

## **Vragen/opmerkingen uit de plenaire discussie**

### **Vraag**

1. Wat gaat de gemeente doen om de huidige waarden van het gebied naast de wijk te behouden?
2. Wat gaat de gemeente doen met de unieke zandpaden in het gebied? Worden deze opgeofferd aan de ontsluiting van de wijk of de ontsluiting van de MFA?

### Reactie wethouder Kosmeijer en/of ambtelijke vertegenwoordigers

1. In het stedenbouwkundig programma van eisen staat dat de huidige waarden van het gebied zoveel mogelijk bewaard blijven en daar waar mogelijk versterkt worden. Dit sluit aan op de duurzaamheidsambitie van de gemeente Tynaarlo.
2. Juist vanwege de duurzame ambitie wil de gemeente Tynaarlo zoveel mogelijk van de zandpaden bewaren. Maar het opofferen van een deel daarvan zal ook nodig zijn omdat mensen ook de wijk in en uit moeten kunnen.

De gemeente is het met de inspreker eens dat de zandpadenstructuur met de daarbij behorende houtwallen karakteristiek zijn voor dit gebied. Vandaar dat zij daar zorgvuldig mee om wil gaan en ervoor kiest deze te vrijwaren van auto's. Wel willen wij een deel van de zandpaden geschikt maken voor fietsers. Welke dat precies zijn wordt duidelijk in de ontwerpfasen en de inrichtingsplannen. De structuur blijft behouden, al zal soms de inrichting van de grond veranderen. Dat geldt in elk geval voor de Eikenlaan. Dit is een belangrijke verbinding tussen het dorp en de wijk. Door het zandpad geschikt te maken voor fietsers ontstaat hier een aantrekkelijke en verkeersveilige route naar de wijk en MFA.

### **Vraag**

Aan de hand van een foto-impressie en aangepaste verkeerskaart komt het verzoek te kiezen voor de bestaande weg Nieuwe Stukken als ontsluitingsweg. De weg is al verhard en zo hoeft niet onnodig te worden ingegrepen in de natuurwaarden van het gebied.

### Reactie wethouder Kosmeijer en/of ambtelijke vertegenwoordigers

Het voorstel van de inspreker heeft een aantal beperkingen. Ten eerste loopt de weg in het voorstel van de inspreker deels op grond die niet in bezit is van de gemeente. Daarnaast is het niet wenselijk dat de weg Nieuwe Stukken als 'harde grens' tussen het te ontwikkelen water-/natuurgebied en de woonwijk komt te liggen, omdat we in dit project de wijk juist met het landschap willen verweven; de zogenaamde 'vingerlas'.

De wethouder geeft aan dat hier een keuze gemaakt moet worden. Deze afweging wordt later – in de ontwerpfasen – gemaakt.

### **Vraag**

1. Hoe gaat de gemeente Tynaarlo rekening houden met de verkeerdruk van de wijk Diepsloot op de Taarloseweg?
2. Waar komen de ca 550 woningen en hoe ziet de fasering er uit?
3. Wat gebeurt er met de eigen woning aan de Taarloseweg?

### Reactie wethouder Kosmeijer en/of ambtelijke vertegenwoordigers

1. De bestaande verkeersdruk op Diepsloot komt vanuit de wijk Diepsloot zelf en een klein gedeelte komt vanaf de Taarloseweg.

Er komt geen verbinding vanuit De Bronnen met de wijk Diepsloot. Verkeer krijgt een eigen aantakking en wordt niet via de Taarloseweg ontsloten.

2. In de ontwerpfase wordt bepaald welke delen in het zoekgebied van de wijk worden bebouwd en welke worden vrijgehouden van bebouwing. Ook moet de bouwfasering nog worden onderzocht en bepaald.

