Kaderstellende nota

Herontwikkeling
prins Bernhardhoeve
voorzijde & traverse

Zuidlaren

d.d. 09-12-2014

Inhoudsopgave

		Inleiding	**2**
1.		**Locatie Prins Bernhardhoeve**	**4**
	1.1	**Positie in het dorp**	**4**
	1.2	**Locatie**	**5**
2.		**Relevant bestaand beleid en regelgeving voor deze locatie**	**8**
	2.1	**Relevante gemeentelijke beleidsdocumenten**	**8**
	2.2	**Relevante regelgeving**	**11**
3.		**Programmatische en stedenbouwkundige verkenningen voor deze locatie**	**13**
	3.1	**programmatische verkenningen**	**13**
	3.2	**Stedenbouwkundige studies**	**18**
4.		**Relevante kaders**	**24**
5.		**Planproces kaderstellende nota**	**33**
6.		**Doorkijk volgende fase: grondonderhandelingen en opstellen structuurvisie**	**36**
Bijlage 1:		**kaart plangebied met eigendomspositie**	**37**
Bijlage 2:		**reactie klankbordgroep**	**38**
Bijlage 3:		**reactie Brinkhotel**	**41**
Bijlage 4:		**reactie RCE**	**43**
Bijlage 5:		**Indicatieve planning Structuurvisie nieuwbouw locatie PBH**	**46**
Bijlage 6:		**Geluidscontouren**	**47**

Inleiding

Aanleiding
De locatie van de prins Bernhardhoeve (PBH), gelegen aan de Grote Brink in Zuidlaren, is decennialang gebruikt voor de organisatie van beurzen. De behoefte aan beursruimte is echter niet meer zoals die ooit was. De hallen op de voorzijde van het PBH-terrein stonden al geruime tijd leeg en zijn recentelijk gesloopt. Sinds 2007 wordt door Leyten (mede-eigenaar van deze locatie) al nagedacht over een nieuwe invulling voor deze locatie. In de afgelopen jaren zijn diverse studies verricht. In 2013 stond de vraag centraal of de Albert Heijn, nu nog gevestigd aan de Stationsweg, van de gemeente de (functionele) ruimte kreeg om te verhuizen naar de PBH-locatie. Begin 2014 heeft de gemeenteraad besloten medewerking te verlenen aan dit verzoek door ruimte te geven voor de realisatie van een nieuwe supermarkt op de locatie van de prins Bernhardhoeve. Voor de verdere ontwikkeling van de voorzijde en de traverse van deze locatie wordt programmatisch ingezet op een combinatie van wonen, gezondheidscentrum, zakelijke dienstverlening en horeca.

Doel en beoogd resultaat herontwikkeling
Met de sloop van de hallen op de prins Bernardhoeve (voorzijde en traverse) ontstaan er kansen om via een herontwikkeling van deze locatie de toekomstbestendigheid van het centrumgebied van Zuidlaren te versterken; dit in combinatie met een her invulling en ruimtelijke opwaardering van deze specifieke locatie.

Het beoogde eindresultaat van de herontwikkeling is dat er op het te her ontwikkelen deel de locatie van de prins Bernhardhoeve (voorzijde en traverse) een nieuwe vestiging voor een supermarkt komt, in combinatie met andere publieksgerichte centrumvoorzieningen en woningbouw. Dat de locatie gedeeltelijk onder het beschermd dorpsgezicht valt, is hierbij een belangrijk gegeven. Het zoeken naar een nieuwe ruimtelijke invulling dient dan ook met de nodige zorgvuldigheid te gebeuren. De nieuwbouw dient zich straks naadloos te voegen in de dorpse structuur van Zuidlaren en de overgang naar de Grote Brink moet zorgvuldig worden vormgegeven.

Doel en status kaderstellende nota
In deze kaderstellende nota worden zowel de programmatische als ruimtelijke kaders beschreven die de gemeente Tynaarlo aan deze herontwikkeling stelt. Voor wat betreft het programmatische kader wordt aangegeven welke ruimte/mogelijkheden er volgens het gemeentelijk beleid – of (daar waar nodig) een nadere uitwerking van dit beleid - zijn voor de realisatie van woningbouw, (zakelijke) dienstverlening en horeca op de voorzijde en traverse van de PBH-locatie. De ruimtelijke kaders zijn mede gebaseerd op de diverse verkenningen die in het verleden voor de PBH-locatie zijn uitgevoerd. De ruimtelijke uitgangspunten die hierin geformuleerd zijn, zijn herijkt en aangevuld met andere relevante ruimtelijke uitgangspunten (o.m. op gebied van verkeer, civiel, archeologie, etc.).

Bij het tot stand komen van deze nota zijn Leyten, de klankbordgroep Zuidlaren, de Raad voor Cultureel Erfgoed (RCE), als ook de eigenaren van het Laarwoud, het Brinkhotel en het pand van grill-room Massada III geraadpleegd. Hun reactie op de concept nota is meegenomen bij het opstellen van deze definitieve versie.

De kaderstellende nota wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college en de raad.

Doorkijk verdere planontwikkeling: structuurvisie, bestemmingsplan, omgevingsvergunning
In de volgende fase van de planontwikkeling wordt de kaderstellende nota ruimtelijk vertaald naar een schetsontwerp voor de locatie. Dit schetsontwerp geeft een globaal beeld van de toekomstige bebouwing, de relatie tussen de verschillende bouwblokken en de relatie tussen bebouwing en open(bare) ruimte. Het schetsontwerp krijgt een plek in de structuurvisie, die specifiek voor deze herontwikkeling/locatie zal worden opgesteld. Deze project-structuurvisie zal daarnaast ook een beeld geven van de beoogde ontwikkelstrategie/fasering.
Na bestuurlijke vaststelling van de structuurvisie kan via een bestemmingsplanwijziging de herontwikkeling ook juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden. Op basis daarvan kan Leyten vervolgens een omgevingsvergunning aanvragen om daadwerkelijk te kunnen gaan bouwen.

Rol gemeente & initiatiefnemer
Leyten is initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling. De betrokken percelen zijn deels eigendom van Leyten en deels eigendom van de gemeente Tynaarlo (ca. 1,6 ha). Zie bijlage 1 voor een kaart van het plangebied met eigendomspositie. Naast grondeigenaar is de gemeente betrokken bij deze herontwikkeling vanuit haar rol en verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen op een goede en zorgvuldige wijze worden ingepast en dat daarbij rekening wordt gehouden met alle (individuele en gemeenschappelijke) belangen.

Opbouw van de notitie
In het eerste hoofdstuk wordt de locatie van de prins Bernhardhoeve beschreven. Aan de orde komen de positie in het dorp en de relatie met de directe omgeving zoals het park van Laarwoud en de Grote Brink. De voor deze locatie relevante beleid en regelgeving worden in het tweede hoofdstuk beschreven. Voor deze locatie zijn in het verleden reeds diverse studies (verkenningen) uitgevoerd. Deze worden samen met nieuwe specifiek voor deze kadernota uitgevoerde onderzoeken beschreven in het derde hoofdstuk. Daar waar nodig zijn alle rapportages en beleidsnotities geactualiseerd en gemotiveerd vertaald naar richtinggevende kaders. Aan de orde komen bijvoorbeeld de centrumvisie en de detailhandelsvisie, de structuurvisie wonen, het Stedenbouwkundig kader centrumontwikkeling Zuidlaren van de Zwarte Hond en de historische stedenbouwkundige verkenning van de gemeente. Alle voor de nieuwe ontwikkeling relevante kaders worden in hoofdstuk vier vermeld. Dit hoofdstuk geeft daarmee een wenselijk toekomstbeeld van de PBH-locatie. In hoofdstuk vijf wordt beschreven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij deze kaderstellende notitie zijn betrokken en het laatste hoofdstuk (hoofdstuk zes) geeft een doorkijk naar het planproces van de volgende fase.

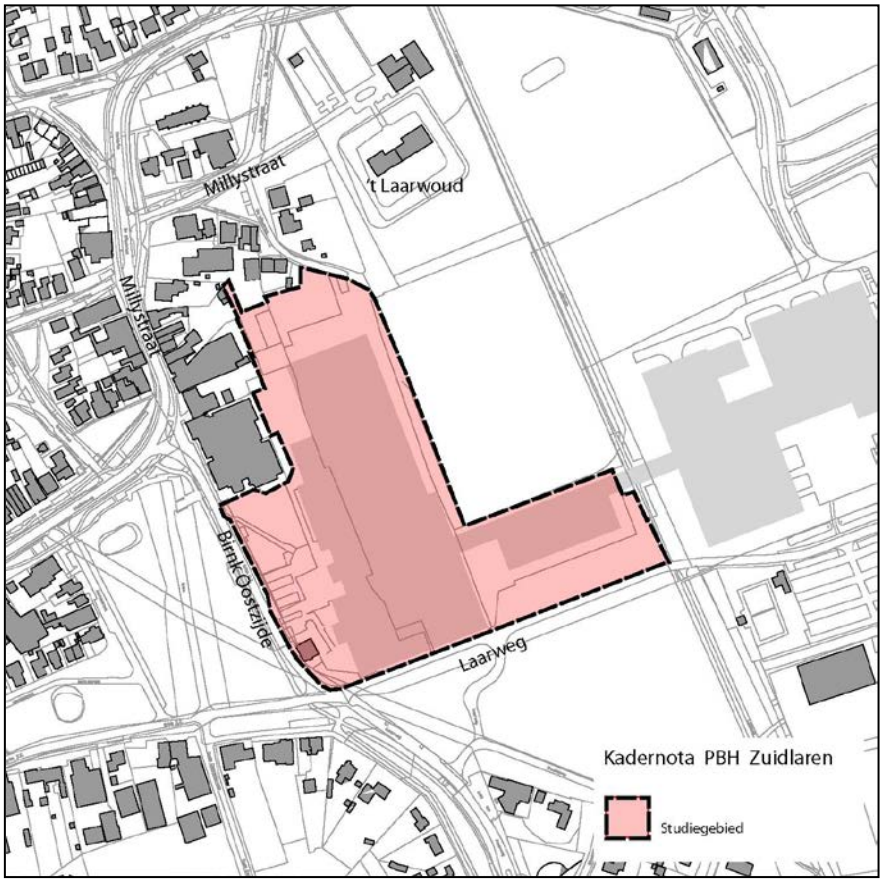
1. Locatie Prins Bernhardhoeve

1.1 Positie in het dorp

De locatie van de prins Berhardhoeve is een belangrijke en herkenbare plek binnen Zuidlaren. Het beursterrein geniet een goede bekendheid binnen de regio en zelfs daar buiten. Het plangebied ligt tegenover de grote Brink van Zuidlaren waar veel activiteiten plaatsen vinden die voor het dorp belangrijk zijn. Denk aan de Zuidlaardermarkt, de kermis en markten/braderieën.

De ontwikkeling vindt plaats nabij één van de drukkere verkeerskruispunten in het dorp, de T-splitsing in de N386 die door het dorp gaat. Hier gaat de Stationsweg over in de Millystraat en kan worden afgeslagen naar de Brink Oost Zijde (O.Z.). Van de Brink O.Z. gaat de weg door over in de Annerweg. Via deze weg zijn de wijken het Kazerneterrein en de Zuid-es bereikbaar. Langs de Stationsweg bevinden zich de meeste winkels en dienstverlening. De horeca concentreert zich rondom het eerder genoemde verkeerskruispunt. De locatie van de prins Bernhardhoeve bevindt zich naast een hotel met daarnaast enkele horecagelenheden. Aan het einde van de Brink O.Z. bevindt zich voor het te herontwikkelen terrein een restaurant/grillroom.

Aan de achterzijde (de oostzijde) grenst het plangebied aan het park van havezathe Laarwoud. De voormalige traverse van de prins Bernhardhoeve maakte in het verleden onderdeel uit van dit park. Dit park werd begrensd door de Laarweg (de weg die overgaat in de Ekkelkamp en Lage weg).



1.2 Locatie

Het gebied dat voor herontwikkeling in aanmerking komt bestaat uit de voorzijde en de traverse van de prins Bernhardhoeve. De achterzijde maakt geen onderdeel uit van deze ontwikkeling. De locatie wordt globaal begrensd door:

- Brink Oost Zijde.
- De Millystraat
- Buitenplaats Laarwoud met het park.
- De Laarweg (achterzijde prins Bernhardhoeve)
- De kleine brink Laarweg-Ekkelkamp.

Langs de randen van het plangebied bevinden zich elementen die van invloed zijn op deze ontwikkeling of waarmee rekening moet worden gehouden. Deze worden hieronder verder toegelicht.

Brink Oost Zijde

Aan de westzijde valt een deel van het te herontwikkelen plangebied binnen het beschermde dorpsgezicht van Zuidlaren. De nieuwbouw zal vanaf de Brink zichtbaar zijn en moet daarom zorgvuldig worden ingepast. De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden in de volgende hoofdstukken beschreven.
Aan deze zijde van de brink bevinden zich enkele horecabedrijven. De nieuwbouw zal zorgvuldig moeten aansluiten op het Brinkhotel (nr. 4) en de grillroom met daarboven een woning (nr. 14-16). Bij het Brinkhotel zal ondermeer rekening moeten worden gehouden met het uitzicht van het restaurant en de hotelkamers, de schaduwwerking van de nieuwbouw, de mogelijke overlast van het laden- en lossen van de supermarkt en de parkeerplaatsen van het hotel die in de huidige situatie deels op het terrein van de prins Bernhardhoeve liggen.

Tullip Inn Brinkhotel Zuidlaren (foto afkomstig van website van hotel)

De grillroom aan de voorzijde van het PBH-terrein

De inrit van de parkeergarage a/d achterzijde van de grillroom

De grillroom bestaat uit een vrijstaand gebouw. Het pand kan blijven staan of een plek krijgen in de nieuwbouw (inclusief de daarbij behorende vigerende bestemming). Aan de achterzijde van dit gebouw bevindt zich de ingang van de ondergrondse parkeergarage van de PBH. Deze garage kan in de nieuwbouw worden geïntegreerd. De inrit zal dan aangepast moeten worden. De bomen die op het voorterrein staan, staan bovenop deze parkeergarage. Ze tasten de constructie aan en moeten daarom gekapt worden.

De Millystraat

Langs de Millystraat bevinden zich enkele horecabedrijven, zakelijke dienstverlening, detailhandel en een paar woningen. Aan het einde van de Millystraat bevindt zich een inrit naar het terrein van de prins Bernhardhoeve. Via dit terrein is de achterzijde van deze panden bereikbaar. Hier zijn enkele parkeerplaatsen aangelegd. Dit terrein is in eigendom bij Leyten en maakt deel uit van de herontwikkeling. De Millystraat is smal en heeft een informeel karakter en is daarmee niet geschikt om als ontsluitingsweg voor het nieuwe woongebied te dienen.

De Millystraat

De Millystraat komt uit bij de PBH

Buitenplaats Laarwoud met het park

Havezathe Laarwoud

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het park van de buitenplaats Laarwoud. Zowel de havezathe als het park zijn aangewezen als Rijksmonument. Het park is particulier bezit, maar wel openbaar toegankelijk. Er zijn twee toegangen; zowel vanaf de Millystraat als vanaf de Laarweg kunnen wandelaars het park in. Aan de westzijde is het park afgeschermd met een hek. Aan de zuidzijde van het park is geen enkele vorm van erfscheiding aanwezig.
In het kader van de herontwikkeling van het prins Bernhardhoeve terrein moet gezorgd worden voor een duidelijke begrenzing en afscherming van het park. De randen van het park dienen op een zorgvuldige wijze te worden ingepast in de nieuwe ontwikkeling. Voorkomen moet worden dat schade aan het park ontstaat als gevolg van de nieuwbouw. Om de rust en de flora- en faunawaarden van het park te waarborgen is het niet wenselijk dat er extra toegangen worden gecreëerd.

De Laarweg (achterzijde prins Bernhardhoeve)
Aan de oostzijde grenst het plangebied ook aan de Laarweg. De Laarweg loopt als een fiets- en voetpad via een tunneltje onder de traverse door.
Met de sloop van de voorste hallen en de traverse heeft het tunneltje zijn functie verloren en moet verwijderd worden. De Laarweg is een belangrijke historische verbinding. Deze verbinding moet in stand blijven en kan landschappelijk worden verstrekt.
De activiteiten die in de prins Bernhardhoeve plaatsvinden, moeten ongehinderd kunnen worden voortgezet.
Er dient voldoende afstand tussen de hallen en de nieuwbouw in acht te worden genomen.

De kleine brink Laarweg-Ekkelkamp
Aan de zuidzijde van het plangebied vormt de Laarweg de overgang tussen de brink en de te ontwikkelen locatie. Ter hoogte van de traverse is veel groen aanwezig. Dit groen vormt een overgang naar de brink. Meer naar de kruising Brink O-Z stond de bebouwing van de prins Bernhardhoeve dicht op de weg en is de overgang brink - plangebied veel steniger / abrupter.

Voormalige hal PBH hoek Brink Oostzijde - Laarweg

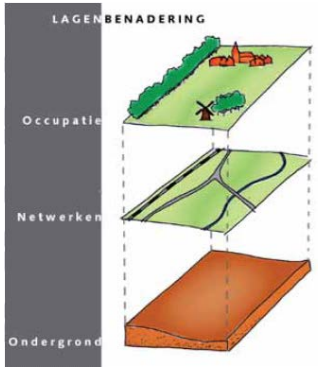
2. Relevant bestaand beleid en regelgeving voor deze locatie

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van relevante sectorale beleidsnotities en regelgeving die relevant zijn voor de locatie en de omgeving van de prins Bernhardhoeve. Daar waar deze nota's en regelgeving leiden tot kaders voor de verdere ontwikkeling worden ze in dit hoofdstuk kort toegelicht.

