

Klankbordgroep Zuidlaren
p/a de heer H. Munting
Rheebrugge 5
9472 RG Zuidlaren
klankbordgroepzuidlaren@gmail.com

Aan het college van B&W
van de gemeente Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA Tynaarlo

Zuidlaren, 15 december 2020

Onderwerp: Advies KBG op concept SPvE achterzijde Prins Bernhardhoeve-terrein & Hunze As

Geacht college,

De Klankbordgroep Centrum Zuidlaren (KBG) is u erkentelijk voor de adviserende rol die zij toebedeeld heeft gekregen in het opstellen van het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (concept SPvE) en het vervolgtraject: Het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan.

Wij vinden het een goede zaak dat de KBG in een vroeg stadium nadrukkelijk wordt betrokken. De KBG is zich bewust van het belang van haar rol gelet op de unieke mogelijkheid mee te denken bij het ontwerp voor een nieuwe woonwijk, die past bij de historie, het landschap, de cultuur en het beschermd dorpsgezicht (het DNA van Zuidlaren).

Op 30 november jl. is het concept SPvE, versie 24/11/20, door de projectleiding van de gemeente en medewerkers van Strootman Landschapsarchitecten, online, aan de leden van de KBG gepresenteerd en toegelicht. Vervolgens hebben wij de reacties bij de leden van de KBG geïnventariseerd.

Op 7 december jl. heeft de KBG de reacties met elkaar gedeeld en bediscussieerd. De discussie heeft geresulteerd in het unanieme advies dat u onderstaand aantreft.

Algemene opmerkingen:

- De titel van het concept SPvE voor de achterzijde van het Prins Bernhardhoeve-terrein & Hunze As heeft ons voor wat betreft het deel "& Hunze As" zeer verbaasd. Voor ons als KBG kwam het begrip Hunze As uit de lucht vallen en niet te herleiden naar een raadsbesluit. Desondanks hebben wij het gestelde in het concept SPvE meegenomen in ons advies.
- Het concept SPvE is een ambitieus programma van eisen, echter globaal van aard. Het biedt voor verdere uitwerking voldoende perspectief, maar de stap naar een Stedenbouwkundig Plan is nog (te) groot. Veel formuleringen doen weinig eisend aan, zoals "waar mogelijk" en "waar noodzakelijk," en laten veel ruimte voor interpretatie. Wij verwachten als vervolgstap een definitief SPvE waarin eisen concreter zijn geformuleerd om de volgende fase in te kunnen gaan.

Klankbordgroep Zuidlaren
p/a de heer H. Munting
Rheebrugge 5
9472 RG Zuidlaren
klankbordgroepzuidlaren@gmail.com

- Om met de ontwikkeling van de achterzijde PBH alvast te starten is verstandig. De urgentie van woningbouw mag geen vertraging oplopen. Het inschakelen van 2 bureaus met elk hun specifieke kennis en kunde voor de afzonderlijke projecten kan het geheel naar een hoger plan tillen. Het herbergt ook het gevaar in zich van misverstanden en onderling afstemmingsverlies. De doorlooptijd is verschillend en de afhankelijkheden zijn groot. Geen van beide projecten mag de ander voor de voeten lopen, ontwikkelingen blokkeren of voor voldongen feiten stellen Een uitdagende taak voor alle betrokken partijen.
- Het vraagstuk over een eventuele randweg legt een niet acceptabele zware druk op de toekomstige inrichting van de nieuwe woonwijk. Besluitvorming over nieuwe infrastructuur vergt een zorgvuldig proces en kan niet en passant onderdeel uitmaken van het onderhavige programma van eisen.
- Bureau SteenhuisMeurs houdt momenteel, in opdracht van de gemeente Tynaarlo, een cultuur/historisch onderzoek. Wij gaan ervan uit dat rekening wordt gehouden met de conclusies uit dit onderzoek.