3. Er komen gemiddeld 16 to 18 woningen per hectare in De Bronnen. Bepaalde delen zullen in een hogere dichtheid worden bebouwd, andere in een minder hoge dichtheid. De woning aan de Taarloseweg wordt ingepast in de plannen, in overleg met de bewoner.

#### **Vraag**

1. Hoe realistisch is het woningbouwplan voor De Bronnen; wat is de verhouding tussen vraag en aanbod?

2. Wat is de onderbouwing voor de duurzame ambities, en wat is op haalbaarheid onderzocht?

3. Wat zou de gemeente doen bij verhuizingen vanuit het dorp Vries naar De Bronnen; wat gebeurt bij leegstand in het dorp?

#### Reactie wethouder Kosmeijer en/of ambtelijke vertegenwoordigers

Tynaarlo is nog steeds een populaire woongemeente; dat blijkt onder andere uit de kavelverkoop voor het plan Oude Tolweg in Zuidlaren en Ter Borch in Eelderwolde. Dat er ook vraag is naar wonen in Vries is voor de gemeente een realistisch scenario. Daarnaast wordt er pas vanaf 2013 gebouwd. Tot 2040 wordt in de Regiovisie geen krimp verwacht, al bestaat de verwachting dat ook deze regio met krimp te maken zal krijgen. Als bijstellen van woningaantallen noodzakelijk blijkt, wordt dit doorberekend. De gemeente Tynaarlo gaat pas grond uitgeven als de markt het aankan. Gemeente gaat dit nauwlettend volgen en gaat niet bouwen voor leegstand.

#### **Vraag**

Over de omvang en locatie van de MFA

1. Hoe nodig is een nieuwe gymzaal naast de bestaande sportzaal die overdag altijd leeg staat?

Gemeente kan 6 tot 700.000 euro besparen door sporthal in de MFA te laten vervallen.

2. Door MFA een dorpsfunctie te geven betekent dat dorps huis De Pan verdwijnt. Gemeente is eigenaar, verloedering dreigt.

3. Verschuift het sociale leven in Vries van West naar Oost als ook bestaande bibliotheek in de nieuwe MFA komt? Zou de horeca het hierdoor moeilijk kunnen krijgen?

#### Reactie wethouder Kosmeijer en/of ambtelijke vertegenwoordigers

1. Projectleider MFA in De Bronnen, vertelt dat de gymzaal nodig is om de sporters te huisvesten die nu nog gebruik maken van gymzaal De Fledders. Gezien de volle avondbezetting van beide sportlocaties, is het niet mogelijk de sportverenigingen uit De Fledders in de sporthal De Kamp onder te brengen. Er is wel onderzocht of het mogelijk is de gymzaal bij De Kamp aan te bouwen in plaats van deze in de MFA onder te brengen, maar om o.a. bouwtechnische en organisatorische redenen wordt dit niet wenselijk geacht. Er zal goed gekeken worden naar nut en noodzaak en als het mogelijk is om € 600.000,- tot € 700.000,- te besparen zal dat zeker worden gedaan.

2. Met betrekking tot het dorps huis kan worden geconstateerd dat dit met de behandeling van de plannen voor de MFA uitgebreid is besproken en maakt onderdeel uit van de besluitvorming zoals die door de gemeenteraad destijds is genomen. De Pan kan als dorps huis niet meer door. Juist ook omdat het een monument is zijn er beperkte bouwkundige aanpassingen mogelijk. De wethouder bevestigt dat De Pan een monument is en dat deze niet zal worden afgebroken. De gemeente gaat een nieuwe bestemming zoeken voor De Pan, waarbij wordt gekeken naar de functionaliteit van De Pan.

3. Over de verplaatsing van functies binnen Vries van West naar Oost vertelt de wethouder, dat hierover is gediscussieerd tijdens de informatieavond in januari dit jaar. Niemand van de aanwezigen zag toen problemen voor de sociale infrastructuur.

#### **Vraag**

Wat gebeurt er met de ruimte die ontstaat bij het verhuizen van de scholen. Kunnen op die locaties ook woningen gebouwd worden?

