

Stedenbouwkundig plan

Het Prins Bernhardhoeve terrein, Zuidlaren

Lees in spread van twee pagina's

Concept Stedenbouwkundigplan Voorzijde Prins Bernhardhoeve terrein, Zuidlaren
24-April-2023

Disclaimer - alle maatvoeringen in dit document zijn indicatief

LAOS
LANDSCHAPS
ARCHITECTUUR

Kerklaan 30, Haren
Postbus 6070
9702 HB Groningen
050 5278218
contact@laoslandschap.nl
www.laoslandschap.nl

sPecht architectuur
en stedenbouw

I.S.M.
Westerkade 2
9718 AN Groningen
050 711 5235
www.spechtarchitecten.nl


gemeente Tynaarlo
OPDRACHTGEVER
Postbus 5
9480 AA Vries
info@tynaarlo.nl
www.tynaarlo.nl

Inhoud

INLEIDING	5	De bebouwing	54
De Opgave	6	Doorsnedes	58
De grote lijn van het verhaal van Zuidlaren	8	Groenstructuur	64
De recente ruimtelijke ontwikkeling in beeld	9	Inrichting openbare ruimte	66
Brinkdorp met beschermd dorpsgezicht	10	Waterstructuur	76
Kwaliteiten	14	Ondergrondse infrastructuur	77
Diskwaliteiten	16	Duurzaamheid	78
Kansen	18		
STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN	21		
Samen leven	22		
Mobiliteit	24		
Economie	26		
Landschap	28		
Wonen	30		
Duurzaamheid	32		
STEDENBOUWKUNDIG PLAN	35		
Inleiding	37		
De Opgave	38		
RUIMTELIJK CONCEPT	45		
Ruimtelijk concept	46		
Overzichtskaart	48		
Verkeersstructuur	50		

INLEIDING

De Opgave

EEN GROOTSCHALIGE REVITALISATIE

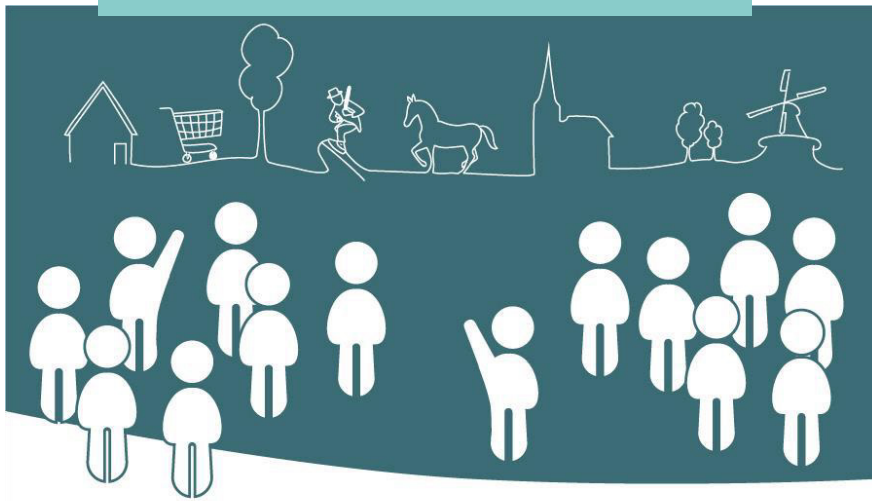
Voor het centrum van het dorp Zuidlaren staat een grootschalige revitalisatie op stapel. In 2019 hebben uitgebreide maatschappelijke consultaties en politieke discussie plaatsgevonden die resulteerden in de ontwikkelrichting voor het centrum en het vrijgekomen prins Bernhard hoeve (PBH) terrein. De inzet in deze ontwikkelrichting is de nauwe samenhang met het beschermde dorpsgezicht te ontwikkelen tot een compact en dynamische centrum door het concentreren van functies met als doel winkelen, recreëren, verblijven en ontmoeten te stimuleren.

Vanaf 2020 is in samenspraak met vertegenwoordigers uit het dorp en de ondernemers de ontwikkelrichting verder onderzocht en getoets. Tegelijkertijd is in dit kader een cultuurhistorische verkenning opgesteld voor de dorpskern. Het ontwikkelen van een fullservice supermarkt met behoud van of binnen de kaders van de historische kwaliteiten op de Jumbo locatie bleek niet haalbaar. Dit resulteerde in het raadsbesluit om, in tegenstelling tot de ontwikkelrichting, daarom te onderzoeken of er twee supermarkten op de voorzijde PBH terrein ruimtelijk goed ingepast kunnen worden in combinatie met het gewenste woon- en zorg programma en het bijbehorende parkeren. Randvoorwaarden hierbij zijn het behoud van het historisch karakter van de Brink. Een zo goed mogelijke verbinding met de rest van het centrum. Een plan voor de verbetering van de kwaliteit van de gehele openbare ruimte. En verder is een groene verbinding tussen de Brink en het achter het PBH gelegen landschappelijke Tusschenwater gewenst (de Hunze-as).

Op basis van de ontwikkelrichting is deze opgave opgedeeld in drie deelprojecten:

1. Het centrumgebied
2. Voorterrein van de Prins Bernhard Hoeve terrein en (de kop van) de Grote Brink
3. De brinken

Deze rapportage richt zich op het voorterrein van het prins Bernhard hoeve terrein en wordt vooraf gegaan door een algemeen deel waarin de samenhang tussen de delen wordt gegeven.



Ontwikkelrichting

ZUIDLAREN WERKT SAMEN

September 2019

De grote lijn van het verhaal van Zuidlaren



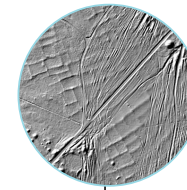
370.000-130.000 jaar geleden. Saale-ijstijd: Aan het eind van de ijstijd veroorzaakte smeltend ijs diepe geulen het zandpakket, hierdoor is een patroon van zandruggen en beekdalen ontstaan. Zuidlaren ligt op een van die zandruggen: de Hondsrug



13.000 - 12.000 jaar geleden: Neanderthalers leven in het gebied van de Hondsrug



12.000 jaar geleden - einde laatste IJstijd (Weichsel) nomadische rendierjagers trekken door het gebied van de Hondsrug.



3400 - 1000 v. Chr. Boeren vestigen zich permanent op de Hondsrug waarbij ze akkers en weidegronden gebruikten. De hunebedden en grafheuvels dateren van deze periode.



Rond 1900 wordt de Stationsweg aangelegd naar het station in Tynaarlo. Dit wordt gecombineerd met een paardentram. Een 2e paardentram zorgt voor een verbinding van het dorp vanaf de zuidzijde brink naar het noorden richting Groningen. Komst Dennenoord en Noorder Sanatorium. Zuidlaren groeit.



1850 n. Chr. het agrarische systeem met haar relaties naar de heidegebieden naar het huidige dennenwoud en het huidige kazerneterrein zijn goed herkenbaar. Er is een economische as vanaf Coevorden naar Groningen door Zuidlaren. Halverwege de 19e eeuw wordt de kunstmest uitgevonden. Heidegronden werden in hoog tempo in cultuur gebracht.



1800 - 1850 n. Chr. De veestapel en de bevolking groeit en boeren beheren vee, brinken en landbouwgronden collectief in Boermarken. Bol liggende essen ontstaan door toevoeging van potstalmest.



500- 1500 n. Chr. Middeleeuwen: Na de Romeinse tijd raakte Noord-Nederland weer ontvolkt. Vanaf de vroege middeleeuwen bevolkten de Saksen Drenthe. Ze vestigden zich op open plekken in de bossen o.a. op de Hondsrug. Hieruit zijn de huidige esdorpen ontstaan.



jaren '50 en '60 - Zuidlaren breidt uit aan de oost en noordkant van het dorp uit met ruime woonwijken. In 1956 wordt ten zuiden van Laarwoud de evenementenhallen van de Prins Bernhardhoeve gebouwd. De raad besluit in 1959 om de Stationsweg tot winkelgebied te bestemmen.



1967 De structuur van de brinken en omliggende bebouwing in Zuidlaren worden als beschermd dorpsgezicht aangewezen.



2005-2010 Het Kazerneterrein ten Zuiden van Zuidlaren wordt getransformeerd tot woningbouw



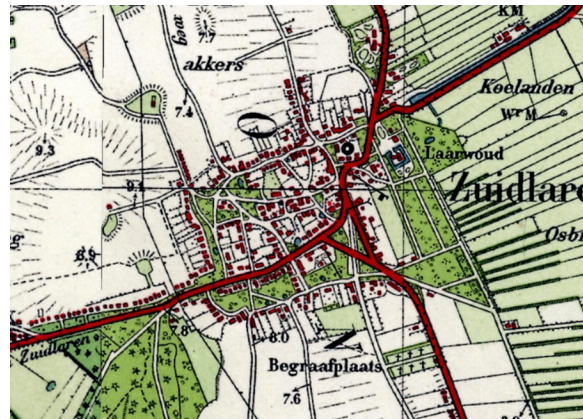
2016 Sloop Prins Bernhardhoeve - er worden plannen gemaakt voor woningbouw op het complex

De recente ruimtelijke ontwikkeling in beeld



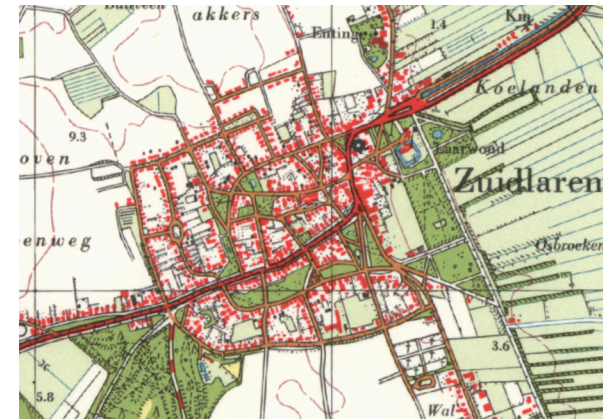
-1850

De structuur van het dorp heeft al zijn kenmerkende vorm met een aanschakeling van brinken en daaraan liggende boerderijen. De uitvalswegen zijn goed herkenbaar. In het dorp is nog geen duidelijke hiërarchie tussen de wegen.



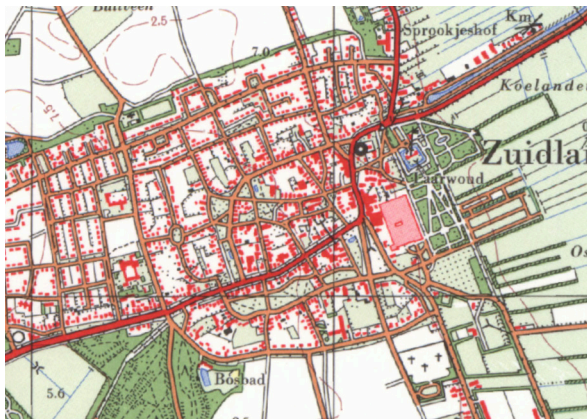
-1950

Direct na de Tweede wereldoorlog is het dorp nog niet noemenswaardig gegroeid. De doorgaande routes zoals de Stationsweg hebben zich ontwikkeld tot dominante verkeerwegen. Opvallend is route over de Brink van Tynaarlo naar Annen.



