

Onderwerp	Opmerkingen achterzijde PBH	Reactie	Status
programma	Misschien is het een idee om rekening te houden met woningen voor 60+ om die het dichtst bij het centrum te bouwen, zodat ze op loopafstand van de brink staan.	Op de achterzijde wordt gestreefd naar een gemêleerde opbouw van de doelgroepen. Naarmate de doelgroep ouder wordt is een korte afstand tot voorzieningen zoals dagelijkse boodschappen en medische zorg van belang. In dat geval ligt een situering van deze doelgroep op het voorterrein ook voor de hand. Maar ouderenhuisvesting op de achterzijde wordt niet uitgesloten.	D: verdere uitwerking in Stedenbouwkundig Ontwerp
	Mijn wens is alleen maar dat Zuidlaren het gezellige dorps karakter behoudt. Geen hoogbouw meer. Dat ouderen vooraan in het nieuwe plan kunnen komen wonen. Richting dorp, niet achteraan richting es. Met daarnaast een apotheek, fysio, huisarts etc. en een sporthal. Het liefst til ik Zorgcentrum Mozaïek op en zet het incl. de huidige faciliteiten ook vooraan neer in de nieuwe wijk. De zorgbehoevende, maar nog mobiele ouderen zijn nu zover weggestopt aan de Ludinge. Ook is er behoefte aan betaalbare woningen voor jonge Zuidlaarders, die zoals nu, naar elders verhuizen. PS : De AH terug naar het winkellint is wel zo eerlijk ten opzichte van alle Zuidlaarder ondernemers. Twee naastgelegen woningen hadden al lang gekocht kunnen worden. Met de grond erachter en de huidige parkeerplaats oude Groene kruis gebouw is er veel te realiseren.	Voor wat betreft ouderenhuisvesting zie het antwoord hierboven. Andere voorzieningen dan wonen komen niet op de achterzijde. Mogelijk wel op de voorzijde, wat ook meer voor de hand ligt. Qua programmering van de wijk willen we een variatie in woningtypen, zodat verschillende doelgroepen bediend kunnen worden. Een gemêleerde wijk is het streven.	D: verdere uitwerking in Stedenbouwkundig Ontwerp
	Is er in dit plan ruimte voor een medisch centrum? Al zeker 20 jaar zijn huisartsen, de apotheek en paramedici (fysio-, en oefentherapeuten, logopedisten, psychologen en podotherapeut) in overleg over een centrum voor (para) medische zorg in de dorpskern Het zou gecombineerd kunnen worden met het sociaal loket van de gemeente en bijvoorbeeld een ontmoetingsplek voor ouderen.	Dit vinden wij een functie die wat ons betreft het beste gepositioneerd zou kunnen worden op de voorzijde van het PBH terrein. Op de achterzijde komen dergelijke voorzieningen niet. De voorzijde zal vanwege mobiliteit, parkeren en concentratie van functies wellicht geschikter zijn.	B: wordt niet aangepast in SPvE
	Graag mooie starters gezins woningen, veel groen, speeltuintje voor de kinderen.	De bedoeling is een gemêleerde wijk te realiseren waarin dit een plek krijgt.	C: zit in het SPvE
	conclusie uit diverse reacties via social media: iedereen wil wat anders, van senioren tot starterswoningen van koop tot huur	Getracht wordt een gemêleerde wijk te realiseren.	C: zit in het SPvE
	De vraag naar appartementen is groot in Zuidlaren. Het realiseren van iets grootschaliger bebouwing aan de brinkzijde zou daar mooi aan kunnen bijdragen. Ik ben ook van mening dat daarbij niet altijd moet worden gekeken naar beloftes uit het verleden die soms tientallen jaren terug gaan. Beschouw het in de huidige tijdsgeest en richt het op de toekomst. Achterop het terrein zou dan een opener landschap met grondgebonden woningen kunnen komen welke over gaat in het achterliggende landschap. Het is een mooie kans om het natuurgebied tusschenwater aan het centrum te koppelen. Als er dit keer ruimte wordt gehouden met een eventuele toekomstige ringweg dan lopen we in de toekomst niet tegen problemen aan. (zoals nu aan het einde van de voorkampen/amalgaan/onderweg.) Los van of deze ringweg nu nodig blijkt te zijn.	Wij zijn het met u eens dat we plannen moeten maken die een oplossing bieden aan hedendaagse problematiek en een duidelijke blik op de toekomst. De kans om het centrum recreatief met het Hunzedal te verbinden staat ook op ons wensenlijstje. Wij zien ook kansen voor ontwikkeling van appartementen, zowel op de voorzijde als op de achterzijde. Waarbij we uiteraard op de achterzijde voldoende ruimte willen behouden om ook landschappelijk wonen te kunnen realiseren.	C: zit in het SPvE
	Mijn vraag is of er ook huurwoningen worden gebouwd en woningen voor 55 plus bewoners. Het lijkt mij ook fijn dat inwoners van Zuidlaren voorrang krijgen op een woning. En wat gaan de koopwoningen kosten? Hoe zit het met het knarren hof, vind dat geen leuke naam maar dat terzijde.	Een gevarieerde wijk is het streven, voornamelijk ook afhankelijk van de vraag. Huurwoningen zullen ook onderdeel uitmaken van de ontwikkeling. Voorrang verlening is niet toegestaan. Prijzen zijn ook nog niet bekend. "Knarrenhof" is een manier van wonen die wij ons, als toevoeging van een gemêleerde wijk, kunnen voorstellen.	D: verdere uitwerking in Stedenbouwkundig Ontwerp
	Graag senioren woningen z.g. levensloop woningen op de begane grond!	Gelijkvloerse woningen (appartementen) is een woningtype dat nog niet heel veel aanwezig is in Zuidlaren. Met een vergrijzende bevolking zal deze vraag toenemen. Wij denken dat dit type ook op een 'dorps' wijze gestapeld zou kunnen worden, zodat we zo veel als mogelijk ruimte voor groen overhouden. Daarnaast zien we ook zeker ruimte voor grondgebonden levensloopbestendige woningen.	D: verdere uitwerking in Stedenbouwkundig Ontwerp
landschap	Waarom is het genoemde plan, gemakshalve genoemd plan Wagenborg/Laarwoud/Tusschenwater geen onderdeel van het totale plan Stedenbouwkundig programma van eisen gemaakt? En wordt de rol van de manege PSV Laarwoud actief meegenomen in het her- / verplaatsen binnen het plangebied? Welke ambitie spreekt het college uit over verankering van de historische waarde van de paardensport voor Zuidlaren in het plangebied?	We verzamelen eerst alle input. Waaronder ook het genoemde plan. Veel van het plan komt volgens ons al overeen met de inhoud van het SPvE. Het plangebied voorziet enkel in woningen. We zijn in goed overleg met de manege over verplaatsing naar elders.	C: zit in het SPvE
	In het geheel lees ik niets over het herstel van het laarwoud van de gedeeltelijke kap - bij de herbouw na de brand in '86 gedaan in verband met de doorbraak naar achteren voor de bouw van extra hallen - wat bij het verdwijnen van de gebouwen plaats zou vinden. Ook verbaas ik mij erover, dat er niet voor gekozen wordt - voor zover ik de plannen doorgrond - een gedeelte te reserveren voor (laat ik het noemen) Tiny houses, die door de waarschijnlijk jonge mensen zelf gebouwd kunnen worden, waarbij de gemêleerdheid van de wijk een interessante impuls gaat krijgen én er voor zorgt, dat starters echt een mogelijkheid krijgen zich te manifesteren op de woningmarkt.	Het verplicht herstellen is niet juridisch vastgelegd. Wel kijken we naar de mogelijkheden voor herstel waar mogelijk. In deze fase maken we nog geen afspraken met ontwikkelaars of andere initiatiefnemers. Dat starters en ouderen een plek zouden moeten krijgen daar zijn we het over eens. Evenals dat we vraag gestuurd willen bouwen.	B: wordt niet aangepast in SPvE