2.1 Relevante gemeentelijke beleidsdocumenten

Structuurplan Tynaarlo

Het structuurplan voor de gemeente Tynaarlo is op 10 oktober 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Het geeft een ontwikkelrichting voor de gemeente als geheel, maar ook voor de drie hoofdkernen. Voor de kern Zuidlaren als ambitierichting geformuleerd: "Pleisterplaats in beweging". Hiermee wordt bedoeld dat Zuidlaren niet alleen van oudsher een rustplaats (pleisteren) was op de handels- en reisroute tussen Coevorden en de stad Groningen, maar ook een plek waar ruimte is voor verandering en ontwikkeling (beweging). De herontwikkeling van de prins Bernhardhoeve was in 2006 nog niet in beeld. Vanuit het gemeentelijk structuurplan zijn derhalve geen rechtstreeks kaders voor het plangebied te herleiden.
De ruimtelijke ontwikkelingen worden in het structuurplan benaderd vanuit de zogenaamde lagenbenadering. Deze benadering wordt ook voor het plangebied van de prins Bernhardhoeve gehanteerd.
De herontwikkeling van de Prins Bernhardhoeve sluit met onderdelen als detailhandel, horeca en wonen aan bij de ambitierichting "pleisterplaats in beweging".



Landschapsontwikkelingsplan
De gemeenteraad van Tynaarlo heeft in 2009 de structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het LOP is een thematische uitwerking van het structuurplan uit 2006. In het LOP staan de gemeentelijke ambities ten aanzien van het landschap vermeld. Nieuwe ruimtelijke plannen worden aan deze structuurvisie getoetst. Daarnaast geeft deze structuurvisie inspiratie voor het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp van deze locatie.

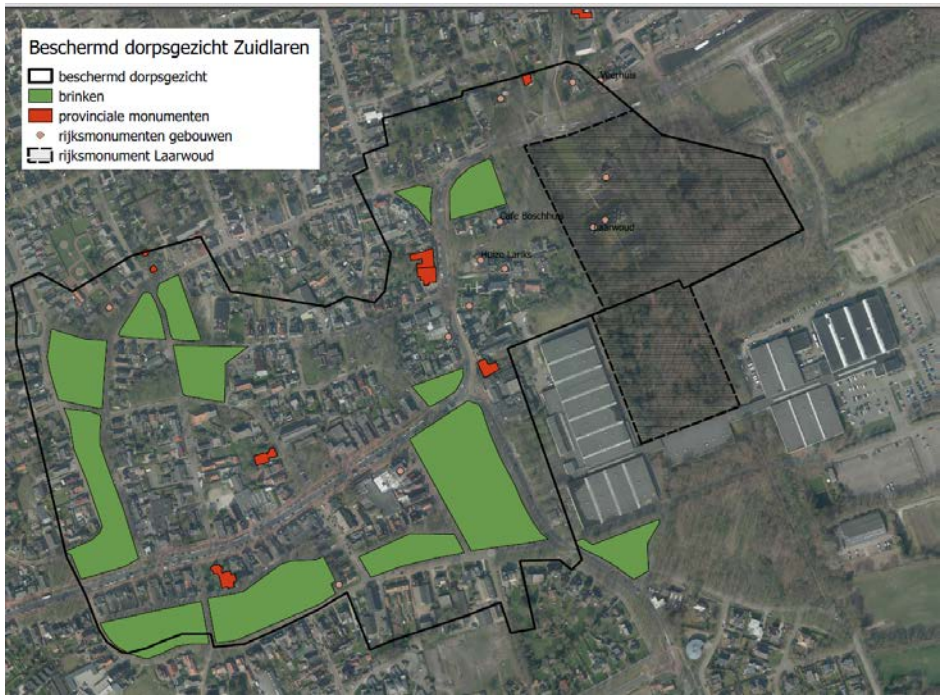
In het LOP staat vermeld dat bij een mogelijke herontwikkeling van de prins Bernhardhoeve, het herstel en de ontwikkeling van een goede landschappelijke en ecologische overgang van het centrum van Zuidlaren op de rug maar de laagte van het Hunzedal als uitgangspunt geldt. Daarnaast wordt voor Zuidlaren de ambitie uitgesproken om de lommerrijke uitstraling van het dorp Zuidlaren te behouden.

Structuurvisie Cultuurhistorie

Op 23 september 2014 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 “Een juweel tussen twee provinciehoofdsteden” vastgesteld. Cultuurhistorie heeft daarmee een onderscheidende plek en rol gekregen om zo een bijdrage te leveren aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Het dient meegewogen te worden bij nieuwe ruimtelijke plannen. Een deel van het terrein bevindt zich binnen het beschermde dorpsgezicht (zie ook verderop in dit hoofdstuk onder relevante regelgeving).

Voor de locatie zijn met name de naastgelegen brinken en
het park van buitenplaats Laarwoud van belang.
Het Laarwoud is een historische buitenplaats. Zowel het pand (de havezathe) als het park hebben de status van rijksmonument. Het behoud van de bestaande padenstructuur is belangrijk.

Buitenplaats Laarwoud

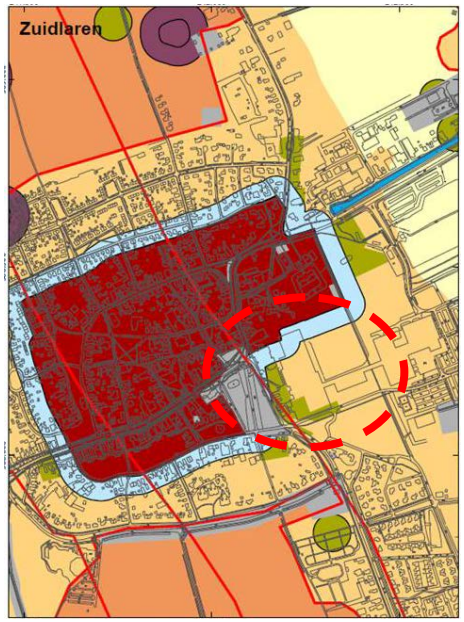


Beschermd dorpsgezicht Zuidlaren (incl. brinken en monumenten)

Structuurvisie Archeologie
De gemeenteraad heeft op 28 mei 2013 de structuurvisie archeologie gemeente Tynaarlo 'Een rijk verleden' vastgesteld. In de structuurvisie geeft de raad zijn visie op hoe de gemeente Tynaarlo om wil gaan met haar archeologisch erfgoed. Uitgangspunt hierbij is het motto 'streng waar het moet, soepel waar het kan'. De bescherming van archeologische waarden zal door middel van dubbelbestemmingen worden opgenomen in het bestemmingsplan en sluit aan op het archeologiebeleid van de provincie Drenthe.

Voor de PBH zijn de volgende aanduidingen op de kaart van de structuurvisie relevant:
- Archeologische verwachting: Hoge tot middelhoge trefkans op basis van landschap -> inventariserend veldonderzoek noodzakelijk;
- Ligging nabij archeologisch monument historische kern en gedeeltelijk in bufferzone AMK (archeologische monumenten kaart) -> gedetailleerd archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk;
- Een deel is (groen) aangeduid als bijzonder terrein (historische elementen inclusief WOII en historische kern) -> gedetailleerd archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk.

Op basis van de structuurvisie zal een archeologisch bureau onderzoek moeten uitvoeren. Afhankelijk van de resultaten zal beoordeeld moeten worden in hoeverre vervolgonderzoek noodzakelijk is en/of inpassing van de mogelijke archeologische waarden noodzakelijk is.



Uitsnede structuurvisiekaart archeologie

Duurzaamheid – concept visie
Op dit moment werkt de gemeente Tynaarlo aan een nieuwe visie op duurzaamheid. Vanuit de concept-visie duurzaamheid van de gemeente Tynaarlo komen een aantal ideeën naar voren die toepasbaar kunnen zijn voor de herontwikkeling van het terrein van de prins Bernhardhoeve. Het overkoepelende beeld van de visie is het 'Dorp van de Toekomst' en het verbindende thema is 'zelfvoorziening'. Deze twee begrippen moeten de inspiratie vormen voor alles wat op duurzaamheidsgebied plaatsvindt in de gemeente. Daarbij worden de volgende vier aandachtsgebieden onderscheiden:
- Energie
- Duurzaam gebouwde omgeving
- Mobiliteit en digitale bereikbaarheid
- Circulaire economie / het sluiten van kringlopen

Om dat te bereiken is het volgende nodig:
- Lokale kracht in de samenleving
- Voorbeeld zijn
- Educatie en communicatie

Energie is een onderwerp dat goed te begrijpen en te grijpen is. Het kan als aanjager worden aangegrepen om ook andere duurzaamheidsonderwerpen op de agenda te krijgen of in de programma's van eisen op te nemen. Het Bouwbesluit stelt al vrij hoge ambities aan het bouwen. Aan de andere kant kunnen we er

niet omheen dat we in Nederland alle zeilen bij moeten zetten om onze energievraag nog verder te verminderen en vooral ook om het aandeel duurzaam opgewekte energie te vergroten. De kansen die er zijn in de gebouwde omgeving moeten zo goed mogelijk benut worden.
De herontwikkeling van de prins Bernhardhoeve biedt de kans om de betrokken partijen, waaronder ook omwonenden en toekomstige bewoners, bij elkaar te brengen om deze uitdaging aan te gaan. Met andere woorden 'de lokale kracht in de samenleving' inzetten. Daarmee ook draagkracht voor de hele ontwikkeling bevorderen. De overheid heeft daarin een nieuwe rol te vervullen. Bij de nieuwe rol van de overheid past minder dat de gemeente de ambities voor duurzaamheid en andere kwaliteitsaspecten van de ontwikkeling gaat bepalen. Uiteraard zal de gemeente nog steeds de rol vervullen als toetser van regelgeving, maar dan vooral om het minimum kwaliteitsniveau te kunnen bewaken en zo nodig de belangen van betrokken partijen af te kunnen wegen. Om de gesprekken met betrokken partijen in te kunnen zetten, kunnen wel een aantal inhoudelijke suggesties worden gedaan. Deze worden in hoofdstuk 4 bij de kaders voor de nieuwe ontwikkeling van deze locatie vermeld.

2.2 Relevante regelgeving

Beschermd dorpsgezicht
Een deel van de kern van Zuidlaren is op grond van de Monumentenwet aangewezen als beschermd dorpsgezicht (zie ook 2.1 onder Structuurvisie Cultuurhistorie). In de toelichting van het aanwijzingsbesluit staat vermeld dat de bescherming van het dorpsgezicht voornamelijk beoogt te voorkomen dat bij modernisering van de bebouwing en wijziging in het wegstramien de brinkenstructuur wordt aangetast. De voorzijde van de prins Bernhardhoeve bevindt zich gedeeltelijk binnen het beschermde dorpsgezicht. De Erfgoedinspectie van het rijk houdt toezicht op het beschermde dorpsgezicht. De gemeente zal in het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie ervoor moeten zorgen dat het historische karakter en de structuur van het dorpsgezicht wordt gehandhaafd.

Wet Geluidhinder
De RUD Drenthe heeft een geluidberekening gemaakt vanwege het wegverkeer op de Brink Oostzijde Zuidlaren. Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen van de toekomstige geluidsbelasting op de gevels van eventueel te realiseren geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen). De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de Wet geluidhinder.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Brink Oostzijde. Deze weg kent een 50 km/uur regime. Met behulp van Standaard Rekenmethode II (reken en meetvoorschrift geluid: RMG 2012) is voor de betreffende locatie de geluidsbelasting berekend. In de bijlage 6 zijn de resultaten middels geluidscontouren aangegeven. De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder bedraagt 48 dB. Voor realisatie van geluidgevoelige bestemmingen tussen de 48 dB contour en de weg is een hogere waarde procedure noodzakelijk. De grenswaarde in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB. Op de PBH-locatie wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 63 dB echter niet. Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet onderzocht worden of er realistische maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn.
Voordat op deze locatie een Omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan worden verleend dient een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels plaats te vinden.

Milieu
Aan de achterzijde van de voorgenomen bouwlocatie blijft een deel van de hallen van de prins Bernhardhoeve intact, inclusief de daarbij behorende parkeerplaatsen. Gelet op de afstand zal hiervan weinig hinder optreden. Uitzonderingen kunnen zijn livemuziek en house-achtige evenementen. Op grond van het Activiteitenbesluit en het evenementenbeleid van de gemeente Tynaarlo mag 8 keer per jaar ontheffing van de geluidsvoorschriften worden

aangevraagd en mag er maximaal 2 keer per jaar een risico-evenement plaatsvinden. Dit is een evenement met een hoog geluidsniveau en grote bezoekers aantallen. Voor het overige gelden de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit en is overmatige hinder niet te verwachten.

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van De VNG staan uitgebreide lijsten met richtafstanden. Voor de locatie van de prins Bernhardhoeve zijn de volgende omliggende bedrijven en afstanden relevant.

Code SBI 2008	Omschrijving	Afstand
9004	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	30 meter
561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen, e.d.	10 meter
563	Café's, bars	10 meter
5510	Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra	10 meter
471	Supermarkten, warenhuizen	10 meter
9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	30 meter

3. Programmatische en stedenbouwkundige verkenningen voor deze locatie

In de afgelopen jaren zijn diverse studies verricht naar de locatie en omgeving van de prins Bernhardhoeve. Deze studies zijn uitgevoerd om de programmatische uitgangspunten voor detailhandel, horeca, dienstverlening en woningen te kunnen bepalen. Daarnaast zijn er stedenbouwkundige studies uitgevoerd die zowel kwantitatieve als kwalitatieve stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze locatie leveren. Aan de orde komen bijvoorbeeld de centrumvisie en de detailhandelsvisie, de structuurvisie wonen, het Stedenbouwkundig kader centrumontwikkeling Zuidlaren van de Zwarte Hond en de historische stedenbouwkundige verkenning van de gemeente. Hieronder worden deze studies kort beschreven en waar nodig c.q. wenselijk geactualiseerd en gemotiveerd vertaald naar richtinggevende kaders.

3.1 programmatische verkenningen

Centrumvisie en detailhandelsvisie – WPM – september 2008 en december 2009 en
Detailhandelsvisie (geactualiseerd) – Broekhuis Rijs Advisering – 2013
Eén van de opgaves die WPM benoemd heeft in haar rapporten is dat Zuidlaren met haar aantrekkelijke centrum de potentie heeft meer bezoekers en winkelpubliek te trekken. Qua vierkante meters kan de uitbreiding van de Albert Heijn (raadsbesluit 4 februari 2014) gezien worden als een extra aantrekkende factor. Eén van de adviezen van WPM met betrekking tot versterkingsmogelijkheden was:

- intimiteit creëren en verblijfskwaliteit toevoegen door optimaliseren van de openbare ruimte en het ruimtelijk koppelen van complementaire functies (winkelondersteunende horeca).

Het toevoegen van een horecacomponent op de voorzijde PBH kan als winkelondersteunend worden gezien en derhalve passend worden geacht in de totale planontwikkeling. Horeca op deze locatie kan het recreatieve winkelcentrum completeren.

Aanvullende analyses:
Horeca
In het kader van de herontwikkeling van de prins Bernhardhoeve is een analyse gemaakt van hoe de horeca zich de afgelopen jaren ontwikkeld heeft in Zuidlaren en Tynaarlo als geheel. In Zuidlaren zitten 29 van de 100 horecabedrijven in onze gemeente (Tynaarlo in cijfers, volgens kerncijfers Nederlandse horeca 86 bedrijven). Rond de kop van de brink zitten de meeste horecavoorzieningen. De vraag is aan de orde of er ruimte is voor het toevoegen van nog eens 400m^2 (wens initiatiefnemer). In de hele gemeente is het aantal horeca-vestigingen stabiel en sinds 2000 licht gegroeid. In Zuidlaren is dit door de jaren heen gegroeid van 28 naar 32 vestigingen. Gesteld kan worden dat deze sector stabiel is in Zuidlaren. In dezelfde tijd is de oppervlakte in de gemeente Tynaarlo gestegen van 17.770 m^2 naar 30.798 m^2 (kerncijfers Nederlandse Horeca, 2013). Bijna een verdubbeling. Een toevoeging van 400 m^2 horeca op de locatie van de prins Bernhardhoeve zal niet leiden tot een duurzame ontwrichting en is vanuit die optiek acceptabel. Wel is het de vraag of de initiatiefnemer daadwerkelijk voldoende afnemers weet te vinden voor 400 m^2. Voorstel is daarom om de ontwikkelaar 200 m^2 horeca “bij recht” te gunnen en de aanvullende 200 m^2 bij aangetoonde behoefte.

Dienstverlening
De initiatiefnemer heeft de wens om 800m^2 voor (zakelijke) dienstverlening te realiseren. De vraag is of hier ruimte voor is. Landelijk is er een fors overschot aan kantoorruimte, de plekken waar deze sector veel gevestigd is. Zuidlaren is echter een dorp die van de grootstedelijke kantorenleegstand geen last heeft. Wel zien we dat landelijk de vraag naar kantoorhuisvesting afneemt.

Zuidlaren is een dorp met een klein bedrijventerrein, een winkellint en een groot zorglandschap. Bij de 302 vestigingen in de sectoren informatie en communicatie, financiële instellingen, onroerend goed, advies en onderzoek, overige (zakelijke) dienstverlening, vrije tijd en overige dienstverlening zijn in totaal 914 personen werkzaam (postcode 9471 en 9472). Met een gemiddelde van 3 werknemers/ bedrijf is deze sector relatief kleinschalig. Er zal ook een flink aandeel zzp'ers in deze sectoren tussenzitten. Het is de vraag of het noodzakelijk is voor deze sector 800m^2 toe te voegen.
Met 475 banen en 149 vestigingen is de sector advies- en onderzoek relatief sterk vertegenwoordigd in Zuidlaren. Het afgelopen decennium was de dienstverlening een groeisector. Het is echter de vraag of er uitgaande van het doorzetten van deze groei extra vestigingsruimte nodig is. 800m^2 dienstverlening biedt ruimte – bij gemiddeld 11,5 m^2 p.p. aan 70 werknemers. Het is bij de gemeente niet bekend dat er een gebrek aan vestigingsruimte is voor deze sector.

