

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlage[n]

Zaaknummer: 1082960

geen

Behandeld door

Doorkiesnummer

Vries

Mw. G.H. de Boer

0592-266892

8 februari 2021



Aan: Gemeenteraad Tynaarlo  
Postbus 5  
9480 AA VRIES

gemeente Tynaarlo

Onderwerp:

Geachte raadsleden,

Op 2 februari jl. bent u – middels een presentatie van BPD geïnformeerd over de plannen voor de appartementen op de hoek van de Burgemeester Strubenweg en de Hoofdweg.

Tijdens deze avond zijn een paar vragen gesteld. In deze brief worden deze beantwoord.

Vraag: In de stukken staat dat er rekening is gehouden met de cultuurhistorische functie van de kerk. Vervolgens staat er dat er geen nader onderzoek nodig is. Waarom niet?

*Antwoord: De gemeente heeft sinds 1 januari 2012 de plicht om bij het opstellen van ruimtelijke plannen in de toelichting een beschrijving te geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Om invulling te geven aan deze wettelijke taak heeft de gemeenteraad op 23 september 2014 de Structuurvisie Cultuurhistorie vastgesteld. De Structuurvisie bestaat uit een cultuurhistorisch rapport met waardenkaart. Voor het rapport zijn gebieden en landschappen geïnventariseerd, vergeleken met historische kaarten en op basis daarvan gewaardeerd op gaafheid. Ook zijn zoveel mogelijk de waardevaste en de waardevolle historische elementen opgenomen. Deze Structuurvisie vormt de basis van het erfgoedbeleid van de gemeente Tynaarlo.*

*Bij nieuwe bestemmingsplannen worden deze cultuurhistorische waarden zo nodig vertaald naar een planologische regeling. Denk hierbij aan een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' ter plaatse van een beschermd dorpsgezicht. Binnen deze dubbelbestemming is dan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning nodig voor het slopen van panden.*

*Bij de vaststelling van de beheersverordening Eelde Centrum in 2017 hebben de aanwezige cultuurhistorische waarden reeds een planologische vertaling gekregen: De beeldbepalende panden in het Centrum zijn op de verbeelding aangeduid en voorzien van specifieke bouwregels. Voor deze panden geldt dat in beginsel de bestaande verschijningsvorm van het hoofdgebouw in de zin van dak- en goothoogte, dakhelling en dakvorm en plaatsing op het bouwperceel moet worden gehandhaafd. Eventueel kan worden afgeweken van de regels. Dit dient echter wel gemotiveerd en onderbouwd te worden, waarvan een cultuurhistorisch onderzoek of documentatie onderdeel kan zijn. Ook de monumentale bomen zijn op de verbeelding aangeduid en voorzien van een beschermende regeling.*

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

[www.tynaarlo.nl](http://www.tynaarlo.nl)

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH0285079050

IBAN: NL05BNGH0285079093 (belastingen en leges)

Telefoonnummer

[0592] 26 66 62

Faxnummer

[085] 20 84 923

E-mail

[info@tynaarlo.nl](mailto:info@tynaarlo.nl)

BIC: BNGHNL2G



Voor het bestemmingsplan 'Eelde – appartementen Centrum' is de Structuurvisie Cultuurhistorie als beleidskader gehanteerd. In de beleidskaart is weergegeven dat het plangebied binnen een historische kern met huispercelen, type lintdorp met plaatselijke verwijding ligt. Bij de ontwikkeling van dit landschapstype wordt gestreefd naar het behoud en ontwikkeling van primaire functies langs de Hoofdweg en behoud van Hoofdweg en Kosterijweg als levensaders van het dorp. Omdat met dit plan woningen aan de Hoofdweg worden gerealiseerd, waarbij de Hoofdweg niet wordt belemmerd als zijnde een doorgaande route door het dorp, wordt geen afbreuk gedaan aan deze twee uitgangspunten. De panden in het zuidwesten van het plangebied zijn aangemerkt als gebouwen binnen een historische nederzetting. In dit geval gaat het om verouderde panden die niet goed onderhouden zijn. Renovatie van de panden is hierdoor geen optie. Er is om die reden voor gekozen om nieuwe woongebouwen in het plangebied te realiseren. In het ontwerp is daarbij rekening gehouden met de uitstraling van het nieuwe pand om geen afbreuk te doen aan de overige cultuurhistorische waarden in de omgeving. Daarnaast vindt de ontwikkeling uitsluitend plaats binnen bestaande percelen, waardoor de historische structuur van de omgeving onaangetaast blijft.

