Leyten

Gemeente Tynaarlo
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 5
9480 AA VRIES

*Retouradres: Postbus 304 3000 AH Rotterdam*

Rotterdam, 28 september 2015

Betreft: Planontwikkeling Prins Bernhard Hoeve

Geachte leden van de Raad,

Op 26 augustus jl. heeft er een bijeenkomst met de Raad plaatsgevonden over de planontwikkeling van de voorzijde & traverse van de Prins Bernhard Hoeve (PBH). Tijdens deze bijeenkomst heeft architect Bart Weusten, namens Leyten, twee ruimtelijke modellen gepresenteerd:

- model 1 met een rooilijn conform amendement nr.1, bij agendapunt 7, Raadsvergadering d.d. 13 januari 2015;
- model 2 waarbij de rooilijn voldoet aan de bebouwingslijn zoals in de Kader Stellende Nota was gedefinieerd, maar afwijkt van de lijn zoals vastgelegd in het amendement.

Conform uw verzoek ontvangt u hierbij de presentatie met de beide modellen (zie bijlage). Leyten heeft de uitdrukkelijke ambitie om voor deze bijzondere en markante plek in het centrum van Zuidlaren tot een kwalitatief hoogwaardige stedenbouwkundige, architectonische en programmatische invulling te komen. Daarom heeft Leyten de absolute voorkeur voor model 2, omdat Leyten van mening is dat van deze twee modellen alleen model 2 de mogelijkheid biedt om tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van deze locatie te komen.

**Wij verzoeken de Raad om in te stemmen met het bijgevoegde model 2 en daarmee af te wijken van het raadsbesluit van 13 januari jl.**

Onderstaand worden de inhoudelijke argumenten hiervoor weergegeven.

**ROTTERDAM**
Lloydstraat 210
3024 EA Rotterdam
Postbus 304
3000 AH Rotterdam
T 010 436 40 33
F 010 436 62 25

www.leyten.nl

V.O.F. Jaarmarkt Zuidlaren
B.t.w. NL8175.20.612.B01
K.v.K. 24408482

## 1. Ontwerpproces PBH

De gemeente en Leyten (namens de VOF Jaarmarkt Zuidlaren) hebben in september 2008 een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid te onderzoeken van een combinatie van wonen en winkels aan de voorkant en het in standhouden van een evenementen(complex)functie aan de achterkant. Begonnen is met het opstellen van een distributie planologisch onderzoek (DPO) om vast te leggen wat het maximaal in het plan op te nemen metrage detailhandel is. Eind 2009 hebben de gemeente Tynaarlo, ZOV en Leyten overeenstemming bereikt over het te realiseren metrage winkeloppervlak (3.000 m2) op de PBH. Dit metrage was uitgangspunt voor het stedenbouwkundig kader van de Zwarte Hond d.d. 8 maart 2011. Op basis van dit stedenbouwkundig kader hebben eind 2011 vier architectenbureaus, welke gemeente en Leyten gezamenlijk hebben geselecteerd, hun planvisie op de voorzijde & traverse gepresenteerd. De gemeente en Leyten hebben, op basis van deze planvisies, gezamenlijk gekozen voor de planvisie van Geesink Weusten Architecten. Bij de totstandkoming van deze visie heeft Geesink Weusten een uitbreid historisch en morfologisch onderzoek verricht. Vervolgens is in 2012 de planvisie van Geesink Weusten Architecten in overleg met de gemeente aangescherpt. Hierbij is rekening gehouden met de input van belanghebbenden, die middels meerdere co-design sessies is verzameld, de reactie van de gecombineerde welstand & monumentencommissie en van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

**Rol van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE):**

- De RCE is betrokken omdat er sprake is van een Beschermd Dorpsgezicht;
- De grens Beschermd Dorpsgezicht ligt globaal over de voorgevel van de inmiddels gesloopte voorste hallen;
- De Betrokkenheid van de RCE is gericht op bescherming van de Brinkenstructuur en zal zich met name richten op de kwaliteit van het gevelbeeld van de nieuwe bebouwing PBH aan de Brink;
- De rol van de RCE is formeel aan de orde in het kader van het overleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening (bestemmingsplanprocedure).