	<p>Een bouwvrije zone van ca 10-15 meter langs de bosranden i.v.m. met het goed kunnen onderhouden van het bos en voor het borgen van een goede overgang van natuur is wenselijk. Wenselijk is ook een robuuste verbindingzone tussen de Brink en Tusschenwater, hierbij zou de traverse zo groen mogelijk moeten worden. Een Hunze-as is prima, mogelijk kan deze ten oosten wat zuidelijker afbuigen zodat net voorbij de dijk van Tusschenwater gekeken kan worden. Natuurvisie: het zou mooi zijn de vitaliteit van Zuidlaren te versterken en te kijken naar de kernbegrippen bij de natuurvisie: hogere kwaliteit van het landschap, meer beleving door herstel oost-westlijnen, betere toegankelijkheid en bereikbaarheid naar Tusschenwater, meer natuurwaarden door gebruikt te maken van natuurlijk verloop, verbetering biodiversiteit. Goede inpassing en afstemming met overige functies op de oostflank. Zie verder ook <u>bijlage 1</u></p>	<p>Een bouwvrije zone als praktische randvoorwaarde kunnen we begrijpen. De bosranden moeten zorgvuldig worden vormgegeven. Een groene invulling van de 'Hunze-as' hebben wij ook voor ogen. We zien in het SPvE al veel overeenkomsten met de natuurvisie.</p>	<p>D: verdere uitwerking in Stedenbouwkundig Ontwerp</p>
	<p>Na lezing van het concept SPvE kunnen we zeggen dat Strootman ons niet teleur gesteld heeft. Onze neuzen wijzen behoorlijk in dezelfde richting. Daar waar we denken een minder logische ontwikkelstap in de uitgangspunten te zien, heeft dat, naar wij vermoeden, te maken met de randvoorwaarden van de opdrachtgever. Als voorbeeld kunnen we noemen:</p> <p>a. de Hunze As, die abrupt eindigt bij de oostgrens van het plangebied; en b. de handhaving van het wegensysteem dat destijds voor de parkeerfunctie is aangelegd.</p> <p>Voorts vragen wij ook veel aandacht voor het bouwrijp maken van het plangebied. Voordat tot woningbouw kan worden overgegaan zullen eerst de stoffelijke resten van de parkeerfunctie en de vloeren van de reeds opgeruimde gebouwen moeten worden opgeruimd. Pas daarna kan werk aan bodem, hoogte en reliëf het fundament leggen waarmee dit deel van de Hondsrug als hydrologisch systeem letterlijk en figuurlijk 'weer tot leven komt'. Op dit fundament kan dan een wijk ontwikkeld worden waarin leefbaarheid voor mensen, dieren en planten voorop staat. Met onze specifieke terreinkennis en inbreng helpen wij Strootman aan concretere formuleringen voor een definitief SPvE. Zie de overige opmerkingen in <u>bijlage 2</u>.</p>	<p>Dank voor uw complimenten. Verschil van inzicht zien wij enkel ten aanzien van de ontsluiting. De gehele wijk alleen via de Laarweg te ontsluiten zorgt ervoor dat het drukker wordt aan de Annerweg. Bovendien is een tweede ontsluiting ook voor calamiteiten wenselijk en al aanwezig. Dit beperkt ook de impact op het bestaande zo veel als mogelijk en is daarmee ook duurzaam vanwege de al aanwezigheid hiervan. Daarbij zijn er nu al doorsteken in de coulissen en zijn nieuwe doorsteken niet gewenst.</p> <p>Het grootste deel van het verharde oppervlak dat er nu ligt, wordt weggehaald. Het zou interessant zijn om de vroegere bijzondere landschappelijke ondergrond terug te brengen in het ontwerp.</p> <p>Wat betreft het doortrekken van de Hunze-as, daarin zijn we door particulier bezit van de gronden achter het PBH-terrein beperkt. In eerste instantie gebruik maken van een bestaande route biedt wellicht een goed alternatief. Dit neemt echter niet weg dat de mogelijkheid van het doortrekken van de Hunze-as mogelijk moet blijven en we dit in het ontwerp zullen meenemen.</p>	<p>D: verdere uitwerking in Stedenbouwkundig Ontwerp</p>
	<p>Gezien het gegeven dat de afname van insecten enorm is door de verschraling van hun leefomgeving zou het ons inziens zeer goed zijn om het programma van eisen met betrekking tot de nieuwe woonwijk achter de PB-hoeve extra aandacht te schenken aan de leefomgeving voor insecten. Dit kan door wat betreft de groenaanleg te kiezen voor drachtplanten voor insecten, zowel bomen en struiken als bermen en gras/bloemenweides. Wij zijn gaarne bereid om hierover met u mee te denken.</p> <p>Wat wij jammer vinden is dat niet het gebied tot aan de Osbroeken in het geheel wordt betrokken. Hier zou een heel mooie overgang naar het Hunzedal kunnen worden gecreëerd door een kleinschalig landschap aan te leggen met wat grasweide met extensieve begrazing, waterpartijtjes, slootjes en bosbeplanting langs de slootjes.</p>	<p>Hier zijn we het zeer mee eens. Hierover afstemmen in het vervolg lijkt ons zinvol.</p>	<p>D: verdere uitwerking in Stedenbouwkundig Ontwerp</p>
infrastructuur	<p>Er wordt aandacht gevraagd voor mogelijke parkeerproblemen en met halen/brengen van de kinderen bij de bestaande voorziening aan de Hanekamp. De oude parkeerplaats in de driehoek nabij de voorziening weer herstellen? zodat men weer achterlangs kan, met een fietspad achterlangs?. Dit moet dan wel over particuliere grond van derden. Graag ook kijken of het perceel ook van nieuwe nutsvoorzieningen kan worden voorzien.</p>	<p>De locatie van de oude parkeerplaats ligt buiten het plangebied. We kijken in het vervolgtraject of deze optie nodig en haalbaar is. Van belang is dat de verschillende functies aan de Hanekamp een veilige en werkbare ontsluiting krijgen.</p>	<p>D: verdere uitwerking in Stedenbouwkundig Ontwerp</p>
	<p>De bestaande vereniging langs de Hanekamp zien ook graag een samenwerking in de fysieke uitvoering van de Hanekamp.</p>	<p>Bestaande functies in relatie tot ontsluiting Hanekamp moeten goed worden bekeken. Van belang is dat de verschillende functies aan de Hanekamp een veilige en werkbare ontsluiting krijgen.</p>	<p>D: verdere uitwerking in Stedenbouwkundig Ontwerp</p>
	<p>Het past niet om een brede weg aan te leggen tussen het Laarwoudbos en de Ekkelkamp naar de nieuwe wijk, dus een verlenging van de weg vanaf de Annerweg naar Albert Heijn. Een fietspad is prima. Evenals de woonwijken in de Zuid Es van Zuidlaren zou ook het nieuwe plan geen directe autoverbinding moeten krijgen met het centrum van het dorp....Dat betekent een ontsluiting van de nieuwe wijk via de Hunzeweg en als er toch één of twee grote filialen van grootwinkelbedrijven moeten komen dan kunnen die ook in het nieuwe plan worden gerealiseerd, nabij de Hunzeweg. Daarmee wordt het dorp, die al overbelast is door het verkeer niet nog meer belast. Als er 200 huizen worden gebouwd betekent dat er ongeveer 300 auto's bij komen. Het zou een ramp zijn als die allemaal dagelijks door het straatje tussen het Laarwoudbos en de Ekkelkamp moeten rijden. Het kruispunt met de Annerweg is nu al gevaarlijk, daarom is het van belang dat Albert Heijn daar zo gauw mogelijk vertrekt.</p>	<p>Twee ontsluitingen zijn nodig, onder andere in geval van calamiteiten. We wensen daarvoor de bestaande ontsluitingen te gebruiken. Er komen geen supermarkten in het plangebied. Tevens willen we zeer stevig inzetten op goede verbindingen voor langzaamverkeer (lopen/fietsen). Daarnaast gaan we kijken hoe de ontsluitingen nabij de Brink Oostzijde (Laarweg, Annerweg) veilig ingericht kunnen worden. Een precieze uitspraak hierover kan pas gedaan worden als er duidelijkheid is over een mogelijke rondweg.</p>	<p>D: verdere uitwerking in Stedenbouwkundig Ontwerp</p>
	<p>Diverse omwonenden ter plaatse van de Annerweg-Ekkelkamp-Huzarenlaan geven aan geen rondweg te wensen en geven alternatieven aan.</p>	<p>Deze reacties zijn doorgespeeld naar de projectgroep die zich bezig houdt met de centrumontwikkeling.</p>	
diverse	<p>Groen en natuur behouden, veilige fiets-wandelpaden, noodzaak randweg, alternatieven randweg. <i>Ook meenemen in centrumontwikkeling!</i></p>	<p>Deze reacties zijn doorgespeeld naar de projectgroep die zich bezig houdt met de centrumontwikkeling.</p>	

<p>2 Zichtlijn Hunzegebied Het uitzicht op het mooie Hunzelandschap is natuurlijk wat aangetast door de windmolens in de verte (ik zie ze niet op de foto's). Dus het verhaal van niet met de rug naar het landschap bouwen lijkt me niet zó essentieel. Overigens wordt niet duidelijk wat met de rug naar het landschap bouwen precies is.</p> <p>3 Laan richting Laarwoud Er wordt voorgesteld om bomen te kappen om de laan te versterken. Dit zou ik niet doen. Dan zie je straks als je er langs loopt of fietst juist meer de nieuw te bouwen woningen i.p.v. het bos/bomen.</p> <p>4 Bodem en ondergrond Er staat op pagina 14 onder punt 2: "de uitkomst is dat de bodem op de ergste plekken slechts in beperkte mate verontreinigd is." Dit is een vreemde zin. De "ergste plekken" suggereert juist dat er veel verontreiniging aanwezig is (ik heb het rapport van Antea er niet op nagelezen). Ik zou deze zin aanpassen.</p> <p>5 Advies groene tuinen Er wordt aangegeven dat het aandeel van verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt. Ook wordt er ingegaan op advisering inzake groene tuinen. Ik zou dit véél sterker inzetten. Dit gelet op klimaatverandering en waterafvoermogelijkheden (infiltratie). Ik zie in mijn omgeving alleen maar een toenemende verstening van tuinen. Ik zou inzetten op groene afscheidingen (i.p.v. schuttingen) en verharding (inclusief overkappingen e.d.) op eigen terrein verbinden aan een maximum aantal m2.</p> <p>6 Duurzaam Aanbrengen van houtkachels/open haarden verbieden in de nieuw te bouwen woningen (duurzaamheid/milieubewust). Aanbrengen van airco's verbieden. Woningen zo bouwen dat ze ook hittebestendig zijn. Anders heb je straks als gemeente heel veel energie gestoken om alles zo duurzaam mogelijk te maken etc. maar dan schiet het nog niet op.</p>	<p>2. De oost- en zuidzijde kenmerkt zich door een mooi weids uitzicht op het landschap. Die relatie met het landschap is iets wat we willen proberen te houden-verbeteren. Door niet de hele rand uit te kavelen zodat er alleen maar priveachertuinen richting dit uitzicht liggen maar door er op strategische plekken te kiezen voor collectief/openbaar gebied zodat het uitzicht voor iedereen toegankelijk is.</p> <p>De Hunze-as is in eerste instantie bedoeld als een langzaamverkeersverbinding tussen dorp en de nieuwe woonwijk en op termijn het Hunzedal. Het gaat om verbinden. De werknaam Hunze-as suggereert ook zichtas en dat is niet perse noodzakelijk. Uiteraard moet het gaan om een goed en zorgvuldig ontwerp waarbij de unieke groen sfeer van het Laarwoudbos onderdeel moet worden van de beleving. Voor het langzaamverkeer zal wel verharding nodig zijn. Hierbij kan gedacht worden aan een fietspad en voetpaden. Of misschien moet het wel gecombineerd? Dit soort keuzes volgt in de uitwerking.</p> <p>3. Zo bruut wordt het niet bedoeld, er moet worden gekeken hoe de oude laan optimaal vormgegeven kan worden. Noodzakelijke ingrepen zullen alleen ter versterking van de laan zijn.</p> <p>4. Dank voor de suggestie, we verwerken dit in het SPvE.</p> <p>5. In de planfase maken we ook een beeldkwaliteitsplan. Richtlijnen en suggesties voor (openbaar) groen vinden daar hun plek.</p> <p>6. Het verbieden is niet mogelijk. We nemen de suggestie mee.</p>	<p>punt 2: A: wordt aangepast in SPvE (wij zullen de bedoeling van de Hunze-as in het SPvE duidelijker proberen te maken).</p> <p>punt 4: A: wordt aangepast in SPvE</p>
<p>7 Verkeer/autoluw Hele gebied 30 km zone (en niet in beginsel). Wij wonen aan de Garnizoenslaan (in een lus), dat is autoluw en bevalt heel goed. Dus met lussen bouwen lijkt me een mooie optie. Het verleiden tot het pakken van de fiets in plaats van de auto komt niet overeen met het creëren van meer parkeergelegenheid voor auto's in het centrum (bestuursvoorstel centrumontwikkeling).</p> <p>8 Parkeren op eigen terrein Dat moet in onze wijk ook (staat in het koopcontract). Maar lang niet iedereen houdt zich er aan. Als je er iets over zegt wordt je vreemd aangekeken. Dus je kunt het nu als uitgangspunt nemen, maar de praktijk is weerbarstiger. Verder zou ik de straten zo aanleggen dat er geen parkeerplaatsen tegenover uitritten liggen. Vanaf onze oprit is het vaak manoeuvreren om er goed uit te komen omdat er een geparkeerde auto (op een parkeerplaats) staat.</p> <p>9 Speelruimte Een groot voetbalveld. Dus even goed nadenken over het fenomeen 'natuurlijke speelreinen'. Het bos ligt naast de wijk, dus een natuurlijk speelreine is al aanwezig. En graag ook aandacht voor honden(poep) in relatie tot speelreinen. Idem voor wat betreft de geplande wandel/fietsroute. Overigens vraag ik me af of het handig is om wandelaars en fietsers over één pad te laten gaan, dit gelet op de toename van snelle e-bikes en scooters.</p> <p>10 Aardbevingsbestendig bouwen. Ik lees niks over aardbevingsbestendig bouwen. Hoort misschien hier ook niet thuis.</p> <p>11 Woningbehoefteonderzoek Ik kom in een bestuursvoorstel tegen dat er vraag gestuurd wordt gebouwd. Ik vind dit erg vaag. Is er een recent woningbehoefteonderzoek (ik heb wel eens iets ingevuld, maar dat is al weer jaren geleden) of een gemeentelijk volkshuisvestingsplan/beleid? Volgens mij is er al jarenlang een enorme behoefte aan comfortabele en betaalbare woningen (koop en huur) voor ouderen en jongeren c.q. kleine huishoudens. Ik hoop niet dat het gebied in die zin voornamelijk traditioneel met vrijstaande en twee-onder-een-kap gezinswoningen bebouwd wordt.</p>	<p>7. We nemen de suggestie mee.</p> <p>8. Natuurlijk is de praktijk weerbarstiger, maar dat neemt niet weg dat je aan de voorkant zoveel als mogelijk moet organiseren dat het goed wordt opgelost. Dus naast parkeren op eigen terrein moet het bezoekersparkeren zodanig worden gepositioneerd en vormgegeven dat het weinig impact heeft op het beeld van landschappelijk wonen dat we nastreven.</p> <p>9. Spelen in een natuurlijke omgeving heeft natuurlijk onze aandacht. Hierbij zullen we voor verschillende leeftijdsgroepen iets moeten aanbieden. Inderdaad ligt er met het bos al een enorme potentie. Of een volledig open trapveld lukt dat zullen we moeten bekijken. Qua hondenpoep gelden de huidige regels van opruimplicht. Een combinatie van wandelen en fietsen zien wij op de Hunze-as wel als mogelijkheid. We beschouwen dit niet als fietsnelweg maar meer als een gedeelde ruimte (shared space). Voldoende ruimte zal er moeten worden gecreëerd zodat de verschillende vormen van langzaam verkeer naast elkaar kunnen bestaan.</p> <p>10. De woningen gaan voldoen aan het bouwbesluit. Hierin wordt rekening gehouden met aardbevingsbestendig bouwen.</p> <p>11. Vraaggestuurd bouwen is dat we goed kijken naar de huidige en toekomstige wensen vanuit de markt. Dat is ook ons doel. We streven naar een gemêleerde wijk met een ruim aanbod van verschillende woningtypen/woonvormen.</p>	<p>D: verdere uitwerking in Stedenbouwkundig Ontwerp</p>
<p>Mogelijkheid van hondenuitlaatgebied. Het plangebied wordt nl. nu door veel hondenbezitters uit het Kazerneterrein en de omliggende wijken rond de Brink gebruikt als uitlaatgebied: het is rustig en verkeersvrij waardoor ze los kunnen lopen. In Zuidlaren zijn verder heel beperkte mogelijkheden om de hond los te laten. Het zou erg fijn zijn namens alle hondenbezitters als er hier een alternatief voor wordt meegenomen.</p>	<p>Op dit moment is het huidige (honden)beleid vanuit de APV (algemene plaatselijke verordening) dat honden binnen de bebouwde kom altijd aangelijnd moeten zijn. Zo ook straks in de nieuwe woonwijk. We snappen het verzoek. Graag horen we van hondenbezitters of zij alternatieven zien in de nabije omgeving.</p>	<p>B: wordt niet aangepast in SPvE</p>