Hunze As

Wij zijn tevreden dat u aangeeft dat de bestaande infrastructurele ontsluitingen van de nieuwe woonwijk, via respectievelijk de Hanekamp en de Laarweg, solide en toereikend zijn om het verkeer aan te kunnen. Gekoppeld aan de voorgestelde uitwerking van een verkeersluwe omgeving binnen het reeds aanwezige groene kader, bevat dit alle elementen voor een veilig en prettig leefklimaat. Met name het behoud van het historische karakter en structuur van de Laarweg en het Sterrenbos/Franse bos zijn daarbij van grote waarde.

De KBG adviseert de zgn. traverse te herplanten en zodoende het Sterrenbos/Franse bos en de samenhang met de Laarweg weer in z'n oude luister te herstellen. Wij pleiten voor een veilige wandel-/fietsverbinding tussen de nieuwe woonwijk en de Brink Oostzijde. Een verbinding die speels, slingerend, beide verbindt en tevens een rol kan spelen bij het sterk groeiende wandel- en fietstoerisme. Een ruimtelijke reservering met een breedte van 5 meter lijkt ons voldoende.

In het concept SPvE wordt een zgn. Hunze As (een zichtlijn) voorgesteld, die zich uitstrekt vanaf de Brink Oostzijde tot aan de oostrand van het projectgebied. Deze wijzen wij af. Het gedeelte van deze As door de nieuwe woonwijk, begrensd door de Laarweg en de oostzijde van het projectgebied, is volgens ons voldoende om het gewenste effect (een doorkijk naar het Hunzedal) te realiseren.

Randweg

In het concept SPvE zijn een aantal mogelijke tracés opgenomen voor een randweg. Niet noodzakelijk voor de nieuwe woonwijk, maar als mogelijkheid het centrum te ontlasten van met name het vrachtverkeer. Noodzaak van een dergelijke randweg is niet onderbouwd, de benodigde ingrepen en gevolgen van de vier aangegeven mogelijke tracés zijn groot.

Klankbordgroep Zuidlaren
p/a de heer H. Munting
Rheebrugge 5
9472 RG Zuidlaren
klankbordgroepzuidlaren@gmail.com

De KBG wijst een mogelijke randweg, op basis van de voorliggende stukken, af om de volgende redenen:

Varianten A en B:

- De varianten A en B splijten de nieuwe woonwijk, zouden haar direct belasten met zwaar verkeer en de veiligheid sterk verminderen.
- De benodigde infrastructuur zou de opzet van de wijk in al haar facetten zoals gepresenteerd in één keer teniet doen.
- De aantrekkelijkheid van de wijk neemt af, vermindert het aantal kavels en en de mogelijke belangstelling met gevolgen voor de financiële exploitatie.

Varianten C en D:

- Voor de varianten C en D geldt in meer of mindere mate hetzelfde; daarbij moet tevens de bestaande infrastructuur grondig aangepakt worden.
- Variant C is sterk belastend voor de nieuwe wijk en de bestaande woonwijk.
- De zo geprezen ontwikkeling en beleving in samenhang met het Tusschenwater en het Hunzedal, wordt ontkoppeld.

De varianten C en D raken niet rechtstreeks de advisering over het voorliggend concept SPvE ten aanzien van de nieuwe woonwijk. In het concept wordt dit onderkend door geen stedenbouwkundig programma van eisen, bezwaren of onderbouwing van de noodzaak te formuleren. De KBG heeft haar conclusie gebaseerd op de voor de hand liggende conclusies van deze beide varianten voor de wijk en leef-/woonomgeving.

Mocht uit lopend onderzoek blijken dat een afwijking van het verkeer één van beide varianten noodzakelijk maakt, dan dient dit breder beoordeeld te worden aan de projectuitkomsten voor- en achterzijde PBH-terrein, in combinatie met de beoogde verkeersafwikkeling.

Wonen

Uitgangspunt in het concept SPvE is de realisatie van ca. 13-15 woningen per hectare, met een juiste balans tussen uit te geven kavels voor woningbouw en het openbaar gebied. Op deze wijze wordt duidelijk hoe invulling wordt gegeven aan het begrip “landelijk wonen”.

Wij adviseren tenslotte na het bouwrijp maken direct over te gaan tot vervolmaken van “de groene hoofdstructuur” gezien de doorlooptijd van het project.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,


Henk Munting
Voorzitter

cc: mevrouw N. Nijboer gemeente Tynaarlo