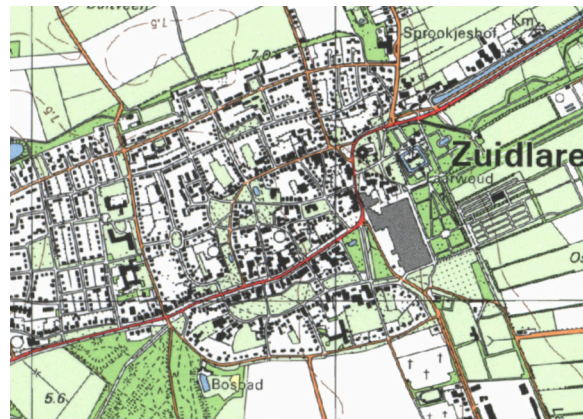
-1960

Vanaf de jaren zestig gaat het dorp groeien. Er komt een schil van vooral vrijstaande bebouwing rond het oude dorp die ogenschijnlijk voortbouwd op de dorps- en landschapstructuur. In de kern vindt verdichting langs de hoofdwegen plaats.



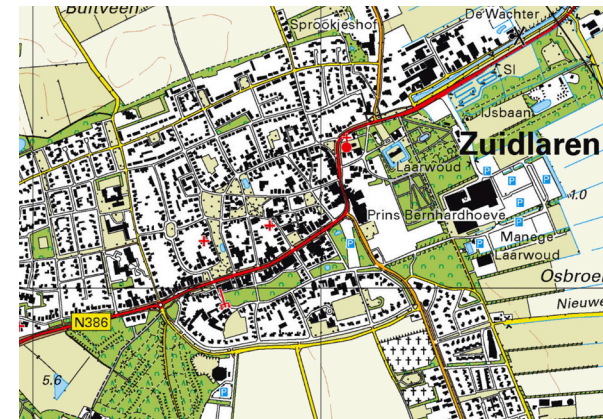
-1970

In tien jaar tijd is het dorp in omvang verdubbeld. De oorspronkelijke kern met de brinken is nog herkenbaar. De Stationsweg en de kop van Brink zijn sterk verdicht. De Prins Bernhard Hoeve is gebouwd.



-1980

Uitbreiding van het dorp heeft vooral plaatsgevonden buiten de uitsnede van deze kaart. De zuid- en noordes zijn nog steeds grotendeels vrijgehouden van bebouwing. De Prins Bernhard Hoeve is uitgebreid in zuidelijke richting.



-2015

De hoofdstructuur van het dorp met zijn ligging op de flank van de Hondsrug, op de overgang van het organisch gevormde brink- en essenlandschap en het rationeel verkavelde veenlandschap is nog steeds afleesbaar. De Prins Bernhardhoeve is al deels gesloopt.

Brinkdorp met beschermd dorpsgezicht

BESCHERMD DORPSGEZICHT

Zuidlaren is een bijzonder Brinkdorp. Het dorp onderscheidt zich van andere Drentse brinkdorpen door zijn veelheid aan brinken en relatieve gaafheid. Kenmerkend is de grote kwaliteit van het landschappelijk casco: het samenspel van de brinken, bebouwing en Laarwoudbos (cultuurhistorische waardestelling SteenhuisMeurs). De brinken met hun hoge bomen en een enkele dobbe zijn een belangrijke beeldrager van het sinds eind jaren zestig beschermde dorpsgezicht. De variatie in de structuur van het dorp, ontstaan door de verschillende situering van de bebouwing om de brinken, de open percelen en de tuinen, zorgt voor het kenmerkende karakter van het doorlopende landschap. Verruimingen en vernauwingen in het van het wegprofiel omkaderen de spannende doorzichten op de karakteristieke boerderijen, herenhuizen en het omliggende landschap.

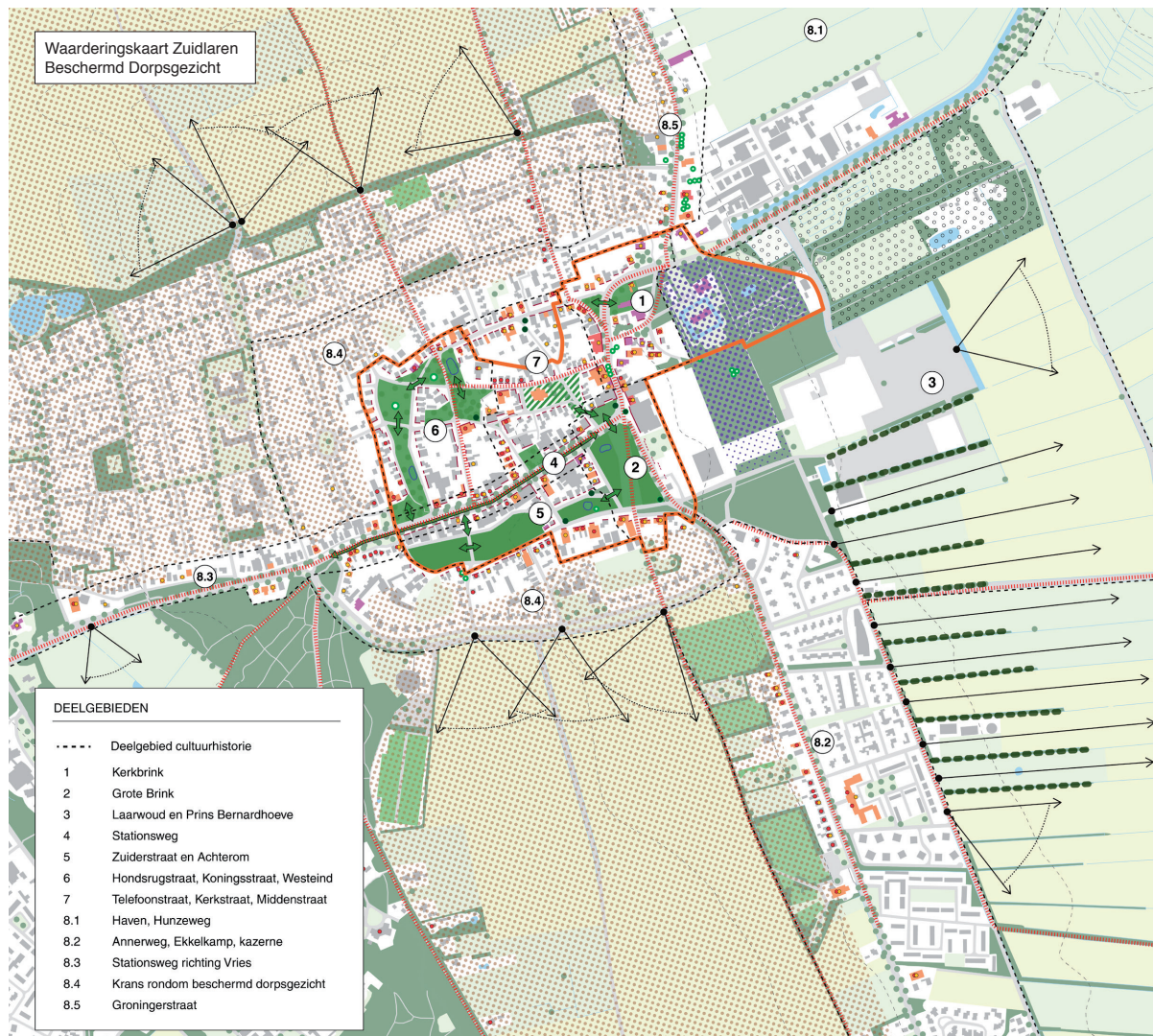
De bebouwing

De agrarische oorsprong van het dorp is nog rond veel brinken herkenbaar door de aanliggende boerderijen. De individuele panden aan de brinken vertonen een vrij grote mate van verwantschap en samenhang. Naast de agrarische laag is, vooral in de Millystraat en de Stationsweg een laag van herenhuizen, villa's en voorname publieke gebouwen zichtbaar. Deze tonen allure en luxe passend bij het lokaal voorzieningencentrum dat Zuidlaren sinds de negentiende eeuw is. De Statonsweg is vanaf die tijd ontwikkeld tot een uitgestrekte winkelstraat. Door nieuwbouw, verbouw en de herinrichting van openbare ruimte in de jaren negentig is de informele indeling van het profiel waarin het landelijke karakter voelbaar was op veel plekken verdwenen.

De brinken

Het exacte aantal Brinken laten we in het midden. De op nevenstaande kaart als groen aangeduide brinken komen overeen met het Brinkenboek uit 1983. Historische kaartstudies laten ook andere patronen van grote groenstructuren zien, vergelijkbaar met de brinken. Of deze 'oude' groenstructuren ook als brink gebruikt zijn is onbekend.





Waarderingskaart Zuidlaren
Beschermd Dorpsgezicht

- DEELGEBIEDEN**
- Deelgebied cultuurhistorie
 - 1 Kerkbrink
 - 2 Grote Brink
 - 3 Laarwoud en Prins Bernhardhoeve
 - 4 Stationsweg
 - 5 Zuiderstraat en Achterom
 - 6 Hondsrugstraat, Koningsstraat, Westeind
 - 7 Telefoonstraat, Kerkstraat, Middenstraat
 - 8.1 Haven, Hunzeweg
 - 8.2 Annerweg, Ekkelkamp, kazerne
 - 8.3 Stationsweg richting Vries
 - 8.4 Krans rondom beschermd dorpsgezicht
 - 8.5 Groningerstraat

LEGENDA

- Beschermd dorpsgezicht

- Grasland
- Akkerland
- Bos en boomgroepen
- Boomranden
- Hoogtelijnen
- Water
- Verharding
- Bebouwing

Landschappelijke en situationele waarden

- Brinken
- Brinkachtige ruimte rondom de bibliotheek
- Groene verbinding brinken
- Essen
- Zicht op open landschappen aan de randen van het dorp
- Landgoed Laarwoud (rijksmonument)
- Verdwene landgoed Laarwoud
- Uitlooppgebied Laarwoud (1974)
- Historische routes
- Dobbes
- Houtwallen
- Monumentale bomen
- Kastanjes

Architectonische waarden

- Afwisselende rooilijn
- Verdwenen rooilijn (1920)
- Rijksmonumenten
- Provinciale monumenten
- MIP-objecten
- Beeldbepalende panden
- Cultuurhistorische ankerpunten

Dit is een overzichtkaart. Per deelgebied is in dit rapport een verdere uitwerking van de waardering toegevoegd.

De MIP-objecten en beeldbepalende panden komen uit de *Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024*, van de gemeente Tynaarlo, vastgesteld op 23 september 2014.

De huidige brinken zijn erg waardevol voor Zuidlaren. Ze geven het dorp het groene karakter en bepalen mede de waarde die toegekend is als beschermd dorpsgezicht.

Brinken werden feitelijk bosbouwkundig gebruikt. Waarbij op de brinken van Zuidlaren bomen op regelmatige afstanden geplant werden, vervolgens na jaren gedund en uiteindelijk gekapt werden. Het bomenbestand bestaat uit verschillende leeftijdsgroepen uiteenlopend van 1846 tot 1970. Sinds 2000 is er een kentering in het beleid waarbij het kappen van delen van brinken maatschappelijk minder/niet geaccepteerd werd. Op de Kleine Brink zijn om deze reden enkele oude bomen blijven staan zodat zij een hogere leeftijd kunnen bereiken.

In het bomenbestand is hoofdzakelijk sprake van eiken en in Zuidlaren zijn op enkele plekken kastanjes te vinden. Deze laatste stonden om markante plekken.