In 2012 stond Zuidlaren nog in de top 3 van Nederland van plaatsen met de minste leegstand aan detailhandel in het centrale winkelgebied (dorpen >10.000 inwoners en meer dan >10.000m^2 detailhandelsaanbod) (Bron: NVM Business, 2012). Hoewel de voorspellingen van WPM voor wat betreft de detailhandel in Zuidlaren rooskleurig zijn, zien we dat de uitbreidingspotentie door de jaren heen is gedaald. Tevens laten veel trends in deze sector zien dat naar de toekomst toe rekening gehouden moet worden met het verdwijnen van winkels. In dit licht bezien is een vervangend gebruik van leegkomende winkelpanden door andere functies zoals horeca of (zakelijke) dienstverlening een goede strategie. Het toevoegen van extra vierkante meters ruimte om te ondernemen lijkt in dit licht bezien onverstandig en niet veel meer toe te voegen aan het centrum van Zuidlaren.

Functiekaart huidige situatie uit het stedenbouwkundig kader Zwarte Hond

Indien leegkomende winkels daarentegen door de functie woningbouw wordt heringevuld dan is eerder ruimte benodigd. De bestemming 'centrumdoeleinden' schept nu echter al relatief ruime vestigingsmogelijkheden in het centrum van Zuidlaren voor dienstverlenende bedrijven.
Het argument om in Zuidlaren medewerking te verlenen aan de verplaatsing van de AH is in de eerste plaats gelegen dat de huidige supermarkt veel te klein is, schaalvergroting behoeft en een fatsoenlijke parkeerruimte. Een dergelijk argument - dat er in Zuidlaren voor een dienstverlenend bedrijf geen ruimte om te ondernemen meer is, een bedrijf fors wil uitbreiden, sterk onbereikbaar is of qua schaal niet meer past in de Stationsweg is - op dit moment niet bij de gemeente bekend.

Samenvattend: Het centrum van Zuidlaren kent op dit moment voldoende vestigingsmogelijkheden voor dienstverlenende bedrijven. Het ligt dan ook niet voor de hand extra vierkante meters (zakelijke) dienstverlening toe te voegen aan het centrum van Zuidlaren / op de locatie van de prins Bernhardhoeve. Voor deze functie wordt voorgesteld een *"nee, tenzij redenering"* te volgen. Nee, tenzij:

- de dienstverlener ruimtelijk niet op een goede wijze ingepast kan worden in de Stationsweg;
- de dienstverlener een toegevoegde waarde heeft voor het dorp;
- de dienstverlener een toegevoegde waarde heeft voor het woon-/zorgconcept dat op de prins Bernhardhoeve wordt gerealiseerd.

Structuurvisie Wonen – 2013
Haalbaarheidsonderzoek locatie prins Bernhardhoeve – 8 december 2014

De *structuurvisie Wonen 2013* (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 augustus 2013) geeft inzicht in de toekomstige woningbehoefte van de gemeente Tynaarlo, uitgesplitst naar de drie hoofdkernen. Ook is per hoofdkern aangegeven welke woningbouwplannen/-locaties in deze behoefte kunnen voorzien. Voor een aantal herontwikkellocaties in het centrum van Zuidlaren is ruimte voorzien voor maximaal 200 woningen. De prins Bernhardhoeve locatie neemt hiervan volgens de structuurvisie wonen maximaal 165 woningen voor haar rekening.
De kwalitatieve woonbehoefte in Zuidlaren is volgens de structuurvisie Wonen gevarieerd. Veel vraag is er naar vrijstaand en 2-onder-1 kap woningen in de koopsector en grondgebonden (senior)huurwoningen. Door de vergrijzing wordt er een fors natuurlijk woningaanbod (500 woningen 2010-2020) voorzien dat de behoefte aan koopwoningen in de rij en koopappartementen grotendeels dekt.

De woningmarkt bevindt zich op dit moment in een turbulente tijd; de economische crisis in algemene zin, alsmede de crisis op de woningmarkt specifiek hebben de afgelopen jaren geleid tot een grillige markt waar vraag en aanbod moeilijk te voorspellen zijn. Gelet op deze onzekerheden is adviesbureau Companen gevraagd om het beoogde woningbouwprogramma voor Zuidlaren nog eens goed tegen het licht te houden. De analyses uit de structuurvisie wonen 2013 zijn met het aanvullend onderzoek herijkt en verder uitgediept en toegespitst op de planvorming van de prins Bernhardhoeve locatie. De bevindingen van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "*Haalbaarheidonderzoek locatie prins Bernhardhoeve*" d.d. 8 december 2014.

De centrale vraag in het aanvullend haalbaarheidsonderzoek is of het beoogde programma van 165 woningen voor de locatie prins Bernhardhoeve verantwoord, realistisch en haalbaar is? Deze vraag is beantwoord in de context danwel met verdieping van de volgende vragen:

- Hoe ontwikkelt de lokale behoefte van Zuidlaren en de regionale behoefte zich tussen nu en 2030?
- Wat is het aanbod dat in deze periode hier tegenover staat, zowel lokaal als regionaal?
- Wat is de marktpotentie van Zuidlaren in het algemeen en de locatie PBH in het bijzonder (kwalitatieve beschrijving)?
- Kan in kwantitatieve zin het aantal van 165 woningen voor de PBH-locatie nog altijd onderbouwd worden in het licht van alle recente ontwikkelingen?
- Wat is – op basis van bovenstaande inzichten – de te verwachten kwalitatieve behoefte voor Zuidlaren? Wat is een kwalitatief verstandig programma voor de PBH locatie, ook in relatie tot alle andere op stapel staande plannen in Zuidlaren?
- Specifiek aandachtspunt bij bovenstaande vraag: hoe groot is de behoefte aan appartementen in Zuidlaren?
- Welke verhouding huur/ koop en goedkoop/ midden/duur zou u adviseren, gelet op de kwaliteiten van de locatie en het karakter van het dorp Zuidlaren (en uiteraard ook i.r.t. de bestaande voorraad en elders nieuw te realiseren woningen)?
- Wat is een verstandige fasering?

- Op welke wijze zijn landelijke ontwikkelingen uit het woondomein (extramuralisering, ontwikkelingen in zorg- en corporatieland) van invloed op de planontwikkeling van deze locatie? Welke kansen en/of bedreigingen worden vanuit deze ontwikkelingen gezien?

Het haalbaarheidsonderzoek geeft op hoofdlijnen de volgende inzichten.
Kwantitatieve behoefte:
De plancapaciteit in Zuidlaren (ca. 380 woningen tot 2030) is weliswaar aan de hoge kant ten opzichte van de behoefteramingen[1].
Maar gelet op de kwaliteit van de locatie prins Bernhardhoeve en daarmee de mogelijkheden om via een vraag gestuurd programma in te spelen op de woningbehoefte wordt een aantal van 165 woningen in de periode tot 2030 haalbaar geacht. Aandachtspunt is wel de fasering. Met name in de periode 2016-2021 staan veel woningen in de planning (inclusief locatie prins Berhardhoeve). Uitfaseren van locaties tot na 2022 is nodig om geen overaanbod te krijgen.

Kwalitatieve behoefte
De locatie prins Bernhardhoeve is vanwege haar ligging geschikt voor alle potentiële doelgroepen. Daarbij geldt dat er vanuit de *lokale* behoefte van Zuidlaren kwalitatief met name vraag is vanuit de seniorengroepen. *Regionaal* heeft Zuidlaren vanwege de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke aantrekkingskracht op jonge gezinnen vanuit Groningen. De totale kwalitatieve vraag is in de volgende tabel weergegeven.

	Lokale vraag	Regionale vraag
Sociale huur nultreden / levensloopgeschikt	++	0
Vrije sector huur appartementen	+	Bestaande voorraad, door doorstroming
Koop, eengezinsrijwoning ca 150.000	+	0
Koop, tweekapper ca 250.000	+	+++
Koop, appartement ca 250.000	+++	Bestaande voorraad, door doorstroming

Tabel: behoefte-inschatting Zuidlaren vanuit lokale en regionale vraag

Maatschappelijke trends
De maatschappelijke trends bieden volgens Companen vooral kansen voor de locatie prins Bernhardhoeve.
- De nabijheid van voorzieningen sluit aan bij de behoefte (onder senioren) naar comfortabel wonen, nabij zorg en daarmee bij de extramuralisering.
- De centrale ligging in de ruimtelijke structuur van het dorp zorgt voor aantrekkingskracht bij mensen uit de regio (vestigers).

Advies Companen
Companen adviseert de ontwikkeling van de prins Bernhardhoeve te beschouwen in de totale woningbouwontwikkeling in Zuidlaren. Voor de kern Zuidlaren wordt geadviseerd uit te gaan van een minimumscenario van 325 woningen in de periode 2012-2030 en daarbij in te zetten op de volgende programmering:
- 100 koopappartementen[2]

[1] Companen heeft drie gangbare benaderingen om de woningbehoefte te bepalen tegen elkaar afgezet: (1) de provinciale prognose, (2) naar rato van de regioafspraken en (3) vanuit de afzetervaringen in de afgelopen periode. Deze benaderingen geven een bandbreedte van haalbare ontwikkelingen. Op basis hiervan is het volgens Companen realistisch om voor Zuidlaren uit te gaan van 325 woningen in de periode tot 2030. Meer is - afhankelijk van de marktontwikkelingen - mogelijk. In dat geval moet vooral worden ingespeeld op de regionale vraag.
[2] Companen verklaart de behoefte aan koopappartementen als volgt:
- als het saldo appartementen in Zuidlaren in totaliteit wordt bekeken, kan het lijken dat er een beperkt tekort is. Er is echter vooral sprake van een kwalitatief tekort. In het gewenste segment (niet te eenvoudig en niet te duur) ontbreekt aanbod.

- 100 tweekappers / vrijstaand koop
- 25 rijwoningen koop
- 25 huurwoningen vrije sector
- 75 huurwoningen levensloopgeschikt sociaal.

De locatie prins Bernhardhoeve kan in beginsel in alle segmenten voorzien. De locatie is echter onderscheidend voor koopappartementen en woningen in de sociale huursector. Bedreiging is een te stedelijke benutting van de locatie, die niet/onvoldoende aansluit bij de ruimtelijke structuur op die plek. De meerwaarde moet gevonden worden in voldoende ruimte in en om de woningen.
Qua fasering voor de locatie is het uitgangspunt dat de prins Bernhardhoeve nooit de enige locatie in ontwikkeling zal zijn. In de periode tot 2020 zou een aantal van 15 à 20 woningen per jaar op deze locatie wenselijk zijn, in de periode na 2020 maximaal 10 woningen per jaar. Overigens mag best in één jaar meer gebouwd worden, als het jaar daarna maar minder gebouwd wordt.

- de crisis op de woningmarkt heeft de doorstroomvraag geraakt; ook naar appartementen. Hierdoor was er de afgelopen jaren vooral behoefte aan starterswoningen (die in de bestaande voorraad door gebrek aan doorstroming niet beschikbaar kwamen) en weinig vraag naar doorstroomwoningen (waaronder betere appartementen). Nu de verkoop weer op gang komt, stromen mensen weer door en manifesteert zich de doorstroomvraag zich; ook de vraag naar appartementen (mits kwalitatief en qua prijsniveau passend).
- de behoefte aan comfortabel wonen is bij nieuwe generaties medioren en senioren meer aanwezig dan bij vooroorlogse generaties (geld vrijmaken en reizen).
- door de lage rentestand verdient verhuizen naar een andere koopwoning de voorkeur boven een (duurdere) huurwoning. De rente op de bank uit de vrijgemaakte overwaarde rendeert namelijk niet. De comfortvraag komt daardoor eerder in de koop terecht; ook koopappartementen. Dit zou zich moeten manifesteren in minder vraag naar huurwoningen. De vraag naar huurwoningen is in Zuidlaren echter ook nog aanwezig, er blijkt namelijk redelijk veel druk op de huursector in Zuidlaren.
- last but not least: deze trends worden versterkt door de vergrijzing die zich manifesteert / de komende jaren fors doorzet.

3.2 Stedenbouwkundige studies

Stedenbouwkundig kader centrumontwikkeling Zuidlaren – Zwarte Hond - maart 2011
Historische stedenbouwkundige verkenning – Rob Schreibers - juni 2012
Het stedenbouwkundige kader van de Zwarte Hond geeft een visie voor de doorontwikkeling van het centrum van Zuidlaren met een accent op een aantal ontwikkellocaties. Naast het ruimtelijk functionele concept wordt ingegaan op rooilijnen, bouwlagen en dakvormen die per ontwikkellocatie verschillen. Dit stedenbouwkundig kader is destijds in opdracht van de gemeente opgesteld. In maart 2011 is dit kader vastgesteld door het college en in april 2011 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Het kader is echter niet vastgesteld door de raad. Uit deze studie zijn desalniettemin belangrijke richtlijnen te halen voor de herontwikkeling van het prins Bernhardhoeve terrein.

In aanvulling op het stedenbouwkundig kader van de Zwarte Hond heeft de gemeente in juni 2012 een notitie opgesteld waarin de historisch stedenbouwkundige context van de locatie van de Prins Bernardhoeve wordt beschreven. Deze context bestaat uit zowel het dorp als geheel, met haar landschappelijke relaties, maar ook bijvoorbeeld uit de ontwikkeling van de Laarweg, de Grote Brink, de Millystraat en het Laarwoud met haar Laarwoudbos. Deze historische verkenning is bestuurlijk niet vastgesteld, maar uit deze studie zijn eveneens belangrijke richtlijnen te halen voor de herontwikkeling.

Doorvertaling stedenbouwkundige studies
In onderstaande beschrijving worden de kwaliteiten uit het stedenbouwkundig kader verder uitgebouwd voor de locatie van de prins Bernhardhoeve. Hiertoe worden bouwstenen gebruikt uit de historische stedenbouwkundige verkenning. In het huidige straatbeeld en kaartbeeld van de kern zijn diverse oude elementen te herkennen. Deze leiden tot een reeks van aanvullende voorwaarden voor de doorontwikkeling van de locatie. Voor de gehele ontwikkeling geldt met name dat er zorgvuldig gereageerd moet worden op de directe context, zoals het Laarwoudbos, de Millystraat, de Laarweg en de Brink. Op een aantal thema's wordt specifieker ingegaan. Ook de sociaal en economische betekenis van de locatie voor het dorp vragen om een zorgvuldig afweging.

Brinkruimtes
De brinkruimten zijn onlosmakelijk verbonden met het dorp Zuidlaren. Deze dorpsruimten zijn middeleeuws van oorsprong, toen het dorp gedomineerd werd door haar agrarische karakter. In deze tijd waren er nauwelijks overgangsgebieden tussen het collectieve domein en de privéterreinen. De begrenzing was er wel in eigendom, maar de invloed van de collectieve ruimte was tot in de schuurruimten aanwezig. Veel van deze middeleeuwse boerderijen zijn verdwenen en vervangen door andere bebouwing. Langs de Marktstraat bijvoorbeeld is de oude agrarische bebouwing vervangen door burgerwoningen. Veel van deze burgerwoningen zijn voorzien van een groene voortuin waardoor deze voortuin fungeert als een overgang tussen openbare ruimte en privé. Doordat de woningen zelfstandig zijn gesitueerd en voorzien zijn van zadeldaken is veel het achterliggende gebied van de tuinen beleefbaar vanaf de zijde van openbare ruimte.

Bij de herontwikkeling is het van belang dat er een goede overgang komt van de brink naar de bebouwing. De huidige verhoogde groene inrichting aan de voorzijde van de prins Bernhardhoeve heeft het karakter van een plantsoen en leidt zowel ruimtelijk als historisch-stedenbouwkundig gezien tot een verzwakking van de betekenis en de beleving van de brink. Boombeplanting (laan ofwel groepjes) kan samen met de nieuwe bebouwing de begrenzing van de brinkruimte herstellen en versterken. Niet alleen voor deze opgave, maar ook voor de stedenbouwkundig landschappelijke aansluiting op het plangebied van het Laarwoud, is het zeer wenselijk om een deskundig tuin- en landschapsarchitect in te schakelen.