Uiteindelijk heeft dit proces uit 2012 geresulteerd in een aangescherpt stedenbouwkundig concept d.d. 6 februari 2013. Dit concept uit 2013 is dus op een zeer zorgvuldige wijze tot stand gekomen, waarbij zoveel mogelijk met alle wensen en eisen van partijen is rekening gehouden. Het bijgevoegde model 2 is voor een belangrijk deel gebaseerd op de ruimtelijke uitgangspunten van het concept uit 2013 en houdt ook rekening met de input van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed uit 2012 en 2014 (bijlage 4 Kaderstellende nota).

**Reactie RCE op de rooilijn zoals weergegeven in bijlage 4 Kaderstellende nota**
Vanwege het grote belang van de positie van de rooilijn wordt hieronder, voordat nader op de 2 modellen wordt ingegaan, een deel van de reactie van de RCE met betrekking tot de rooilijn weergegeven:

*...."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."....*

## 2. Model 1 en 2 (zie bijlage)

De twee modellen verschillen vooral van elkaar in de positie van de rooilijn aan de Brink. In model 1 is de rooilijn conform amendement nr.1 bij agendapunt 7, Raadsvergadering d.d. 13 januari 2015 toegepast. In model 2 voldoet de rooilijn aan de bebouwingslijn zoals in de Kaderstellende nota was gedefinieerd en aan het advies van de RCE, maar wijkt af van het amendement. Beide modellen wijken af van de overige vastgestelde amendementen.

### 2.1 Model 1

In model 1 is de rooilijn conform het amendement van 13 januari gehanteerd:

- De bebouwing (met de supermarkt) komt daardoor ver naar achter te liggen.
- Er ontstaat, zoals de RCE in haar reactie ook benadrukt, een ruimte die zowel ruimtelijk als historisch-stedenbouwkundig gezien tot een verzwakking van de betekenis en de beleving van de Brink leidt. Voortzetting van de brinkruimte is historisch gezien een onjuiste keuze, die leidt tot vervaging van de duidelijke begrenzing van de Brink aan de oostzijde.

- Vanwege de gewenste vorm van de supermarkt (breedte - diepte verhouding), is in dit model alleen een ligging in de "breedte" mogelijk (zie presentatie).
    - Bij een ligging in de "diepte" is de resterende diepte/ruimte achter de bebouwing met de supermarkt namelijk te beperkt om tot een goede verkaveling en verkeersontsluiting van het achtergelegen woongebied te komen.
- In deze opzet is de ruimte voor de supermarkt dusdanig beperkt dat er geen ruimte is om de supermarkt "af te zomen", waardoor de bebouwing op de begane grond slechts uit een supermarkt bestaat. Dit heeft als consequentie dat het supermarktblok aan drie zijden een gesloten en dus onaantrekkelijke wand heeft.
- De vierde gevel, waarin de entree zich bevindt, komt bij een ligging in de "breedte" aan de zijde van de Brink te liggen. Het beeld vanaf de Brink wordt dan gedomineerd door een brede, onaantrekkelijke supermarktgevel met entree en door een groot parkeerterrein. Leyten vindt dit een ongewenste situatie. Ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft in 2012 laten weten dat een oplossing met winkels waarachter een supermarkt is ingesloten goed voorstelbaar is.
- Onder het voorterrein, aan de brinkzijde, bevindt zich een garage. Uitgangspunt is dat deze garage, vanuit oogpunt van duurzaamheid, wordt behouden en een functie krijgt voor de bewoners van de te realiseren appartementen. Omdat de bebouwing in dit model ver naar achteren komt te liggen, komt de nieuwbouw los van de garage te staan en zal het lastig worden om deze garage te behouden.
- Dit model is met het Brinkhotel besproken. Zij hebben aangegeven, o.a. vanwege het zicht op het parkeerterrein, dat dit model voor hun niet acceptabel is.

Op basis van bovenstaande argumenten is Leyten van mening dat de rooilijn conform het Raadsbesluit van 13 januari, niet valt te verenigen met een kwalitatief hoogwaardig en haalbaar plan.

### 2.2 Model 2

In model 2 ligt de voorgevel van het blok met de supermarkt ter hoogte van de (zij)entree van het Brinkhotel.