Specifiek ten aanzien van de kerk: De eenvoud van de middeleeuwse kerk aan de overzijde van de locatie vormt een belangrijke leidraad voor het ontwerp. Op de hoek Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg is het bouwblok naar achteren opgeschoven ten opzichte van de beheersverordening, dit zorgt voor meer ruimte ten opzichte van de kerk. In het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd dat eenvoud in vorm en materiaal een vereiste is ten opzichte van de eenvoud van de kerk. Het ontwerp moet streven naar een materiaalgebruik dat in samenhang met de omgeving wordt uitgewerkt.

Vraag: Wat zijn de verschillen in het BKP van 2012 en dat van 2021

Antwoord:

#### **Beeldkwaliteitsplan Centrum Eelde (18 juni 2012)**

In de periode 2009 – 2011 is in nauwe samenwerking met de klankbordgroep een stedenbouwkundig plan gemaakt voor het centrum gebied van Eelde. Het resultaat van dit proces is beschreven in het beeldkwaliteitsplan Centrum Eelde. Dit document is op 19 juni 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en geldt nog steeds.

- Raadsbesluit 19 juni 2012 vaststellen bestemmingsplan Centrum Eelde en het beeldkwaliteitsplan Centrum Eelde. (Het bestemmingsplan Centrum Eelde is vernietigd door de Raad van State op 24 december 2013)
- Raadsopdracht 17 maart 2015 inhoudende de uitbreiding van de huidige Jumbosupermarkt, in combinatie met de realisatie van appartementen en het inleveren van 1500 m<sup>2</sup>

#### **Ten opzichte van het oorspronkelijke plan zijn 2 belangrijke wijzigingen van invloed op de uitwerking.**

1. Het totaalplan is feitelijk op gedeeld in deelgebieden.
2. Wonen vraagt om een andere uitwerking dan winkels

#### **Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen**

- Het beeldkwaliteitsplan beschrijft drie grotere bouwblokken, die diverse bestaande bebouwingen op een zorgvuldige manier in zich opnemen. De begane grond van deze bouwblokken bestaat uit een winkelplint met hierboven in een hofvorm georganiseerde woningen op een z.g. 2e maaiveld.
- De bouwblokken zijn deels compacter dan de huidige bebouwing en eigendomsgrenzen. Op deze wijze ontstaat op diverse plekken meer ruimte, waardoor het verblijfsklimaat in het winkelgebied toeneemt.
- Aan de zijde van de Hoofdweg wordt het beeld gedomineerd door 1 en 2 bouwlagen met een kap. Op de kop van de noordzijde en tegenover de kerk zijn 3 bouwlagen mogelijk. (Zie ook BKP 25 oktober 2011, blz 14. laatste alinea linker kolom en blz. 26 rechter kolom.)
- Het winkelgebied bevindt zich, bij voorkeur, tussen de beide huidige supermarktlocaties. Naast winkels komen in het centrumgebied functies voor zoals maatschappelijke doeleinden en wonen (blz. 14)



- *Daken zijn kenmerkend voor een dorps bebouwing. Door gebruik te maken van verschillende kapvormen en verschillende richtingen wordt de compositie van de bouwblokken bepaald (blz. 14 laatste alinea rechter kolom.)*
- *Het BKP zet in op maatwerk, waarmee samenhang wordt nagestreefd op 3 schaalniveaus*
  - *Onderlinge afstemming op programmatisch en architectonisch gebied*
  - *Samenhang tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing*
  - *Afstemming met betrekking tot de Hoofdweg en haar monumenten.*  
*(onder andere blz. 12 rechter kolom.)*
- *Het document geeft een gedegen beschrijving van toe te passen welstandscriteria zoals ligging, massaopbouw, gevelopbouw en materiaal-, kleurgebruik en reclame etc (blz. 22, 23 en 24).*
- *Naast de architectonische regie geeft het beeldkwaliteitplan uiteraard ook inzicht in de beoogde vernieuwing van de openbare ruimte.*