Langs de Brink Oost Zijde is de invloed van de Grote Brink als handelsruimte goed merkbaar. De relatief grootschalige bebouwing langs de Millystraat is hier een goed voorbeeld van. In deze vrij smalle straat waren de kroegen en de herbergen gesitueerd. Deze bedrijven floreerden in nauwe samenhang met de

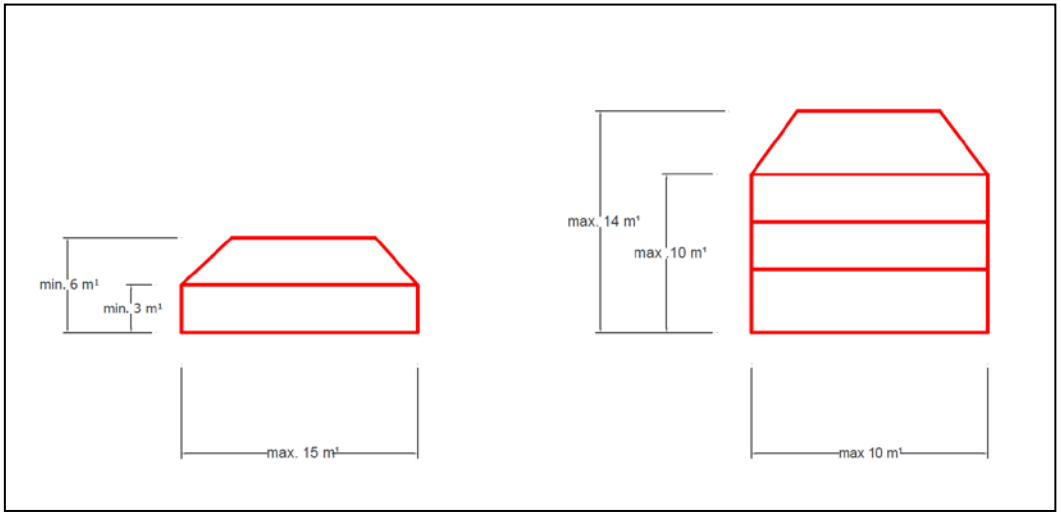
handel op de Grote Brink. De gebouwen zijn hier in de regel 2 lagen hoog en voorzien van een kap. De architectuur die toegepast is in Zuidlaren is niet eenduidig maar wel altijd eenvoudig van aard met veel aandacht voor detaillering. Net als op andere plekken in het dorp is ook hier eenvoud een belangrijk thema; zowel in gevelopbouw, in kleurstelling en in reclame uitingen.

Programma
De herontwikkeling van een locatie zoals de prins Bernhardhoeve biedt kansen om grootschalige functies een goede plek in het dorp te geven. Functies die elders minder goed ingepast kunnen worden. De supermarkt met bijbehorende parkeerbehoefte is hier een goed voorbeeld van. De specifieke ligging van deze locatie biedt meer kansen. Zo kan bijvoorbeeld in het verlengde van de supermarkt ook gedacht worden aan ouderen, die graag wonen in de nabijheid van winkels. Binnen deze doelgroep is eveneens behoefte aan allerlei vormen van zorg, waardoor zorgfuncties een mooie aanvulling kunnen zijn op het woonprogramma. Ook is in deze gedachtelijn een aanvulling met fitness denkbaar. Dit is over het algemeen een grootschalige functie met een ruime parkeerbehoefte. Een combinatie van functies, die elkaar versterken, kan dit deel van het dorp een uniek en dynamisch karakter geven en zelfs onderscheidend maken ten opzichte van andere woongebieden. Uiteraard zijn ook andere functiecombinaties denkbaar. Vanuit een stedenbouwkundige optiek is het van belang om dergelijke functiecombinaties in overweging te nemen en mogelijk te maken.

Verder ligt het stedenbouwkundig gezien voor de hand om de horeca rondom de Grote Brink te versterken. De Grote Brink is een centrale plek in het dorp. Winkelend publiek gebruikt de Grote Brink veelvuldig als parkeerplaats. Hetzelfde geldt voor toeristen, die per auto naar Zuidlaren komen voor een fietstocht. Beide groepen bezoekers keren na afloop van hun activiteiten terug ter plaatse en maken dikwijls gebruik van de horecavoorzieningen rondom de Brink. In het kader van de levendigheid (bruisende kernen) is het van belang dat het aanbod breed en geconcentreerd is en toeristen/bezoekers een keuze hebben.

Massaopbouw
In het document van de Zwarte Hond wordt uitgegaan van een massaopbouw van drie lagen met een kap, waarbij de extra aandacht uit moet gaan naar de opbouw, inpassing en positionering van het bouwvolume. Hiervoor is samenspraak met het Drents Plateau (nu Libau) en RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) vereist.

Uit de inspraakreacties op het stedenbouwkundig kader blijkt dat dit uitgangspunt heroverweging verdient. De historische verkenning geeft aanleiding voor een nadere nuancering van de bebouwingshoogte. In dat kader zou voor het hele plangebied ingezet moeten worden op een massaopbouw van maximaal 2 lagen met een kap, waarbij langs de brinkzijden (Grote Brink en Laarweg) onder de kap een volwaardige woonlaag mag worden gerealiseerd. Langs de Laarweg en/of in het binnengebied is het denkbaar om een uitzondering te maken op de toegestane bouwhoogte. In de stedenbouwkundige uitwerking kan bekeken worden of hier enkele indirecte hoogteaccenten van 3 lagen met kap kunnen worden ingepast (circa 14 meter, niet hoger dan de boomkruin).

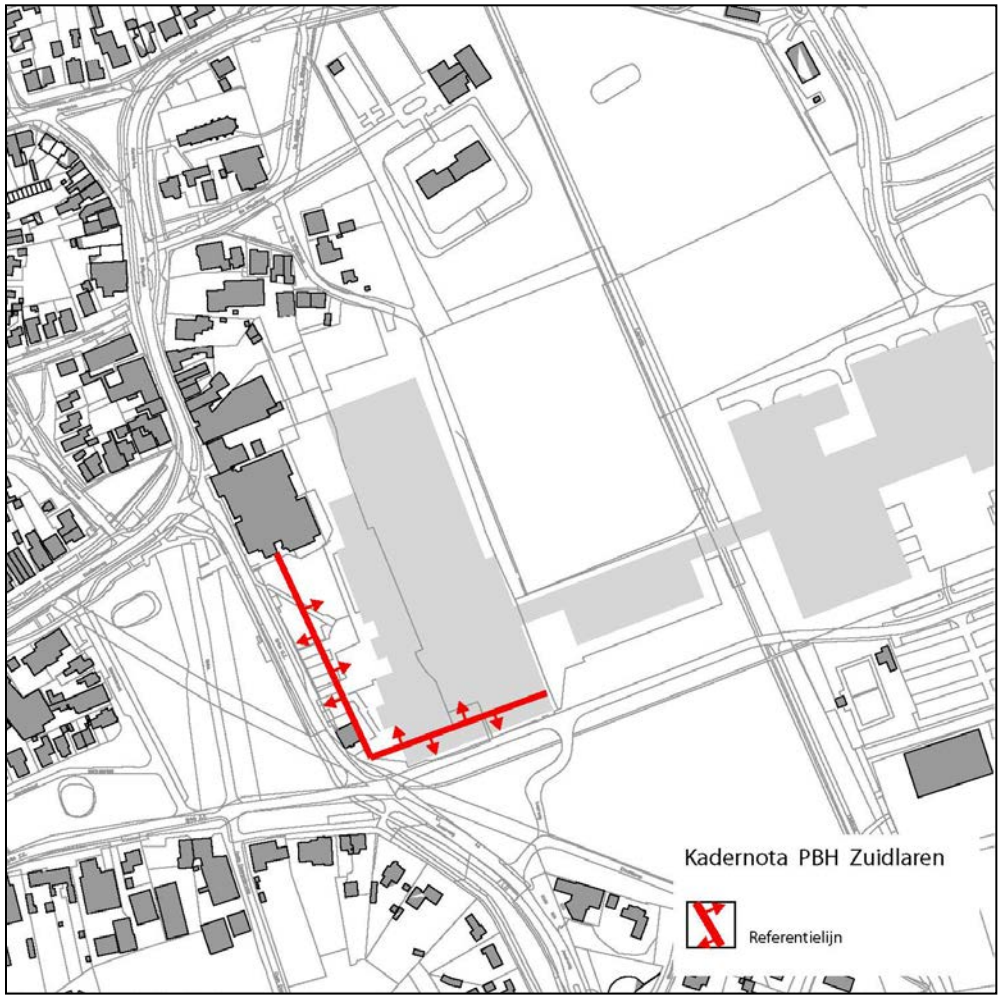


Massaopbouw

Rooilijnen, ligging en doorzichten

In het document van de Zwarte Hond wordt ingegaan op de ligging van de nieuwe bebouwing ten aanzien van de Grote brink en de Laarweg. Zij beschrijft een marge waarbinnen de rooilijnen van de nieuwe panden zich moeten bevinden. Deze marge is geïnspireerd op de ligging van de panden rond 1900.

Dit uitgangspunt wordt ten dele onderschreven. Rond 1900 bestond de bebouwing over het algemeen uit één laag met een kap. Vanwege de nu toegestane bouwhoogte (2 lagen met een kap) zou de bebouwing meer afstand moeten houden vanaf de weg. Hier rekening mee houdend zijn in het plaatje hiernaast/hieronder twee referentielijnen aangegeven. De nieuwe bebouwing moet rondom deze referentielijnen worden geplaatst. De bebouwing mag niet strak in het gelid komen te staan, variatie is nodig. De zone tussen de referentielijn en de weg vormt een soort intermediaire zone tussen publieke en private ruimte. Het ontwerp voor de vormgeving en inrichting van deze zone moet gebaseerd zijn op zowel historische als hedendaagse situaties in Zuidlaren.



Verder is het van belang dat wandvorming wordt voorkomen en een deel van de bebouwing ook daadwerkelijk los van elkaar komt te staan. In de toelichting bij het oorspronkelijke bestemmingsplan ter bescherming van het beschermde dorpsgezicht (1985) wordt aangehaald dat de bebouwing rondom de brinken in de regel los of losser van elkaar staat, waardoor de gebieden achter de bebouwing een rol spelen in de ruimtelijke beleving van de brinken. In de aanloop tot het dichter aaneen gebouwde gedeelte in de Millystraat is het van belang een aantal doorzichten te creëren. Hier is transparantie noodzakelijk en individueel herkenbare en mogelijk zelfs enkele losstaande gebouwen. Aan de zijde van de Laarweg is een soortgelijke benadering gewenst.

De nieuwbouw moet qua parcellering aansluiten op de maatvoering die in de omgeving aanwezig is en een variatie kennen in (goot en nok)hoogte en kapvormen. Ten aanzien van de gevelverhouding doet de Zwarte Hond twee voorstellen. Eén verhouding is maximaal 10 meter breedte bij een goothoogte hoger dan 6 meter en maximaal 15 meter breedte bij een goothoogte lager dan 6 meter. Dit is een afgeleide van de gemiddelde maatvoering van panden in de omgeving. Voor de herontwikkeling van de prins Bernhardhoeve worden deze verhoudingen eveneens als vuistregel gezien (zie afbeelding massaopbouw p.19).

Oriëntatie
De verschillende functies moeten zoveel mogelijk vanaf de brink herkenbaar zijn en zich – daar waar mogelijk - (mede)oriënteren op de brink. Dit geldt in ieder geval voor de supermarkt; die moet (ook) aan de brinkzijde een entree krijgen. Daarnaast moet voorkomen worden dat aan de brink een blinde gevel ontstaat. Specifiek voor de supermarkt (die over het algemeen voor een groot deel uit een blinde gevelwand bestaat) zal in de stedenbouwkundige uitwerking gezocht moeten worden naar een oplossing die recht doet aan de gewenste gevelkwaliteit aan de brinkzijde. Hierbij kan gedacht worden aan een gevelwand waarin een flexibel programma ondergebracht kan worden, zoals horeca, maatschappelijke functies op het gebied van kunst, cultuur, educatie en sport en de genoemde (secundaire) entree.

Gesloten bouwblokken, subruimtes en amorfe openbare ruimte
In de geschiedenis van het dorp en het beschermde dorpsgezicht is het gesloten bouwblok (een verkaveling waarbij de tuinen naar elkaar gericht zijn en de voorzijde van de bebouwing naar de openbare ruimte) een terugkerend thema. Voorkomen moet worden dat de achterzijde van percelen grenzen aan de openbare ruimte, waardoor minder fraaie achterkanten ontstaan. Voor de herontwikkeling van de locatie prins Bernhardhoeve is de toepassing van het gesloten bouwblok systeem – die moet bestaan uit een subtiele samenhang van losse bebouwing - daarom van belang. De rooilijnen langs de Grote Brink en de Laarweg vormen de ruimtelijke begrenzing van deze ruimtes. Voor het binnengebied van de te ontwikkelen locatie wordt verwezen naar de onregelmatige patronen van de openbare ruimte in het dorp. Straatwanden staan in het historische centrum van Zuidlaren nooit parallel aan elkaar. De bebouwing staat niet netjes naast elkaar maar kent kleine verdraaiingen en subruimtes. Dit laatste zijn gebieden tussen de werkelijke looproutes en de bebouwing zelf in.

Hoogteverschillen
De locatie is gelegen op de flank van de Hondsrug. Hierdoor zijn hoogteverschillen in het terrein aanwezig. Deze kunnen in het ontwerp gebruikt en zichtbaar gemaakt worden.

Laarwoud
In het Laarwoud zijn bomen aanwezig van een bijzondere kwaliteit. Deze moeten met de nodige zorgvuldigheid behandeld worden. Enerzijds door openbare ruimte te positioneren tussen de bebouwing en het bos. Anderzijds door buiten de kroonprojecten – wortelpakket - te blijven met de werkzaamheden/ontwikkeling.

Traverse
Op de plek van de traverse lag voorheen het 2^{e} sterrenbos van buitenplaats Laarwoud. In het kader van de herontwikkeling moet over deze plek nagedacht worden. Op de eerste afbeelding hieronder is het sterrenbos te zien in de historische situatie. Het herstel van het 2e sterrenbos is voor sommigen een lang gekoesterde wens. In ruimtelijke zin wordt hiermee de beboste zone tussen Havezathe Laarwoud, het achtergelegen park en de brink aan de Ekkelkamp Laarweg weer tot een aaneen gesloten geheel. Dit kan echter ook leiden tot een aantal dilemma's:

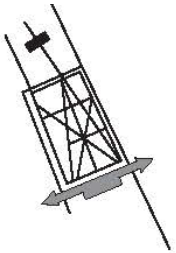
- er ontstaat een aparte ruimtelijke zone aan de zijde van het hallencomplex. De samenhang van het complex met het dorp wordt daardoor verzwakt. Zeker als op langere termijn een alternatieve ontwikkeling voor dit gebied in beeld komt.
- het 2e sterrenbos van 't Laarwoud is in het verleden verloren gegaan. Een feitelijke reconstructie is daarmee niet meer het origineel. Daarnaast hebben de eigenaren van het Laarwoud aangegeven dat zij vanuit beheer het park gedeeltelijk willen omheinen, waardoor het park niet vanaf alle kanten voor publiek toegankelijk zal zijn.

In principe is reconstructie niet het uitgangspunt, alhoewel dat wel een mogelijkheid zou kunnen zijn. Wenselijk is te kijken naar de cultuurhistorische geschiedenis, waar overigens ook de traverse als onderdeel van het tijdperk PBH deel van uit maakt. Van belang daarbij is zowel de oostwest verbinding

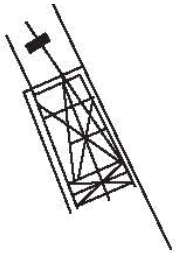
tussen het dorp en de achterzijde van het prins Bernhardhoeve complex, als de noordzuidlijn/ richting van het Laarwoud met het huis en het park in relatie tot het landschap. Hierbij staat de relatie van het park met het huis voorop. Voor de inrichting van het voormalige Sterenbos/traverseterrein kan cultuurhistorie een inspiratiebron vormen, wellicht met verwijzingen.

Ontwikkelaar Leyten heeft in het verleden een voorstel gepresenteerd dat 2 bouwblokken bevatte die een nieuwe kop maken op het 't Laarwoud en deze locatie daarmee als een monumentaal beeld neerzetten en het park als het ware claimen. Vanuit de rijksdienst van het cultureel erfgoed (RCE) en ook vanuit de Monumentencommissie wordt dit als niet wenselijk beschouwd. Vanuit deze organisaties wordt aanbevolen om te kijken naar eenvoudige bungalowachtige bebouwing. Om deze reden is een alternatief bedacht waarbij een nieuwe interpretatie is opgenomen van het 2^{e} sterrenbos van het Laarwoud. In dit concept zijn boswoningen denkbaar.

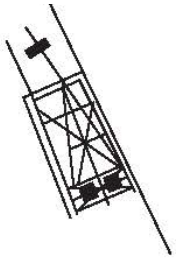
Reconstructie tekening Laarwoudbos



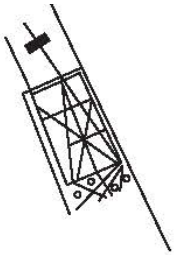
Huidige situatie met traverse

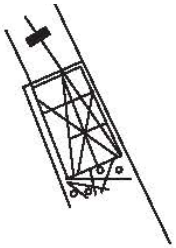


Feitelijke reconstructie 2e sterrenbos.



Voorstel Leyten
Twee bouwblokken vormen een nieuwe voorkant van het bos.





Twee alternatieven met boswoningen in een nieuwe interpretatie van het 2e sterrenbos.

Architectuur & beeldkwaliteit
Het architectenbureau Geesink Weusten architecten heeft een analyse gemaakt van panden binnen de context van het plangebied. Hierbij heeft zij panden bestudeerd in de Millystraat en rondom de Grote Brink. Er is hierbij aandacht besteed aan ondermeer de volgende aspecten: ligging van het pand t.o.v. de ruimte en de belendende percelen, verankering aan het maaiveld, massaopbouw en kapvorm, gevelopbouw, plasticiteit, materiaalgebruik en detaillering. Naast de schoolvoorbeelden van diverse architectonische stromingen wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de meer eenvoudige en soms zelfs pragmatische architectuur van het agrarische dorp. Beide invalshoeken spelen in de doorontwikkeling van het Prins Bernardhoeve terrein een belangrijke rol.

Diverse panden uit de omgeving – foto's Emiel Ketelaar

In de verdere uitwerking van het plan is eenvoud een leidmotief. De bebouwing in een dorp kent natuurlijk haar verbijzonderingen maar is desondanks vaak eenvoudig van aard. Ook voor de uitwerking van de openbare ruimte geldt eenvoud als een leidmotief. Zowel voor de bebouwing als voor de openbare ruimte moet in de volgende fase een beeldkwaliteitplan worden opgesteld.