Opvallend is dat de gebruikswaarde van de brinken -buiten de grote brink- erg laag is. Het is vooral groene ruimte zonder veel functies. De meest dominante gebruiksfunctie is parkeren aan de randen. Dat heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke werking van de brinken en de beeldkwaliteit van de aangrenzende straten. Want de "lege" ruimte van de Brinken in het dorp zijn van grote waarde voor de beleving van het dorps karakter.

De openbare ruimte

De woonstraten rond het centrum laten een coherent beeld zien. De brinken zijn de belangrijkste kwaliteitsdrager die een coherent beeld geven. Dit wordt ondersteund door de woonstraten die uit een bescheiden en dorps palet van klinkerverharding bestaat met soms een toevoeging van drentse keien. Parkeervakken zijn vaak minder coherent opgelost. Hierin zien we een veelheid van ontwerp-oplossingen en verschillend materiaalgebruik. Over het algemeen zijn de woonstraten sober maar robuust ingericht.

De Stationsweg, Millystraat zijn een doorgaande route en winkelstraat ineen. Het autoverkeer en de geparkeerde auto's domineren de sfeer in de straat. In de jaren negentig zijn beide straten heringericht met een eigen materialen palet. Verhardingen en straatmeubilair zijn op elkaar afgestemd en hebben een meer stedelijke uitstraling dan de omliggende woonstraten. De veelheid van ontwerpmiddelen zorgen -in combinatie met de hoge dichtheid aan grote bomen- voor een wat onoverzichtelijk beeld. De materialen zijn nog van goede conditie. Ook hier is belangrijkste kwaliteitsdrager het groen: de eikenlaan.

De Grote Brink heeft de functie van parkeerterrein, markt- en evenementenplein. De route van de Oude Coevordenseweg is gebruikt om het middendeel te verharden. De randen van de brink bestaan uit bomen en gras.



Stationsweg



Stationsweg



De Millystraat



Woonstraten



Woonstraten



Grote Brink (parkeerterrein)

Kwaliteiten

LANDSCHAPPELIJK

- De ligging van Zuidlaren op de grens van meerdere recreatief aantrekkelijke grote landschappen (Drentsche Aa, Hunzedal, Zuidlaardermeer);
- Gaafheid van het landschap in en rondom Zuidlaren (brinken en essen);
- Sterke relatie van het centrum met de dorpsrand (Laarwoud) en het omliggende landschap;
- Landschappelijk en dorps beeld van brinken en enkele dobben in combinatie met individuele bebouwing in een dorpse korrel;
- Verscheidenheid in verschijningsvorm en functie van de brinken;
- Monumentaal bomenbestand
- Door de groene brinkenstructuur (waterretentie) en hoge bomen (schaduw) scoort Zuidlaren al hoog op het thema klimaatadaptatie.

STEDENBOUWKUNDIG

- Organische ruimten door verspringende rooilijnen rond de brinken maar ook in de Stationsweg en Millystraat;
- Fraaie doorzichten tussen de panden naar groene achtergrond;
- Behoud van dorpse maat en schaal van gebouwen, ook bij recente ontwikkelingen;
- Mooie menging van verschillende tijdlagen in architectuur;
- Beleefbare historische structuur van wegen en bebouwing rond brinken
- Sequentie van herkenbare en betekenisvolle historische plekken (haven, landgoed, kerk, brinken, Dennenoord en het Noordersanatorium);
- Goed beloopbaar centrum (korte afstanden);

ARCHITECTONISCH

- Veel beeldbepalende en monumentale panden
- Intermediair tussen gebouw en openbare ruimte door veranda's en balkons

PROGRAMMATISCH

- Veel winkels en horecavoorzieningen met een gevarieerd en breed aanbod en een regionale aantrekkingskracht;
- Goed ontwikkelde voorzieningen op het gebied van toerisme en recreatie in de directe omgeving;
- Aanwezigheid van een hoog segment restaurant (Michelin ster);



- Bos
 - Brinken
 - Water
 - Beeld Bepalende Panden Bestemmingsplan
 - Rijksmonumenten
 - Provinciaal monument
 - Verblijfsruimte
 - Rooilijnen
 - Fietsroutes
 - - - Wandelroutes
- ↑ N

Diskwaliteiten

LANDSCHAPPELIJK

- Beleving van de brinken en de ruimtelijke werking wordt door parkeren aan de randen teniet gedaan
- De Stationsweg en Millystraat wijken af van de woonstraten wat betreft de inrichting van de openbare ruimte. Het contrast zorgt niet voor verbinding. De drukke inrichting zorgt plaatselijk voor rommelige situaties.
- Het bomenbestand kent weinig soortvariatie en leeftijdsverschil, dit maakt het kwetsbaar voor ziekten en plagen;
- De inrichting van het profiel aan de Stationsweg is met name op auto's en parkeren gericht, niet op voetgangers en fietsers. Dit komt tot uiting in conflicten tussen voetgangers en fietsers maar ook in de krappe ruimte voor bijvoorbeeld terrassen.
- Het profiel van de Millystraat is erg stenig en wijkt daarmee af van het historische en dorpse beeld van de rest van het centrum.
- Het profiel van de Millystraat is hoofdzakelijk op autoverkeer ingericht, voor voetgangers en fietsers is het geen prettig verblijfsgebied.

STEDENBOUWKUNDIG

- De voorzijde van de voormalige Prins Bernhardhoeve veroorzaakt een gat aan de rand van de brink-oostzijde
- Relatie tussen de haven en het centrum is onderontwikkeld;
- De entrees van het centrum zijn moeilijk leesbaar;
- Er ontbreekt een kern in het winkelgebied;
- Veel uitbouwen aan winkelpanden aan de stationsstraat hebben een negatief effect op de herkenbaarheid van het oorspronkelijke bouwvolume en blokkeren de karakteristieke doorzichten naar het achterliggende groen
- Drukke verkeersader van de Stationsweg heeft een negatieve invloed op de verblijfskwaliteit van het winkellint. Het scheidt de Grote Brink van de Kleine Brink waardoor de eerste geïsoleerd ligt van de rest van het winkellint.
- De Brink Oostzijde kent ook veel verkeer, dit heeft een negatieve invloed op de verblijfskwaliteit van de Grote Brink.

ARCHITECTONISCH

- Kwaliteit van reclame-uitingen en uitstallingen zijn verschillend van kwaliteit
- Storende elementen (Steenhuis Meurs) (vervallen muziekoepel, etc.)

PROGRAMMATISCH

- Het aan de randen vermengen van winkels met andere functies zoals wonen en kantoren, waardoor het winkelaanbod dunner wordt en winkeland publiek mogelijk afhaakt.
- Weinig ruimte voor terrassen;
- Geen bundeling van horeca waardoor een kritische massa ontbreekt;
- Recreatieve routes tussen buitengebied en het centrum van Zuidlaren voeren niet altijd langs de meest beeldbepalende plekken van het centrum.
- Het verspreid liggend parkeren levert door het hele centrum veel zoekverkeer op en beïnvloedt daarmee negatief de verblijfskwaliteit.



Kansen

LANDSCHAPPELIJK

- Brinkendorp Zuidlaren als positionering uitbouwen tot een meer op toerisme gericht centrum met als kernkwaliteit de Brinken
- Landschappelijke kwaliteit van de brinken en het dorpse karakter leidend laten zijn voor ontwikkeling.
- Brinken en winkellint verbinden zowel fysiek als in sfeer.

STEDENBOUWKUNDIG

- Het centrum van Zuidlaren transformeren tot een op voetgangers en fietsers geïntereerd dwaalmilieu.
- Verkeersintensiteit op de Stationsweg en Millystraat verlagen door verkeer om te leiden zodat er ruimte in het profiel ontstaat voor langzaam verkeer en verblijf.
- Parkeren deels herpositioneren in clusters voor meer ruimte in de winkelstraat en verbeterde oriëntatie op winkels
- Brink Oostzijde autoluw maken en verbinding PBH-Grote Brink-Stationsweg verbeteren.
- Kop Grote Brink tot hart van het centrum positioneren: routes van en naar verbeteren; autoverkeer te gast; waardevol verblijfsprogramma toevoegen (terrassen).

ARCHITECTONISCH

- Beeldkwaliteit van de gevels in het centrum verbeteren.

PROGRAMMATISCH

- Het versterken van de vrijetijdseconomie als economische pijler voor Zuidlaren. Kwaliteitsverbetering winkelaanbod stimuleren.
- Beleving van de brinken versterken door een creatieve en cultuurhistorisch-educatieve brinkenroute te maken (3km).



STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

Samen leven

IN HET CENTRUM VAN ZUIDLAREN KOM JE OM ELKAAR TE ONTMOETEN. HET HEEFT EEN DORPSE LEVENDIGHEID, MET EEN COMFORTABEL VERBLIJFSKLIMAAT EN NODIGT UIT OM ACTIEF TE ZIJN IN DE OPENBARE RUIMTE.

Ontmoeten, toegankelijkheid en gezondheid in de openbare ruimte

- De kop grote brink fungeert als het hart van het centrum en bronplek van ontmoeting
- De openbare ruimte is comfortabel om te verblijven, zowel publiek als commercieel
- De inrichting van de openbare ruimte stimuleert ontmoeting door verblijfsplekken en veel ruimte voor voetgangers
- De openbare ruimte is toegankelijk voor alle doelgroepen (ook voor fysiek- en visueel minder validen)
- Bankjes als rustpunten voor ouderen en minder validen, maar ook als ontmoetingsplek
- De kop grote brink vormt een knooppunt van recreatieve routes in en om Zuidlaren; We streven naar comfortabele verbindingen in het centrum
- In het centrum wordt gezondheid en bewegen gestimuleerd door comfortabele fiets- en voetgangersverbindingen en fietsparkeren
- De winkelstraten (Stationsweg en De Millystraat) zijn goed oversteeikbaar



- Door gebruik van de brinken specifiek karakter benadrukken en identiteit brinkendorp stimuleren
- Evenementen verdelen over de brinken
- Weekmarkt verbinden aan voetpadennetwerk
- Brinkrondje; beweegroute



Mobiliteit

HET CENTRUM VAN ZUIDLAREN IS TOEGANKELIJK VOOR IEDEREEN EN GOED BEREIKBAAR

Automobiliteit en parkeren

- Er is voldoende parkeerplek voor bezoekers van het centrum en toeristen
- Parkeren verstoort de verblijfs- en ruimtelijke kwaliteit zo min mogelijk
- Autoverkeer wordt op gemoedelijke wijze door het centrum geleid
- Niet meer dan noodzakelijk aantal langsparkerplekken langs Stationsweg
- Parkeren langs brinken verminderen

Openbaar vervoer

- Het centrum is goed bereikbaar met het openbaar vervoer
- OV-haltes liggen op logische plekken in het centrum



Langzaam verkeer

- Gemotoriseerd verkeer is niet dominant t.o.v. langzaam verkeer
- Fijnmazig netwerk voor voetgangers rond het kernwinkelgebied vormt een dwaalmilieu (brinkenrondje)
- Drempelloze oversteken voor voetgangers aan de Stationsweg
- Goede looproutes tussen parkeerplaatsen en winkelgebied
- Goede routes voor (doorgaand) (snel)fietsverkeer, zo mogelijk om het centrum
- Goede routes en parkeervoorzieningen voor bestemmingsfietsverkeer in het centrum



Economie

HET BRINKENDORP MET EEN SAMENHANGEND CENTRUMGEBIED VOOR INWONERS EN TOERISTEN VORMT DE STERKE ECONOMISCHE MOTOR VOOR ZUIDLAREN EN OMGEVING.

