duidelijk - en ook volgens B&W - om, de uitvoering mogelijk te maken van het door CMK ingediende bouwplan, wat ook na de bestemmingsplanwijziging echter nog in strijd zal zijn met dit gewijzigd bestemmingsplan.

Wat de aanvraag van de verklaring van geen bezwaar betreft, het volgende.

De door B&W gegeven ruimtelijke onderbouwing resp. beschouwing m.b.t. de bestemmingsplanbepalingen t.b.v. het gevraagde voorbereidingsbesluit bevat, zoals reeds hierboven vermeld, niet de juiste informatie.

Volgens deze ruimtelijke onderbouwing, respectievelijk de aan de Gemeenteraad verstrekte informatie m.b.t. de bestemmingsplanbepalingen, zal de bestemming worden gewijzigd in "kantoren (G)" en behoeven de daarbij behorende bebouwingsvoorschriften niet te worden gewijzigd. Deze bebouwingsvoorschriften stellen:

Maximale bouwhoogte nevenruimten zonder kap van 3.50 meter. Maximale bouwhoogte nevenruimten met kap 6,50 meter. Hieraan voldoet het ingediende bouwplan echter niet.

De geplande nieuwbouw is hoger dan 3,50 meter doch niet afgedekt met een kap.

Wij zijn dan ook van mening, dat B&W, geen bouwvergunning had mogen verlenen en dat ons bezwaar, wat de bouwvergunning betreft, ten onrechte is afgewezen.

Daarnaast geldt als bezwaar, dat t.g.v. geplande en mogelijke verdere nieuwbouw, de reeds gesignaleerde verkeers- en parkeerproblemen nog zullen toenemen. Het gemeentebestuur had moeten voorzien, dat een particulier bedrijf ten volle gebruik zou (kunnen) maken van de aanwezige uitbreidingsmogelijkheden, waardoor het personeelsbestand tot ca. 200 of meer zou kunnen uitgroeien, wat in deze rustige woonbuurt een ernstige verstoring zou vormen.

Dat de gemeente in de aanvraag t.b.v. het verkrijgen van de Verklaring van geen bezwaar heeft vermeld, dat er is ingegaan op de ruimtelijke effecten op de omgeving en dat het plan

getoetst is aan het gemeentelijk beleid, is op zich misschien juist, doch deze toetsing is, gezien het bovenstaande, uitermate onzorgvuldig gebeurd. Ook de mededeling dat het onderhavige project geen consequenties heeft voor de verkeersvoorzieningen is, gezien de gesignaleerde verkeers- en parkeerproblemen, volstrekt onjuist.

Bovendien zijn er wel degelijk zienswijzen ingediend, doch deze bleken voortijdig ingediend te zijn en derhalve niet in overweging genomen. Daarbij is door de gemeente niet duidelijk gemaakt, wanneer die zienswijzen wel precies hadden moeten worden ingediend.

Verder is door B&W ten onrechte geen, dan wel onvoldoende aandacht besteedt aan de inbreuk op de privacy, zoals aangegeven in het bezwaar van de heren F.H. Stol en P.W. Stol. De heer F.H. Stol woont schuin naast de geplande nieuwbouw, waardoor vanaf het dakterras van de CMK-nieuwbouw, direct zicht in zijn tuin ontstaat; de heer P.W. Stol woont aan de overzijde van de Prinses Irenelaan, waardoor vanaf dit dakterras bij hem in diverse kamers en in de tuin naar binnen kan worden gekeken.

Wat betreft de verkoopprijs van het gebouw, verbazen wij ons over het feit, dat ondershands aan een zittend raadslid is verkocht voor een prijs, die ligt onder de waarde van de verstrekte hypothecaire lening. hoewel B&W in het desbetreffend raadsvoorstel meldden, dat de verkoopprijs lag boven de taxatiewaarde.

Wij vragen ons af of wellicht getaxeerd is als openbaar gebouw, doch verkocht is als kantoorgebouw, echter voor de taxatiewaarde van een openbaar gebouw.

Als particulieren kunnen wij dit echter niet nagaan.

Ons is echter wel bekend, dat er voor dit gebouw als kantoorgebouw, zeker voor de gerealiseerde prijs, sterke belangstelling bestond van gegadigden, die dit monument ongeschonden wilden handhaven.

Wij vertrouwen erop, dat U na bovenstaande uiteenzetting zult begrijpen dat wij een antwoord op zowel onze brief van 23 April 2002 als op het bovenstaande, zeer op prijs zullen stellen. Het tot nu toe uitblijven van een antwoord op deze brieven draagt niet bij tot het verkleinen van de afstand tussen burger en provinciaal bestuur, in tegendeel maakt het dit streven min of meer ongeloofwaardig.

Wij verzoeken U, kopie van zowel deze brief als van onze brief van 23 April 2002, die in afschrift hierbij gaat, aan alle Statenleden te doen toekomen.