<p>1. De bouw van de PBH heeft de relatie tussen het dorp en Hunzedal niet “verwaterd”. Voor de bouw van de PBH stonden enkele Saksische boerderijen langs de Brink OZ. Het sterrenbos was niet doorsneden en liep door tot de Laarweg (gedeelte lopend van west naar oost). Deze weg was in het verleden de schakel tussen het dorp en het Hunzedal. Praten wij nu over “herstel” dan dient het Sterrenbos, dat was doorsneden door de inmiddels afgebroken Traverse van de PBH, te worden herplant en in oude glorie worden hersteld. Bij de bouw van de Traverse door het Laarwoud bos schijnt ook juridisch vastgelegd te zijn dat bij toekomstige sloop van de Traverse, het bos in de oorspronkelijke staat hersteld moet worden.</p> <p>Maak van de west/oost lopende Laarweg de in het ontwerp veelvuldig genoemde “Hunze-As”, de autovrije route voor wandelen en fietsen, verblijven, ontmoeten en bewegen. Trouwens, ‘t is overdreven dat dit de plek voor “verblijven, ontmoeten en beleven” moet worden. Het dorp met haar zeven brinken en vele horeca kent genoeg plekken om te “verblijven, bewegen en ontmoeten”.</p> <p>2. Het oostelijke alsmede noord-oostelijke gedeelte van het plangebied bezit bijzondere natuurwaarden en de grondwaterstand/kwel in dit gebied, is zeer hoog. De vele slootjes zijn op dit moment tot het maaiveld gevuld. Dit gedeelte van het terrein moet als natuur worden behouden en niet worden bebouwd.</p> <p>3. De foto op blz. 15 “Historisch pad naar Laarwoud ligt verdiept” geeft een onjuist beeld van de historische laan. Deze foto toont slechts het fietspad. De brede zandlaan, de Laarweg (zuid/west lopend) en rechts naast dit fietspad gelegen, is op deze foto niet zichtbaar. Bij de bouw van de Traverse is bij deze kruising met de Laarweg een fietstunneltje gebouwd en het brede zandpad geblokkeerd. Het fietspad werd voor de bouw iets verdiept, het zandpad ter plaatse verdween middels ophoging en de bebouwing. De mooie zichtlijn via dit zandpad van Hunzeweg naar Ekkelkamp, verdween daardoor.</p> <p>Deze situatie moet in de oorspronkelijke staat teruggebracht worden t.w. zandpad ter hoogte van de afgebroken Traverse herstellen (zand afgraven) en de gekapte bomen herplanten. Dus volledig herstel van deze historische laan en geen aanleg van een kruising ten behoeve van de “Hunze-As”.</p>	<p>1. Met het verwateren van de relatie tussen dorp en Hunzedal hebben wij meer de landschappelijke structuur bedoeld. Het streven is om met de huidige context oude structuren zoveel als mogelijk te herstellen. Hierbij zal het stapelen van tijdsingrepen een rol zijn. Inderdaad was de Laarweg vroeger de ontsluiting richting het Hunzedal, echter heeft daar ook een traverse gelegen die een relatie tussen voor- en achterterrein realiseerde. Wij denken van de invulling van beide tijden gebruik te kunnen maken. De Hunze-as (op de plek van de oude traverse) is in onze optiek een goede manier en plek om op een ontspannen wijze het langzaamverkeer tussen dorp, nieuwe wijk en Hunzedal vorm te geven. Wij kiezen er dus voor om dat niet allemaal op de oude Laarweg te projecteren</p> <p>Een bijkomend voordeel van deze keuze is dat de Laarweg enkel in dit geval alleen gebruikt wordt voor de ontsluiting. Hierdoor kan het bestaande karakter van de weg behouden blijven.</p> <p>2. Wij zijn ons bewust van de bijzonder natuurwaarden die overigens op meerdere plekken in het gebied te vinden zijn. Basis gedachte van de visie is om de twee aspecten (bebouwing en natuurwaarden) zo goed als mogelijk in relatie en verhouding te krijgen.</p> <p>3. Dank voor deze nauwkeurige uitleg. Herstel van de laan lijkt ons ook een belangrijk onderdeel. Een ongelijkvloerse kruising is zeker niet iets wat wij voor ogen hebben.</p>	<p>punt 3: A: wordt aangepast in SPvE</p>
<p>4. De bestaande ontsluitingswegen t.w. Laarweg (gedeelte west/oost) en Hanekamp, zijn in de visie van de ontwerpers “solide.” Inmiddels heeft de vestiging van de tijdelijke AH aan de Laarweg bewezen, dat de aansluiting van Laarweg op Annerweg/Brink OZ levensgevaarlijke verkeerssituaties laat zien. Verstandiger is een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen richting kruising Nieuwe Dijk/Ekkelkamp/Huzarenlaan.</p> <p>Een mogelijke randweg dwars door de nieuwbouwwijk is een absurde optie. Vreemd dat afgelopen jaren, ondanks diverse verkeersstellingen, geen beslissing door College/Raad is genomen rond wel/niet een randweg. Een eventuele aanleg zal een reuze negatief effect op de nieuwbouwwijk hebben.</p> <p>Ik ben benieuwd waar de 2 ontsluitingswegen van de nieuwbouw op de voorzijde PBH worden gepland. De Millystraat en ook de Laarweg?</p> <p>5. Hierbij moet gekeken worden of het verantwoord is in dit voor aardbevingen gevoelige gebied (in 2015 en 2016 is door aardbevingen forse schade ontstaan aan de opstallen van de PBH en aan veel panden in een groot gebied daaromheen) warmte voor een hele nieuwe woonwijk uit de bodem te halen. Staatstoezicht op de Mijnen(SodM) heeft in meerdere situaties gewaarschuwd voor grote risico's bij de winning van aardwarmte. Een project in Groningen mislukte doordat de risico's te laag waren ingeschat. Onafhankelijk onderzoek, in een vroeg stadium in deze, is dringend gewenst.</p>	<p>4. De aansluitingen en het mogelijke gevolg hiervoor bij nieuwbouw zullen verkeerskundig worden onderzocht. Wij maken gebruik van de bestaande routes omdat hiermee in onze optiek mooie toegangswegen voor de nieuwe wijk worden gerealiseerd (mooier krijg je ze bijna niet) en wij zijn van mening dat de impact op het bestaande groen hiermee het minst zal zijn. Nieuwe doorsteken met kap tot gevolg zijn dan niet of slechts minimaal nodig. Ook wij zijn van mening dat de positionering van een randweg door dit gebied een negatief effect zal hebben op de nieuwe wijk.</p> <p>5. Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Volgens een provinciale verordening mag er geen warmte/koudeopslag in de grond plaatsvinden.</p>	<p>D: verdere uitwerking in Stedenbouwkundig Ontwerp</p>
<p>Denk om bouwverkeer, liever niet ten laste van Villapark.</p>	<p>We kijken in een later stadium wat de meest wenselijke route voor het bouwverkeer is.</p>	

<p>Algemeen We hebben waardering voor de landschappelijke aanpak die uit het SPvE spreekt. Slechts heel weinig dorpen hebben een gebied van ruim 16 ha ter beschikking om vrij in te vullen. Wat ons betreft mag dit aspect nog meer benadrukt worden. In die zin vinden wij het ambitieniveau van het SPvE nog aan de lage kant.</p> <p>Inleiding Het begrip 'Hunze-as' komt uit de lucht vallen. Het is een vak-begrip dat vraagt om een nadere toelichting. Landschappelijke ondergrond zichtbaar maken Een uitstekende ambitie. Wij staan achter het herstel van de landschappelijke structuren die met de geleiding van groen en blauw kunnen zorgen voor een 'natuurlijke' indeling van het gebied. Daarbinnen kan het 'rood' (de nieuwe woningen) een plek krijgen. In onze visie is het landschap leidend: hierin wordt de bebouwing ingepast. Herstel van de bomensingels is een goede gedachte evenals het herstel van het landgoed Laarwoud. Een langzaam verkeersroute vanaf het voorterrein van het PBH-terrein kan zich prima voegen in het groen dat hier opnieuw aangelegd wordt. Hiermee krijgt de rustige achterzijde ook een natuurlijke afscheiding van de dynamische voorzijde. Detail: er wordt over verschillende hoogteverschillen gesproken, ten opzichte van het bestaande dorp (+5m) en het oosten (+2m). Wellicht kan een hoogtekaartje dit verduidelijken.</p> <p>Omliggende landschap Naast de relatie met Laarwoud en Tusschenwater is het ook aan te bevelen om de relatie richting het ijsbaanterrein te onderzoeken (aan de noordzijde) en mogelijk bij het plan te betrekken.</p> <p>Groene ecologische rijke wereld Ons inziens liggen er ook kansen om nieuwe kwaliteiten toe te voegen, bijvoorbeeld door in de inrichting van de openbare ruimte in te zetten op meer biodiversiteit. Ook het toevoegen van extra watergebieden en passende bomen en planten in het plangebied biedt mogelijkheden. Toevoeging van bijvoorbeeld een boomgaard kan ook prima aan een bewonerscollectief worden uitbesteed. Ook liggen hier kansen in het kader van educatie en lokale voedselproductie (volkstuintuinen nieuwe stijl).</p>	<p>Als eerste dank voor de waardering.</p> <p>Het nog scherper krijgen van de Unique Selling points, daar zijn wij het wel mee eens. Het besef wat wij echter wel hebben en wat we misschien niet voldoende voor het voetlicht hebben gebracht, is toch wel de kans die het PBH terrein biedt. Waar heb je de kans om zo dicht bij een centrum in zo'n rijk landschap te wonen. De wijk optimaal verweven met het omliggende landschap (dan niet alleen Laarwoud of het Tusschenwater) is natuurlijk belangrijk en daar zullen we zo goed mogelijk naar gaan kijken. De gronden tussen het Tusschenwater en het PBH-terrein zijn echter niet in handen van de gemeente, vandaar dat we daar vooralsnog geen uitspraken over hebben gedaan. De Hunze-as is vooral bedoeld als verbinding voor langzaamverkeer. Zodat het dorp met de woonwijk en met het landschap verbonden is voor het langzaam verkeer. Hierin zit ook een recreatieve verbinding die we graag op termijn willen realiseren. Het gaat dus vooral om verbinding ten behoeve van langzaamverkeer. Qua vormgeving is hier nog van alles mogelijk.</p> <p>De bestaande natuurwaarden vergroten en aanvullen is een verplichting die we qua biodiversiteit voelen.</p>	<p>punt Hunze-as: A: wordt aangepast in SPvE (wij zullen de bedoeling van de Hunze-as in het SPvE duidelijker proberen te maken).</p>
<p>Bodem en ondergrond Het verdient aanbeveling om in het kader van de archeologie onderzoek te laten doen door de vrijwillige medewerkers van Natuurmonumenten die dit ook op andere plekken rondom het dorp verrichten.</p> <p>Water en riolering Juist dit punt geeft mogelijkheden om de woonwijk een bijzonder eigen karakter te geven. Het dorpscentrum verbinden via PBH naar Tusschenwater via één blauwe Hunze-as: dat zou een sterk thema kunnen zijn. Het wordt hier nog erg voorzichtig geopperd. Met een krachtige blauwe as zijn allerlei toepassingen mogelijk, tot en met een buitenbad voor de inwoners van de nieuwe wijk aan toe.</p> <p>Wegen en paden Prima de inzet op langzaamverkeer en toegankelijkheid. Wij adviseren in het vervolg van de planontwikkeling het VN Panel van de gemeente Tynaarlo hier ook expliciet naar te laten kijken. Het (her)gebruik van bestaande materialen is tevens een goede zaak. Mogelijk dat dit ook gebruikt kan worden om (lichte) woningen op te funderen.</p> <p>Een mogelijke randweg De randweg vinden wij geen goede zaak, ongeacht welke variant bekeken wordt; autogebruik moet op deze gevoelige landschappelijke plek zoveel mogelijk worden ontmoedigd. In deze tijd past juist een aanpak die andere en meer duurzame vervoersvormen centraal stelt.</p> <p>Parkeren Op dit punt missen wij een stevige ambitie. Juist in dit gebied liggen kansen om het autobezit terug te dringen en een autoluw/autovrij woonmilieu te realiseren. Door dit aan de voorkant van het proces duidelijk te maken, zal hier ook een specifieke groep bewoners op afkomen.</p>	<p>Water, ondergrond en hoogteverschillen zullen belangrijke ontwerpelementen zijn. Wij zien de Hunze-as dan ook zeker niet alleen als verhard element. Ook het beeld van een waterlijn/water gradiënt gevoed vanuit het voorterrein leeft bij ons.</p> <p>De aanbeveling om contact te zoeken met natuurmonumenten en VN panel nemen we ter harte.</p> <p>Parkeren is een opgave die aan de voorkant onderdeel uitmaakt van de ontwerpogave. Zeker als je voor ogen hebt een landschappelijk woonmilieu te realiseren. Wij zullen hier alles in het werk stellen om de impact van de auto minimaal te laten zijn op de landschappelijke uitstraling van de wijk.</p>	<p>D: verdere uitwerking in Stedenbouwkundig Ontwerp</p>