4. Relevante kaders

Op basis van de vorige drie hoofdstukken geven we in dit hoofdstuk een samenvattend beeld van de kaders die relevant zijn voor de verdere herontwikkeling van de locatie prins Bernhardhoeve.

Programmatische kaders

Algemeen

- Er dient gestreefd te worden naar een combinatie van functies die elkaar versterken.

Centrumvoorzieningen

Voor de centrumvoorzieningen gelden de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten:

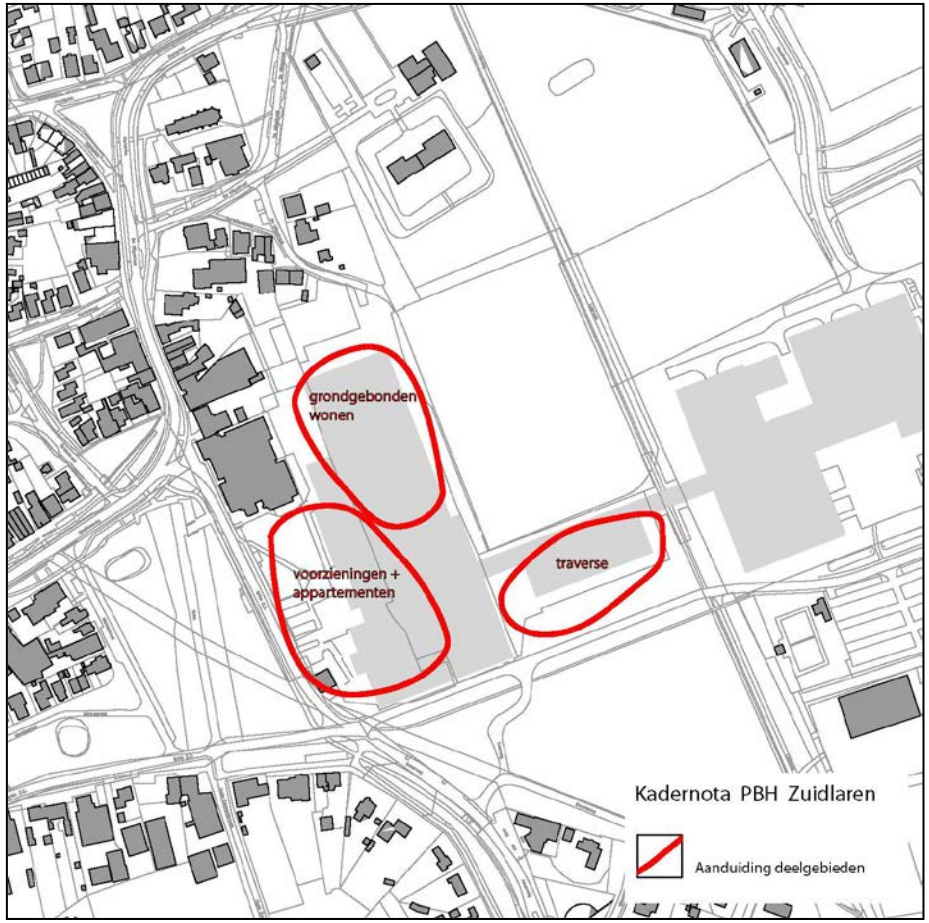
- Er mag maximaal 2000 m^2 bvo (1500 m^2 wvo) detailhandel in het dagelijkse boodschappensegment (supermarkt) worden toegevoegd.
- Er mag maximaal 400 m^2 winkelondersteunende horeca / daghoreca worden toegevoegd (zoals bijvoorbeeld een lunchroom, grand café), waarvan 200 m^2 bij recht en 200 m^2 bij aantoonbare behoefte.
- Er kan ruimte worden geboden aan een medisch zorgcentrum; voorwaarde hiervoor is dat de behoefte hieraan c.q. vraag hiernaar door de initiatiefnemer wordt aangetoond. De hoeveelheid m^2 wordt hierop afgestemd.
- In de nadere uitwerking kan ook ruimte geboden worden voor andere maatschappelijke voorzieningen (op het gebied van bijvoorbeeld kunst, cultuur, sport, zorg), mits de behoefte aangetoond wordt en de functie ruimtelijk op een goede wijze ingepast kan worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan atelierruimtes, fitnesscentrum, dansschool, etc.
- Voor het toevoegen van m^2 (zakelijke) dienstverlening geldt een nee, tenzij redenering. Nee, tenzij:
  * de gewenste functie (ruimtelijk) niet op een goede wijze ingepast kan worden in de Stationsweg en
  * de gewenste functie een toegevoegde waarde heeft voor het dorp, of
  * de gewenste functie een toegevoegde waarde heeft voor het woon-/zorgconcept dat op de prins Bernhardhoeve wordt gerealiseerd.

Woningen

- Programmatisch is er ruimte voor het toevoegen van maximaal 165 woningen. Het stedenbouwkundig plan bepaalt straks hoeveel woningen er daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.
- Er dient ingezet te worden op een gemengd woningbouwprogramma, met 35-50% appartementen (vrije sector koop en huur), circa 20% sociale huurwoningen (levensloopbestendig) en voor het overige een gemengd grondgebonden woningbouwprogramma (2-onder-1 kapwoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen in de koopsector).
- Voor de vrije sector appartementen geldt dat een deel ook als grondgebonden woningen gerealiseerd kan worden; gelijkvloers en met een beperkte eigen buitenruimte.
- Voor de sociale huurwoningen geldt dat in de volgende fase de mogelijkheden hiervan onderzocht moeten worden in samenwerking met Woonborg (als preferente partner voor Zuidlaren) of eventueel een andere corporatie.
- Het ontwerp moet een zekere mate van flexibiliteit kennen, zodat uitwisseling van woonprogramma is en daarmee ingespeeld kan worden op een eventueel veranderende vraag.
- Essentieel voor de afzetmogelijkheden van de woningen is dat het plan een dorpse uitstraling krijgt en niet te stedelijk/stenig ontworpen wordt.

- De woningen dienen gefaseerd op de markt gebracht te worden, mede in relatie tot de overige ontwikkelingen in het centrum van Zuidlaren gelden hiervoor de volgende spelregels:
  * in de periode tot 2020 gemiddeld 15/20 woningen per jaar, waarvan maximaal 10 vrije sector appartementen per jaar;
  * in de periode na 2020 gemiddeld 10 woningen per jaar.
- Initiatiefnemer dient een ontwikkelstrategie op te stellen, waarbij inzicht wordt gegeven op de beoogde fasering van de woningbouw. Hierbij geldt dat jaren met meer woningbouw, gecompenseerd moeten worden met jaren met minder woningbouw.

Stedenbouwkundige en landschappelijke kaders
Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke kaders wordt allereerst een beschrijving gegeven van zaken die op het schaalniveau van het totale plan van belang zijn. Vervolgens wordt ingegaan op specifieke delen van het plangebied en aspecten die hier van belang zijn. Er worden drie deelgebieden onderscheiden; het voorzieningen/appartementengebied, het grondgebonden woongebied en de traverse (met een bijzonder, groen woonmilieu). De kaders geven richting voor de openbare ruimte, de overgang tussen de openbare ruimte en de gebouwen, de ligging van de gebouwen, de massaopbouw van de gebouwen en de architectuur. Daar waar nodig worden hier zaken aan toegevoegd. Het een en ander heeft tot doel om een evenwichtige samenhang van deze ontwikkeling met haar context te bewerkstelligen.



Afbeelding: globale indeling van de drie deelgebieden

Algemene stedenbouwkundige en landschappelijke kaders voor de gehele locatie

- De ontwikkeling (en waar mogelijk herstel) van een goede landschappelijke en ecologische overgang van het centrum van Zuidlaren op de rug maar de laagte van het Hunzedal geldt als uitgangspunt.
- Openbare ruimte en dorpsplattegrond: Brinken zijn een belangrijk onderdeel van de dorpsplattegrond van het dorp Zuidlaren. Het zijn van oorsprong agrarische gebruiksruimtes met een onregelmatige vorm. Deze onregelmatige begrenzingen maken dat de brinken maar ook de straten in hun breedte variëren en als het ware in elkaar doorlopen. In de lay-out van de openbare ruimte van het prins Bernhardhoeve terrein is dit een belangrijk principe. Ook moet er sprake zijn van de aanwezigheid van open plekken met grote bomen in een goed gedetailleerd maaiveld, met passend materiaalgebruik (sobere, dorpse uitstraling).
- Overgangen openbare ruimte – privé: Gebouwen in Zuidlaren staan zelden met hun basement direct in de openbare ruimte. Er is nagenoeg altijd sprake van een intermediair. Hierbij kan gedacht worden aan veranda's, voortuinen, trapjes etc. De gebouwen in het plan dienen eveneens voorzien te zijn van een dergelijke intermediair.
- Hoogteverschillen: De hoogteverschillen ter plaatse geven de plek karakter en dienen in het ontwerp zichtbaar gemaakt te worden.
- Ontsluitingsstructuur: Een ontsluiting aan de zijde van de Laarweg ligt voor de hand. Aan de zijde van de Brink zijn relatief grote busperrons gesitueerd, die een ontsluiting van het terrein via deze zijde uiterst moeilijk maken. De ontsluitingsstructuur moet met zorg ontworpen zijn in zijn routing en inrichting, waarbij rekening gehouden wordt met de verschillende verkeersdeelnemers. .
- De Millystraat is smal en heeft een informeel karakter en is daarmee niet geschikt om als ontsluitingsweg voor het nieuwe woongebied te dienen.

Stationsstraat, en de Millystraat Eenvoud en variatie in de architectuur en respectievelijk voortuinen en een veranda met balkon als schakel tussen de gebouwen en de openbare ruimte

- Ten aanzien van de massa wordt een maatvoering van 2 lagen met een kap als een maximum gezien. Langs de Laarweg en/of in het binnengebied is het daarentegen wel denkbaar om een uitzondering te maken op de toegestane bouwhoogte. In de stedenbouwkundige uitwerking kan bekeken worden of hier incidenteel een hoogteaccent van 3 lagen met kap kan worden ingepast (circa 14 meter, niet hoger dan de boomkruin).
- De architectuur is gevarieerd en eenvoudig, met veel aandacht voor een goede detaillering. Dit houdt in dat de massa eenvoudig is en voorzien van een kap, hetzelfde geldt voor de gevelopbouw, kleurstelling en eventuele reclame-uitingen.

- In de nadere uitwerking moet een beeldkwaliteitplan gemaakt worden; zowel voor de bebouwing als de openbare ruimte. In dit document moeten de ontwerpachtergronden en motiveringen rondom het plan nader toegelicht. Het beeldkwaliteitplan heeft een betekenis in de bredere communicatie, maar zal uiteraard ook dienst doen als toetsingscriteria voor een welstandbeoordeling.
- De uitvoering van de plannen zal naar verwachting in fases verlopen. Voor de tussenliggende tijd moet een plan worden overlegd waarin duidelijk wordt wat de inrichting en het gebruik is van de terreinen, die wachten op een doorontwikkeling.
- In de verdere uitwerking moet vanwege de specifieke opgaven in de openbare ruimte – naast een stedenbouwkundige - een deskundig tuin- en landschapsarchitect worden ingeschakeld. Deze moet integraal een bijdrage leveren aan het stedenbouwkundig ontwerp.

Stedenbouwkundige kaders voor de Brinkzijde
Voor de Brinkzijde gelden de volgende kaders:

- Functies moeten herkenbaar zijn en zich (mede) oriënteren op de brink. De supermarkt moet aan de brinkzijde een secundaire entree krijgen.
- De bouwmassa 's zijn verscheiden met een maximale maat van 2 lagen met een kap. Onder de kap mag een volwaardige woonlaag worden gerealiseerd. De kapvorm dient vooral te bestaan uit langskappen, met incidenteel een dwarskap. De daglichttoetreding (dakkapellen, loggia's, etc.) is onderdeel van het dakvlak en daarmee gelegen achter de dakgoot. Hierdoor is er sprake van een doorgaande gootlijn.
- Voorkomen moet worden dat er een massief wandbeeld langs de brink ontstaat. De bebouwing staat niet in het gelid, maar wordt rondom een referentielijn geplaatst. Deze referentielijn is geïnspireerd op de rooilijn situatie van rond 1900, maar is vanwege de toegestane bouwhoogte ca. 10 meter teruggelegd vanaf de weg Brink Oost Zijde. De bebouwing bestaat uit diverse gebouwen van verschillende (goot en nok) hoogte, kapvormen en enkele van deze gebouwen zijn losgeplaatst zodat doorzichten naar het achtergebied mogelijk zijn. De nieuwbouw moet qua parcellering aansluiten op de maatvoering die in de omgeving aanwezig is.
- Daarnaast moet voorkomen worden dat aan de brink een blinde gevel ontstaat. Specifiek voor de supermarkt (die over het algemeen voor een groot deel uit een blinde gevelwand bestaat) zal in de stedenbouwkundige uitwerking gezocht moeten worden naar een oplossing die recht doet aan de gewenste gevelkwaliteit aan de brinkzijde. Hierbij kan gedacht worden aan een gevelwand waarin een flexibel programma ondergebracht kan worden, zoals horeca, maatschappelijke functies op gebied van kunst, cultuur, educatie en sport en een secundaire entree.
- Er dient een goede overgang te komen van de brinkruimte naar de bebouwing. Dit is op verschillende manieren denkbaar. Het gaat hierbij vooral om de inrichting van het maaiveld (met gebakken klinkers en/of gras) en de toepassing van bomen. Hierbij kan gedacht worden aan de toepassing van een laanbeplanting en /of boomgroepen. In het meest ideale geval wordt de brinkruimte op een niveau voortgezet, zodat de straat over de brink loopt.
- De inrichting van de openbare ruimte is nadrukkelijk onderdeel van de ontwerpopgave (zie punt hiervoor). De openbare ruimte loopt op een vloeiende manier door in de omgeving van het achtergelegen gebied.
- De nieuwbouw dient voldoende afstand te houden tot aan het Brinkhotel, rekening houdend met het uitzicht van het restaurant en de hotelkamers en de schaduwwerking van de nieuwbouw. Een passende afstand is mede afhankelijk van de hoogte van de nieuwe bebouwing en de functies die hierin een plek krijgen.
- In de nadere uitwerking moet in overleg met de eigenaar van het Brinkhotel onderzocht worden op welke wijze de parkeerbehoefte van het hotel ingepast kan worden.
- De aanwezige grillroom met daarboven een woning krijgt een volwaardige plek in de openbare ruimte dan wel in de bebouwing.
- Reclame-uitingen zijn terughoudend en maken onderdeel uit van de architectuur.

Stedenbouwkundige kaders voor de Laarweg (zuidzijde plangebied)
De historische laanstructuur van de Laarweg dient behouden te blijven en waar mogelijk hersteld. Voor het overige wordt de Laarweg (aan de zuidzijde van de prins Bernhardhoeve locatie) eveneens opgevat als een Brink, hierdoor zijn de spelregels ten aanzien van bebouwing gelijk aan de regels voor de Brinkzijde. Uitzondering hierop is dat het bespreekbaar is om langs de Laarweg een uitzondering te maken op de toegestane bouwhoogte en incidenteel een accent toe te staan van 3 bouwlagen met een kap.

Stedenbouwkundige kaders voor de Traverse
Ten aanzien van de traverse gelden de volgende kaders:

- Bij de nieuwe invulling voor de gronden van de Traverse moet gebruik worden gemaakt van de landschappelijke en historische waarden van de locatie en de directe omgeving. Er moet worden uitgegaan van een lage bebouwingsdichtheid, waarbij het concept met boswoningen (zie voorgaand hoofdstuk) als leidraad wordt beschouwd.
- Aan oostzijde loopt de Laarweg als een fiets- en voetpad via een tunneltje onder de traverse door. Het tunneltje verliest zijn functie en moet daarom worden verwijderd. De Laarweg is een belangrijke historische verbinding. Deze verbinding moet in stand blijven en kan landschappelijk worden verstrekt. Het fiets-/voetpad moet op maaiveld worden teruggebracht.

Stedenbouwkundige kaders voor de oostzijde langs het park van 't Laarwoud

- Ontwerp in overleg met de eigenaar van Laarwoud een passende aansluiting en overgang op en afscherming van het park, rekening houdend met de monumentale status hiervan. Uitgangspunten hierbij zijn dat:
  - aangesloten wordt op de huidige twee entrees aan de zuidoost en noordwest zijde van het park. Doel hiervan is behoud van de huidige padenstructuur en voorkoming van informele betreding en aantasting van flora en fauna;
  - er geen achtertuinen van woningen direct tegen het park worden gesitueerd;
  - de nieuwbouw voldoende afstand houdt, zodat het park voldoende zichtbaar is en de wortelstructuur van de bomen niet wordt aangetast.

Stedenbouwkundige kaders voor de interne structuren
Intern plangedeelte voorzieningengebied

- Het parkeerterrein moet – net als de rest van de openbare ruimte - een bij het bestaande dorp passende uitstraling krijgen.
- De entrees van de gebouwen worden helder vormgegeven.
- Ten aanzien van de massa is de maatvoering van 2 lagen met een kap de richtlijn. Incidenteel kan een accent worden toegestaan van 3 bouwlagen met een kap.

Intern gedeelte woongebied

- Het woongebied krijgt een dorpse sfeer; variatie in hoogte (maximaal 2 laag met een kap) is uitgangspunt.
- De kappen zijn beeldbepalend.
- Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen.
- De dichtheid van dit ontwikkelingsdeel bedraagt in beginsel circa 15-20 woningen per hectare.
- De openbare ruimte sluit op een samenhangende manier aan op de aangrenzende openbare ruimte. De straten hebben een variërende breedte.
- De voortuinen zijn voorzien van een haag.

