

Aan het college van burgemeester en wethouders

van de gemeente Utrechtse Heuvelrug

Postbus 200

3940 AE Doorn

Geacht college,

Inleiding

Van uw raadsvoorstel d.d. 30 april 2019 , inzake de plannen voor de nieuwbouw van de MFA aan het Trompplein en de woningbouw op het perceel Breeschotenlaan te Maarn , heb ik als betrokken inwoner , kennisgenomen. In het raadsvoorstel wordt o.a. aangegeven om naast de bouw van twee scholen, een kinderdagverblijf en multifunctionele ruimten met 2 gymnastieklokalen, ook woningbouw te zullen realiseren van 2 tot 4 bouwlagen op het Trompplein en 2 tot 3 lagen op de locatie Breeschotenlaan.

Ofschoon in deze plannen een toekomstvisie ontbreekt, gaat de ontwikkeling bij het MFA project, op hoofdlijnen alleen over financiële boekhoudkundige problemen, waarbij de ontwikkeling en exploitatie naar de toekomst toe in handen wordt gelegd van een marktpartij. Althans , ook na de presentatie op de informatieavond van woensdag 8 mei 2019, kan deze conclusie niet anders worden getrokken.

uitgangspunten

Een ruimte vragend project op een postzegel locatie in de bestaande bebouwde omgeving. Dergelijke ontwikkelingen vragen om een zorgvuldige aanpak. Niet alleen het bouwen maar ook het parkeren, groen, veiligheid, verkeer etc. Hoewel niet getwijfeld wordt aan deze zorgvuldige aanpak, bestaat de indruk dat er gericht gestuurd is op de financieel economische haalbaarheid van de plannen. Tijdens de informatieavond is duidelijk geworden, dat als een van de pijlers komt te vervallen het gehele kaartenhuis ineens stort.

Een omissie in het raadsvoorstel is o.a. het bouwjaar van de sporthal. De sporthal is in 1990 nieuw gebouwd en 29 jaar oud in plaats van 40 jaar. Het getuigt van kapitaalsvernietiging bij afbraak van deze multifunctionele sporthal. Argumenten als zou het pand niet voldoen aan de huidige te stellen "BENG "eisen en niet geschikt zijn voor het aanbrengen van zonnepanelen, zijn onvoldoende onderbouwd. Het lijkt er op , dat gericht gestuurd wordt op slopen om meer ruimte te creëren voor woningbouw.

Een ander voorbeeld is het kappen van een aantal bomen. Deze kunnen blijkens een deskundig onderzoek worden gekapt, omdat ook deze op voorhand in de weg staan.

Voor onderzoek naar woningbouw is de federatie Woningcorporaties Heuvelrug geconsulteerd. Resultaat is dat op het Trompplein woningen van 2 tot 4 bouwlagen gerealiseerd kunnen worden.

Bouwen in vierlagen wordt volgens deze federatie op deze locatie kansrijk geacht. Een merkwaardige passage in het raadsvoorstel. Niet een Woningcorporatie gaat over de invulling van de ruimtelijke kwaliteit, maar de stedenbouwkundige kaders, die de gemeente zelf stelt. Vier bouwlagen op deze locatie , zeker in relatie tot de directe omgeving , is uit stedenbouwkundig oogpunt mijn inziens onaanvaardbaar.

Parkeren wordt in de directe omgeving als een zeer belangrijk thema ervaren. Jaren van overlast wegens onvoldoende capaciteit. In de plannen wordt verwezen naar de normering uit het GVVV Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan. Op zich een redelijk uitgangspunt. Echter het onlangs aangepaste parkeerbeleid in het centrum, zorgt ervoor dat een deel van de bestaande capaciteit, om en rond het Dorpshuis, dagelijks wordt ingenomen door treinreizigers en personeel van aanliggende instellingen en bedrijven o.a. het gezondheidscentrum. Bij de planvorming is hier onvoldoende rekening mee gehouden.

Ruimtelijke kwaliteit.

Ofschoon er alle begrip bestaat voor het uitgangspunt om het project, budgettair neutraal te laten verlopen, kan en mag het niet zo zijn, dat dit alles moet wijken voor de ruimtelijke kwaliteit voor het gebied en in het bijzonder voor Maarn.

De ruimtelijke kwaliteit voor Maarn wordt gekenmerkt door wonen in een groene en bosrijke omgeving. Een informeel wegprofiel met ruime groene bermen met bebouwing op voldoende afstand tussen de voorgevels .

