Leyten

Zuidlaren, 26 augustus 2015

Opening

- De VOF Jaarmarkt Zuidlaren is sinds 2007 eigenaar van de PBH
  - Leyten is 100% eigenaar van de VOF

- Intentieovereenkomst gemeente – VOF d.d. september 2008 m.b.t. haalbaarheidsonderzoek:
  - Voorzijde/ traverse : combinatie van wonen en winkels
  - Achterzijde : in stand houden evenementencomplex

- Vanaf 2008 werken Gemeente en Leyten samen aan de planontwikkeling PBH

- Kaderstellende Nota d.d. 9 december 2014
  - Leyten op hoofdlijnen akkoord met inhoud

- Amendementen d.d. 13 januari 2015

- Doel bijeenkomst
  - Bespreken model Leyten n.a.v. Kaderstellende Nota PBH
    - Vooraf is er overleg geweest met Brinkhotel/ Laarwoud/ Ahold

Architectenselectie

- 4 architectenbureaus hebben eind 2011 hun visie op de locatie gepresenteerd
- Gemeente en Leyten hebben unaniem gekozen voor geesink weusten architecten

winnend ontwerp architectenselectie januari 2012

Brink OZ - ±1915

Brink ZZ - ±1930

Brink OZ - 1965

Jaarmarkt ±1960

historisch onderzoek

morfologisch onderzoek

co-design sessies:

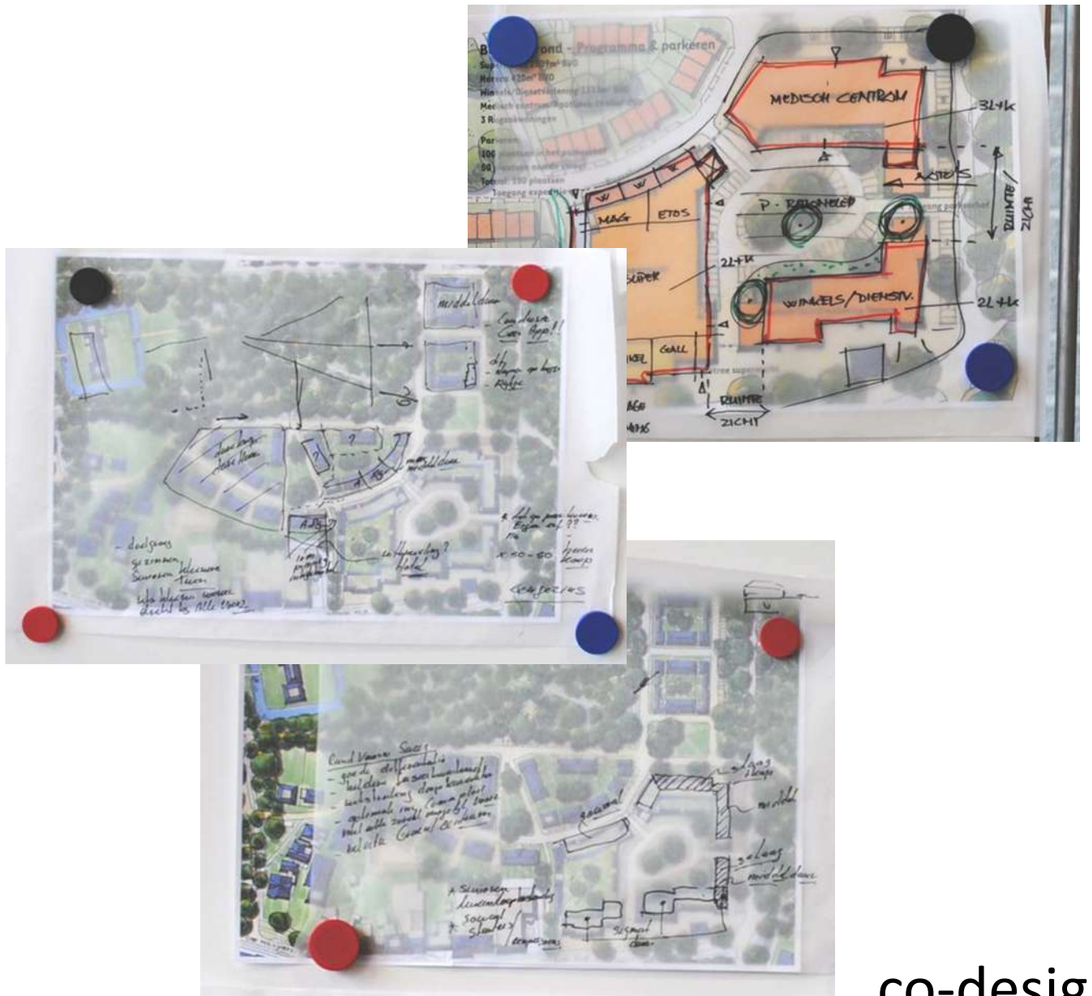
- Stakeholders 14 maart 2012

- Gemeenteraad 4 april 2012

- Belangengroeperingen 21 mei 2012

- Bevolking 30 mei 2012

- Stakeholders 8 juni 2012



co-design

overleg:

- Gemeente

- Stedenbouw

- Welstand

- Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE)

overleg

model februari 2013

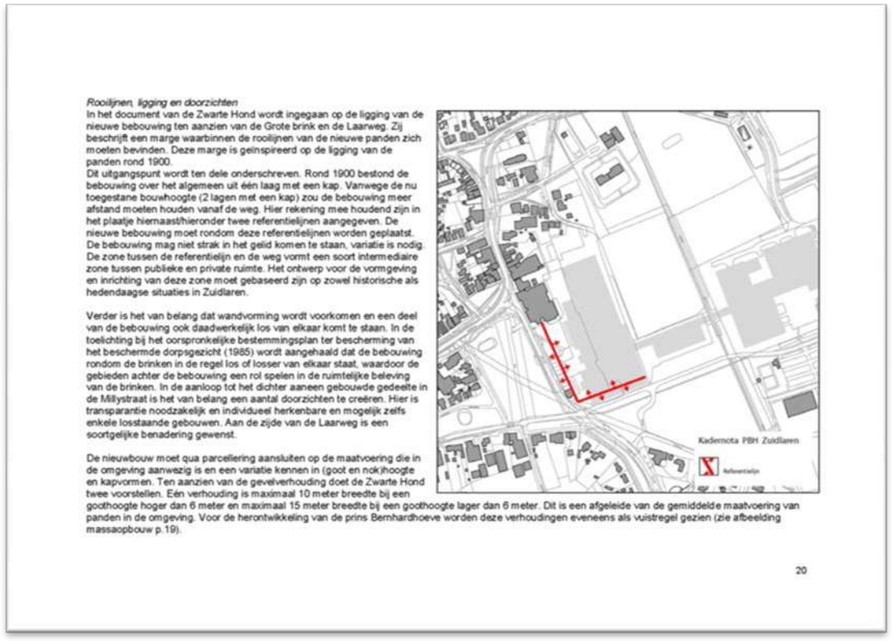
nieuwe input:

- Kaderstellende nota d.d. 09-12-2014

- Amendementen d.d. 13-01-2015

- Overleg met eigenaar Brinkhotel

- Overleg met eigenaar Laarwoud



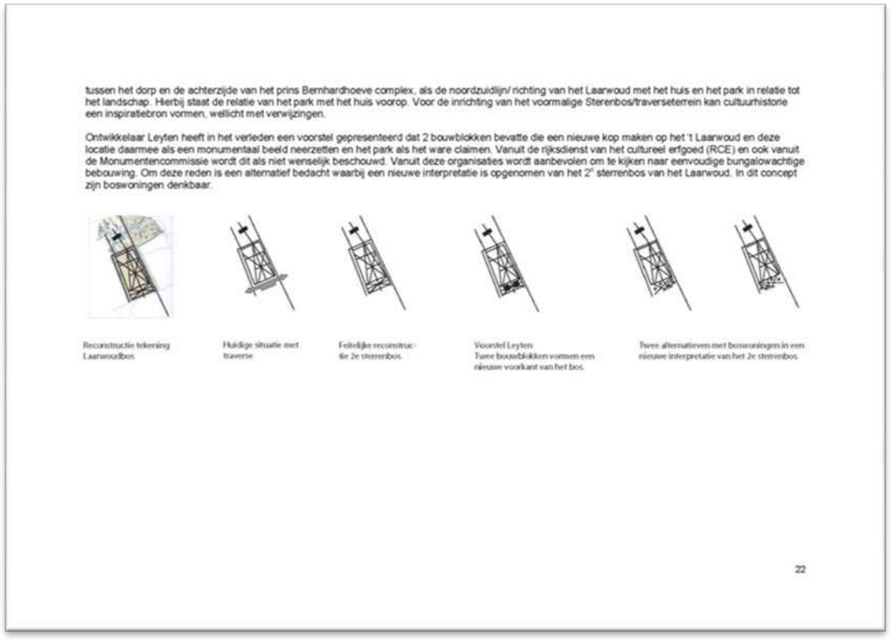
Rooilijnen, ligging en doorzichten

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).