- Het hotel heeft vanaf het terras en vanuit de serre vrij zicht op het voorgebied dat ontstaat. Deze opzet is met het Brinkhotel besproken en zij hebben met deze opzet (schriftelijk) ingestemd.
- Hierdoor kan de supermarkt in de "diepte" worden georiënteerd, terwijl de resterende diepte/ruimte achter de bebouwing met de supermarkt voldoende

ruimte biedt om tot een goede verkaveling en verkeersontsluiting van het achtergelegen woongebied te komen

- De hoofdentree van de supermarkt oriënteert zich dan niet naar de Brink, maar naar de zuidkant. Direct aansluitend op de entree van de supermarkt wordt een parkeerhof gerealiseerd, dat aan alle kanten grotendeels door bebouwing wordt afgeschermd. Vanaf o.a. de Brink is er een doorzicht naar het parkeerterrein, zodat er een relatie met dit gebied ontstaat, zonder dat het beeld vanaf de Brink wordt gedomineerd door geparkeerde auto's.
- Het blok met de supermarkt komt deels op de bestaande garage te liggen zodat de ontsluiting van de garage naar de appartementen op een logische manier in de bebouwing kan worden ingepast.

**Afzoomprogramma en secundaire entree**

Om de gesloten/ onaantrekkelijk zijgevel van de supermarkt aan de Brinkzijde aan het zicht te onttrekken, zoals ook door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed wordt geadviseerd, is een beperkt afzoomprogramma (ca. 450 m2) toegevoegd met een aantal kleine units. Deze ruimten kunnen ingevuld kunnen worden met een mix van horeca, dienstverlening en detailhandel. Het model uit 2013 omvatte 3.000 m2 winkels (waarvan 2.500 m2 supermarkt), 1.220 m2 horeca & dienstverlening en 1.940 m2 zorgcentrum. In model 2 is de omvang van deze functies, ten opzichte van het model uit 2013, substantieel (2.350 m2) kleiner geworden.

Verder is tussen deze units een kleine entree/passage voor de supermarkt toegevoegd. Deze entree geeft de supermarkt de mogelijkheid om (in beperkte mate) een reclame uiting te plaatsen, zodat de relatie met de Stationsweg wordt versterkt. Om te voorkomen dat supermarktbezoekers hun auto op de Brink parkeren en via deze entree met een winkelwagentje naar de supermarkt en vice versa gaan, kunnen er in deze entree b.v. paaltjes worden geplaatst.

**Dichtheid grondgebonden woningen**

Middels amendement 1, bij agendapunt 7, Raadsvergadering d.d. 13 januari 2015 is een dichtheid van ca. 12-15 wo./ ha. bepaald voor het "interne woongedeelte". Ons is niet duidelijk welk deel exact bedoeld wordt met het intern woongedeelte.

Bij een dichtheid van ca. 12-15 wo./ha. bedraagt de gemiddelde kaveloppervlakte ca. 500 m² tot 650 m² per woning. Markttechnisch kunnen er dan alleen vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Uit het woningmarktonderzoek voor de PBH, dat Companen eind 2014 in opdracht van de gemeente heeft uitgevoerd, blijkt dat er (voor wat betreft eengezinswoningen) vooral behoefte is aan tweekappers met een prijs van ca. € 250.000,- VON. Op basis van deze

uitgangspunten is een gemiddelde dichtheid van ca. 12-15 wo./ ha. markttechnisch niet haalbaar.

De gemiddelde dichtheid van de grondgebonden woningen in model 2 bedraagt ca. 24 woningen per hectare (zie tekening in bijlage 1 met woningdichtheden).

Per deelgebied is de dichtheid als volgt:

- Gebied traverse: dichtheid ca. 14 wo. / ha.
- Gebied met de 2^1 kapper en vrijstaande woningen: dichtheid ca. 20 wo./ha.
- Gebied met rijwoningen gelegen tegen de achterkant van het Brinkhotel en de naastgelegen bebouwing: dichtheid ca. 43 wo./ ha.

Op deze manier ontstaat een aantrekkelijke mix van verschillende dichtheden waarbij een gedifferentieerd en realistisch woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden, passend bij de locatie en die aansluit bij de woningmarkt in dit gebied.