Winkelen, werken en voorzieningen

- In stand houden van een breed winkelaanbod
- Aantrekkelijk gebied met attractieve mix van winkelen, voorzieningen, wonen en attracties
- Goede verdeling van grote trekkers (supermarkten, etc.) t.b.v. combinatiebezoek en samenhang centrumgebied
- (Maximaal) 2 supermarkten op de voorzijde PBH (maximaal 3 in centrumgebied)
- Kansen voor een gezondheidscentrum op voorzijde PBH-terrein (aantrekkende werking)
- Kansen voor gemengd gebruik aan de randen van het kernwinkelgebied (dienstverlening en werk aan huis)



Toerisme/recreatie

- Meer ruimte voor horecaterrassen
- Horeca strategisch positioneren in het centrumgebied
- Ruimtelijke kansen aanbieden en randvoorwaarden scheppen voor aantrekken van bezoekers en toeristen
- Recreatieve routes verbinden het centrum met het omliggende landschap
- Recreatieve routes voeren langs beeldbepalende plekken in het centrum (Brinken, etc) om de karakteristieken en historie van Zuidlaren voelbaar te maken
- Recreatieve routes beginnen/eindigen op de kop grote brink



Landschap

VAN DE DORPSRAND TOT HET HART VAN HET CENTRUM OP DE GROTE BRINK, BELEVEN BEWONERS EN BEZOEKERS DE GESCHIEDENIS EN HET ONTSPANNEN LANDSCHAPPELIJKE DORPSE KARAKTER

Sfeer en identiteit

- Zuidlaren positioneert zich als Brinkendorp: een voorzieningencentrum met kansen voor toerisme
- Het cultuurhistorisch erfgoed van de brinkenstructuur en het beschermd dorpsgezicht zijn de identiteitsdragers.
- Het omringende landschap is verbonden met het centrum door groenstructuren en routes
- Het landschappelijke en dorpse karakter van het centrum wordt versterkt door aanwezige groenstructuren en de beleving ervan te verbeteren.

Openbare ruimte typologie

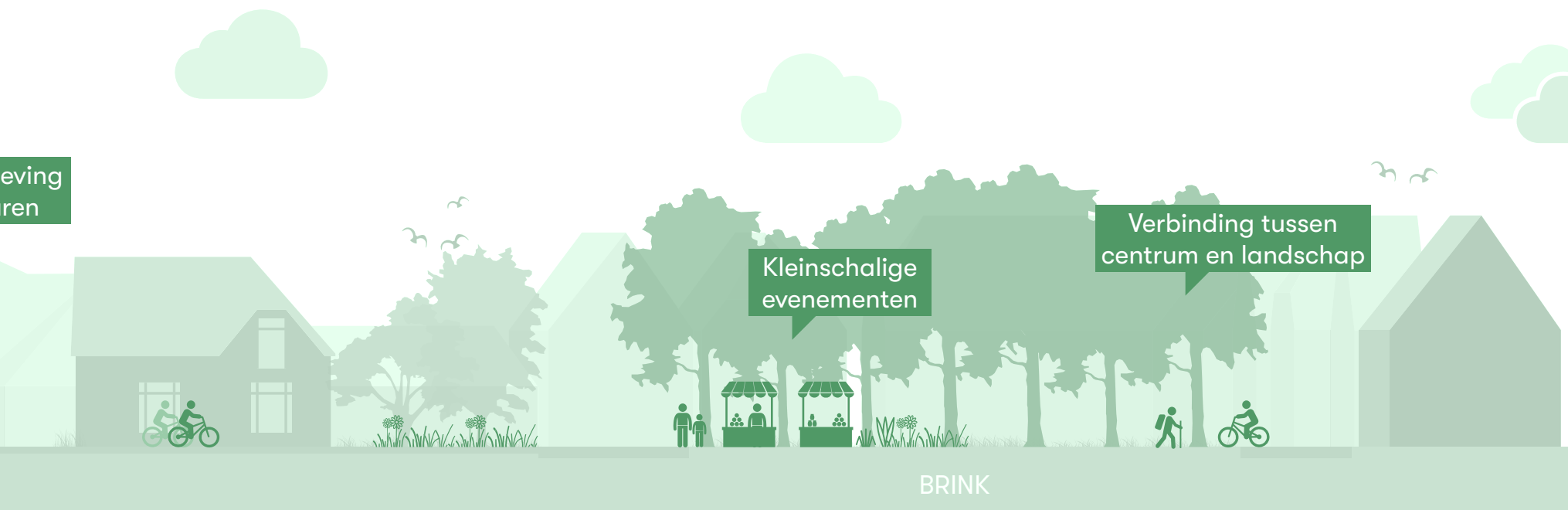
- Het centrum omvat de winkelstraten en de brinkengroedel daar omheen.
- Het kernwinkelgebied bestaat uit de Stationsweg, De Millystraat, Grote Brink en Brink O.Z.
- De Grote Brink wordt ontwikkeld en ingericht als hart van het centrum
- De kop van de Grote Brink vormt een scharnierpunt in de verbinding van voetganger- en fietsroutes in het centrum.
- Het dorpse en groene karakter komt tot uiting in de dominante aanwezigheid van de brinken



- Het dorps karakter komt tot uiting in een terughoudend ontwerp voor de straten.
- Er is sprake van een dwaalmilieu binnen het netwerk van winkelstraten, omliggende woonstraten en brinken.
- Het dwaalmilieu is uniform van karakter en kent weinig onderlinge hiërarchie tussen bijvoorbeeld de winkelstraat en de omliggende woonstraten. Dit versterkt het dorps karakter.

Funcities in de openbare ruimte

- De grote Brink is het hart voor tijdelijke functies als evenementen, de brinken kunnen ook kleinschalige evenementen faciliteren
- Het gebruik van de openbare ruimte is gericht op een prettig verblijfsklimaat, functioneel gebruik zoals: parkeren, laden en lossen, afval, etc mag niet domineren.



Wonen

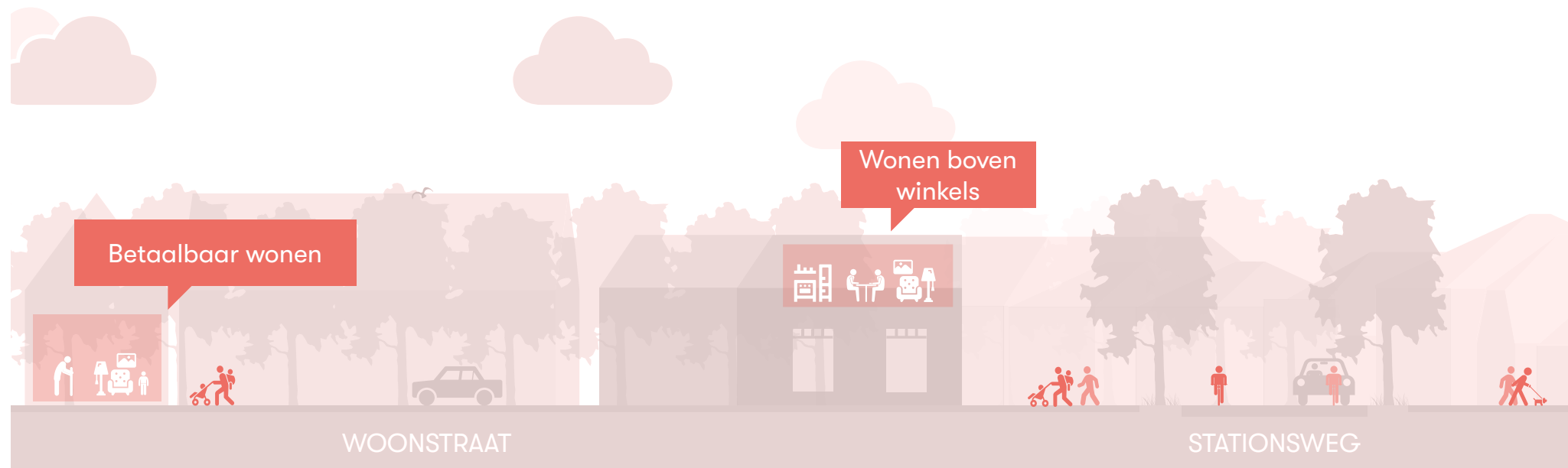
WIE VAN LANDSCHAPPELIJK WONEN HOUDT, KAN IN HET WOONMILIEU VAN ZUIDLAREN EEN PLEK VINDEN DOOR EEN GEMENGD EN BETAALBAAR WONINGAANBOD.

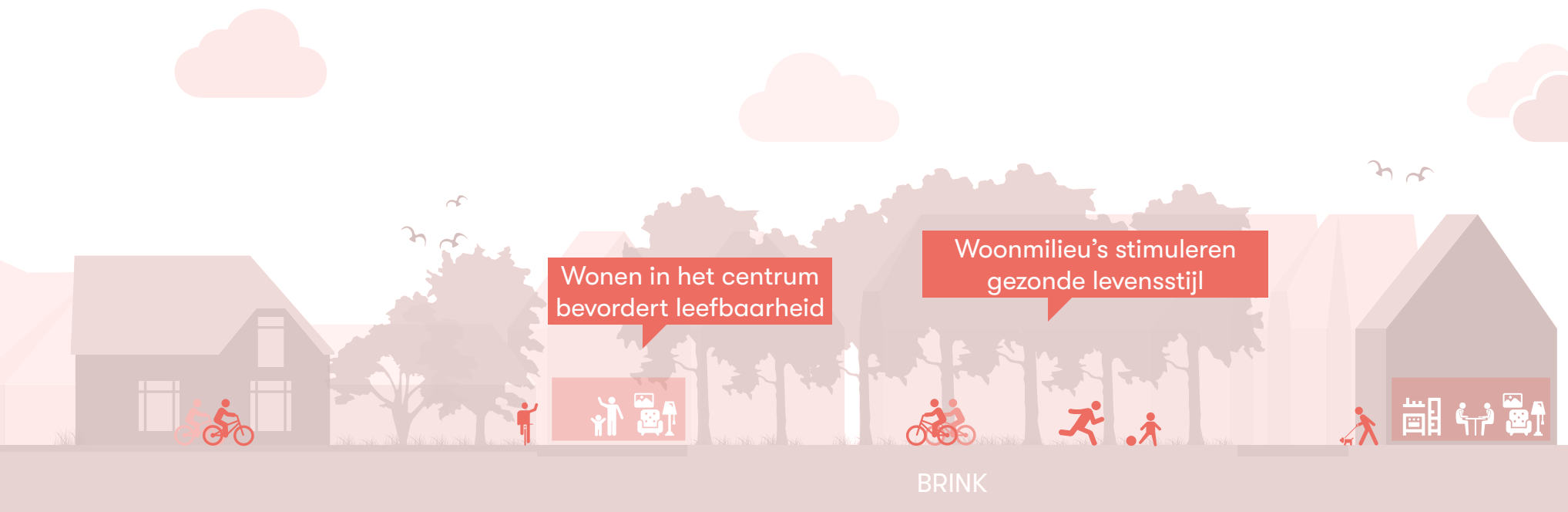
Doelgroep

- Buiten het kernwinkelgebied is aandacht voor betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen

Woonomgeving

- Bestaande woningen zorgen voor levendigheid in het centrumgebied buiten winkelopeningstijden
- Wonen in zuidlaren heeft een landschappelijke kwaliteit met veel groen.
- Laarhove en woonprogramma voorzijde PBH zijn functioneel verbonden
- De PBH-locatie vormt de verbindende schakel tussen Laarhove en het centrum
- Nieuwe wooneenheden zijn duurzaam, CO₂-neutraal en stimuleren een gezonde levensstijl





Duurzaamheid

HET DORPSE EN GROENE KARAKTER VAN ZUIDLAREN NODIGT UIT TOT DUURZAAM GEBRUIK VAN DE OMGEVING.