	<p>Hunze-as De Hunze-as hoeft wat ons betreft niet alleen uit verharding te bestaan. Liever niet zelfs. Wij zien eerder een waterplein op de voorzijde van het PBH-terrein voor ons (dat gevoed wordt door de omgeving), dat vervolgens in een langgerekte watergradiënt doorloopt naar Tusschenwater. Daarbij kan de as qua aankleding wel verschieten van dorps naar uitgesproken landelijk. Overigens wordt deze as in de Ontwikkelrichting nog een 'Groene Traverse' genoemd; zet het SPvE nu een ander (nieuw) accent?</p> <p>Landschappelijk wonen We onderschrijven in algemene zin de ambities. We missen echter de sociale kant van het wonen: het nieuwe buurtschap dat hier ontstaat. Het naoberschap, het collectieve: hoe gaan de bewoners hier straks met elkaar samenleven? Wij missen ook een visie op ondersteunende functies aan het wonen. Bijvoorbeeld een gemeenschappelijk te gebruiken buurthuis en dergelijke, gekoppeld aan een nieuwe (buurt)brink. Duurzaamheid We onderschrijven de ambities maar opnieuw geldt dat juist op dit onderwerp het verschil gemaakt kan worden ten opzichte van 'normale' woonwijk. Wij zouden ervoor willen pleiten om te gaan voor een zelfvoorzienende wijk die zoveel mogelijk 'autarkisch' is en een nieuwe standaard in Tynaarlo neerzet voor natuurinclusieve ontwikkeling. Waarbij duurzaamheid dus veel breder wordt getrokken.</p> <p>Cultuurhistorie De beursgebouwen zijn weliswaar verdwenen maar zij hebben wel een grote betekenis gehad in Zuidlaren en omgeving. Wij zouden het waardevol vinden wanneer ook de recente (bebouwde) geschiedenis van het gebied terugkomt in de wijk.</p>	<p>Wij zien de Hunze-as ook niet enkel als verharding. In het SPvE gaan wij nader in op onze gedachte over de Hunze-as.</p> <p>Wij onderschrijven het belang van naoberschap. In onze visie worden andere woonvormen dan vrijstaand of twee onder een kap zeker onderdeel van de opgave. Een collectievere manier van wonen zorgt voor naoberschap, maar wij zijn van mening dat dit ook op een schaalniveau hoger (stedenbouw niveau) speelt. In het plan moet voldoende collectieve/openbare ruimte zijn wat er voor zorgt dat mensen elkaar ontmoeten. Voorzieningen anders dan wonen zijn echter niet voorzien in het plangebied.</p>	<p>punt Hunze-as: A: wordt aangepast in SPvE (wij zullen de bedoeling van de Hunze-as in het SPvE duidelijker proberen te maken).</p>
	<p>Middelen en financiën We betreuren de mogelijke verplaatsing van de manege. Juist de hippische sport is nauw verwoven met de geschiedenis van Zuidlaren. Het is ook een voorziening die reuring geeft in het gebied. Uitdaging zou zijn om dit programmatisch en ruimtelijk goed in te passen.</p> <p>Communicatie en participatie Het is spijtig dat dit SPvE zonder inbreng van de maatschappelijke omgeving tot stand is gekomen. Er worden nu richtinggevende keuzes gemaakt zonder dat die direct al verrijkt konden worden met de inzichten van inwoners, ondernemers en anderen. Wij begrijpen dat Corona veel zaken bemoeilijkt maakt maar op deze manier lijkt toch weer een traditioneel 'inspraak'-proces te ontstaan. Ons voorstel is om veel zwaarder in te zetten (hoe lastig ook) op een vorm van co-creatie door het betrekken van organisaties met maatschappelijke doelen (woningcorporatie, zorg en welzijn) maar bijvoorbeeld ook aspirant-bewonersgroepen zoals Zuidlaarderhof en Knarrenhof. Graag worden wij betrokken bij de verdere conceptuele uitwerking en dat geldt ook voor de circa 200 belangstellenden die zich inmiddels voor ons concept hebben aangemeld. Zie verder bijlage 3</p>	<p>Het plangebied voorziet enkel in woningen. De manege wordt verplaatst naar elders. Wij zijn hierover in goed overleg met de manege.</p> <p>De basisspelregels zijn vastgelegd in het SPvE. Het participatieproces komt daarna weer op gang. Er liggen nog heel veel vraagstukken open, waarvoor we input vragen van de klankbordgroep, maar ook van omwonenden, belangstellenden en stakeholders.</p>	<p>D: verdere uitwerking in Stedenbouwkundig Ontwerp</p>
	<p>De titel van het concept SPvE voor de achterzijde van het Prins Bernhardhoeve-terrein & Hunze As heeft ons voor wat betreft het deel "& Hunze As" zeer verbaasd. Voor ons als KBG kwam het begrip Hunze As uit de lucht vallen en niet te herleiden naar een raadsbesluit. Desondanks hebben wij het gestelde in het concept SPvE meegenomen in ons advies.</p> <p>Het concept SPvE is een ambitieus programma van eisen, echter globaal van aard. Het biedt voor verdere uitwerking voldoende perspectief, maar de stap naar een Stedenbouwkundig Plan is nog (te) groot. Veel formuleringen doen weinig eisend aan, zoals "waar mogelijk" en "waar noodzakelijk," en laten veel ruimte voor interpretatie. Wij verwachten als vervolgstap een definitief SPvE waarin eisen concreter zijn geformuleerd om de volgende fase in te kunnen gaan.</p> <p>Om met de ontwikkeling van de achterzijde PBH alvast te starten is verstandig. De urgentie van woningbouw mag geen vertraging oplopen. Het inschakelen van 2 bureaus met elk hun specifieke kennis en kunde voor de afzonderlijke projecten kan het geheel naar een hoger plan tillen. Het herbergt ook het gevaar in zich van misverstanden en onderling afstemmingsverlies. De doorlooptijd is verschillend en de afhankelijkheden zijn groot. Geen van beide projecten mag de ander voor de voeten lopen, ontwikkelingen blokkeren of voor voldongen feiten stellen Een uitdagende taak voor alle betrokken partijen.</p> <p>Het vraagstuk over een eventuele randweg legt een niet acceptabele zware druk op de toekomstige inrichting van de nieuwe woonwijk. Besluitvorming over nieuwe infrastructuur vergt een zorgvuldig proces en kan niet en passant onderdeel uitmaken van het onderhavige programma van eisen.</p> <p>Bureau SteenhuisMeurs houdt momenteel, in opdracht van de gemeente Tynaarlo, een cultuur/historisch onderzoek. Wij gaan ervan uit dat rekening wordt gehouden met de conclusies uit dit onderzoek.</p>	<p>We stellen voor de titel aan te passen en de toevoeging "&Hunze As" te laten vervallen. Wellicht ten overvloede; De as is geïntroduceerd in de ontwikkelvisie "Zuidlaren werkt samen". Hier werd de lijn o.a. beschreven als groene traverse en recreatieve route.</p> <p>We hebben bewust het SPvE nog niet verder geconcretiseerd, omdat we ruimte willen laten voor de uitkomst van het participatietraject na vaststelling. In het SPvE wordt de intentie steeds goed duidelijk gemaakt, echter we moeten op sommige plaatsen toch nog even een pas op de plaats maken. Willen we gebruik maken van de opgenomen ruimte die het SPvE biedt, dan zullen we daar goede argumenten tegenover zetten.</p> <p>Het is inderdaad een uitdagende taak voor betrokken partijen. Wij proberen zoveel mogelijk de voortgang te behouden.</p> <p>Besluitvorming over een eventuele rondweg behoort bij het project "centrumontwikkeling". Wij denken met de huidige invulling van het SPvE door te kunnen gaan met de ontwikkeling.</p> <p>Met de uitkomst van het cultuurhistorisch onderzoek wordt, daar waar van toepassing op de achterzijde, rekening mee gehouden.</p>	<p>Titel: A: wordt aangepast in SPvE</p>

	<p>Hunze-As Wij zijn tevreden dat u aangeeft dat de bestaande infrastructurele ontsluitingen van de nieuwe woonwijk, via respectievelijk de Hanekampen de Laarweg, solide en toereikend zijn om het verkeer aan te kunnen. Gekoppeld aan de voorgestelde uitwerking van een verkeersluwe omgeving binnen het reeds aanwezige groene kader, bevat dit alle elementen voor een veilig en prettig leefklimaat. Met name het behoud van het historische karakter en structuur van de Laarweg en het Sterrenbos/Franse bos zijn daarbij van grote waarde.</p> <p>De KBG adviseert de zgn. traverse te herplanten en zodoende het Sterrenbos/Franse bos en de samenhang met de Laarweg weer in z'n oude luister te herstellen. Wij pleiten voor een veilige wandel-/fietsverbinding tussen de nieuwe woonwijk en de Brink Oostzijde. Een verbinding die speels, slingerend, beide verbindt en tevens een rol kan spelen bij het sterk groeiende wandel-en fietstoerisme. Een ruimtelijke reservering met een breedte van 5 meter lijkt ons voldoende.</p> <p>In het concept SPvE wordt een zgn. Hunze As (een zichtlijn) voorgesteld, die zich uitstrekt vanaf de Brink Oostzijde tot aan de oostrand van het projectgebied. Deze wijzen wij af. Het gedeelte van deze As door de nieuwe woonwijk, begrensd door de Laarweg en de oostzijde van het projectgebied, is volgens ons voldoende om het gewenste effect (een doorkijk naar het Hunzedal) te realiseren.</p>	<p>De Hunze-as is in eerste instantie bedoeld als een langzaamverkeersverbinding tussen dorp en de nieuwe woonwijk en op termijn het Hunzedal. Het gaat om verbinden. De werknaam Hunze-as suggereert ook zicht-as en dat is niet perse noodzakelijk. Uiteraard moet het gaan om een goed en zorgvuldig ontwerp waarbij de unieke groen sfeer van het Laarwoudbos onderdeel moet worden van de beleving. Voor het langzaamverkeer zal wel verharding nodig zijn. Hierbij kan gedacht worden aan een fietspad en voetpaden. Of misschien moet het wel gecombineerd? Dit soort keuzes volgt in de uitwerking, We zien een meerwaarde in de Hunze-as en wel om de volgende redenen;</p> <ul style="list-style-type: none"> -het zorgt voor een veilige en goede verbinding tussen het centrum en de woonwijk voor het langzaam verkeer. -het is onwenselijk om al het langzaam verkeer via de Laarweg te laten gaan. -een route via de Hunze-as stimuleert het wandelen/fietsen meer. 	<p>punt Hunze-as: A: wordt aangepast in SPvE (wij zullen de bedoeling van de Hunze-as in het SPvE duidelijker proberen te maken).</p>
	<p>Wonen Uitgangspunt in het concept SPvE is de realisatie van ca. 13-15 woningen per hectare, met een juiste balans tussen uit te geven kavels voor woningbouw en het openbaar gebied. Op deze wijze wordt duidelijk hoe invulling wordt gegeven aan het begrip "landelijk wonen".</p> <p>Wij adviseren tenslotte na het bouwrijp maken direct over te gaan tot vervolmaken van "de groene hoofdstructuur" gezien de doorlooptijd van het project. Zie verder ook bijlage 4.</p>	<p>Uitgangspunt is een gemêleerde wijk waar landschappelijk wonen vlak bij het centrum mogelijk zal zijn. De groene hoofdstructuur als robuust raamwerk te beschouwen en wellicht vooruitlopend hier aan te werken kunnen wij ons goed voorstellen.</p>	<p>D: verdere uitwerking in Stedenbouwkundig Ontwerp</p>