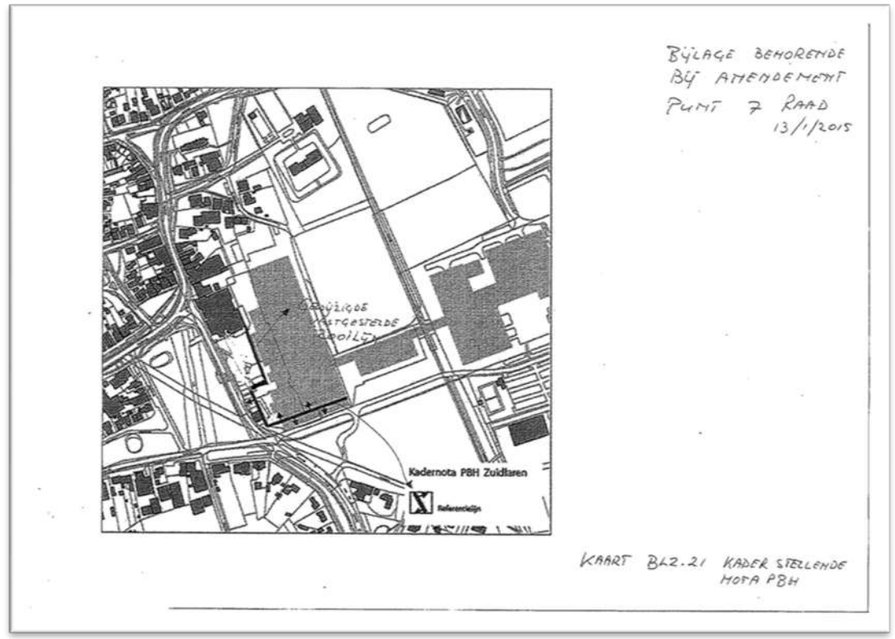
20



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 2e sterrenbos van het Laarwoud. In dit concept zijn boswoningen denkbaar.

22



BIJLAGE BEHORENDE BIJ AMENDEMENT PUNT 7 RAAD 13/1/2015

KAART BLZ.21 KADERSTELLENDE NOTA PBH

nieuwe input

situatie **MODEL 1**

bebouwingslijn
amendement

bebouwingslijn
kaderstellende nota

situatie **MODEL 1**

Model 1

aantallen:		parkeren:	
supermarkt	2000m² BVO	langs straat	65 p
medisch centrum	1150m²BVO	eigen terrein	45 p
		P-koffers	46 p
appartementen	74 w	P-plein (Brinkzijde)	80 p
dekwoningen	7 w	P-garage	75 p
woningen	51 w	Totaal	311 p
vrije kavels	10 w		
	142 w	Hotel (bestaand)	±5 p

situatie **MODEL 1**

Model 1

aantallen:		parkeren:	
supermarkt	2000m² BVO	langs straat	65 p
medisch centrum	1130m² BVO	eigen terrein	45 p
		P-kelders	48 p
appartementen	74 w	P-plein (Brinkzijde)	80 p
dekwoningen	7 w	P-garage	75 p
woningen	51 w	Totaal	311 p
vrije kavels	10 w		
	142 w	Hotel (bestaand)	±5 p

minimale diepte
verkaveling woongebied

ontwikkeling in
de diepte

ontwikkeling
in breedte

onaantrekkelijke
supermarktgevel

parkeren op
voorterrein

bebouwingslijn
amendement

situatie **MODEL 1**

situatie **MODEL 2**

bebouwingslijn
amendement

bebouwingslijn
kaderstellende nota

situatie **MODEL 2**

Model 2

aantallen:		parkeren:	
supermarkt	2000m² BVO	langs straat	75 p
horeca/dienstverlening/		eigen terrein	54 p
detailhandel	450m²BVO	P-koffers	33 p
medisch centrum	1360m²BVO	P-hof	90 p
		P-garage	75 p
appartementen	82 w	Totaal	327 p
woningen	47 w		
vrije kavels	10 w	Hotel	20 p
	139 w		

situatie **MODEL 2**

Model 2

aantallen:		parkeren:	
supermarkt	2000m² BVO	langs straat	75 p
horeca/dienstverlening/		eigen terrein	54 p
detailhandel	455m²BVO	P-kelders	33 p
medisch centrum	1363m²BVO	P-hof	95 p
		P-garage	75 p
appartementen	82 w	totaal	327 p
woningen	47 w		
vrije kavels	10 w		
	139 w	hotel	25 p

route vrachtwagen

P

parkeren
zorgvuldig
inbedden

SUPERMARKT

MEDISCH CENTRUM

P

25m

terras hotel

representatieve gevel

bebouwingslijn
kaderstellende nota

situatie **MODEL 2**

gevelbeeld Brinkzijde **MODEL 2**

gevelbeeld Brinkzijde **MODEL 2**

gevelbeeld Brinkzijde **MODEL 2**

impressie woonbuurtje

vogelvlucht **MODEL 2**

vogelvlucht **MODEL 2**

vogelvlucht **MODEL 2**

vogelvlucht **MODEL 2**

impressie Brinkzijde **MODEL 2**

impressie Brinkzijde **MODEL 2**

impressie Brinkzijde **MODEL 2**

Programma	Model 2013	Huidige model
Supermarkt	2.500 m2 BVO	2.000 m2 BVO
Winkels	- 500 M2 BVO	
Horeca	- 420 m2 BVO	
Dienstverlening	- 800 m2 BVO	
Winkels, horeca & dienstverlening	1.720 m2 BVO	450 m2
Medisch cluster	1.940 m2 BVO	1.360 m2
Appartementen	68 st.	82 st.
Grondgebonden woningen	62 st.	47 st.
Traverse	24 st.	10 vrije kavels

dichtheid totaal
±24 woningen / ha

dichtheid
vrijstaande woningen
±14 woningen / ha

dichtheid
2/1-kapwoningen
±20 woningen / ha

dichtheid
rijwoningen
±43 woningen / ha

woningdichtheid

Leyten

Zuidlaren, 26 augustus 2015