Klimaatadaptatie

- Aanpassen aan veranderende neerslagpatronen in tijd en ruimte
- Aandacht voor droogte én wateroverlast
- Hemelwater wordt zichtbaar afgevoerd of geïnfiltreerd
- Verminderen CO₂-uitstoot door fietsgebruik aan te moedigen
- Voldoende voorzieningen voor elektrische auto's
- Een diverser bomenbestand ontwikkelen om de groenstructuur bestendig te maken tegen klimaatveranderingen.

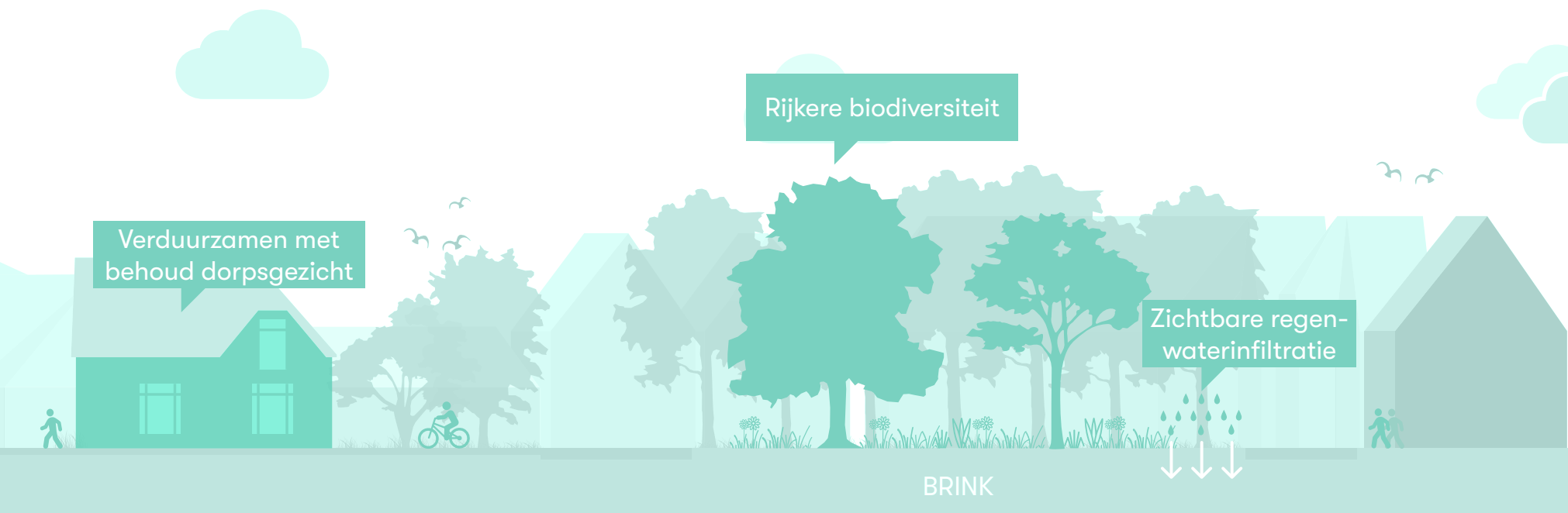
Duurzaam materiaalgebruik

- Hergebruik van materialen in de openbare ruimte mogelijk
- Biobased en recyclebare materialen toepassen
- Materialen die lang meegaan en mooi verouderen
- Beheerbewust ontwerpen
- Verduurzaming bestaande gebouwen met inachtneming van het beschermd dorpsgezicht



Biodiversiteit

- Rijkere groenbiotopen ontwikkelen voor meer biodiversiteit
- Diversiteit in beplanting ontwikkelen passend bij de landschaps- en bodemdiversiteit



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Eerst wordt dieper ingezoomd op de opgave en de randvoorwaarden en aanbevelingen uit de cultuurhistorische waardestelling. In afstemming met de planvorming voor de woonwijk op de achterzijde zijn randvoorwaarden voor de uitstraling en uitvoering van de Hunze-as opgesteld. Ook deze gelden als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan.

Vervolgens volgt het stedenbouwkundig concept dat aan het plan ten grondslag ligt. Daarna wordt het plan aan de hand van verschillende themakaarten over verkeer, bebouwing en groen en de openbare ruimte verder toegelicht. Deze toelichting vormt de basis voor de verdere uitwerking van het plan voor zowel de stedenbouw als de openbare ruimte.

De Opgave

DE OPGAVE EN HET PROGRAMMA

De opgave uit raadsbesluit van december 2021 luidde om te onderzoeken of er twee supermarkten op de voorzijde PBH terrein ruimtelijk goed ingepast kunnen worden in combinatie met het gewenste woon- en zorg programma en het bijbehorende parkeren. Randvoorwaarden hierbij zijn:

- Het behoud van historisch karakter van de Brink
- Een zo goed mogelijke verbinding met de rest van het centrum.
- Een groene verbinding tussen de Brink en het achter het PBH gelegen landschappelijke Tusschenwater gewenst (de Hunze-as)
- Een plan voor de verbetering van de kwaliteit van de gehele openbare ruimte.



Het laatste punt is uitgewerkt in het bijbehorende kaderplan Centrum Zuidlaren. De eerste drie punten zijn uitgewerkt in dit stedenbouwkundig plan.

Voor het voorterrein is een gemengd programma opgesteld bestaande uit twee supermarkten, maatschappelijk aanvullend commercieel programma, zorgvoorzieningen en wonen. Het gemengde programma heeft tot doel dit gebied een levendig onderdeel te laten zijn van het centrum van Zuidlaren en bij te dragen aan de algehele aantrekkelijkheid van het centrum.

Een belangrijk uitgangspunt hierbij is het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit om de verblijfskwaliteit te borgen. Tegelijkertijd vraagt het programma om een behoorlijke hoeveelheid parkeren. Ten behoeve van een goede balans tussen parkeren en verblijfskwaliteit is gekozen voor een parkeerbalans in samenhang met het parkeren op de Brink. Hiermee kan voldoende parkeren worden gewaarborgd.

De bestaande bomen (met uitzondering van de bomen bovenop de te slopen ondergrondse parkeergarage) worden zoveel mogelijk behouden, zij dragen direct bij aan het groene karakter. De aanbevelingen uit de cultuurhistorische waardestelling vormen het uitgangspunt voor de ontwikkeling van dit tot het dorp behorende overgangsgebied van organisch esdorp naar het formele Laarwoud.



-  Voorzijde Prins Bernhardhoeve terrein
-  Het centrum van Zuidlaren (kaderplan)

PROGRAMMA IN CIJFERS

Gebouwd programma

- 2 Supermarkten ~2000m² BVO
- Gezondheidscentrum ~2600m² BVO
- Cultuur/maatschappelijk ~1000 m² BVO
- Horeca ~400 m² BVO
- Appartementen 52
 - 32 koop appartementen boven supermarkten
 - 20 koop appartementen

Parkeren op maaiveld

- 140 t.b.v. supermarkten
- 10 t.b.v. cultureel maatschappelijk
- 28 t.b.v. gezondheidscentrum
- 42 t.b.v. appartementen boven supermarkten

Gebouwd parkeren

- 26 t.b.v. appartementengebouw

Overig programma

- Publieke verblijfsplekken
- Ruimte voor terrassen bij horeca
- Fietsparkeren t.b.v. publieke functies
- Overdekte verzamelplekken voor winkelkarretjes



CULTUURHISTORISCHE WAARDESTELLING

Landschappelijke en situationele waarden

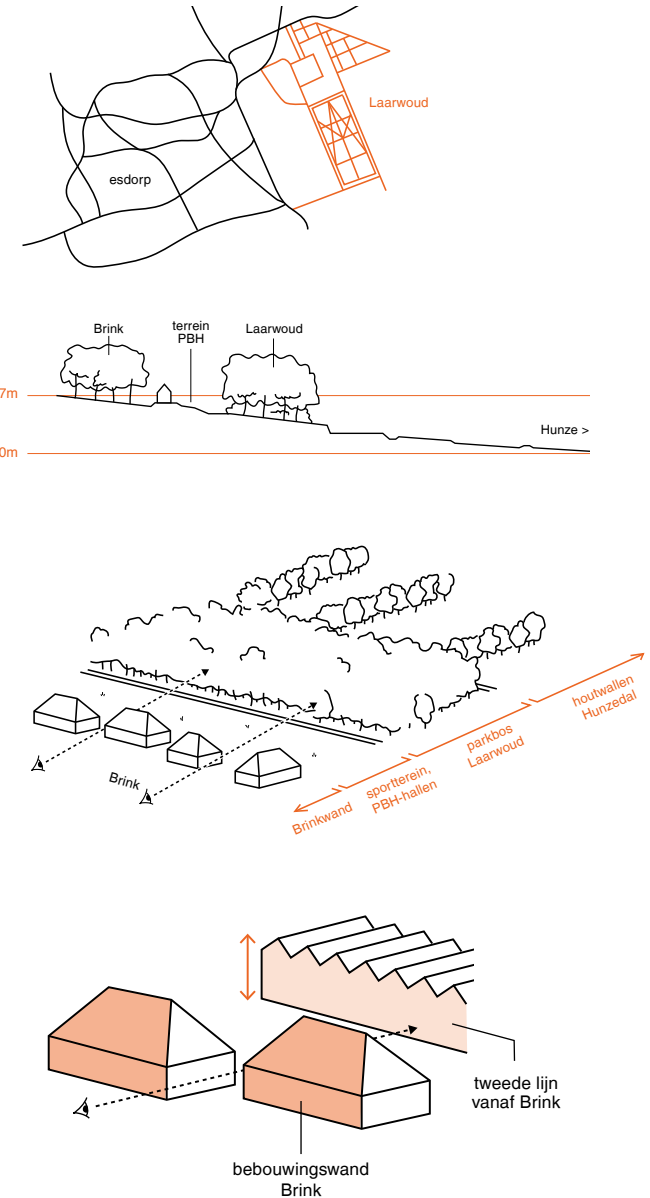
Het voorterrein van de PBH ligt tussen de Grote Brink en het Laarwoud. Dit is precies op de overgang van het esdorpenlandschap naar het Hunzedal ofwel van het zand naar het veen en van hoog naar laag.

In de cultuurhistorische waardestelling van SteenhuisMeurs zijn precieze aanbevelingen gedaan ten aanzien van de sequens van de landschappelijke sferen die hier van belang zijn.

1. De deels verdwenen brinkwand aan de oostzijde met zijn kenmerkende openingen met zicht op het achtergelegen gebied
2. Het voormalig sportterrein, later de Prins Bernhard Hoeve, die behoort tot het organische deel van het dorp en gekenmerkt wordt door het zicht op de dichte bosrand van het Laarwoud.
3. Het parkbos van Laarwoud (onderdeel van het Rijksmonument) met de formele padenstructuur onderbroken door de traverse
4. De flank van het Hunzedal met de rechtopstreckende verkaveling met houtwallen, waardoor een gekaderd zicht op de grootschalige openheid van het dal ontstaat.

Architectonische waarden

In de waardestelling wordt specifiek gewezen op het belang van de wijze waarop de Prins Bernhard Hoeve door architect Rietveld op subtiële wijze in de tweede lijn achter de boerderijenwand aan de brink was geplaatst. Waarbij de hal met zijn ritme van zadeldaken in vorm, schaal en nokhoogte aansluiting zocht bij het dakenlandschap van Zuidlaren.