In de periode na de tweede wereldoorlog , maar ook daarna is een gestage stroom van woningen en woonprojecten tot stand gebracht. Dat gebeurde in een zeer bosrijke context, waardoor het wonen in Maarn zich onderscheidt van vele andere gemeenten.

De bebouwing om en rond het Cultureel Centrum de” Twee Marken” zijn hier voorbeelden van. Ruime kavels met diepe tuinen , die van nature al groen zijn. De grove den typeert de buurt en is onderdeel van deze karakteristiek. De woningen zijn van het type vrijstaand met een enkele twee – onder- een kapwoning , en bestaan uit een of twee bouwlagen met en zonder kap.

Deze ruimtelijke kwaliteitsaspecten zouden , naast de volkshuisvestelijke – en financiële uitgangspunten, ook bij dit project door de gemeente , als stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd moeten worden.

- maximaal 2 bouwlagen met kap met een eventuele verbijzondering voor een hoeksituatie
- kleur – en materialen passend bij de omgeving.
- Parkeren, verharding en groen structuur
- Bebouwingsdichtheid van 25 a 30 woningen per ha

Het laatst ontwikkelde uitbreidingsplan Droststeeg is hiervan een goed voorbeeld.

Ofschoon er nog geen concreet uitgewerkt bouwplan voorhanden is, kan met zekerheid worden aangenomen dat het ruimtelijke en financiële programma van eisen , zoals verwoord in uw raadsvoorstel, versus het rapport van Penta Rho, voor de locatie Trompplein absoluut afbreuk gaat doen aan deze voor Maarn zo belangrijke ruimtelijke kwaliteit.

Beheer en exploitatie Marktpartij

Als uitgangspunt voor de realisering van het MFA project is gekozen voor een ontwikkeling, beheer en exploitatie door een marktpartij. Een aanpak van een terugtrekkende overheid die er voor kiest om de markt het werk te laten doen. Echter de ervaring leert, dat je hiermee op voorhand alle credit uit handen geeft. Marktpartijen dekken zich in tegen alle risico's en vragen altijd meer om een project

rond te krijgen. Dit zal zeker niet ten goede komen aan de Sociaal Culturele ruimten. Mag het bijvoorbeeld een onsje meer zijn voor woningbouw. Het in beheer en exploitatie geven aan een marktpartij, kan op termijn gevolgen hebben voor de gebruikers cq betrokken partijen van het Dorpshuis. De huurprijs zal gerelateerd worden aan een gezonde exploitatie, waarbij verenigingen niet meer kunnen terug vallen op financiële ondersteuning van de gemeente. Een te commerciële aanpak kan op termijn lijden tot een sociaal culturele teloorgang in de dorpen Maarn- Maarsbergen.

Suggestie

Neem geen overhaaste beslissingen. Ontwikkel een visie en ga op zoek naar een nieuwe bouwlocatie in plaats van een ontwikkeling op de postzegel aan het Trompplein. Verstrek ter overbrugging aan het Stichtingsbestuur van het Sociaal Cultureel Centrum De Twee Marken, een renteloze lening voor het voorlopig in stand houden van de accommodatie en in het bijzonder voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud. Het in eigen beheer ontwikkelen van een nieuwe bouwlocatie heeft als voordeel, dat er zowel ruimtelijk, volkshuisvestelijk meer mogelijkheden bestaan. Hiermee kunnen ook inkomsten worden gecreëerd, als compensatie op de tekorten van de gemeentelijke begroting . Voorbeelden zijn o.a. het bedrijventerrein aan de Ambachtsweg en de woonwijk Droststeeg. Deze twee projecten hebben de toenmalige gemeente Maarn geen windeieren gelegd.

Tenslotte

Uw college en de leden van de gemeenteraad wordt veel wijsheid toegewenst bij het nemen van een voor het Dorp Maarn Maarsbergen verantwoorde beslissing. Overigens verdient de wethouders Chantal Broekhuis wel een compliment voor de toelichting van de plannen tijdens de voorlichtingsavond woensdag 8 mei jl.

In afschrift:

- Fractievoorzitters van de politieke partijen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug
- Stichting bestuur van het Cultureel Sociaal Centrum De Twee Marken
- Bestuur Vereniging Maarn Wijzer