Kaders met betrekking tot verkeer

Langzaam verkeer en OV

- Voor voetgangers en fietsers moet een verbinding gerealiseerd worden tussen de oostzijde van het plangebied en de Brink Oost Zijde (aan de westzijde van het plangebied).
- De bushalte en voetgangersverbinding langs de Brink Oost Zijde dienen ingepast te worden.
- Langs de wegen in het plangebied wordt bij voorkeur een voetpad aangelegd.

Autoverkeer

- De herontwikkeling van het prins Bernhardhoeve terrein heeft consequenties voor de routing van het autoverkeer c.q. de verkeersdrukte op verschillende wegen in het centrum van Zuidlaren. In de verdere uitwerking moeten deze consequenties in beeld worden gebracht. Van belang is dat het autoverkeer veilig afgewikkeld kan blijven worden. Indien nodig moeten aanpassingen aan de infrastructuur worden doorgevoerd / ontworpen.
- In verband met calamiteiten moet het gebied vanuit minimaal twee kanten bereikbaar zijn voor de nood- en hulpdiensten. Voor alle wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur.
- De routing voor het vrachtverkeer (inclusief vuilnisauto's) moet zodanig ontworpen worden dat vrachtauto's niet achteruit hoeven te rijden, dat de draaicirkels toereikend zijn en dat de verharding afgestemd is op de verkeersbelasting.
- Er moeten in het plangebied voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, waarbij rekening gehouden moet worden met de volgende parkeernormen:
  - woningbouw dure segment: 2 parkeerplaatsen per woning
  - woningbouw middeldure segment: 1,5 parkeerplaats per woning
  - woningbouw goedkope segment:1,3 parkeerplaats per woning
  - voor de overige functies moet rekening worden gehouden met de CROW-normen, waarbij de bovenkant van de bandbreedte moet worden aangehouden.
- Parkeren vindt bij voorkeur plaats op eigen terrein (zo min mogelijk in de openbare ruimte); indien dit niet mogelijk is dient er binnen het plangebied een parkeervoorziening ontworpen en aangelegd te worden in de openbare ruimte.
- Bij hergebruik van de huidige parkeergarage dient de inrichting (o.a. breedte en hellingspercentage in- en uitrit) te voldoen aan de daarvoor geldende NEN-normen.
- In de uitwerking moet voor het totale programma een parkeerbalans worden opgesteld. Deze moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente.

Kaders met betrekking tot de waterhuishouding

- In het plangebied moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd.
- Het hemelwater wordt bij voorkeur zo veel en zo lang mogelijk in het plangebied vastgehouden. Nader bodemonderzoek moet uitwijzen wat de mogelijkheden van infiltratie zijn.
- Indien infiltratie niet haalbaar is, kan het regenwater afgevoerd worden. Nader onderzoek dient uit te wijzen of een aansluiting gerealiseerd kan worden op de watergang rondom de Havezathe van het Laarwoud (deze watergang heeft een probleem met de waterdoorstroming). Hier moet ook rekening worden gehouden met de kwaliteit van het regenwater. Indien dit niet mogelijk is, kan er aangesloten worden op het regenwaterriool in de Laarweg (aan de zuidzijde van het plangebied).
- Op de grens van het plangebied ligt onder de Laarweg (aan de oostzijde van het plangebied) een hoofdriool voor Zuidlaren; het vuilwaterstelstel kan hierop aangesloten worden.

- In de nadere uitwerking moet een waterplan en rioleringsplan worden opgesteld. Deze dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente, danwel dient opgesteld te worden door/namens de gemeente.
- Het water- en rioleringsplan dient met het waterschap Hunze en Aa's afgestemd worden.

Kaders met betrekking tot groen

- De bomen op het voorterrein moeten worden gekapt omdat ze de constructie van de daaronder gelegen parkeergarage aantasten.
- Vooral in het Laarwoudbos en bij de traverse zijn bomen van een bijzondere kwaliteit aanwezig. Deze moeten met de nodige zorgvuldigheid behandeld worden. Enerzijds door openbare ruimte te positioneren tussen de bebouwing en het bos. Anderzijds door buiten de kroonprojecten – wortelpakket te blijven met de werkzaamheden/ontwikkeling.

Kaders met betrekking tot de civiele techniek

- Er moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd (o.m. naar samenstelling grond, draagkracht, verontreiniging en infiltratiemogelijkheden) en de resultaten hiervan moeten een plek krijgen in de structuurvisie.
- Het heeft de voorkeur om in de stedenbouwkundige uitwerking zoveel gebruik te maken c.q. aan te sluiten bij de hoogteverschillen in het plangebied, zodat zo min mogelijk grondverzet nodig is.
- Waar dit toch noodzakelijk is, dient de vrijgekomen grond zoveel mogelijk binnen het plangebied te worden verwerkt.
- In de nadere uitwerking moeten, op basis van de structuurvisie, nadere afspraken worden gemaakt over de te realiseren openbare ruimte (eigendom, beheer/onderhoud, materialisering, aanleg).

Kaders met betrekking tot afval

Uitgangspunt voor de afvalinzameling is dat aangesloten wordt bij het gemeentelijk beleid hiervoor.

- Voor grondgebonden woningen wordt uitgegaan van gescheiden afvalinzameling op perceelsniveau met minicontainers.
- Voor appartementen wordt uitgegaan van inzameling via een gezamenlijke inzamelvoorziening (ondergrondse containers). De loopafstand van een willekeurig perceel naar een inzamelpunt bedraagt maximaal 125 m.

Beheer en onderhoud.

- Na realisatie van het plangebied wordt de openbare ruimte overgedragen aan de gemeente. De gemeente is vervolgens verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Het ontwerp voor de openbare ruimte zal vergezeld moeten gaan van een onderhoudsplan.
- De openbare ruimte van deze locatie zal worden beheerd conform de Beheer Openbare Ruimte (BOR) systematiek.

Zoneringen

Wet geluidhinder

- Onderzocht dient te worden of er passende maatregelen genomen kunnen worden ter beperking van het geluid / de overschrijding van de voorkeurgrenswaarde.
- Voordat voor deze locatie omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen afgegeven kunnen worden, dient een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels plaats te vinden.

Wet Milieubeheer

- Er dient voldoende rekening te worden gehouden met de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Ook de binnen het plangebied te vestigen bedrijven dienen rekening te houden met de te realiseren en bestaande woningen. Hierbij moeten de afstanden zoals vermeld in de handreiking bedrijven- en milieuzonering van de VNG worden aangehouden.
- Het laden en lossen van de supermarkt moet inpandig georganiseerd worden.
- De locatie voor vuilcontainers e.d. dienen zorgvuldig gekozen te worden. Dit ter voorkoming van hinder bij het legen van de containers en ter voorkoming van hinder vanwege geluid en stank.
- Bij de opstelling van koelunits e.d. dient zodanig gekozen te worden dat geen hinder naar omwonenden wordt veroorzaakt.
- Voorkomen moet worden dat er hinder als gevolg van winkelwagentjes ontstaat (geluid en ongewenste verspreiding).
- Er dienen maatregelen te worden genomen om zwerfvuil te voorkomen.

Flora en fauna en archeologie

- Er moet onderzoek worden uitgevoerd naar de aanwezige waarden op het gebied van archeologie en flora en fauna en de resultaten hiervan moeten een plek krijgen in de structuurvisie.

Cultuurhistorie

- Het stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie moet aanvaardbaar zijn binnen de karakteristieken zoals deze zijn beschreven in het aanwijzingsbesluit tot beschermd dorpsgezicht.
- Het stedenbouwkundig ontwerp dient te worden afgestemd met de Erfgoedinspectie van het rijk.

Speelvoorzieningen

- Minimaal 3% van de wijk wordt ingericht met speelvoorzieningen. Er komen gevarieerde speelvoorzieningen voor verschillende leeftijden, ook voor 12+.

Ideeën en wensenten aanzien van duurzaamheid

- De combinatie van de supermarkt en de woningen biedt mogelijk kansen voor de uitwisseling van energiestromen. De supermarkt heeft veel koude nodig en de woningen veel warmte. Gedacht kan worden aan de opslag van warmte en koude in de bodem in een gezamenlijk systeem.
- Het realiseren van energieneutrale woningen.
- De benutting van de (platte) daken voor de aanleg van zonnepanelen.
- Koppeling VvE en energiecoöperatie (opwekking kan ook elders plaatsvinden).
- De toepassing van hergebruikte materialen.
- Gezamenlijk beheer en onderhoud
- Collectieve biomassa/houtsnipper installatie
- Gezamenlijke moestuin
- Gezamenlijk atelier en reparatiewerkplaats
- Het gebruik van de parkeergarage door de bewoners
- Oplaadfaciliteiten elektrische auto’s en fietsen (met duurzaam opgewekte elektriciteit)
- Gedeelde duurzame vervoermiddelen

- Kinderopvangruimte voor gezamenlijke ouders
- Levensloopbestendigheid woningen
- Mantelzorgwoningen, combiwoningen
- Andere zorgconstructies met bestaande zorginstellingen

5. Planproces kaderstellende nota

In de volgende fase wordt op basis van deze kaderstellende nota een structuurvisie voor de herontwikkeling van het prins Bernhardhoeve terrein opgesteld. Bij een structuurvisie moet worden aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding daarvan zijn betrokken. Dit is één van de weinige eisen die de Wet ruimtelijke ordening aan de inhoud van een structuurvisie stelt. In dit hoofdstuk wordt toegelicht welke werkwijze is gehanteerd bij het opstellen van deze kaderstellende notitie. De kaderstellende nota wordt gezien als een eerste stap om te komen tot een project-structuurvisie voor de locatie van de prins Bernhardhoeve.

Voorbereiding kaderstellende nota
Ter voorbereiding op het opstellen van deze kaderstellende notitie is een plan van aanpak geschreven. Daarvoor is met diverse betrokken partijen gesproken over hun verwachtingen ten aanzien van het planproces. Zo is gesproken met de stuurgroep (bestaande uit de verantwoordelijke wethouders), de ontwikkelaar Leyten en de besturen van de klankbordgroep en Zuidlaarder Ondernemersvereniging ZOV. Uit deze gesprekken bleek onder meer dat de behoefte leeft om:

- de klankbordgroep te betrekken bij de planontwikkeling;
- het proces te faseren en de raad in staat te stellen kaders mee te geven / vast te stellen, waarbinnen de structuurvisie uitgewerkt kan worden;
- aan de voorkant de haalbaarheid van de verschillende programmaonderdelen nader te onderzoeken. Hierbij is het raadsbesluit van 4 februari 2014 een hard uitgangspunt v.w.b. de mogelijkheden / ruimte voor detailhandel.

Rol klankbordgroep
In het najaar van 2012 is op verzoek van de gemeente de klankbordgroep Zuidlaren geformeerd. De klankbordgroep bestaat uit circa 30 mensen. Dit zijn gedeeltelijk inwoners die op individuele titel inbreng leveren, daarnaast mensen die namens belangengroeperingen/organisaties deelnemen. Deze belangengroeperingen/ organisaties zijn: de Zuidlaarder Ondernemersvereniging, de Stichting Brinkbelangen, Bond Heemschut en de historische vereniging.

De klankbordgroep Zuidlaren heeft in juli 2013 een advies uitgebracht over de voorgenomen ontwikkelingen in het hart van het dorp. In haar advies heeft de klankbordgroep specifiek stilgestaan bij: het Brinkenplan 2.0; de detailhandelsvisie, inclusief de wijze waarop locaties in het winkellint worden herontwikkeld; het stedenbouwkundig kader (Zwarte Hond, 2011), waarbinnen de ontwikkeling van het dorpshart moet plaats vinden.

De reactie van de klankbordgroep op de detailhandelsvisie is betrokken bij de behandeling en besluitvorming van 4 februari jl. in de raad. Voor de verdere uitwerking van de locatie Prins Bernardhoeve is verder met name de reactie op het stedenbouwkundig kader relevant. De klankbordgroep schrijft hierover: “het stedenbouwkundig kader kan rekenen op instemming van de klankbordgroep. De kernkwaliteiten die Zuidlaren bijzonder maken, zijn in deze visie benoemd. Wel kan het stedenbouwkundig kader in de ogen van de klankbordgroep de nodige aanscherping en bijstelling gebruiken. De kernkwaliteiten van Zuidlaren kunnen specifieker en preciezer worden benoemd. En het kader geeft momenteel ruimte voor uitzonderingssituaties, zoals voor de locatie Roelfsema en de Prins Bernardhoeve. De klankbordgroep is van mening dat een bijgesteld kader geen ruimte moet geven voor uitzonderingssituaties.”

De klankbordgroep heeft in haar advies van 2013 aangegeven graag betrokken te blijven bij de verdere uitwerking van het ontwikkelingsperspectief voor de Prins Bernardhoeve. Er is veel betrokkenheid en kennis aanwezig bij de inwoners van Zuidlaren. Het is daarom wenselijk om in een vroegtijdig stadium de mening van een brede vertegenwoordiging te kennen en in het proces te betrekken.

De klankbordgroep is daarom geraadpleegd in de planvorming om te komen tot een kaderstellende nota en structuurvisie. Op woensdag 29 oktober is het concept van de kaderstellende nota besproken met de klankbordgroep. Tijdens de bijeenkomst is de kadernota op hoofdlijnen gepresenteerd en konden vragen worden gesteld. De discussies leidden tot een goed wederzijds begrip over elkaars standpunten/visies en de overwegingen die bij de totstandkoming van de nota een rol spelen. Ook werd gezamenlijk gezocht naar een goede wijze van formulering van enkele kaders zodat hier over en weer een gedragen beeld is ontstaan. Op 14 november 2014 heeft de klankbordgroep haar advies over de inhoud van de kadernota uitgebracht. Dit advies is als bijlage bij deze nota opgenomen.

Het advies van de klankbordgroep heeft tot wijzigingen in het concept van de kaderstellende nota geleid. Deze zijn in het voorliggende stuk verwerkt.

Onderwerp	**Klankbordgroep**	**Gemeente**
Horeca	Akkoord met functie, twijfel over afzetbaarheid/behoefte in de markt voor 400 m2	I.p.v. 400m2 direct toestaan, nu ingezet op 200 m2 bij recht en 200 m2 bij aantoonbare behoefte (zie pagina 13 en 24)
(Zakelijke) dienstverlening	Deze functie niet toevoegen op het PBH-terrein, prioriteit in het lint	Legt ook prioriteit in het lint, maar geeft via nee, tenzij redenering wel mogelijkheden. (zie pagina 13 en 24)
Woningen	Vraagt aandacht voor de fasering en voorkomen van overlast in de tussenfases	Hiervoor zijn kaders opgenomen (zie pagina 25)
Verkeer	Kijk ook naar effecten omliggende wegenstructuur	Hiervoor is een extra kader opgenomen (zie pagina 29)
Parkeren	Twijfelt of de totale parkeerbehoefte wel ingepast kan worden op het terrein van de PBH.	Aantal parkeerplaatsen is een hard kader. Inpassing moet een plek krijgen in de uitwerking/het ontwerp. (zie pagina 29)
Rooilijn	Rooilijn handhaven op plek (recent gesloopte) pbh-hal, met behoud van groen voorterrein.	Dit advies van de klankbordgroep staat haaks op het advies van de RCE. De RCE pleit juist voor het herstel van de bebouwingswand als begrenzing van de brinkruimte (herstel historische rooilijn). Deze inzet wordt door de gemeentelijke stedenbouwkundig adviseur onderschreven. De RCE geeft hierbij aan dat de huidige verhoogde groene inrichting aan de voorzijde van de PBH het karakter heeft van een plantsoen en dat dit zowel ruimtelijk als historisch-stedenbouwkundig gezien tot een verzwakking van de betekenis en de beleving van de brink leidt. In overleg met een vertegenwoordiging van de klankbordgroep en de RCE is gezocht naar een oplossingsrichting. Hieruit is het voorstel naar voren gekomen om te werken met een referentielijn die op circa 10 m. afstand van de weg (brink oostzijde) ligt. De nieuwe bebouwing moet rondom deze lijn worden geplaatst; zowel ervoor als erachter. (zie pagina 19 en 28). Opgemerkt wordt dat deze oplossingsrichting onvoldoende draagvlak heeft binnen de klankbordgroep. Standpunt van de klankbordgroep blijft dan ook behoud “huidige” rooilijn.
Bouwhoogte	Max bouwhoogte 2 lagen met kap	Ten aanzien van de massa wordt een maatvoering van 2 lagen met een kap als een maximum gezien. Langs de Laarweg en/of in het binnengebied is het daarentegen wel denkbaar om een uitzondering te maken op de toegestane bouwhoogte. In de stedenbouwkundige uitwerking kan bekeken worden of hier incidenteel een hoogteaccent van 3 lagen met kap kan worden ingepast (circa 14 meter, niet hoger dan de boomkruin). (zie pagina 26)
Gootlijn	Doorlopende gootlijn i.v.m. beleving dakenlandschap	Langs brink doorlopende gootlijn, daarachter mag de gootlijn wel doorbroken worden (zie pagina 27).
Waterhuishouding	Hemelwaterafvoer niet aansluiten op Laarwoud i.v.m. waterkwaliteit	Bij nadere verkenning van opties ook de waterkwaliteit meenemen (zie pagina 30).

De thema's zullen bij het voorzetten van het proces om te komen tot een structuurvisie aandacht vragen. In de volgende fase zal meer ontwerpend van karakter zijn en zal daarmee voor betrokkenen concreter en meer verbeeldend zijn.