Kornoeljeplein 1

29 mei

2019, Zuidlaren

Geacht college,

In het kader van het centrumplan Zuidlaren heb ik, Rob Wagenborg als eigenaar van het Laarwoud, een visie ontwikkeld op de mogelijke inrichting van de oostflank van de Hondsrug nabij het Laarwoud van Brink tot Tusschenwater. Dit gebied omhelst, van west naar oost, de koppeling van de Brink naar de traverse, het Laarwoud, de voormalige parkeerplaats van de terreinen van de Prins Bernard Hoeve, het biezenveld, de ijsbaan, het gemeentebos en de voormalige rioolwaterzuivering. Deze visie beoogt een verbinding te leggen tussen het nieuwe natuurgebied Tusschenwater en het bewoningsgebied rond de Brink.

Om de visie verder onder de aandacht van de gemeente te brengen heeft een afvaardiging van de gemeente op 25 mei een werkbezoek gebracht op het Laarwoud. Voor verdere toelichting ben ik altijd bereid de visie verder toe te lichten. Ook heeft de griffie toegezegd eventuele vragen aan mij door te zullen spelen.

Met vriendelijke groet,

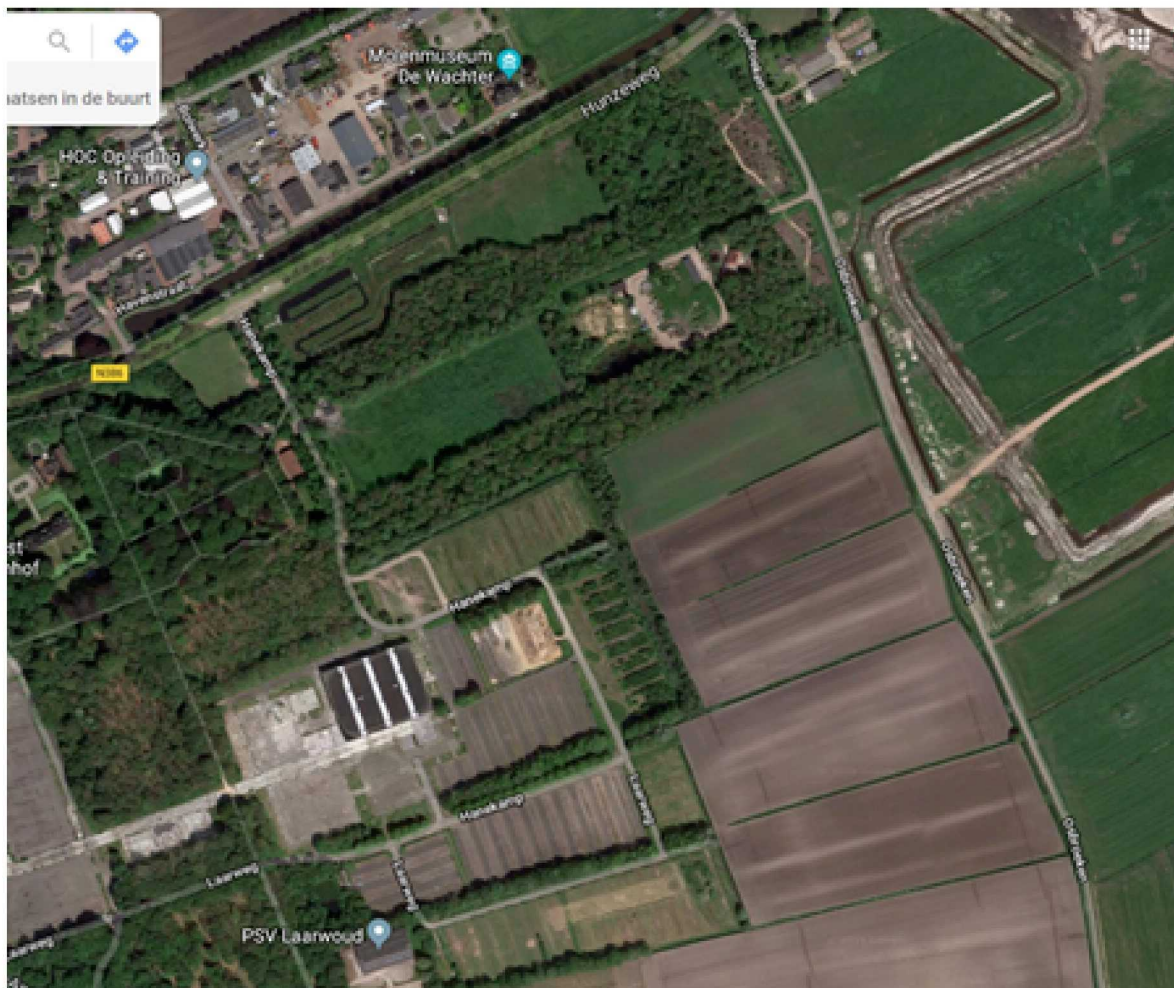
Rob Wagenborg







Natuurvisie oostflank Hondsrug nabij Laarwoud



Luchtfoto visiegebied 2018

Inleiding

De oostflank van de Hondsrug ter hoogte van Laarwoud biedt kansen voor herstel van natuur en landschap, en daarmee voor meer belevingsmogelijkheden voor de Zuidlaarder bevolking en haar gasten. Het gebied grenst aan het recent ingerichte Tussenwater. Daarmee vormt het een prachtige overgang van het hoger gelegen, kleinschalige Hondsruglandschap naar de open, natte Hunzelaagte. Hoe mooi zou het zijn dit aantrekkelijke en gevarieerde landschap als overgang van Hondsrug naar Hunzedal te kunnen beleven. Deze natuurvisie op hoofdlijn toont hiertoe de mogelijkheden en heeft tot doel de Zuidlaarders en haar gasten, bijvoorbeeld ecotoerisme bij dit gebied en de overgang naar het Hunzedal te betrekken.

Gebiedskenmerken

Het gebied heeft een zekere helling, en daalt in oostelijk richting af naar het Hunzedal. Plaatselijk komt keileem voor in de ondergrond. Aan de oostzijde, nabij de Osbroeken tonen roestverschijnselen in sloten de invloed van (lokaal) toestromend grondwater. De bodem bestaat uit podsolgronden met aan de oostzijde lokaal venige en moerige elementen. Historische kaarten (bron: www.topotijdreis.nl) tonen (voor de aanleg van de Prins Bernhardhoeve) de oost-west georiënteerde

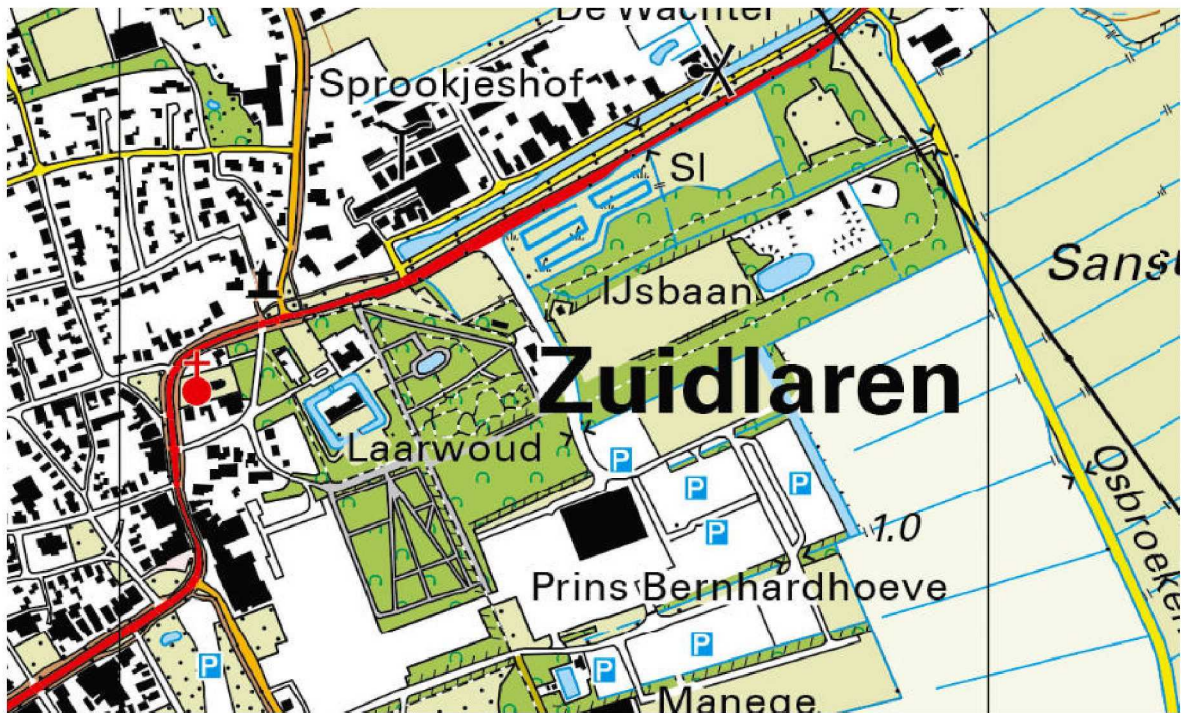
houtwalstructuren die vanaf de Lage weg tot op zekere hoogte het gebied inliepen (en dat meer naar het zuiden nog doen). Op de lage delen gingen ze lokaal over in elzensingels (oa. ter hoogte van de Koelanden).

Visie op hoofdlijn

Er liggen mogelijkheden om vanaf de Brink in Zuidlaren via de oostflank Hondsrug ter hoogte van Laarwoud naar Tusschenwater een doorgaande natuurstrook inclusief recreatief gebruik (wandelmogelijkheden) te realiseren. Deze loopt van de Brink, via de open doorgang (traverse) richting ijsbaan en zo naar de Osbroeken. In het gebied komen diverse leefgebieden voor plant- en dier voor variërend van bos, vochtig en bloemrijk grasland (bij het ijsbaantje) tot moerasachtige elementen (zuiveringsmoeras). Er kunnen enkele percelen grenzend aan de Osbroeken worden toegevoegd aan deze strook. Ze kunnen als vochtig, wellicht kwelgevoed grasland worden ingericht en beheerd.

Kernbegrippen bij de natuurvisie zijn:

- **Hogere kwaliteit** van het landschap (overgang kleinschaligheid Hondsrug naar openheid Hunzedal), met het vroegere kleinschalige landschap als vertrekpunt voor herstelmaatregelen
- **Meer beleving** van een aantrekkelijke landschappelijke overgang door herstel van zichtlijnen (in west – oostrichting), herstel van traverse door hiervan een deel als natuurstrook in te richten en daarmee de kwaliteit van het gebied als geheel te verhogen. Dit draagt bij aan de vitaliteit van dit deel van Zuidlaren
- **Betere toegankelijkheid** voor de Zuidlaarder bevolking en haar gasten, en daarmee betere bereikbaarheid van Tusschenwater. Waar nodig aanbrengen van aanvullende paden, infopanelen.
- **Meer natuurwaarden** op deze oostflank van de Hondsrug, feitelijk een overgang zonder barrières tussen flankgebied Hondsrug en Tusschenwater. Een gradiëntrijk gebied variërend van hoog naar laag, nat naar droog, besloten naar open, dat leefgebied voor veel soorten biedt en dus bijdraagt aan verbetering van de biodiversiteit.
- **De kosten** voor inrichting en beheer van natuurgebied zijn beperkt. Daar tegenover staat een maatschappelijke bate die bijdraagt aan het beeld van Zuidlaren als groene parel.
- **Vertellen van het historische verhaal** van het gebied van Hondsrug en Hunzedal, maar ook uitleg over landschap (zichtlijnen) en natuur leiden tot meer begrip van de directe leefomgeving bij de wandelaars.
- **Goede** inpassing in en afstemming met overige functies die plek hebben of krijgen op de oostflank.