### **Stedenbouwkundig plan locatie Doedens-Koops**

| <b>BKP 2012</b>   | <b>Uitwerking 2021</b>   |
|---|--|
|   |  |
| <i>Grote bouwblokken alzijdige uitwerking.</i>  | <i>Nu meerdere kleinere bouwblokken gekoppeld aan het wegenpatroon met alzijdige uitwerking.</i>   |
| <i>Winkelplint met hierboven wonen</i>  | <i>Nu wonen met een voortuin</i>   |
| <i>Wonen op 2<sup>e</sup> maaiveld</i>  | <i>Kleinschalige appartementengebouwen<br/>Kleinschaligheid wordt verder verkleind door woningen direct op straatniveau te ontsluiten.<br/>Privé buitenruimten zijn deels op de straat georiënteerd.</i> |
| <i>Max 2 lagen met een kap<br/>3 lagen tegenover kerk en aan de achterzijde</i>                             | <i>2 lagen met een kap</i>   |
| <b>Eis</b><br><i>Samenhang binnen plan<br/>Samenhang met omgeving<br/>Samenhang maatwerk met monumenten</i> | <i>Eis<br/>Samenhang binnen plan<br/>Samenhang met omgeving<br/>Samenhang maatwerk met monumenten<br/>Zie ook onderstaande tekst.</i>  |
| <i>Parkeerkelder</i>  | <i>Parkeerkelder</i>   |

#### **Vereiste maatwerk op diverse schaalniveau**

- *Onderlinge afstemming op programmatisch en architectonisch gebied*
- *Samenhang tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing*
- *Afstemming met betrekking tot de Hoofdweg en haar monumenten.*  
*(onder andere blz. 12 rechter kolom.)*

#### **Maatwerk**

- *Feitelijk is door de keuze om hier enkel woningbouw mogelijk te maken een keuze gemaakt om een nieuwe afstemming te zoeken tussen dit programma en de wijze waarop de uitwerking architectonische kan plaatsvinden.*
- *In relatie tot de bestaande bebouwing worden diverse schaalovergangen geïntroduceerd  
In het volume gebeurd dit bijvoorbeeld aan de Hoofdweg in de aansluiting naar Hoofdweg 78.  
Hier staat een woning / winkel met een laag en een geknikt of mansarde kap. In het plan wordt een nieuwvolume naar het bestaande geplaatst maar is verder teruggeplaatst en van eenzelfde kapvorm voorzien*
- *Ook wordt invulling gegeven aan de maatwerk vereiste uit het BKP in relatie tot b.v. de middeleeuwse kerk een rijksmonument. Hierbij is gezocht naar een eenvoud in de bouwblokken.  
De kerk heeft immers ook een eenvoudige opzet. Het is een hallenkerk met een nokruiter.*



*Bijzonder is dat het gebouw grote gemetselde steunpijlers of penanten heeft. Dit geeft een geleding aan het volume.*

*Om recht te doen aan nabijheid van deze middeleeuwse kerk is op vergelijkbare manier aandacht gevraagd om in het nieuwbouwplan eenvoud na te streven. Ook is het hierbij van belang om de bouwhoogte nadrukkelijk onder de bouwhoogte van de kerk te behouden. De genoemde eenvoud moet terugkomen in de massaopbouw van het plan, in de gevelopbouw, in het materiaal en kleurgebruik. De architect heeft dit uitgewerkt door het bouwvolume (2 lagen met een kap) in gedeeltes te geleden en een verdere geleding ontstaat op een architectonische manier uit te werken in metselwerk b.v. door de leesbaarheid van de diverse woningen zichtbaar te maken met gemetselde elementen. Bij deze eenvoud hoort ook dat balkons zoveel mogelijk inpandig worden opgelost.*

Vraag: Hoe komt het dat er nu sprake is van 34 appartementen. De raad heeft toch een besluit genomen over 24?

Antwoord: de raad heeft op 10 oktober 2017 ingestemd met de beoogde ontwikkeling voor de realisatie van maximaal 34 appartementen met ondergrondse parkeergarage en het starten van de planologische procedure door het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan en deze aansluitend vrij te geven voor inspraak en vooroverleg. Voor uw informatie is het betreffende raadsvoorstel en -besluit en de besluitenlijst van deze raadsvergadering als bijlage bij deze brief gevoegd.

*Wellicht ten overvloede: In onze brief van 4 december jl. hebben wij antwoord gegeven op de vele vragen die er leefden binnen de raad. In die brief is ook een overzicht opgenomen van de relevante raadsbesluiten in dit dossier.*

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

O. de Jager RC MAC  
gemeentesecretaris a.i.

drs. M.J.F.J. Thijsen  
burgemeester

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.