Buren
Tijdens de planontwikkeling om te komen tot de kaderstellende nota is met de eigenaren van het Brinkhotel, Laarwoud en het pand waarin de grillroom gehuisvest is, overlegd en afgestemd. Op woensdag 29 oktober is het concept van de kaderstellende nota eveneens met hen besproken.

Tijdens de gesprekken bleek dat in de kadernota op een goede wijze rekening houdt met de belangen van de eigenaar van Laarwoud. Met name de toegankelijkheid van het bos en de ontwikkeling die in het gebied van de traverse plaats kan vinden waren daarbij belangrijke aandachtspunten. De eigenaren van het pand van de grillroom konden zich vinden in de wijze waarop dit pand in de kadernota wordt behandeld.

De eigenaren van het Brinkhotel hebben naar aanleiding van de bijeenkomst hun schriftelijk hun bedenkingen tegen de plannen voor het PBH-terrein geuit. Deze brief is als bijlage bij de nota opgenomen. In de kaderstellende nota worden de belangen van het hotel onderkend (zie pagina 5 en 28). Bij de verdere uitwerking zal met de genoemde aspecten rekening moeten worden gehouden.

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
Een concept van de kaderstellende nota is voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). De RCE heeft hierop per mail gereageerd. Volgens de RCE zou de gekozen moeten worden voor het herstel van de bebouwingswand als begrenzing van de brinkruimte aan de Brink Oost Zijde en niet voor het principe van een voortzetting van de brinkruimte. Van belang daarbij, zoals ook in de nota wordt gesteld, is een stedenbouwkundig "intermediair" tussen de Brink Oost Zijde en de nieuwe bebouwing. Ook de vormgeving van de stedenbouwkundige relatie met de beschermde buitenplaats Laarwoud is vanuit het oogpunt van cultuurhistorie essentieel. Hiervoor zijn in deze nota kaders opgenomen.

Gezien de intenties van de huidige kadernota zou het volgens de RCE een gemiste kans zijn voor de continuïteit van de gekozen stedenbouwkundige karakteristiek langs de Brink Oost Zijde als het grillrestaurant niet zou worden opgenomen in de nieuw te ontwikkelen volumes. Deze wens is niet als harde eis in de kadernota opgenomen omdat hiervoor medewerking van de pandeigenaren nodig is.

Leyten
De kaderstellende nota is zowel ambtelijk als bestuurlijk met Leyten besproken. Op enkele onderdelen komt de nota niet overeen met de door Leyten gewenste ontwikkeling van het PBH-terrein. Op verzoek van Leyten is in de definitieve versie explicieter in de tekst opgenomen dat aan de brinkzijden (Grote Brink en Laarweg) onder de kap een volwaardige woonlaag gerealiseerd mag worden. Het is belangrijk dat in de nadere uitwerking / vormgeving gezocht wordt naar een goede maatvoering en plaats van de dakkapellen, dakramen, etc. (daglichtttoetredingselementen), zodat enerzijds volwaardige woningen gerealiseerd kunnen worden onder de kap, maar anderzijds een bij Zuidlaren passend dakenlandschap ontstaat (zie ook p.27). (Een deel van) de klankbordgroep hecht veel waarde aan het dakenlandschap en zou liever de extra woonlaag beperken.
Verder wenst Leyten:
- een hogere woningbouwdichtheid voor het deelgebied voor grondgebonden woningen;
- hoger te kunnen bouwen (een hoogteaccent van 4 lagen met een kap in plaats van 3 lagen met een kap);
- het indicatieve percentage sociale huurwoningen niet vast te leggen.
Over deze punten is geen overeenstemming bereikt.

6. Doorkijk volgende fase: grondonderhandelingen en opstellen structuurvisie

De herontwikkeling van de locatie prins Bernhardhoeve kan op basis van de kaderstellende nota verder worden vormgegeven. Maar voordat daartoe wordt overgegaan, wil Leyten eerst met de gemeente in gesprek over de grondverkoop. Zodra er bestuurlijk overeenstemming is over de condities waarop de grondverkoop kan plaats vinden, kan gestart worden met het opstellen van een structuurvisie voor de beoogde herontwikkeling.

Om tot een structuurvisie te komen zal de kaderstellende nota ruimtelijk worden vertaald naar een schetsontwerp voor de locatie. Dit schetsontwerp geeft een globaal beeld van de toekomstige bebouwing, de relatie tussen de verschillende bouwblokken en de relatie tussen bebouwing en open(bare) ruimte. Het schetsontwerp zal worden opgenomen in de structuurvisie, die daarnaast ook een beeld zal geven van de beoogde ontwikkelstrategie/fasering.
Leyten heeft in deze fase een belangrijke rol. Zij zal de plannen op basis van de kaderstellende nota (laten) uitwerken. De gemeente is in deze fase meer toetsend en (mede) verantwoordelijk voor de afstemming met belanghebbende partijen en organisaties. De wijze waarop deze partijen betrokken zullen worden wordt hieronder toegelicht. Ook wordt een doorkijk gegeven in de planning.

Communicatie
De klankbordgroep, overheids-/overlegpartners, als ook de inwoners van Zuidlaren zullen – ieder op hun eigen wijze - in het planproces betrokken worden.

Klankbordgroep
De klankbordgroep wordt – via een participatieproces - betrokken bij het opstellen van de structuurvisie.

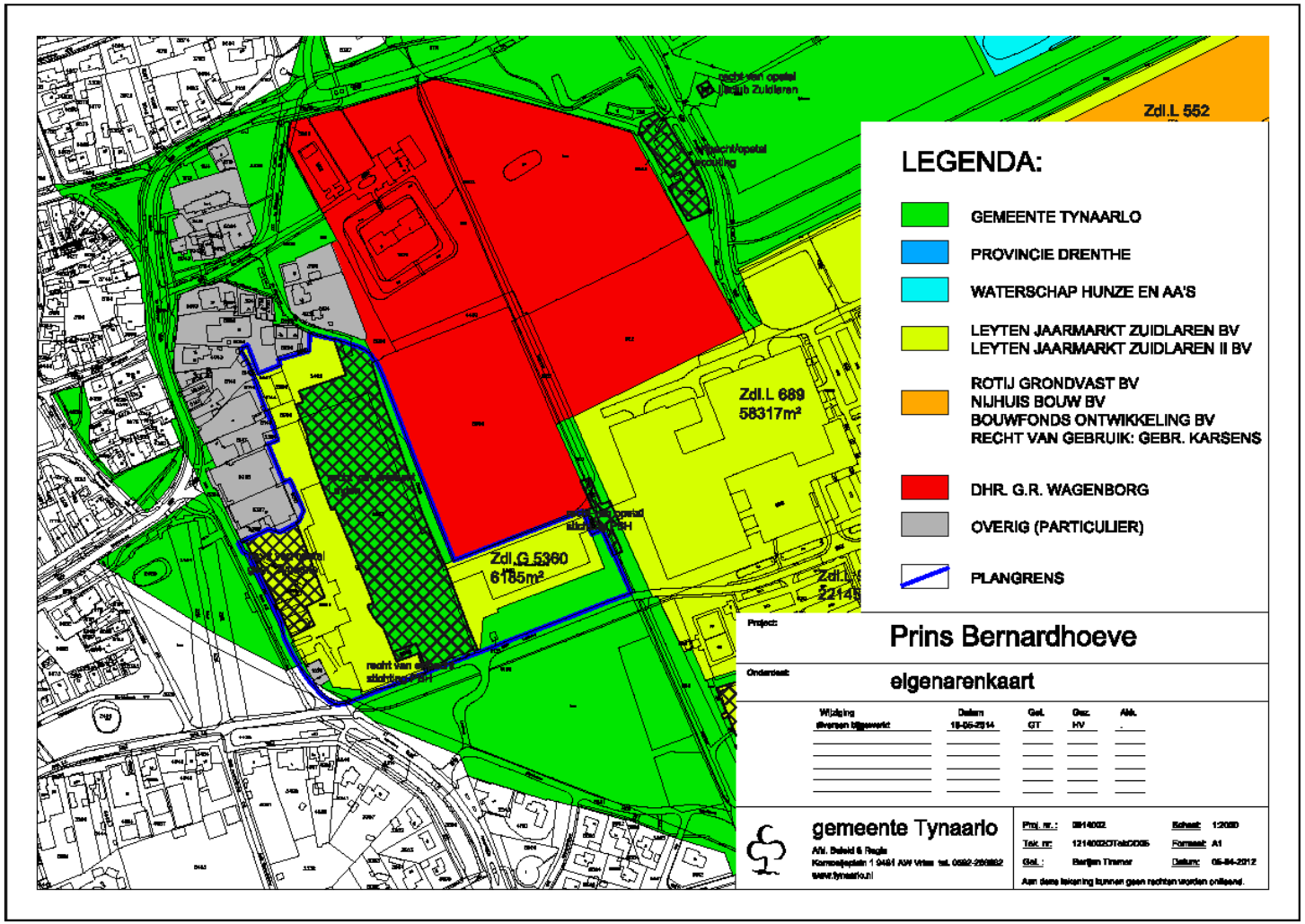
Overheids-/overlegpartners
De ontwerp structuurvisie zal om advies naar de Provincie, het Waterschap, de brandweer en de RCE toegestuurd worden. Daar waar wenselijk zullen deze partijen al bij het opstellen van de ontwerp structuurvisie worden betrokken.

Inspraakproces
Naast het participatieproces, zal in de volgende fase een formeel inspraakproces georganiseerd worden. De ontwerp structuurvisie wordt dan 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder kennis nemen van het plan en een zienswijze indienen.

Informeren
Naast het participatieproces met de klankbordgroep willen we de bevolking actief informeren en op de hoogte brengen van de vorderingen in het planproces. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de gemeentelijke website en de verschillende social media (twitter, facebook).

Planning
Het planproces om te komen tot een structuurvisie is vertaald in een *indicatieve* planning (zie bijlage 5). Op basis van deze planning bedraagt de totale doorlooptijd circa 45 weken. Deze planning is indicatief omdat de voortgang in het planproces afhankelijk is van diverse factoren waarop de gemeente niet de volledige regie heeft, zoals: tempo van het ontwerpproces en de mate waarin de ontwerpen passen binnen de kaderstellende nota, afstemming met klankbordgroep en overige overlegpartners.

Bijlage 1: kaart plangebied met eigendomspositie



Bijlage 2: reactie klankbordgroep

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tynaarlo
t.a.v. **Mevr. M.A. Engels-van Dijk en Mevr. A.Roubos**

Onderwerp : advies Klankbordgroep Zuidlaren op concept kaderstellende nota PBH d.d. 27 oktober 2014

Zuidlaren, 14 november 2014

Geacht College,

Algemeen
- De KBG spreekt haar waardering uit voor de door de gemeente gevolgde procedure.
- Er zijn echter enkele onderwerpen die aanpassing behoeven.
- De klankbordgroep (KBG) heeft zich in het bijzonder gericht op hoofdstuk 3 van de nota; de kaders op blz. 26 en 27 ziet de KBG als aandachtspunten en niet als vastomlijnde kaders.

Bij de inleiding is er sprake van het beoogde resultaat. Deze moet er op zijn gericht een supermarkt te huisvesten, dus detailhandel in de food sector op het voormalig terrein van de PBH.
Wij zijn van mening dat dienstverlening een te rekbaar begrip is. Hier mogen geen misverstanden over bestaan.
Zie de definitie die door Leyten werd gehanteerd tijdens de hearing van de aandeelhouders (zie bijlage 1).
Voor de 400 m2 winkelondersteunende horeca zien wij geen ruimte in de markt. 400m2 staat, gezien het klein-schalige karakter voor 3 a 4 gelegenheden, hetgeen in het huidige bedrijfs-economisch klimaat onhaalbaar lijkt.

Dienstverlening
(Zakelijke)dienstverlening is even zo een niet gekaderd begrip. `Terughoudend omgaan' vergroot de onduidelijkheid en dient daarom geschrapt te worden.

Woningen.
Binnen de huidige marktsituatie is een sterk gefaseerde invulling een vermoedelijk gegeven. Dit mag niet leiden tot overlast. Elke fase dient `schoon` te worden opgeleverd. Daarnaast moet ook gelet worden op de ruimtelijke kwaliteit, m.a.w. afgeronde delen!

Verkeer
Ontsluiting van de locatie uitsluitend over de Laarweg en aandacht voor de afwikkeling van het verkeer op de kruising Laarweg/Annerweg en Brink Zuidzijde. De KBG verwacht i.v.m. de nieuwe situatie een toenemende verkeersintensiteit en vindt een nadere studie noodzakelijk. De in de nota omschreven verkeerssituatie is gebaseerd op de oude situatie.

Rooilijn
De KBG ziet de rooilijn aan Brink Z-O zijde langs de gevel van de inmiddels gesloopte voorzijde PBH, met behoud van de huidige groene bufferzone. Laarweg rooilijn, de gevellijn van de traverse, met behoud van de groenstrook. Laarwoud rooilijn, minimaal 20 m uit de bosrand. Bescherming van het monumentale karakter van het bos.

Bouwhoogte
Voor de gehele locatie (alle interne structuren),tilt de KBG zwaar aan twee bouwlagen met kap, zonder onderbroken dakgoten.

Traverse
De KBG vindt dat de bestaande bouwlijn van de traverse aangehouden moet worden met behoud van de groenstrook aan de Laarweg.

Parkeren
Op eigen terrein. `bij voorkeur` is niet concreet genoeg. Graag opheldering over benodigde parkeerplaatsen. Het aantal varieert in diverse definities van 100 tot 300 parkeerplaatsen.
Laden en lossen op eigen terrein.

Waterhuishouding
Hemelwater niet lozen op de watergang rondom Havezathe Laarwoud.

Tenslotte , wat zijn de kaders voor de openbare ruimte , dorps ,stedelijk of lommerrijk ?
De KGB mist een tekening waarop het eigendomsrecht zichtbaar is, wat is van de gemeente, wat is van Leyten.

Weliswaar vallend buiten deze nota, maar daarom niet minder relevant, betreft de ontsluiting naar een mogelijk tijdelijke supermarkt. De KBG gaat uit van de Laarweg, voor nu en in de toekomst.

Namens de KBG, M.v.d.Heide en H.Munting

Bijlage 1

VERSLAG – HEARING – 30 MEI 2012

7. S E SS I E 8 J UNI 2012 MET DIRECTE STAKEHOLDERS

Op 8 juni zijn we met de directe stakeholders voor een halve dag bij elkaar gekomen om de input vanaf 14 maart tot aan 8 juni te verwerken en de acties voor het vervolg op scherp te zetten. Hieronder treft u het verslag aan van deze sessie.

FASERING

Leyten heeft de fasering verder uitgewerkt, zoals op de twee voorgaande pagina's gepresenteerd.

DIENSTVERLENING

Daarnaast is er een voorstel gedaan voor de definitie van dienstverlening, deze luidt als volgt:

Ambachtelijke diensten:
Stomerij, hakkenbar, kapper, rijwielhersteller, edelsmid, schoonheidssalon, kledingreparatie, etc.

Baliediensten:
Reisbureau, uitzendbureau, bank(en), postagentschap, makelaar, hypotheekadviseur / verzekeraar, financieel adviseur, apotheek, videotheek, internetcafé, VVV, autoverhuur, etc.

Strateon

Leyten

Bijlage 3: reactie Brinkhotel

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Tynaarlo
Vries
Zuidlaren, 8 november ‘14

Geacht College,

Betreft: Kaderstellende (concept) nota Prins Bernhardhoeve

Geacht College,

Ongeveer 1 ½ week geleden werden wij uitgenodigd voor de bijeenkomst over uitleg over de Kaderstellende (concept)nota inzake invulling van het Prins Bernhardhoeve terrein.
Wij als Brinkhotel werden uitgenodigd om onze visie daarop te geven als naast gelegen buur.
In de afgelopen jaren hebben wij reeds aangegeven dat wij grote problemen hebben met de toekomstige invulling van het voorterrein van de Prins Bernhardhoeve.
In de jaren ‘70/’80 is erin de toenmalige Gemeente Zuidlaren jaren gediscusseerd over de invulling van een open terrein aan de Brink (huidig voorterrein PBH) uiteindelijk is besloten dat daar een hal zou komen tbv de PBH (1985), door de grote brand van de PBH (1986) en wij is ook de toen net gebouwde hal door brand verwoest. Door de gemeente is vrij direct naar de brand het standpunt ingenomen dat op die plek (voorterrein PBH) nimmer meer gebouwd moest worden; het moest even min of meer open plek blijven met relatie naar de huidige Brink. Je kunt dit ook zien in de boomstructuur van de Brink die doorgetrokken is naar het bekende voorterrein.
Wij als Brinkhotel (door brand toen totaal verwoest) kregen de opdracht van de Gemeente om het hotel en restaurant zo te bouwen met het zicht naar het nieuwe/open terrein voor de PBH. U zult begrijpen dat dit geen eenvoudige opgave was (ook financieel) maar gelukkig wel gerealiseerd kon worden. Een deel van onze hotelkamers en restaurant heeft nu een directe/open relatie met het voorterrein van de PBH. Wij hebben in diezelfde periode van herbouw de gemeente verzocht om parkeerterreinen naast het hotel; dit werd uit ruimtelijke overwegingen niet toegestaan, het moest en zou een open plek blijven.
Naar u blijkt zal bovenstaande teniet worden gedaan als men de genoemde nota in uitvoering brengt. Het voorterrein van de PBH zal grotendeels volgebouwd worden. Er wordt verwezen naar bebouwing van rond de jaartelling 1900, en volgens ons stonden er toen maar 2 boerderijen en was het terrein verder open.
Wij hebben derhalve dan ook grote bezwaren tegen de voorgenomen invulling van o.m. het voorterrein van de PBH en noemen o.a. de volgende redenen nog eens op:

1. open plek zal teniet gedaan worden en daardoor zicht en uitzicht Brinkhotel
2.door invulling van winkels zal er de nodige geluidsoverlast ontstaan
3. laad- en losproblematiek winkel (geluidsoverlast) die waarschijnlijk zal ontstaan
4. verdwijnen van parkeerruimte tbv hotel (nu op terrein PBH en verpachter Gemeente Tynaarlo)
5. door bebouwing zal er tevens veel schaduwvorming op en bij het hotel ontstaan (o.m. terras en de hotelkamers met balkom)

In uw kaderstellende (concept) nota wordt een deel onze bezwaren wel onderkend.