Beeld van visiegebied anno 2019

Tenslotte

Het oostelijk flankgebied van de Hondsrug nabij Laarwoud heeft veel mogelijkheden voor een kwaliteitsimpuls die verder gaat dan alleen woningbouw of invulling van andere functies. Natuur, landschappelijke kwaliteit en beleving van dit flankgebied in relatie tot Tussenwater zijn aspecten die deze overgang een parel voor Zuidlaren kunnen maken die veel bewoners bezoekers van elders plezier zal doen. Verwacht mag worden dat dit idee de vitaliteit van Zuidlaren zal versterken.

Nadere detaillering van de visie op hoofdlijn is wenselijk om tot een schetsontwerp te komen.



Visiegebied begin jaren 60 van de vorige eeuw

Ontwikkelingen op het PBH-terrein 2021

Reactie van natuurvereniging IVN Zuidlaren op het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)

Na lezing van het concept SPvE kunnen we zeggen dat Strootman ons niet teleur gesteld heeft. Onze neuzen wijzen behoorlijk in dezelfde richting. Daar waar we denken een minder logische ontwikkelstap in de uitgangspunten te zien, heeft dat, naar wij vermoeden, te maken met de randvoorwaarden van de opdrachtgever. Als voorbeeld kunnen we noemen: a. de Hunze As, die abrupt eindigt bij de oostgrens van het plangebied; en b. de handhaving van het wegensysteem dat destijds voor de parkeerfunctie is aangelegd.

Bij onze opmerkingen, tips en verandervoorstellen blijven genoemde punten a en b als rode draad in onze reactie terug komen.

Wij kijken over de grenzen van het plangebied heen waar het om de verbinding tussen Hondsrug en Tusschenwater gaat. Daar moet een beeld van gevormd worden, waarvan de eerste aanzet in het plangebied ligt. Wij willen zeker stellen dat de maatregelen in het

plangebied later geen spijmaatregelen blijken te zijn. De verdere uitwerking van de verbinding vraagt meer voorbereidende besluitvorming in de gemeente.


Voorts vragen wij ook veel aandacht voor het bouwrijp maken van het plangebied. Voordat tot woningbouw kan worden overgegaan zullen eerst de stoffelijke resten van de parkeerfunctie en de vloeren van de reeds opgeruimde gebouwen moeten worden opgeruimd. Pas daarna kan werk aan bodem, hoogte en reliëf het fundament leggen waarmee dit deel van de Hondsrug als hydrologisch systeem letterlijk en figuurlijk 'weer tot leven komt'. Op dit fundament kan dan een wijk ontwikkeld worden waarin leefbaarheid voor mensen, dieren en planten voorop staat. Met onze specifieke terreinkennis en inbreng helpen wij Strootman aan concretere formuleringen voor een definitief SPvE.


In onze aanbevelingen zit eigenlijk een watertoets 'avant la lettre' verscholen. Als

deze aanbevelingen ter harte worden genomen, is de watertoets door het waterschap nog slechts een formaliteit.

In de volgende tekst noteren wij per hoofdstuk van het SPvE aandachtspunten en plaatsen wij daarbij kanttekeningen.

Inhoud	Aandachtspunten / citaten	kanttekeningen
1. Inleiding		
1.1 Aanleiding	Naast de woonwijk is ook de Hunze-as onderdeel van de opgave. De Hunze-as is een nieuwe schakel tussen centrum en het Hunzegebied, met het Prins Bernhardhoeve-terrein als belangrijke schakel.	Waarom de Hunze-as, niet de Hondsrug-Hunze-as noemen, lijkt duidelijker
	We willen een woonwijk maken die past bij het DNA van Zuidlaren.	Dit betekent planning voor/van een divers woningaanbod; voor grotere en kleinere gezinnen, huur- en koopwoningen. Bouw voor ouderen kan doorstroming van starters en jonge gezinnen elders in Zuidlaren bevorderen.
1.2 Plangebied	De woningbouw zal volledig plaatsvinden binnen de grenzen van het plangebied. Het is ook ons streven om andere opgaven zoals landschappelijke inpassing en waterberging zoveel als mogelijk binnen deze grenzen te realiseren.	<ul style="list-style-type: none"> a. Er is voor waterberging nog geen oppervlakte en locatie voorzien. Die zal gevonden moeten worden onderaan de helling. Dus ongeveer ter plaatse van het oostelijke deel van de Hanekamp. Er is nu geen enkele reden meer om auto's onderaan de helling te laten rijden. Deze ruimte kan beter besteed worden aan waterberging, fietsen, wandelen en speelnatuur voor de kinderen. b. Ook kijken naar de directe, aansluitende omgeving van het plangebied voor deze functies, omdat het PBH terrein onderdeel van een groter geheel is (waterverbindingen, waterberging, landschap, Ecologische verbindingzones, etc.)
2. Huidige kwaliteiten		
Kwaliteiten landschap en stedenbouw	Het decor van de nieuwe woonwijk is echte al een beschreven blad.....	<ul style="list-style-type: none"> a. De huidige ligging van de Hanekamp, zo onderaan de helling zien wij als een residu van de parkeerfunctie uit het verleden die te ver in het Hunzedal is komen te liggen. Beter is om een ontsluiting voor het plangebied opnieuw te ontwerpen, zodat die geheel wordt afgestemd op de nieuwe woonfunctie en niet andersom. b. Het 'beschreven blad' is trouwens ook aanwezig beneden het maaiveld. Daar liggen kabels en leidingen en niet te vergeten een stelsel van straatkolken en pvc-buizen voor een snelle afvoer van het hemelwater voor de parkeerfunctie, waar we nu afscheid van nemen. c. Op het maaiveld liggen nog de vloeren van de voormalige gebouwen en de verharding van de parkeerterreinen.
Historie	De bebouwing van de Prins Bernhardhoeve heeft zich indertijd niets aangetrokken van dit landschappelijk gegeven, en is als gebiedsvreemd gebouw in het landschap komen te liggen. Nu de locatie wordt her ontwikkeld, zou het interessant zijn om deze bijzondere landschappelijke ondergrond terug te brengen in het ontwerp.	<ul style="list-style-type: none"> a. Vooral het wegstelsel voor de parkeerfunctie is als gebiedsvreemd element nog aanwezig. Handhaving zou geen randvoorwaarde moeten zijn. Aan de oostgrens heeft overigens de verharding ook kalk mee gebracht waar de orchideeën het goed op doen. b. De ondergrond is destijds grootscheeps geëgaliseerd voor de parkeerfunctie en voorzien van een stelsel voor de snelle afvoer van hemelwater. Het zou mooi zijn om weer iets van het oorspronkelijke reliëf terug te brengen, zoals wonen

		op (mini-honds)ruggen en afwateren op lager gelegen wadi's. Een eigentijds herstel van het vroegere slotenpatroon zou je dit kunnen noemen. Meer reliëf levert bovendien meer biodiversiteit op.
	Nu de locatie wordt herontwikkeld, zou het interessant zijn om deze bijzondere landschappelijke ondergrond terug te brengen in het ontwerp. Wij denken bijvoorbeeld aan het aanzetten van het contrast tussen de hoge rug en het lagergelegen dal, Door deze terug te laten komen in de topografie van de woonwijk en op bepaalde plekken te accentueren.	Helemaal mee eens. Zie onze aanbevelingen bij het bouwrijp maken.
	De nieuwe woonwijk kan het huidige coulissenlandschap een 'upgrade'geven, waarbij herstel van het kamertjeslandschap hand in hand gaat met de ontwikkeling van nieuwe bebouwing.	Dit past bij de ideeën van de Zuidlaarderhof. Die toekomstige bewoners beloven betrokkenheid bij hun leefomgeving waarbij zij mee doen in het beheer niet schuwen. Zij kunnen ook nog ongevraagd hulp van de bever krijgen.
Omliggende landschap	Relatie met Tusschenwater / de Hunze versterken	Jammer dat (tot nu toe) de Hunze As niet wordt doorgetrokken tot de Osbroeken. Die kans is <u>nu</u> aanwezig.
	De Prins Bernhardhoeve kan zich ontwikkelen tot een plek waarbij het dorp direct contact kan maken met het Hunzelandschap.	Naast de beslotenheid van het kamertjeslandschap moet ook zichruimte blijven langs de Hunze-as. Open ruimten in het landschap kunnen geborgd worden met laag beheerde vegetaties en/of waterpartijen.
Groene ecologisch rijke wereld	Het waardevolle kwelwater en de relatief nutriëntarme ondergrond is een bijzondere combinatie die we binnen het gebied willen behouden dan wel willen terugbrengen.	ook behoud van het, destijds aangebrachte kalkhoudende bodemmateriaal
		<ul style="list-style-type: none"> a. Aan noordzijde ook semiverhard, groen parkeerterrein met bijzondere vegetaties b. Huidige stuw peil oosterse randsloot c. tevens afvoer naar Osbroeken
Bodem en ondergrond	<p>Bij de inrichting van het gebied moet goed rekening worden gehouden met het mogelijk hergebruiken van de grond en het plaatsen van bijvoorbeeld bomen.</p> <p>Bij graafwerk rekening houden met de bijzondere bodemcondities van het achterste parkeerterrein en deze plek zoveel mogelijk ontzien of de grond op een andere plek terug plaatsen om de condities binnen het terrein te behouden.</p>	De vrij komende grond uit wadi's kan verwerkt worden in toekomstige woonerven; met name onderaan de helling. Hoog wonen; laag afwateren. Ook uit de aanleg van bergingsvijvers kan grond gewonnen worden voor het vorm geven van woonruggen. 'Werk met werk maken' kan alleen als alles tegelijk wordt aangepakt. Zo kan ook gerekend worden met grond die beschikbaar komt bij het graven van parkeer garages onder winkel- en wooncentra.