Bron: Zuidlaren - Beschermd dorpsgezicht Cultuurhistorische waardestelling SteenhuisMeursMaart 2021



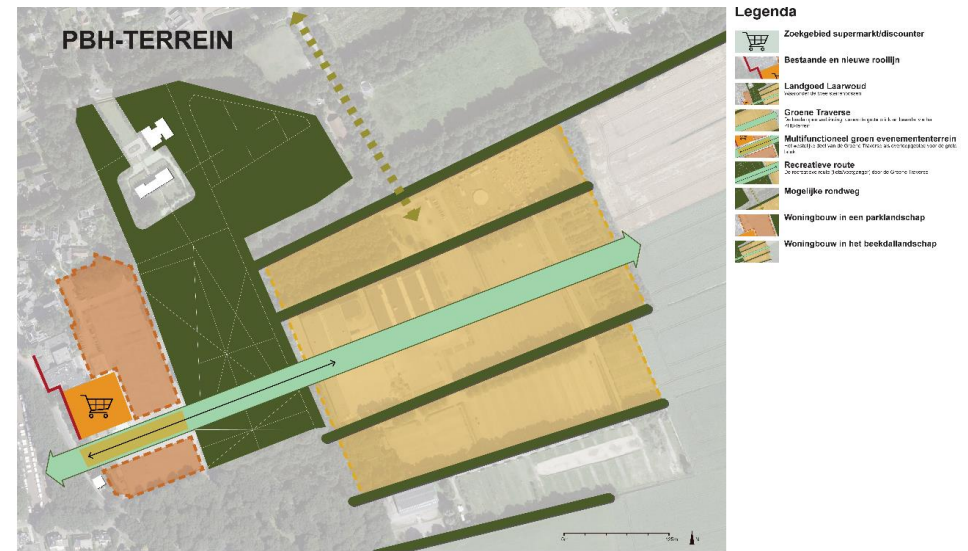
LEGENDA	
	Beschermd dorpsgezicht
	Grasland
	Akkerland
	Bos en boomgroepen
	Boomranden
	Hoogtelijnen
	Water
	Verharding
	Bebouwing
	Brinken
	Essen
	Landgoed Laarwoud (rijksmonument)
	Verdwenen landgoed Laarwoud
	Uitloopgebied Laarwoud (1974)
	Historische routes
	Dobbes
	Houtwallen
	Monumentale bomen
	Kastanjes
	Brinkachtige ruimte rondom de bibliotheek
	Afwisselende rooilijn
	Verdwenen rooilijn (1920)
	Rijksmonumenten
	Provinciale monumenten
	MIP-objecten
	Beeldbepalende panden
	Cultuurhistorische ankerpunten
	Deels verdwenen historische wegen aan weerszijden van Laarwoud
	a: as Laarweg
	b: as De Millystraat
	Landschapsequens esdorp <-> Hunzedal
	Zicht op en beleving van open landschap

Bron: Zuidlaren - Beschermd dorpsgezicht Cultuurhistorische waardestelling SteenhuisMeursMaart 2021

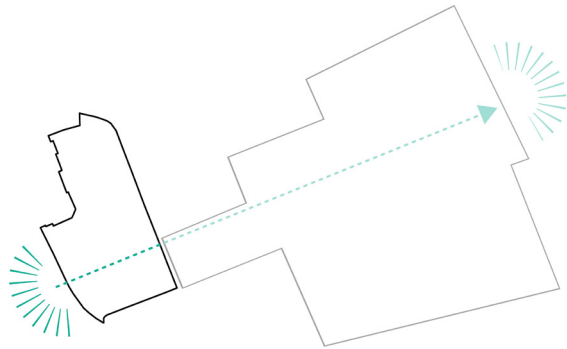
HUNZE-AS

Verbinding van het dorp met het landschap

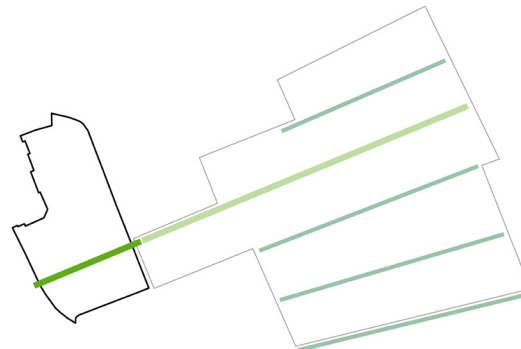
Bij de ontwikkeling van de Prins Bernhard Hoeve is in de jaren tachtig de sprong over het Laarwoud gemaakt. Ten behoeve van de koppeling tussen het terrein op de kop aan de Brink met de nieuwe evenementenhallen is indertijd een traverse aangelegd. Deze traverse biedt nu de mogelijkheid om het dorp te koppelen aan het oostelijk gelegen veenlandschap. Het landschap van het Hunzedal is de laatste jaren omgevormd tot een aantrekkelijke omgeving met natuurgebieden als Tusschenwater. De ontwikkeling van het voorterrein en de woonwijk op het achterterrein biedt de mogelijkheid een groene en parkachtige as te maken die vanaf de Grote Brink tot aan het hunzedal alle onderdelen op een logische manier met elkaar verbindt.



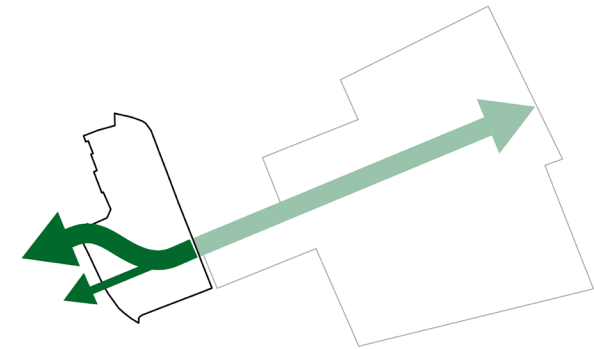
Bron: Ontwikkelrichting Zuidlaren, 2019



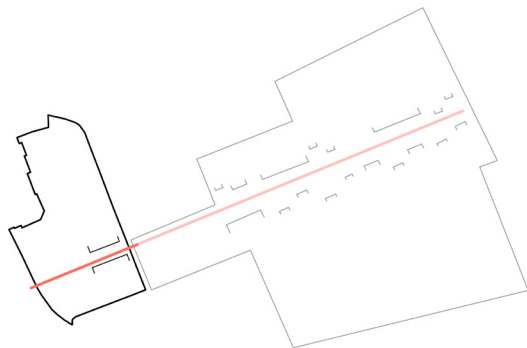
Zichtrelatie met Grote Brink en het Hunzedal



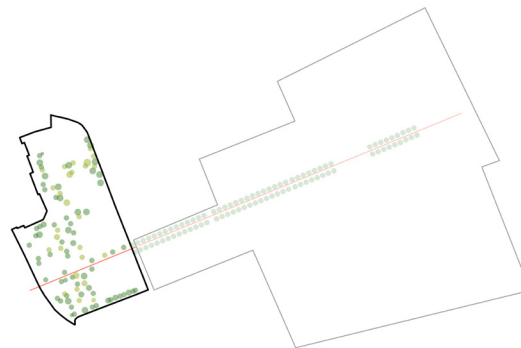
Hoofdroute wordt onderdeel van de coulissenstructuur, maar wel onderscheidend



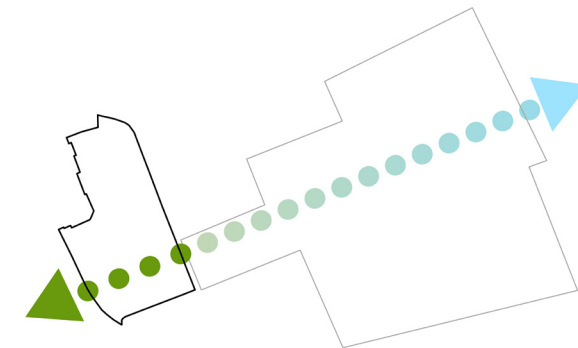
Herkenbare identiteit



Verschillende (woon)sferen



Diversiteit aan soorten of cultivars



Bomenassortiment van droge naar natte bodem

Op basis van Stedenbouwkundig Prgramma van Eisen Achterzijde Prins Bernhard Hoeve terrein - Strootman Landschapsarchitecten, 2023

RUIMTELIJK CONCEPT

Ruimtelijk concept

DRIE GEBIEDEN IN SAMENHANG

Het kenmerkende karakter van Zuidlaren zit in het doorlopende landschap van de brinken. Dit is ook het ruimtelijke uitgangspunt voor de uitwerking van het voorterrein van de PBH. Het gewenste programma van twee supermarkten, een zorggebouw en wonen is op een zorgvuldige en passende wijze gepositioneerd zodat er sterke verbinding met het bestaande centrum is ontstaan, de Grote Brink herkenbaar blijft en het voorterrein eveneens zijn eigen ruimtelijke karakter krijgt, verdeeld in een rustig deel richting de Millystraat en een gebied met reuring rond de Hunze-as.

Als eerste wordt de Brink herkenbaar gemaakt door het herstel van de Brinkwand door plaatsing van enkele volumes op de oude rooilijn (1). Deze volumes sluiten in maat en schaal aan bij die van de dorpse bebouwing en verwijzen naar de verdwenen boerderijen (2). Op de tweede lijn is ruimte voor het grootschalige programma van de zorg, het wonen, de supermarkten en parkeren (3 en 7). Het bestaande groen wordt gebruikt om het landschappelijke karakter uit te bouwen (4 en 5). Dit wordt versterkt door het toevoegen van een losse structuur van verschillende soorten inheemse bomen. De Hunze-as wordt tweeledig uitgewerkt (6). Vanaf de Brink en vice versa is er een sterke zichtas waarover ook de fiets zich beweegt. Op het voorterrein buigt de groene parkachtige as zich echter af naar de kop van de Grote Brink. Zo ontstaat er een sterke ruimtelijke en functionele relatie tussen het supermarkt programma (7) en het winkelgebied langs de Stationsweg en de Millystraat.