U zult begrijpen dat wij in het vervolg traject mbt invulling van het terrein PBH alsmede het voorterrein ernstige bezwaren hebben en dat wij ons genoodzaakt zullen zien en gebruik zullen maken van de juridische mogelijkheden op het gebied van bezwaar en beroep.

Hoogachtend,

Mevr. T. Dijkstra-Erenga

Directeur

Bijlage 4: reactie RCE

We hebben kennis genomen van het document 'concept-kaderstellende nota prins Bernhardhoeve', dat ons op 11 november jl. per mail voor advies werd toegezonden. Ook gaan we in op je verzoek van 19 november jl. om enkele opmerkingen van de Klankbordgroep Zuidlaren in ons advies te betrekken. Tot ons genoegen lezen wij dat de gemeenteraad recent de 'Structuurvisie Cultuurhistorie 2014 - 2024' heeft vastgesteld, waarmee de gemeente uiting geeft aan haar taak om de karakteristieke en unieke cultuurhistorische kwaliteiten van het dorp Zuidlaren voor de langere toekomst veilig te stellen. Graag zouden wij deze structuurvisie nog ter kennisneming van de gemeente ontvangen.

Voorliggende kaderstellende nota is gericht op de herontwikkeling van de PBH-locatie, waarvan een deel binnen de begrenzing valt van het beschermd dorpsgezicht en die aan één zijde wordt begrensd door het rijksmonument Laarwoud. Evident is dat nagenoeg elke ingreep aan de oostzijde van de grote Brink een effect heeft op de beleving van de karakteristieke brinkruimte met de bebouwingsranden en het wegenpatroon die deze groene, open ruimte begrenzen. Wij kunnen ons grotendeels vinden in de stedenbouwkundige kaders voor de Brinkzijde. Vanuit het beschermd dorpsgezicht geredeneerd behoort de Brink tot de kernkwaliteiten van het dorp. Ook de vormgeving van de stedenbouwkundige relatie met de beschermde buitenplaats Laarwoud is vanuit het oogpunt van cultuurhistorie essentieel.

Wij zijn het eens met het uitgangspunt dat bij het bepalen van de nieuwe rooilijn langs de oostzijde van de Brink wordt teruggegrepen op de situatie die er vóór aanvang van de bouw van de prins Bernhardhoeve bestond. De stedenbouwkundige situatie wordt op deze wijze vanaf het Brinkhotel op logische wijze voortgezet. Tot aan de zestiger jaren stond hier aan de Brink Oost Zijde losse agrarische bebouwing in een licht afwisselende rooilijn. De sloop van de boerderijen in de zestiger jaren langs deze zijde van de brink en het onbebouwd laten van deze zone vormden een ingrijpende stedenbouwkundige transformatie. Hierdoor viel de begrenzing van de Brink aan de oostzijde nagenoeg weg. De huidige verhoogde groene inrichting aan de voorzijde van de prins Bernhardhoeve heeft het karakter van een plantsoen en leidt zowel ruimtelijk als historisch-stedenbouwkundig gezien tot een verzwakking van de betekenis en de beleving van de Brink. Daarnaast is voortzetting van de brinkruimte een historisch gezien onjuiste keuze, die leidt tot vervaging van de duidelijke begrenzing van de Brink aan de oostzijde. Ons inziens zou daarom gekozen moeten worden voor het herstel van de bebouwingswand als begrenzing van de brinkruimte aan de Brink Oost Zijde en niet voor het principe van een voortzetting van de brinkruimte. Van belang daarbij, zoals ook in de nota wordt gesteld, is een stedenbouwkundig “íntermediair” tussen de Brink Oost Zijde en de nieuwe bebouwing. De invulling die in de kadernota hierbij wordt genoemd zoals: “veranda’s voortuinen en trapjes” strookt echter niet met de betekenis van deze zone.

Niet alleen voor deze opgave, maar tevens voor de stedenbouwkundig landschappelijke aansluiting van het plangebied op het Laarwoud, is het van belangom een deskundige tuin-en landschapsarchitect in te schakelen die op basis van analyse en hierop gebaseerde uitgangspunten de diverse overgangssituaties die in dit gebied spelen vorm kan geven. Ook de kaders voor het verkeer kunnen op deze wijze consistent worden vormgegeven. Voor de aansluiting van het plangebied op de naastgelegen hallen wordt een overgangszone genoemd van 30 meter. Deze maat is echter geen garantie voor een ruimtelijk passende oplossing.

Gezien de intenties van de huidige kadernota zou het een gemiste kans zijn voor de continuïteit van de gekozen stedenbouwkundige karakteristiek langs de Brink Oost Zijde als het grillrestaurant niet zou worden opgenomen in de nieuw te ontwikkelen volumes. Binnen de voorgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden zal het grillrestaurant, als apart volume, detoneren. Ook is aandacht nodig voor doorzichten en smalle doorgangen tussen de nieuwe bebouwing naar het achterliggende groen van het Laarwoud, die horen bij de karakteristiek van de Brink. Hierdoor wordt er - op een andere wijze - een verbinding gelegd tussen de Brink en de nieuwe oostwand.
In aanvulling op de kadernota zou, gezien het belang van de continuïteit van het dorpse karakter, meer specifiek ook de bij de stedenbouwkundige kenmerken behorende aspecten materiaal- en kleurgebruik kunnen worden benoemd. Niet duidelijk is hoe het in de kadernota genoemde begrip “gesloten bouwblokken” zich verhoudt tot de karakteristiek van de bebouwing in Zuidlaren. Deze bestaat voornamelijk uit een subtiele samenhang van losse bebouwing.

Een forse boombeplanting langs de straat vóór de nieuwe bebouwing aan de oostzijde zou de begrenzing van de brinkruimte samen met de bebouwing kunnen versterken en herstellen.
In eerdere adviezen van de rijksdienst is gepleit voor een bouwhoogte die past binnen de schaal van de bestaande, dorpse bebouwing met maximaal twee bouwlagen met kap, en waarvan de nokhoogte ondergeschikt blijft aan de boomkruinen.
Ook ten behoeve van de vormgeving en inrichting van de openbare ruimte is het essentieel om in een vroeg stadium van de planontwikkeling een beeldkwaliteitplan op te stellen, zodat de consequenties hiervan kunnen worden meegenomen in de bouw- en exploitatieberekeningen.
Bij de nieuwe invulling van het Laarwoudpark ter hoogte van de Traverse is het uitdrukkelijk niet de bedoeling om 'een nieuwe voorkant van het bos' te creëren. Het parkbos heeft een duidelijke voor- en achterzijde en vormt een landschappelijke en tuinhistorische eenheid met het hoofdgebouw van de buitenplaats, die georiënteerd is op de De Millystraat (?). Een overwegend groene invulling waarbij eventuele bebouwing spaarzaam en ondergeschikt in het groen is opgenomen, valt te overwegen.

Voor het overige heb ik geen aanvullende opmerkingen. Mochten jullie dat wenselijk vinden, dan zijn we graag bereid tot nader overleg

met vriendelijke groet,

Jacqueline Rosbergen en Truus Veldhuis
(senior)adviseur Erfgoed en Ruimte regio West, resp. Noord-Oost
T 033-4217348 M 06-10915592
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Smallepad 5 Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

26 november 2014

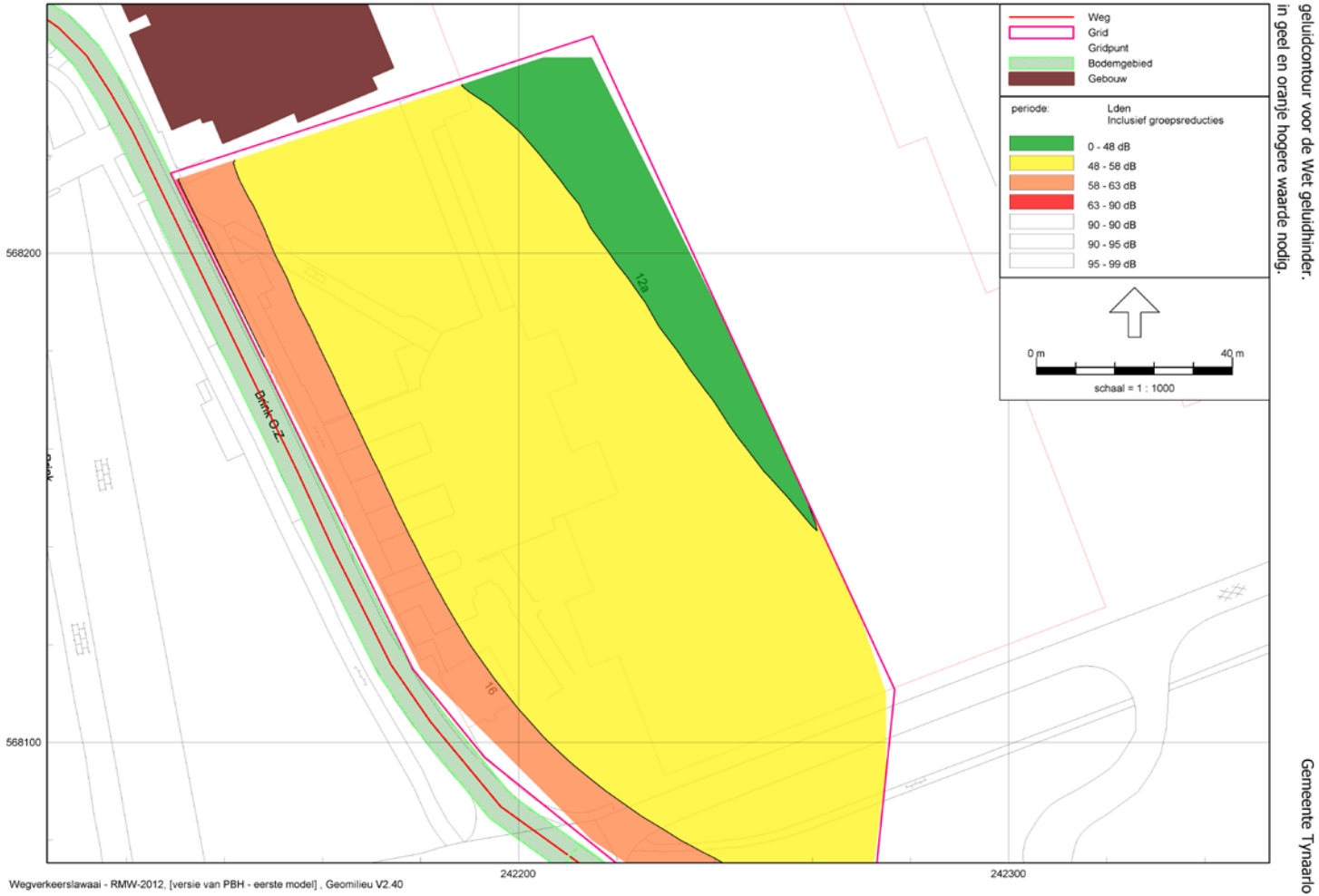
Aanvullende reactie op 02-12-2014
Het idee van een stedenbouwkundige intermediair onderschrijven wij: de door jullie voorgestelde 10 meter zone is in onze optiek de intermediaire zone tussen publieke en private ruimte, tussen de weg/trottoir en de nieuwe bebouwing. Het ontwerp voor de vormgeving en inrichting van deze zone moet gebaseerd zijn op zorgvuldig onderzoek van zowel historische als hedendaagse situaties in Zuidlaren.
De door ons genoemde bomenrij is slechts een voorbeeld. Van belang is om met de nieuwe eigenaren beheersovereenkomsten te sluiten voor de intermediaire zone.

Groeten van Truus Veldhuis

Bijlage 5: Indicatieve planning Structuurvisie nieuwbouw locatie PBH

-	Massa-/volumestudie, incl. relatie/functie openbare ruimte	ca. 4 wk
-	Bijeenkomst kbg over massa-/volumestudie: toelichten & bespreken	ca. 1 wk
-	Aanscherpen massa/volume + beeldkwaliteit	ca. 4 wk
-	Bijeenkomst kbg over massa-/volume en beeldkwaliteit: toelichten & bespreken	ca. 1 wk
-	Afronden concept structuurvisie	ca. 4 wk
-	Bijeenkomst kbg over de concept structuurvisie Klankbordgroep komt op basis hiervan met een schriftelijke reactie / advies.	ca. 3-4 wk
-	Opmerkingen uit bijeenkomst en advies verwerken en terugkoppelen	ca. 3 wk
-	Opstellen ontwerp structuurvisie + collegevoorstel	ca. 3 wk
-	College geeft structuurvisie vrij voor inspraak	ca. 2 wk
-	Inspraak (inzage en informatiebijeenkomst)	7 wk (6 + 1 t.b.v. publicatie)
-	Inspraakreacties verwerken en structuurvisie hierop aanpassen	ca. 4-6 wk
-	Opstellen college- en raadsvoorstel	ca. 2 wk
-	Besluitvorming en vaststellen structuurvisie door college en raad	ca. 4-6 wk

Bijlage 6: Geluidscontouren

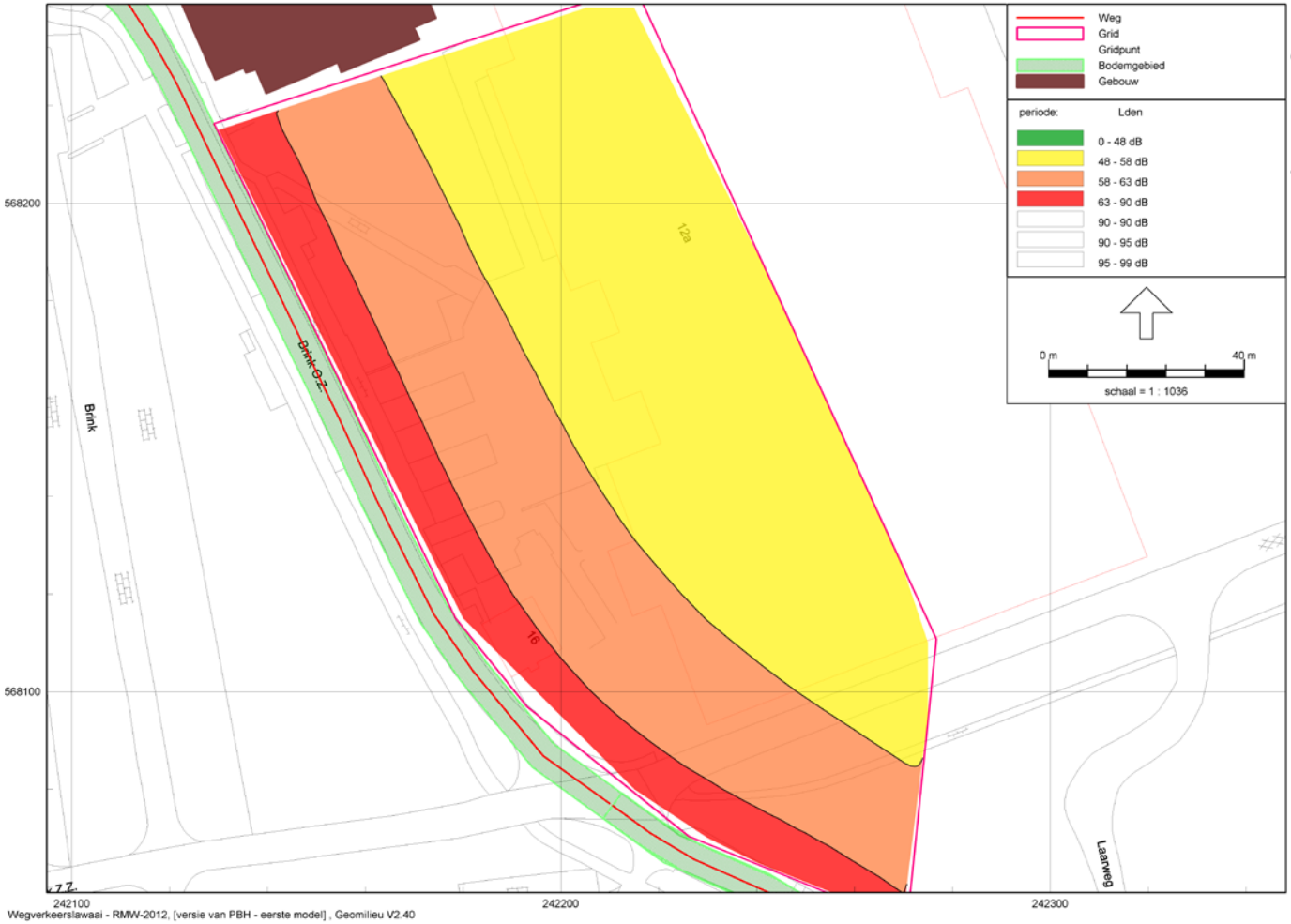


geluidcontour voor de Wet geluidhinder.
in geel en oranje hogere waarde nodig.

Gemeente Tynaarlo

Geluidcontour voor Bouwbesluit.
In oranje en rood is rapport nodig om binnenwaarde aan te tonen.
Maatregelen noodzakelijk.

Gemeente Tynaarlo



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [versie van PBH - eerste model] , Geomilieu V2.40