<p>Water en riolering</p>	<p>Op het hiernaast staande kaartje van de Antegroep is bovendien te zien dat er in het gebied veel meer sloten lagen, maar dat deze in de jaren 70-80 gedempt zijn. In het stedenbouwkundig plan wordt onderzocht of sloten weer kunnen worden uitgegraven voor oppervlakkige afwatering.</p> <p>We verkennen de mogelijkheden om leidingen voor hemelwater te beperken om waar mogelijk in te zetten op bodeminfiltratie.</p>	<p>Voordat hemelwater naar het buitengebied vertraagd kan worden afgevoerd zou er binnen het plangebied berging mogelijk moeten zijn. Dat kan d.m.v. aanleg bergingsvijver(s) en/of door plaatselijke verruiming van de achtergelegen kwelsloot. Voor dit onderwerp komt er een watertoets door het waterschap. In die watertoets (Wb21-beleid) zal ook gelet worden op de sanering van het in de bodem aanwezige stelsel voor de snelle afvoer d.m.v. straatkolken en pvc-buizen. Mogelijkheid van open-waterberging op of aansluitend op het terrein, gekoppeld aan natuurverbinding Hunzedal te onderzoeken, zo mogelijk in gemeentebos aan de noord-oostzijde</p>
<p>3. Infrastructuur</p>		
<p>Aansluiting op de omgeving</p>	<p>De achterzijde van de Prins Bernhardhoeve wordt een groene, verkeersluwe omgeving. Veilig wandelen, spelen en recreëren zijn de uitgangspunten. Het gebied is zoveel als mogelijk domein van de fietsers en voetgangers.</p> <p>Auto's zijn hier te gast. De hoeveelheid verharding is zoveel mogelijk beperkt en de auto's staan zoveel mogelijk uit het zicht geparkeerd.</p> <p>De Hunze-as wordt een belangrijke langzaamverkeersroute tussen het centrum en de voorzijde Prins Bernhardhoeve, naar achterzijde Prins Bernhardhoeve met zicht op het Hunzedal. Vanaf de achterzijde ontstaat via het noordelijke bos en de Osbroeken een rechtstreekse verbinding naar het Tusschenwater en de Hunze.</p>	<p>Aan de rechte lijn richting Hunzedal vast houden. Een afleiding via het huidige gemeentebos voor wandelaars is weliswaar een mooie bestaande route, maar het is geen vervanging van de verbindingfunctie van de beoogde Hunze As.</p>  <p>Met referentiebeelden kunnen we de gebruiksmogelijkheden van een natte verbinding voor de bewoners schetsen.</p>
<p>Wegen en paden</p>	<p>Het weren van doorgaand verkeer in verblijfsgebieden' en 'Het zoveel mogelijk voorkomen van doodlopende wegen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> a. Er moet voorkomen worden dat autoverkeer in deze woonwijk een sluiproute vindt van de Brink naar de Hunzeweg. Dat zou veel schade toebrengen aan het woongenot in deze wijk. Daarom pleiten wij ervoor dat de wijk voor auto's alleen ontsloten wordt vanaf de Brink. b. Het oostelijk deel van de Hanekamp kan vervallen als voor autoverkeer gekozen wordt voor ontsluiting vanaf de Brink. Wegen die een doorsnijding van de west-oost structuur tot gevolg hebben zouden bij de kruisingen met wadi's en houtsingels faunatunnels in de weg moeten krijgen. Wegen evenwijdig aan de houtsingels zijn het minst schadelijk voor de faunaverbindingen. c. Denk aan lussen met eenrichtingverkeer waarbinnen in clusters gebouwd kan worden. Dat bespaart wegbreedte en dus verhard oppervlak. Parkeerplaatsen

		<p>zouden dan visgraat gewijs kunnen aantakken aan de weg. Een auto heeft dan minder draairuimte en dus wegbreedte nodig dan bij parkeerplaatsen loodrecht op de weg.</p> <p>d. Het hele gebied zou 30km zone moeten worden.</p>
Een mogelijke randweg	Redenerend vanuit het achterterrein zou het zeer onwenselijk zijn om het tracé door de nieuwe woonwijk te trekken. Vanwege het ruimtebeslag is er minder ruimte voor woningen en mede door de splijtende werking van de weg kan niet de woonkwaliteit worden behaald die we voor ogen hebben. Om dit te illustreren hebben we vier mogelijke varianten geschetst. Optie A die uit de quickscan van Roelofs naar voren is gekomen (over de Laarweg) splitst de woonwijk in twee delen op. Net als variant B.	Beschrijving + voor- en nadelen opties C en D missen.
Parkeren	Bijvoorbeeld het plaatsen van auto's in parkeerkoffers, binnen woonhoven, (half) ondergronds, en met een waterpasserende verharding	Optie om ergens een centrale parkeerplaats te maken. Dit is een duurdere maar mogelijk ook duurzame optie: centrale open parkeerplaats met dak van zonnepanelen. Misschien iets voor 'Zuidlaarderhofwijk' of de 'Knarrenwijk'.
Hunze-as		Ook rekening houden met de gewenste toekomstige natuur-landschappelijke inrichting van het landbouw-tussengebied (tussen weg Osbroeken en PBH) om juiste aansluiting te verkrijgen met Tusschenwater
4. Programma		
Duurzaamheid	Gezamenlijke warmteoplossingen mogelijk maken.	Ook kijken naar de mogelijkheid van warmte-koude opslag in de bodem
	Ruimte wordt gegeven aan duurzame woonvormen, bijvoorbeeld woningen op kleinere kavels, maar met een gemeenschappelijke tuin.	De nodige diversiteit aanbrenge in woonvormen. Denk aan ideeën van groep Zuidlaarderhof en Knarrenhofgroep
Landschappelijk wonen naast het centrum		Bij uitgangspunten toevoegen: 'aan de oostzijde geen uitzichtbelemmerende bebouwing of begroeiing'. Behoud daar een brede uitwaaiering qua uitzicht richting Hunzedal. Bijvoorbeeld de hele breedte tussen twee (ex-) houtwallen.
Fasering	<ul style="list-style-type: none"> Vraaggestuurd bouwen, prestatieafspraken maken met woningbouwvereniging Met woningbouwverenigingen en woningbouwinitiatiefgroep Zuidlaarderhof/Knarrenhof



**Concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen achterzijde PBH-terrein
Gezamenlijke reactie Initiatiegroep Zuidlaarderhof en Stichting Knarrenhof
13 januari 2021**

Algemeen

We hebben waardering voor de landschappelijke aanpak die uit het SPvE spreekt. Die aanpak past bij de locatie: feitelijk hoort de achterzijde niet meer bij de dorpsbebouwing. De beursgebouwen uit het verleden waren in die zin een harde doorbraak van de dorpsrand. Er liggen nu kansen om die situatie te herstellen. Weliswaar wordt er nog steeds nieuwe bebouwing toegevoegd maar deze zal 'te gast' moeten zijn in het nieuwe landschap dat hier ontstaat. In feite hebben we het hier namelijk niet meer over dorpsinbreiding maar over dorpsuitbreiding.

Een tweede algemene opmerking betreft het unieke karakter van deze opgave. Slechts heel weinig dorpen hebben een gebied van ruim 16 ha ter beschikking

om vrij in te vullen. Wat ons betreft mag dit aspect nog meer benadrukt worden. Wat is de betekenis van deze ontwikkeling voor Zuidlaren en de wijdere omgeving? Wat hebben straks ook niet-bewoners hier te zoeken? In die zin vinden wij het ambitieniveau van het SPvE nog aan de lage kant. Het is een gedegen opsomming van de onderwerpen die van belang zijn voor een nieuwe woonwijk (opgehaald in de gemeentelijke organisatie) maar het wordt nog onvoldoende duidelijk wat nu precies het Unique Selling Point, het DNA, het 'narratief' van dit gebied gaat worden. Deze vraag wordt wel gesteld (p7) maar krijgt geen expliciet antwoord. Wat is er Zuidlarens aan dit nieuwe gebied? Maar ook: wat is de 'wow'-factor ervan? Wij kunnen ons voorstellen dat – gezien de ligging aan de rand van het dorp niet zozeer versmelting met het dorp de inzet wordt, maar veelmeer het creëren van een eigenstandige kwaliteit – juist enigszins los van het dorp. Het algemene thema 'landschappelijk wonen' verdient daarom een nadere uitwerking. Het is zaak om dit direct, bij het begin van de planontwikkeling, goed te verankeren.

Inleiding

Het begrip 'Hunze-as' komt uit de lucht vallen. Het is een vak-begrip dat vraagt om een nadere toelichting.

Landschappelijke ondergrond zichtbaar maken

Een uitstekende ambitie. Wij staan achter het herstel van de landschappelijke structuren die met de geleiding van groen en blauw kunnen zorgen voor een 'natuurlijke' indeling van het gebied. Daarbinnen kan het 'rood' (de nieuwe woningen) een plek krijgen. In onze visie is het landschap leidend: hierin wordt de bebouwing ingepast.

Herstel van de bomensingels is een goede gedachte evenals het herstel van het landgoed Laarwoud (zie daarover ook het artikel in magazine IVN). Een langzaam verkeersroute vanaf het voorterrein van het PBH-terrein kan zich prima voegen in het groen dat hier opnieuw aangelegd wordt. Hiermee krijgt de rustige achterzijde ook een natuurlijke afscheiding van de dynamische voorzijde. Detail: er wordt over verschillende hoogteverschillen gesproken, ten opzichte van het bestaande dorp (+5m) en het oosten (+2m). Wellicht kan een hoogtekaartje dit verduidelijken.

Omliggende landschap

Naast de relatie met Laarwoud en Tusschenwater is het ook aan te bevelen om de relatie richting het ijsbaanterrein te onderzoeken (aan de noordzijde) en mogelijk bij het plan te betrekken. Bijvoorbeeld door met wandel/fietspaden hierop aan te sluiten en ook dit gebied beter toegankelijk te maken voor de nieuwe bewoners en de Zuidlaarders. Dit gebied is in gemeentelijke handen. Bij de relatie met het omliggende landschap hoeft het niet alleen om het uitzicht te gaan. Overwogen kan worden om bijvoorbeeld richting Tusschenwater nieuwe waterpartijen aan te leggen, die dienen als waterberging en de natuurwaarde versterken. Dan gaat het dus om meer ambitie dan alleen het herstel van de oude sloten.

Groene ecologische rijke wereld

We ondersteunen het pleidooi om bestaande kwaliteiten te behouden. Ons inziens liggen er ook kansen om nieuwe kwaliteiten toe te voegen, bijvoorbeeld door in de inrichting van de openbare ruimte in te zetten op meer biodiversiteit. Ook het toevoegen van extra watergebieden en passende bomen en planten in het plangebied biedt mogelijkheden. We noemen als referentie het plan 't Kavelt in Mill (Strootman) waar een arboretum is toegevoegd, evenals waterpoelen. Toevoeging van bijvoorbeeld een boomgaard kan ook prima aan een bewonerscollectief worden uitbesteed. Ook liggen hier kansen in het kader van educatie en lokale voedselproductie (volkstuint nieuwe stijl).

Bodem en ondergrond

Het verdient aanbeveling om in het kader van de archeologie onderzoek te laten doen door de vrijwillige medewerkers van Natuurmonumenten die dit ook op andere plekken rondom het dorp verrichten.

Water en riolering

Juist dit punt geeft mogelijkheden om de woonwijk een bijzonder eigen karakter te geven. Het dorpscentrum verbinden via PBH naar Tusschenwater via één blauwe Hunze-as: dat zou een sterk thema kunnen zijn. Het wordt hier nog erg voorzichtig geopperd.

Met een krachtige blauwe as zijn allerlei toepassingen mogelijk, tot en met een buitenbad voor de inwoners van de nieuwe wijk aan toe.

Wegen en paden

Prima de inzet op langzaamverkeer en toegankelijkheid. Wij adviseren in het vervolg van de planontwikkeling het VN Panel van de gemeente Tynaarlo hier ook expliciet naar te laten kijken.

Het (her)gebruik van bestaande materialen is tevens een goede zaak. Mogelijk dat dit ook gebruikt kan worden om (lichte) woningen op te funderen.

Een mogelijke randweg

De randweg vinden wij geen goede zaak, ongeacht welke variant bekeken wordt; autogebruik moet op deze gevoelige landschappelijke plek zoveel mogelijk worden ontmoedigd. In deze tijd past juist een aanpak die andere en meer duurzame vervoersvormen centraal stelt.

Sowieso vraagt de impact van deze ingreep om een veel hoger schaalniveau (het gehele dorp en omgeving) dan nu gebeurt door het onder te brengen in een deelgebied van het PBH-terrein: deze discussie moet plaatsvinden wanneer het gaat over de mobiliteit voor Zuidlaren als geheel.

Wij maken ook bezwaar tegen het onderbrengen van de kosten van de randweg (4,9 mln euro) in de grondexploitatie van dit deelplan. Dit zet financieel onnodig veel druk.

Parkeren

Op dit punt missen wij een stevige ambitie. Juist in dit gebied liggen kansen om het autobezit terug te dringen en een autoluw/autovrij woonmilieu te realiseren. Ook dit kan bijdragen aan het unieke karakter van de wijk. Mogelijkheden van autodelen en elektrische deelmobiliteit moeten nader worden onderzocht. In veel gemeenten worden momenteel parkeernormen naar beneden bijgesteld om dit te stimuleren. Passend bij het groen/blauwe karakter van de wijk moet er zo min mogelijk ruimte worden gemaakt voor 'grijs' (asfalt, parkeerplaatsen). Door dit aan de voorkant van het proces duidelijk te maken, zal hier ook een specifieke groep bewoners op afkomen.

Hunze-as

Zie ook de opmerkingen hierboven: de Hunze-as hoeft wat ons betreft niet alleen uit verharding te bestaan. Liever niet zelfs. Wij zien eerder een waterplein op de voorzijde van het PBH-terrein voor ons (dat gevoed wordt door de omgeving), dat vervolgens in een langgerekte watergradiënt doorloopt naar

Tusschenwater. Daarbij kan de as qua aankleding wel verschieten van dorps naar uitgesproken landelijk.