Hoogachtend, namens de Stichting voornoemd,



( H.H.A. Tirion. )

Secretariaat: Prins Bernhardlaan 1,  
9765 AK Paterswolde.

Aan de Provinciale Staten van de provincie Drenthe en  
het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe,  
Postbus 122,  
9400 AC Assen.

Geachte Statenleden / geacht College,

Uit mededelingen van B&W van de gemeente Tynaarlo maken wij op dat U voornemens bent op korte termijn een verklaring van geen bezwaar af te geven betreffende de toepassing van art. 19, lid 1 W.R.O. aangaande het bouwplan voor uitbreiding van het pand Prinses Irenelaan 1a te Paterswolde. Hierdoor zou echter een Rijksmonument volkomen onnodig ernstig worden aangetast.

Wij wijzen U erop dat dit bouwplan in strijd is met zowel het vigerend bestemmingsplan als het bestemmingsplan waarop wordt geanticipeerd.

Volgens de "ruimtelijke onderbouwing" ten behoeve van het voorbereidingsbesluit, zoals door B&W aan de gemeenteraad is voorgelegd, zal het betrokken perceel de reeds volgens het vigerende bestemmingsplan bestaande bestemming "kantoorgebouwen" krijgen, op de plankaart aangegeven met de letter "G".

De bebouwingsvoorschriften, behorende bij deze categorie G bepalen echter, dat bijgebouwen met een hoogte van meer dan 3.50 m. dienen te zijn afgedekt met een kap in plaats van met een plat dak. Hiermee is het plan in strijd.

Tevens is ons gebleken, dat aan de huidige eigenaar op het bestaande gebouw een hypotheek is verleend van f. 3.000.000.-. Dit betekent dat, uitgaande van de gebruikelijke gang van zaken, het pand door de bank getaxeerd is op een executiewaarde van f. 4.280.000.-

Het betrokken openbaar gebouw is, met toezegging van gebruik als kantoorgebouw, tezamen met een bouwterrein van 16 are en 40 centiare alsmede enige roerende zaken, verkocht voor f. 2.900.000.- (aan een raadslid), wat volgens B&W een bedrag boven de taxatiewaarde was.

Gezien de aanzienlijke discrepantie tussen dit bedrag en het vermoedelijke bedrag van de taxatie door de bank, lijkt de vraag gerechtigd, onder welke omstandigheden en voorwaarden de taxatie waarop de verkoopprijs is gebaseerd, volgens B&W tot stand is gekomen.

Wij betreuren het, dat U niet eerder heeft willen onderzoeken of hier sprake is van een juiste gang van zaken.

Wij verzoeken U, geen verklaring van geen bezwaar af te geven, omdat hierdoor een Rijksmonument ernstig wordt aangetast, er een goed alternatief voor dit bouwplan voorhanden is en omdat het plan in strijd is met het toekomstig bestemmingsplan waarop wordt geanticipeerd.

Ook hier zou U een einde moeten maken aan de gedoogcultuur, die al zoveel schade heeft veroorzaakt.

Hoogachtend,

Namens de Stichting,



( Mr. W.Ch. Setz, Voorzitter. )



( H.H.A. Tirion, penningmeester. )

Per post en per fax verzonden dd. 23 april 2002.

Bijlage: Externe Waardestelling betrokken Rijksmonument.

## Externe waardestelling Rijksmonument nr. 468726, Gemeentehuis, Prinses Irenelaan 1A te Paterswolde

Het gemeentehuis te Paterswolde en de tuin die eromheen ligt, vormen met elkaar een eenheid die onverbrekkelijk geacht moet worden.

Het tuinontwerp van tuinarchitect J. Vroom is in alle delen volledig afgestemd op het architectonische ontwerp van J. Boelens.

De cultuurhistorische waarde van dit ensemble is juist nu zo groot omdat het na meer dan een halve eeuw eerst zijn volledige wasdom bereikt heeft. Bijzonder is dat de tuin nagenoeg ongeschonden bewaard is.

De externe waarde van dit ensemble is bijzonder groot.

Ongeschonden ensembles van deze omvang, wasdom en ouderdom zijn in heel Nederland zeldzaam en komen zeker in het noorden van het land nauwelijks voor.

Aan het ensemble van gemeentehuis en tuin moet dan ook een **hoge monumentwaarde** worden toegekend.

De betekenis daarvan is dat elke aantasting van dit monument grote cultuurhistorische schade veroorzaakt.

Erica, 15 maart 2002

Drs. H. Ladrak, bouwhistoricus

*(Deze waardestelling is geformuleerd volgens de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek zoals in april 2000 opgesteld door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, de Rijksgebouwendienst, de Stichting Bouwhistorie Nederland en de Stichting Historisch Boerderij Onderzoek.)*

*Een externe waardestelling is onderdeel van een totale waardestelling; in een externe waardestelling wordt de waarde van een object vastgesteld in vergelijking met soortgelijke objecten.)*