### Reactie wethouder Kosmeijer en/of ambtelijke vertegenwoordigers

Ja, daar is ook rekening mee gehouden in de totale woningbouwopgave die de gemeente Tynaarlo de komende periode gaat realiseren. Hierover zijn afspraken gemaakt in regionaal verband.

#### **Vraag**

Is het aantal van ca 550 woningen voor Vries niet te hoog gegrepen? Gezien wat in er Groningen en Assen en omliggende regio niet al gebeurt?

### Reactie wethouder Kosmeijer en/of ambtelijke vertegenwoordigers

Met betrekking tot de benodigde woningen voor de toekomst binnen de gemeente is er genoeg gezegd. De bouw van de woningen in De Bronnen gebeurt gefaseerd. Voor De Bronnen heeft de gemeente inderdaad hoge ambities, namelijk:

1. Gedifferentieerd woningaanbod: 1/3 sociaal, 1/3 middensegment, 1/3 hoger segment
2. Hoge ambities op gebied van duurzaamheid

Op basis van de huidige belangstelling voor het wonen in de gemeente Tynaarlo gaat de gemeente Tynaarlo er van uit ook met De Bronnen een markt te kunnen bedienen.

#### **Vraag**

Is duurzaam duur? Is er in dat verband ook ruimte voor starterswoningen in De Bronnen? Starters gaan nu naar Marsdijk in Assen omdat daar goedkope starterswoningen zijn.

### Reactie wethouder Kosmeijer en/of ambtelijke vertegenwoordigers

Omdat in De Bronnen ook 1/3 deel sociale woningbouw in huur- en koopwoningen wordt aangeboden, voorziet gemeente in behoefte aan starterswoningen. De woningen in het middensegment zullen vanaf € 200.000,- op de markt komen.

Zuinig omgaan met energie kan ook in sociale woningbouw. Vestia, Nederlands grootste sociale woningbouwer, past ook duurzame energietoepassingen toe. Mensen deinzen soms terug voor de hogere investering, terwijl we weten dat voor de langere termijn het energievraagstuk alleen maar nijpender wordt (schaarser en duurder) en de maandlasten zullen door aanzienlijk lagere kosten op energie niet hoger worden. Aan gemeente de taak om dat overtuigend te communiceren.

#### **Vraag**

1. Waarom kiest de gemeente Tynaarlo er niet voor eerst de open gaten in Vries op te vullen en daarna pas in De Bronnen te bouwen?
2. Weet gemeente welke subsidies er komen voor inzet van duurzame investeringen?

### Reactie wethouder Kosmeijer en/of ambtelijke vertegenwoordigers

1. Hier wordt met name voor het midden- en hogere marktsegment gebouwd. Deze sector heeft het op dit moment moeilijk.

De gemeente Tynaarlo gaat niet bouwen voor leegstand maar wel verder met de planontwikkeling van De Bronnen om voorbereid te zijn op de markt vraag die er in 2013 is. In het verleden bleek wel eens dat aan de vraag niet kon worden voldaan omdat er geen plannen gereed waren.

Planontwikkeling is een lang proces. Nu niets doen, betekent in 2013 niet klaar zijn en niet kunnen anticiperen op woonvragen.

2. De wethouder wijst op de verkregen Europese Interregsubsidie van € 600.000, - die de gemeente Tynaarlo en de provincie Drenthe hebben ontvangen voor de ontwikkeling van De Bronnen. De subsidie is bedoeld om de duurzame ambities op het gebied van energie voor de wijk te ondersteunen.

#### **Vraag**

1. Waarom houdt de gemeente Tynaarlo zich zo strikt aan de Rijksnorm voor isolatie die is gegeven?
2. Waarom is de gemeente tegen een rondweg? Op de rondweg kunnen dan eventueel verkeersremmende maatregelen komen?
3. Als het plan gefaseerd wordt uitgevoerd, wordt De Bronnen dan toch nog energievoorzienend?