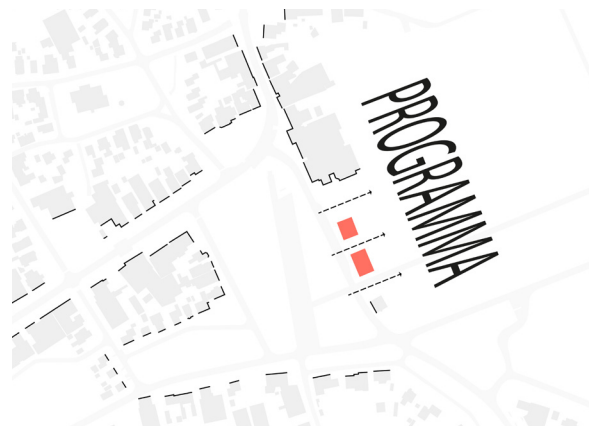
1. Herstel brinkwand



5. Groene verbinding



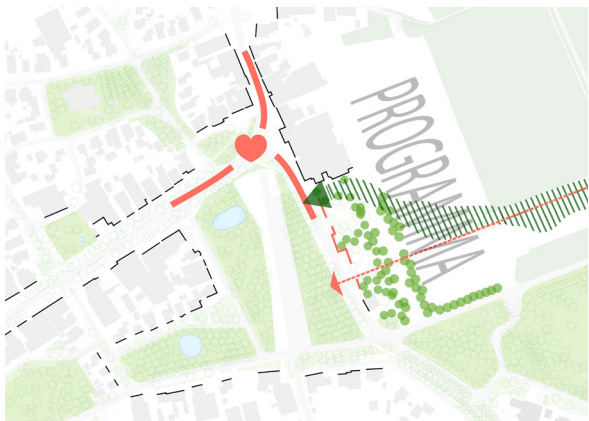
2. Volumes langs de brink



3. Programma



4. Bestaand groen



6. Hunze-as



7. Programma uitgesorteerd



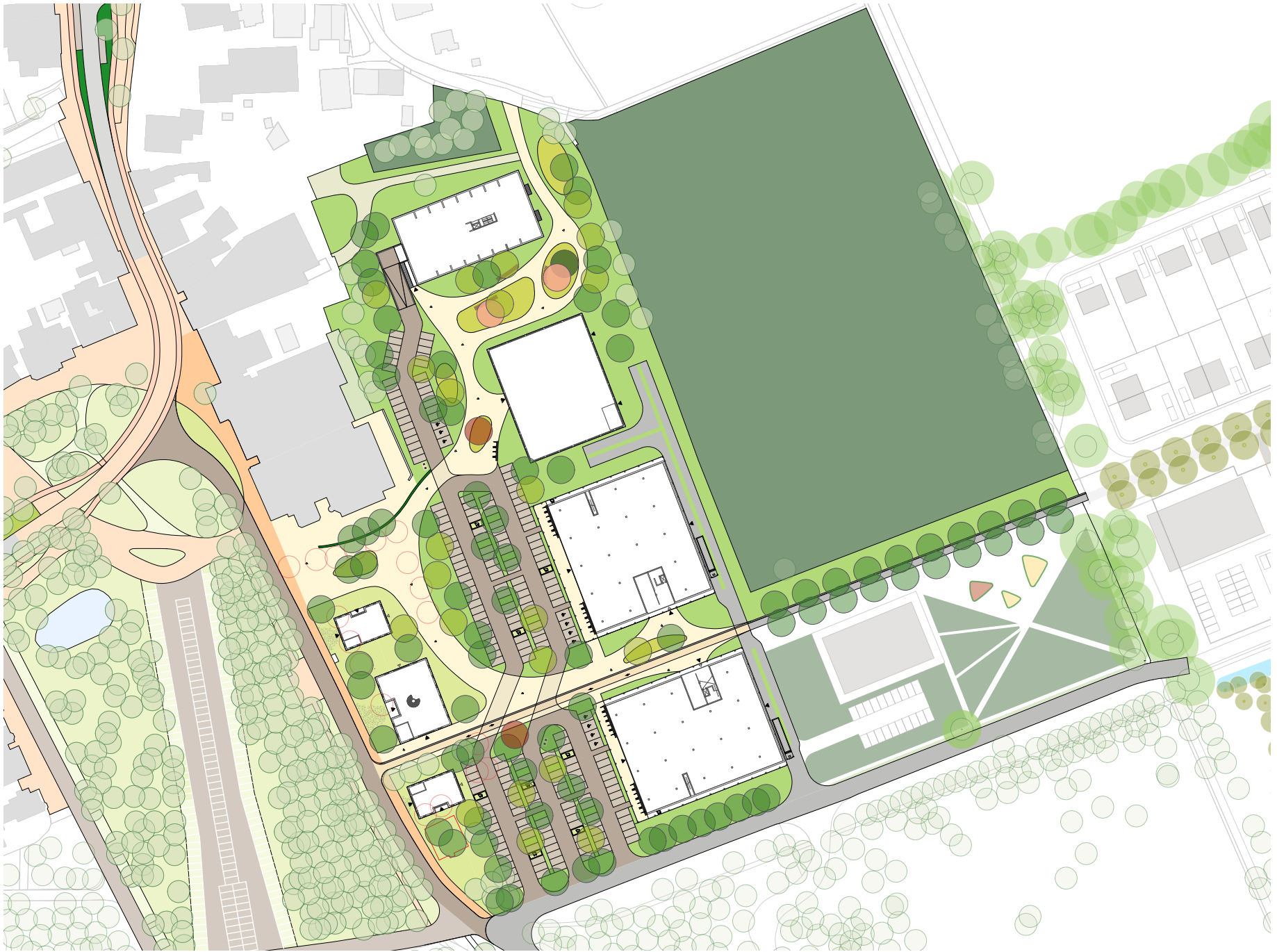
8. Concept

Overzichtskaart

Het voorterrein wordt onderdeel van het gehele winkelcentrum. Er is daarom veel aandacht voor de verbinding van het voorterrein met de Stationsstraat en de Millystraat. Deze verbinding wordt gezocht door de kop van de Grote Brink tot het hart van dit gebied te maken. Alle loop- en fietslijnen komen hier samen. Er is een duidelijke visuele en functionele relatie van de kop van de Grote Brink en v.v. naar het voorterrein en de voorzijdes van de supermarkten. Ten behoeve van deze samenhang met de Stationstraat en de Millystraat wordt ook de stoep van de Brink Oostzijde uitgevoerd in dezelfde baksteen als deze straten. De Brink oostzijde wordt verkeerskundig ingericht als 30 km weg met fietsers op de rijbaan. Ter hoogte van de kop wordt een vlakke oversteek gemaakt met de voorzijde, zodat voetgangers makkelijk heen en weer kunnen lopen. Het bestaande vrijliggende fietspad wordt versmald en krijgt de functie van voetpad. De vrijgekomen ruimte wordt ingezet voor vergroening en versterking van het brinkgevoel aan de oostzijde. Dit ondersteund ook de gelaagdheid die met de bebouwingswanden is gemaakt. De brinkwand is immers onderdeel van de wereld van de brink. Deze bebouwing komt daarom ook vrij in het kort gemaaid gras te liggen. De entree's, die zich richten op de brink, zijn bereikbaar over paden van drementse keien, die opgaan in het gras. In de tweede lijn liggen de grotere volumes van supermarkt, zorg en wonen. Deze grotere volumes verhouden zich tot de maat en schaal van het Laarwoud dat het decor vormt voor de bebouwing. Het Laarwoud is tussen en achter de gebouwen zichtbaar en de invloed van het landgoed is hiermee voelbaar.

De overgangsruijme is ook groen van karakter, net als de Brink, maar verwijst met zijn gemengde boombeplanting en ruigere onderbegroeiing meer naar het landschap van de Hunze. De Hunze-as met zijn begeleidende en gemengde beplanting waaiert uit over de overgangsruijme. De vloer in deze ruijme is van bruingele baksteen en verwijst is naar het Drentse zand. De Millytuint is een kleine zelfstandige ruijme die meer verfijning kent in materiaal en beplanting. Dit is een verwijzing naar het karakter van Zuidlaren als bestuurscentrum van standing.

-  Bos
-  Gras
-  Hoog gras
-  Vaste planten
-  Groen dak
-  Asfalt
-  Rijbaan
-  Voetpad Brink OZ
-  Voetpad
-  Keienpad
-  Bestaande bomen
-  Inheemse bomen
-  Krentenboompje



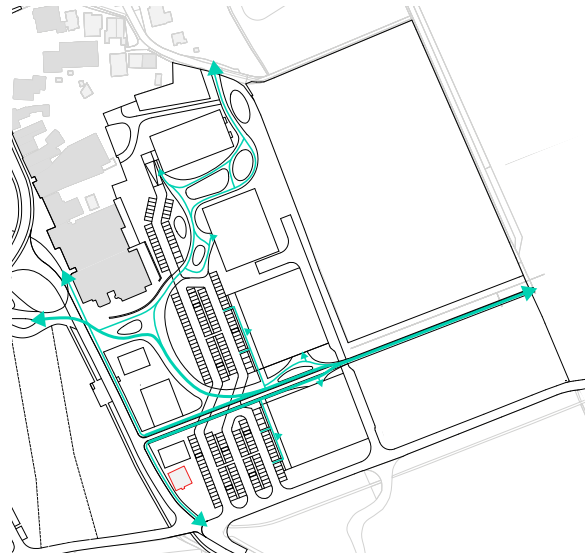
Verkeersstructuur

In het kaderplan Openbare Ruimte Centrum Zuidlaren is een verkeersconcept voor het gehele centrum opgesteld. Het voorterrein PBH is voor auto's alleen toegankelijk via de Laarweg. Het autoverkeer wordt zoveel mogelijk geleid via de zuidzijde. Het gebied zelf wordt beschouwd als bestemd voor bestemmingsverkeer. De Brink-oostzijde is afgewaardeerd tot een 30km weg uitgevoerd in klinkers met fietsers op de rijbaan. Voor fiets en voetgangers is gezocht naar een optimale verknoping met het bestaande dorp en de nieuwe te ontwikkelen woonwijk op de achterzijde van het PBH-terrein. Het is de intentie om de Hunzeas op termijn te verbinden met de recreatieve fietsroutes van het Hunzedal. Zo wordt het dorp aan de Hunzezijde sterker in het recreatieve netwerk gepositioneerd. Hiernaast is de organisatie van het verkeer in enkele themakaarten (voetganger, fietser, auto, parkeren, bevoorrading) uitgewerkt.



Verkeersconcept Kaderplan Openbare Ruimte Zuidlaren

VOETGANGERS



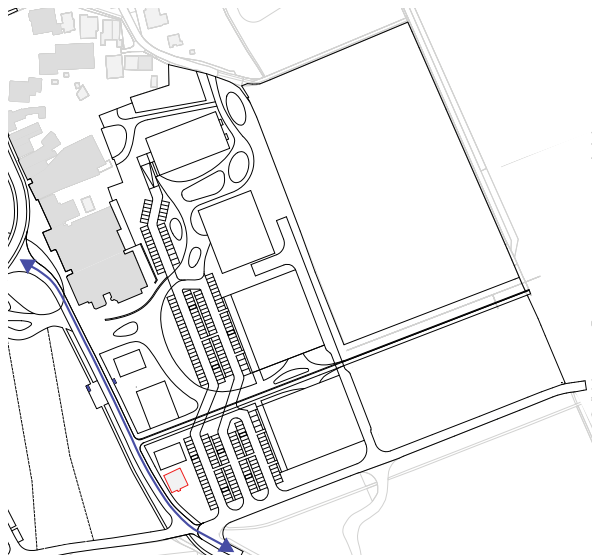
Er is ingezet op een optimale verbinding van het voorterrein met het dorp. In het oog springt de hunzeas, die vanaf de Grote Brink een verbinding legt over het voorterrein heen en door de nieuwe woonwijk naar het dal van Hunze. Een minstens zo belangrijke verbinding wordt gevormd door de vloeiende beweging met een breed flaneerpad vanaf het punt waar de Hunze-as het parkeren kruist naar de kop van de grote Brink. Deze route, die is voorzien van zitgelegenheid maakt het aantrekkelijk en makkelijk om vanaf het parkeren direct de Stationstraat en de Millystraat in te lopen. Aan de noordzijde loopt een wandelroute door de Millytuin die een informele verbinding maakt met de ruimte rond de kerk.

FIETSERS / STALLINGEN



Er is volop ingezet op het gebruik van de fiets. Het winkelprogramma is daarom op meerdere manieren goed bereikbaar. De Hunza-as is voor de fiets de hoofdroute, zodat fietsers en voetgangers elkaar niet hoeven te hinderen. Fietsparkeren wordt direct aan de voorzijde van de supermarkten en de zorg voorzien. Het programma aan de brink kan gebruik maken van de bestaande fietsvoorzieningen op de brink. De woningen hebben allen inpandige fietsenbergingen.