Overigens wordt deze as in de Ontwikkelrichting nog een 'Groene Traverse' genoemd; zet het SPvE nu een ander (nieuw) accent?

Landschappelijk wonen

We onderschrijven in algemene zin de ambities. We missen echter de sociale kant van het wonen: het nieuwe buurtschap dat hier ontstaat. Het *naoberschap*, het collectieve: hoe gaan de bewoners hier straks met elkaar samenleven?

Hoe zorg je ervoor dat mensen elkaar ontmoeten, dat zij hier samen wonen, dat er bewonersverantwoordelijkheid gaat ontstaan om met elkaar te werken aan kwaliteit van de leefbaarheid en behoud daarvan en dat de wijk een plek biedt aan diverse doelgroepen (multicultureel en multigenerationeel) die hier samen wonen en samen leven. En elkaar bijstaan in het dagelijks leven.

Voorkomen moet worden dat hier een standaard wijk ontstaat waarin iedereen zich terugtrekt op de eigen kavel. Dit aspect verdient een nadere uitwerking.

Wij missen ook een visie op ondersteunende functies aan het wonen.

Bijvoorbeeld een gemeenschappelijk te gebruiken buurthuis en dergelijke, gekoppeld aan een nieuwe (buurt)brink. Door deze in een vroeg stadium te realiseren, worden bezoekers verleid naar het gebied te komen. Dergelijke functies kunnen ook interessant zijn voor de Zuidlaarders: het geeft nieuwe betekenis voor hen aan deze plek.

Duurzaamheid

We onderschrijven de ambities maar opnieuw geldt dat juist op dit onderwerp het verschil gemaakt kan worden ten opzichte van 'normale' woonwijk. Prima dat we inzetten op het gebruik van duurzame materialen en dergelijke, maar dat is tegenwoordig standaard. Wij zouden ervoor willen pleiten om te gaan voor een zelfvoorzienende wijk die zoveel mogelijk 'autarkisch' is en een nieuwe standaard in Tynaarlo neerzet voor natuurinclusieve ontwikkeling. Waarbij duurzaamheid dus veel breder wordt getrokken.

Cultuurhistorie

De beursgebouwen zijn weliswaar verdwenen maar zij hebben wel een grote betekenis gehad in Zuidlaren en omgeving. Wij zouden het waardevol vinden wanneer ook de recente (bebouwde) geschiedenis van het gebied terugkomt in

de wijk. Bijvoorbeeld door een Rietveld-achtig gebouwtje neer te zetten dat herinnert aan deze bestemming.

Middelen en financiën

We betreuren de mogelijke verplaatsing van de manege. Juist de hippische sport is nauw verwoven met de geschiedenis van Zuidlaren. Het is ook een voorziening die reuring geeft in het gebied. Uitdaging zou zijn om dit programmatisch en ruimtelijk goed in te passen.

Communicatie en participatie

Het is spijtig dat dit SPvE zonder inbreng van de maatschappelijke omgeving tot stand is gekomen. Er worden nu richtinggevende keuzes gemaakt zonder dat die direct al verrijkt konden worden met de inzichten van inwoners, ondernemers en anderen. Wij begrijpen dat Corona veel zaken bemoeilijkt maakt maar op deze manier lijkt toch weer een traditioneel 'inspraak'-proces te ontstaan. Ons voorstel is om veel zwaarder in te zetten (hoe lastig ook) op een vorm van co-creatie door het betrekken van organisaties met maatschappelijke doelen (woningcorporatie, zorg en welzijn) maar bijvoorbeeld ook aspirant-bewonersgroepen zoals Zuidlaarderhof en Knarrenhof. Graag worden wij betrokken bij de verdere conceptuele uitwerking en dat geldt ook voor de circa 200 belangstellenden die zich inmiddels voor ons concept hebben aangemeld.

Zuidlaren, 13 januari 2021

Initiatiefgroep Zuidlaarderhof en Stichting Knarrenhof

Ingeborg Visscher
Maaïke Martens
Liesbeth van Koelen
Bert Pathuis
Kees de Graaf

info@zuidlaarderhof.nl

Klankbordgroep Zuidlaren
p/a de heer H. Munting
Rheebrugge 5
9472 RG Zuidlaren
klankbordgroepzuidlaren@gmail.com

Aan het college van B&W
van de gemeente Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA Tynaarlo

Zuidlaren, 15 december 2020

Onderwerp: Advies KBG op concept SPvE achterzijde Prins Bernhardhoeve-terrein & Hunze As

Geacht college,

De Klankbordgroep Centrum Zuidlaren (KBG) is u erkentelijk voor de adviserende rol die zij toebedeeld heeft gekregen in het opstellen van het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (concept SPvE) en het vervolgtraject: Het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan.

Wij vinden het een goede zaak dat de KBG in een vroeg stadium nadrukkelijk wordt betrokken. De KBG is zich bewust van het belang van haar rol gelet op de unieke mogelijkheid mee te denken bij het ontwerp voor een nieuwe woonwijk, die past bij de historie, het landschap, de cultuur en het beschermd dorpsgezicht (het DNA van Zuidlaren).

Op 30 november jl. is het concept SPvE, versie 24/11/20, door de projectleiding van de gemeente en medewerkers van Strootman Landschapsarchitecten, online, aan de leden van de KBG gepresenteerd en toegelicht. Vervolgens hebben wij de reacties bij de leden van de KBG geïnventariseerd.

Op 7 december jl. heeft de KBG de reacties met elkaar gedeeld en bediscussieerd. De discussie heeft geresulteerd in het unanieme advies dat u onderstaand aantreft.

Algemene opmerkingen:

- De titel van het concept SPvE voor de achterzijde van het Prins Bernhardhoeve-terrein & Hunze As heeft ons voor wat betreft het deel "& Hunze As" zeer verbaasd. Voor ons als KBG kwam het begrip Hunze As uit de lucht vallen en niet te herleiden naar een raadsbesluit. Desondanks hebben wij het gestelde in het concept SPvE meegenomen in ons advies.
- Het concept SPvE is een ambitieus programma van eisen, echter globaal van aard. Het biedt voor verdere uitwerking voldoende perspectief, maar de stap naar een Stedenbouwkundig Plan is nog (te) groot. Veel formuleringen doen weinig eisend aan, zoals "waar mogelijk" en "waar noodzakelijk," en laten veel ruimte voor interpretatie. Wij verwachten als vervolgstap een definitief SPvE waarin eisen concreter zijn geformuleerd om de volgende fase in te kunnen gaan.

Klankbordgroep Zuidlaren
p/a de heer H. Munting
Rheebrugge 5
9472 RG Zuidlaren
klankbordgroepzuidlaren@gmail.com

- Om met de ontwikkeling van de achterzijde PBH alvast te starten is verstandig. De urgentie van woningbouw mag geen vertraging oplopen. Het inschakelen van 2 bureaus met elk hun specifieke kennis en kunde voor de afzonderlijke projecten kan het geheel naar een hoger plan tillen. Het herbergt ook het gevaar in zich van misverstanden en onderling afstemmingsverlies. De doorlooptijd is verschillend en de afhankelijkheden zijn groot. Geen van beide projecten mag de ander voor de voeten lopen, ontwikkelingen blokkeren of voor voldongen feiten stellen Een uitdagende taak voor alle betrokken partijen.
- Het vraagstuk over een eventuele randweg legt een niet acceptabele zware druk op de toekomstige inrichting van de nieuwe woonwijk. Besluitvorming over nieuwe infrastructuur vergt een zorgvuldig proces en kan niet en passant onderdeel uitmaken van het onderhavige programma van eisen.
- Bureau SteenhuisMeurs houdt momenteel, in opdracht van de gemeente Tynaarlo, een cultuur/historisch onderzoek. Wij gaan ervan uit dat rekening wordt gehouden met de conclusies uit dit onderzoek.

Hunze As

Wij zijn tevreden dat u aangeeft dat de bestaande infrastructurele ontsluitingen van de nieuwe woonwijk, via respectievelijk de Hanekamp en de Laarweg, solide en toereikend zijn om het verkeer aan te kunnen. Gekoppeld aan de voorgestelde uitwerking van een verkeersluwe omgeving binnen het reeds aanwezige groene kader, bevat dit alle elementen voor een veilig en prettig leefklimaat. Met name het behoud van het historische karakter en structuur van de Laarweg en het Sterrenbos/Franse bos zijn daarbij van grote waarde.

De KBG adviseert de zgn. traverse te herplanten en zodoende het Sterrenbos/Franse bos en de samenhang met de Laarweg weer in z'n oude luister te herstellen. Wij pleiten voor een veilige wandel-/fietsverbinding tussen de nieuwe woonwijk en de Brink Oostzijde. Een verbinding die speels, slingerend, beide verbindt en tevens een rol kan spelen bij het sterk groeiende wandel- en fietstoerisme. Een ruimtelijke reservering met een breedte van 5 meter lijkt ons voldoende.

In het concept SPvE wordt een zgn. Hunze As (een zichtlijn) voorgesteld, die zich uitstrekt vanaf de Brink Oostzijde tot aan de oostrand van het projectgebied. Deze wijzen wij af. Het gedeelte van deze As door de nieuwe woonwijk, begrensd door de Laarweg en de oostzijde van het projectgebied, is volgens ons voldoende om het gewenste effect (een doorkijk naar het Hunzedal) te realiseren.

Randweg

In het concept SPvE zijn een aantal mogelijke tracés opgenomen voor een randweg. Niet noodzakelijk voor de nieuwe woonwijk, maar als mogelijkheid het centrum te ontlasten van met name het vrachtverkeer. Noodzaak van een dergelijke randweg is niet onderbouwd, de benodigde ingrepen en gevolgen van de vier aangegeven mogelijke tracés zijn groot.

Klankbordgroep Zuidlaren
p/a de heer H. Munting
Rheebrugge 5
9472 RG Zuidlaren
klankbordgroepzuidlaren@gmail.com

De KBG wijst een mogelijke randweg, op basis van de voorliggende stukken, af om de volgende redenen:

Varianten A en B:

- De varianten A en B splijten de nieuwe woonwijk, zouden haar direct belasten met zwaar verkeer en de veiligheid sterk verminderen.
- De benodigde infrastructuur zou de opzet van de wijk in al haar facetten zoals gepresenteerd in één keer teniet doen.
- De aantrekkelijkheid van de wijk neemt af, vermindert het aantal kavels en en de mogelijke belangstelling met gevolgen voor de financiële exploitatie.

Varianten C en D:

- Voor de varianten C en D geldt in meer of mindere mate hetzelfde; daarbij moet tevens de bestaande infrastructuur grondig aangepakt worden.
- Variant C is sterk belastend voor de nieuwe wijk en de bestaande woonwijk.
- De zo geprezen ontwikkeling en beleving in samenhang met het Tusschenwater en het Hunzedal, wordt ontkoppeld.

De varianten C en D raken niet rechtstreeks de advisering over het voorliggend concept SPvE ten aanzien van de nieuwe woonwijk. In het concept wordt dit onderkend door geen stedenbouwkundig programma van eisen, bezwaren of onderbouwing van de noodzaak te formuleren. De KBG heeft haar conclusie gebaseerd op de voor de hand liggende conclusies van deze beide varianten voor de wijk en leef-/woonomgeving.

Mocht uit lopend onderzoek blijken dat een afwijking van het verkeer één van beide varianten noodzakelijk maakt, dan dient dit breder beoordeeld te worden aan de projectuitkomsten voor- en achterzijde PBH-terrein, in combinatie met de beoogde verkeersafwikkeling.

Wonen

Uitgangspunt in het concept SPvE is de realisatie van ca. 13-15 woningen per hectare, met een juiste balans tussen uit te geven kavels voor woningbouw en het openbaar gebied. Op deze wijze wordt duidelijk hoe invulling wordt gegeven aan het begrip “landelijk wonen”.

Wij adviseren tenslotte na het bouwrijp maken direct over te gaan tot vervolmaken van “de groene hoofdstructuur” gezien de doorlooptijd van het project.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,


Henk Munting
Voorzitter

cc: mevrouw N. Nijboer gemeente Tynaarlo