#### Reactie wethouder Kosmeijer en/of ambtelijke vertegenwoordigers

1. De Rijksnorm voor isolatie voor daken, wanden en glas wordt per 1 november verhoogd (aangescherpt) naar een EPC-waarde van 0,6. Dat is al hoog en daar hoeft niet verder aan gesleuteld te worden. Voor De Bronnen ligt de nadruk meer op het op een duurzaam genereren en produceren van energie en niet op verdere isolatie.
2. De gemeente gaat in de ontwerpfase onderzoeken waar en hoe de ontsluitingsweg precies wordt gesitueerd. Een rondweg is niet de eerste keuze omdat dat niet past bij het gewenste karakter van de wijk. De Bronnen wordt geen VINEX-wijk met een rondweg.  
De nieuwe ontsluitingsweg van De Bronnen komt niet tegenover De Fledders. Dat zou de karakteristieke plekken met doorzichten met een landschappelijke sfeer in de wijk verstoren en dat is vanuit kwalitatief stedenbouwkundig opzicht niet wenselijk.
3. Ja. De ontwikkelingen op dit gebied gaan zo snel, en concepten ontwikkelen zich in een zodanig hoog tempo dat bij elke nieuwe bouwfase de laatste stand van zaken toegepast kan worden.

#### **Vraag**

1. Over de fasering van de woningbouw en de risico's: kun je die tijdens de fasering keren zonder enorme ontwikkelingen te plegen?
2. Als je eerst alleen de zuidelijke punt doet (van de hele oostkant van Vries), wat voor De bronnen is gereserveerd, is er op de rest van het gebied nog geen ingrijpen nodig?

#### Reactie wethouder Kosmeijer en/of ambtelijke vertegenwoordigers

1. Tot 2020 worden ca 40 tot ca 50 woningen per jaar gebouwd. Dat komt neer op ca 360 woningen tot 2020. De resterende ca 190 worden na 2020 gebouwd.
2. De bouwfasering is op dit moment nog niet helder. Je moet wel gaan kijken hoe je de diverse segmenten binnen de wijk bedient en overlast voor bestaande bewoners kunt beperken tijdens de ontwikkeling van de volgende fase. Bij de fasering spelen vele zaken dus een rol. Het moet niet zo worden dat hier en daar dan een plukje woningen staat.

#### **Vraag**

De gemeente praat over € 160.000,- tot € 180.000,- als prijs voor koopwoningen in de sociale sector, maar € 125.000,- is wat een hypotheekverstrekker maximaal aanbiedt. Hoe gaat de gemeente daar mee om?

#### Reactie wethouder Kosmeijer en/of ambtelijke vertegenwoordigers

Voor een starterwoning is de maximale prijs € 160.000,- tot € 180.000,- In officiële beleidsstukken wordt zelfs gesproken over € 200.000,-. Dat is een landelijke norm voor sociale koop.  
Hoe duur de woningen precies worden, weten we nu nog niet. De gemeente wil een gedifferentieerd woningaanbod kunnen aanbieden, in huur en koop. Dan bestaat de mogelijkheid eerst huren en sparen en dan kopen. Vanuit het ouderlijk huis kopen kan natuurlijk ook.

#### **Vraag**

Hoe flexibel is de gemeente in de grondexploitatie als het aantal woningen gefaseerd wordt opgeleverd?

#### Reactie wethouder Kosmeijer en/of ambtelijke vertegenwoordigers

In de exploitatie is rekening gehouden met de gefaseerde ontwikkeling. De exploitatie voldoet nog steeds aan de ambities. De gemeente Tynaarlo heeft goede ervaringen met de actieve grondpolitiek zo als dat ook in Ter Borch is toegepast. De gemeente is van het grootste gedeelte van het landgebied nu eigenaar.