Sociale huurwoningen

In de kaderstellende nota is bepaald dat er ingezet moet worden op ca. 20% sociale huur woningen. Vanwege de hoge stichtingskosten in relatie tot de opbrengsten van sociale huurwoningen, is dat niet haalbaar. Eventueel kan een deel van de appartementen aan de "binnenzijde" van het plan (appartementen die niet op een brink zijn georiënteerd) als sociale huurwoningen worden gerealiseerd, mits er overeenstemming met een woningcorporatie wordt bereikt.

Bebouwingshoogte

Middels amendement 3, bij agendapunt 7, Raadsvergadering d.d. 13 januari 2015 is bepaald dat de maximale hoogte voor de gehele locatie maximaal twee lagen met een kap bedraagt. Leyten is het er volledig mee eens dat de bebouwing aan de Brink niet hoger moet worden dan twee lagen met een kap. Sinds de architectenselectie in 2011 hanteren we deze hoogte voor de bebouwing aan de Brink al als uitgangspunt. Leyten is daarentegen wel van mening dat de bebouwing die wat verder het plangebied in ligt/ wat verder van de Brink ligt, meer hoogte kan hebben. Tijdens de ontwerpsessies in 2012 werd deze conclusie door de meeste betrokken partijen gedeeld. In model 2 zijn aan het parkeerhof twee appartementsgebouwtjes getekend van 3 lagen met een kap.

## 3. Positie Ahold en hinderzones

Tijdens de bijeenkomst met de Raad op 26 augustus kwam de positie van Ahold aan de orde.

- Wij hebben hier bij Ahold navraag naar gedaan. Ahold heeft nogmaals schriftelijk bevestigd dat herontwikkelen en blijven zitten op de huidige locatie geen optie is en dat er momenteel geen onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheid hiertoe. De desbetreffende brief van Ahold is als bijlage 2 bijgesloten.

Ook is tijdens de bijeenkomst aandacht gevraagd voor eventuele hinderzones in verband met de aanwezigheid van de sportschool van Dave Jonkers en diverse horeca voorzieningen.

- Bedrijven worden ingedeeld in categorieën met behulp van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Deze publicatie biedt een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. Op basis van de milieukenmerken van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen wordt een indicatie van de afstanden gegeven, tussen de diverse typen bedrijven en een rustige woonwijk. In de Kaderstellende nota zijn de desbetreffende bedrijven en afstanden opgenomen. Deze afstanden hebben uitdrukkelijk niet het karakter van een norm of een richtlijn maar het betreft richtafstanden waarvan kan worden afgeweken. De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven, maar op bedrijfstypen. Dit betekent dat een concrete situatie altijd in de context moet worden bekeken. In het planproces wordt dit aspect meegenomen.

## 4. Resume

Nogmaals willen wij benadrukken dat Leyten de uitdrukkelijke ambitie heeft om voor deze bijzondere en markante plek in het centrum van Zuidlaren tot een kwalitatief hoogwaardige stedenbouwkundige, architectonische en programmatische invulling te komen. Model 2 biedt wat ons betreft de beste mogelijkheid daartoe.

Leyten wenst daarom:

- een rooilijn conform model 2
- een hogere woningdichtheid
- minder of geen sociale huurwoningen
- de mogelijkheid om de supermarkt aan de Brinkzijde "af te zoomen" met een beperkt metrage (ca. 450 m²) horeca, dienstverlening en winkels en de mogelijkheid tot een "secundaire entree" van de supermarkt om de relatie met

de Stationsweg te versterken. Het model uit 2013 omvatte 3.000 m2 winkels (waarvan 2.500 m2 supermarkt), 1.220 m2 horeca & dienstverlening en 1.940 m2 zorgcentrum. De omvang van deze functies is ten opzichte van het model uit 2013 substantieel (2.350 m2) kleiner geworden.

Wij hopen dat u kan instemmen met dit model en dat wij op korte termijn samen met de gemeente de verdere planontwikkeling van de voorzijde & traverse PBH kunnen oppakken.

in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Namens V.O.F. Jaarmarkt Zuidlaren

L.P. Leijten

Bijlagen:
- Presentatie d.d. 26 augustus met model 1 en 2
- Brief van Ahold d.d. 24 september 2015