OV



De busroute loopt nog steeds over de Brink oostzijde en zal hier halteren op de rijbaan.

AUTO'S



Alle autoverkeer komt via de Laarweg op het voorterrein. Op het terrein kan slechts stapvoets worden gereden. Het autoverkeer kruist de Hunze-as met opzet via een afbuiging, waardoor de kruising extra attentie krijgt. Er is geen doorgaande route over het terrein. Er zijn wel twee lussen t.b.v. zoekverkeer bij het parkeren. Bezoekers voor het zorgcentrum kunnen bij het zorgcentrum worden afgezet op een speciaal hiervoor gemaakte afzetplek bij de entree. Dit is tevens de plek waar de ambulance naar de voordeur van het zorggebouw kan rijden.

PARKEREN / MIVA / BEWONERS

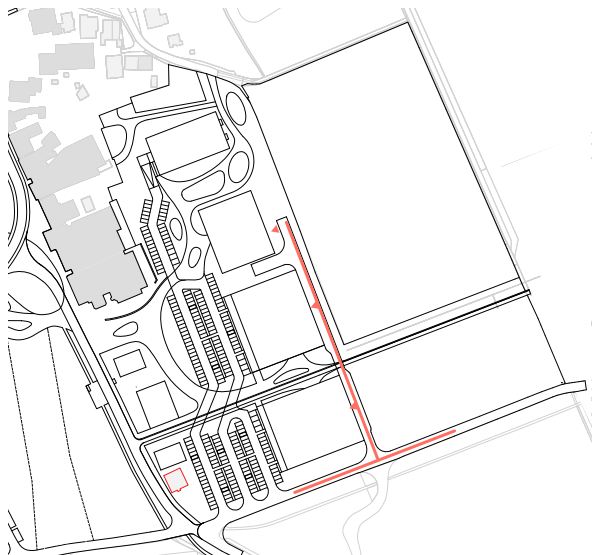


Het meeste parkeren vindt plaats op maaiveld. De bewoners van het appartementengebouw hebben een parkeergarage tot hun beschikking. De bewoners van de appartementen boven de supermarkten parkeren op maaiveld. Het parkeren is verdeeld in drie velden, die globaal overeenkomen met de beide supermarkten en het zorggebouw.

Er is voorzien in een overloop naar de Brink in tijden van grote drukte.

Ten behoeve van mindervaliden is bij alle drie de velden voorzien in enkele voor hen gedimensioneerde en gemarkeerde plekken.

BEVOORRAADING



Bevoorrading van de supermarkten en het zorggebouw is losgekoppeld van het parkeren. Hiermee worden gevaarlijke situaties vermeden. Deze bevoorrading vindt plaats in de zone tussen de gebouwen en de bosrand van het Laarwoud. Hier wordt een eenvoudig bevoorradingsspad aangelegd. Bijzondere aandacht vraagt de kruising met de Hunze-as. Er is voorzien in een keerpunt tussen zorg en de supermarkt zodat achteruitrijdend verkeer op de Hunze-as wordt voorkomen. De bebouwing aan de Brink wordt via de Brinkzijde bevoorraad. Het Brinkhotel houdt zijn huidige plek voor laden en lossen. Pakketjes voor bewoners kunnen wel aan de voordeur worden afgegeven, de chauffeur kan op de parkeerplaats parkeren.

AFVAL OPHALEN



Afval van de supermarkten, de zorg en het commercieel en maatschappelijk programma wordt binnen de gebouwen verzameld. In de openbare ruimte is geen plek voor containers en vuilbakken. Voor de bewoners wordt voorzien in ondergrondse vuilinzameling. Hiervoor zijn twee plekken in het gebied aangewezen.

De bebouwing

MASSA OPBOUW

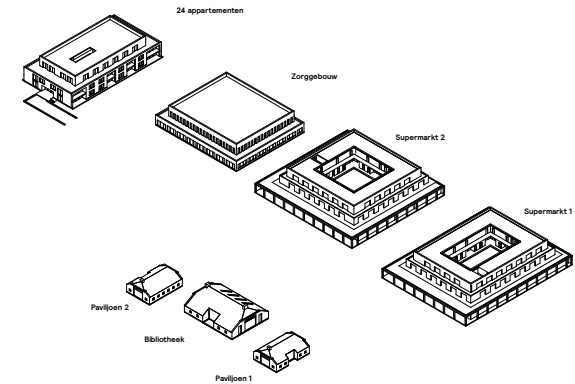


- Kleinschalig
- Grootschalig

HOOGTES



- 3,5 laag (3 verdiepingen +halfverdiepte parkeergarage)
- 3 lagen (Supermarkt + 2 verdiepingen met appartementen)
- 2 lagen
- 1 laag met kap (en kelder)
- 1 laag met kap



Voortbouwend op de door Rietveld ingezette eerstelijns en tweedelijns bebouwing is ingezet op een eerste lijn met kleinschalige bebouwing en een tweede lijn met het grootschaliger programma. Op deze manier wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerkende maat en schaal van de bestaande bebouwing rondom de Grote Brink en in het dorp. De grote gebouwen in de tweede lijn verhouden zich beter tot de stevige bosrand van het Laarwoud.

De eerste lijn bebouwing bestaat uit een laag met een forse kap, zoals dat kenmerkend is voor de boerderijbebouwing die hier voorheen heeft bestaan.

De tweedelijnsbebouwing is maximaal 3,5 laag en blijft daarmee ver onder de boomkruin van het Laarwoud en dit is vergelijkbaar met de hoogte van het Brinkhotel.

De tweede en resp. derde laag van deze volumes in de tweede lijn zijn allemaal teruggedrooid ten opzichte van de eerste laag. Hiermee ontstaan vriendelijkere gebouwen en dorpse tussenruimtes.

TYPOLOGIEËN



- Supermarkten + Appartementen
- Zorg
- Cultureel programma
- Paviljoens met commerciële functie
- Appartementen
- Bestaande programma (De Witte Hoek)

Langs de Brink bevindt zich kleinschalig cultureel en commercieel programma.
In de tweede lijn staat het grootschalige programma. Waarbij boven op beide supermarkten zich appartementen bevinden.

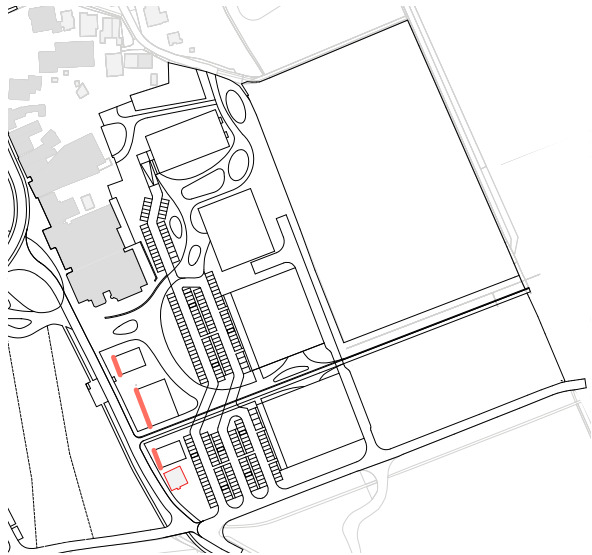
WONEN EN DOELGROEPEN



- 32 koop appartementen boven supermarkten
- 20 koop appartementen

Het wonen is verdeeld over drie blokken. Boven beide supermarkten zitten 16 appartementen. In het noordelijk deel bevindt zich een eigenstandig appartementengebouw met een parkeerkelder. Alle drie de blokken hebben een mix van kleinere en grotere appartementen.

ROOILIJNEN (BRINK)



Langs de Grote Brink wordt de brinkwand hersteld door de oude rooilijn op te pakken bij de positionering van het nieuwe programma. Deze wisselende rooilijn past bij het informele en landschappelijke karakter wat ook de rest van het esdorp kenmerkt.

ROOILIJNEN (TWEDE LIJN)



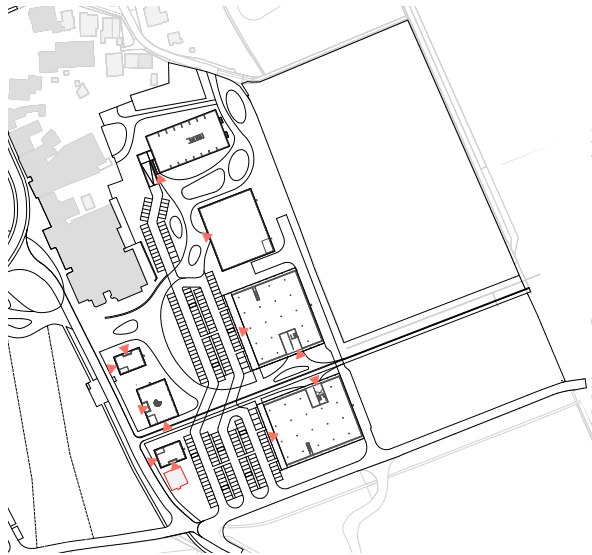
In de tweede lijn verspringen de voorgevels van drie volumes van de supermarkten en de zorg ook ten opzichte van elkaar. Dit draagt bij aan het informele karakter van deze ruimte, die immers nog bij de organische wereld van het dorp hoort. De minimale ruimte tussen de bosrand van het Laarwoud en de bebouwing is vastgelegd met de rooilijn voor de boszijde van de bebouwing.

ROOILIJNEN (HUNZE-AS/MILLY TUIN)



Naast de rooilijnen in noord-zuid richting zijn ook enkele ruimtevormende rooilijnen oost-west van belang. Langs de hunze-as kaderen de rooilijnen van de bebouwing in de eerste lijn het zicht van en naar de Grote Brink af. De rooilijnen van de supermarkt zorgen (in combinatie met de getrapte opbouw van het volume) voor een prettige ruimtewerking op dit deel van de as. De ruimte is open genoeg voor een prettige ruimte en voldoende besloten om onderdeel van de as te zijn.

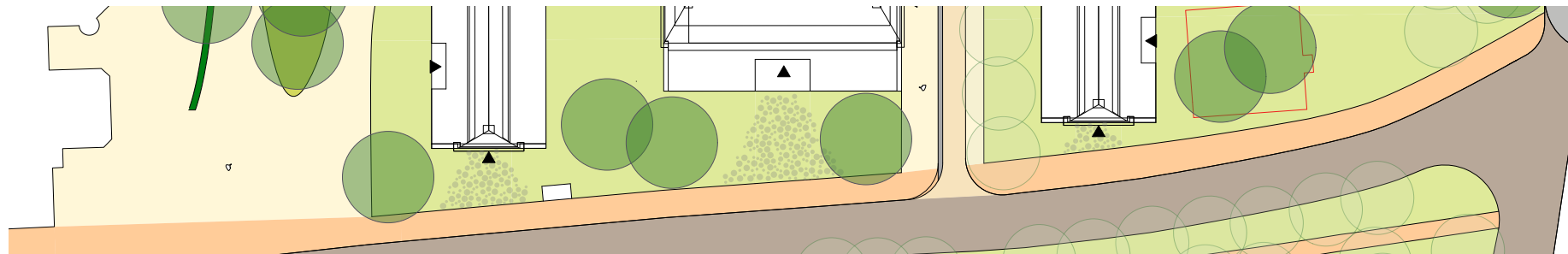
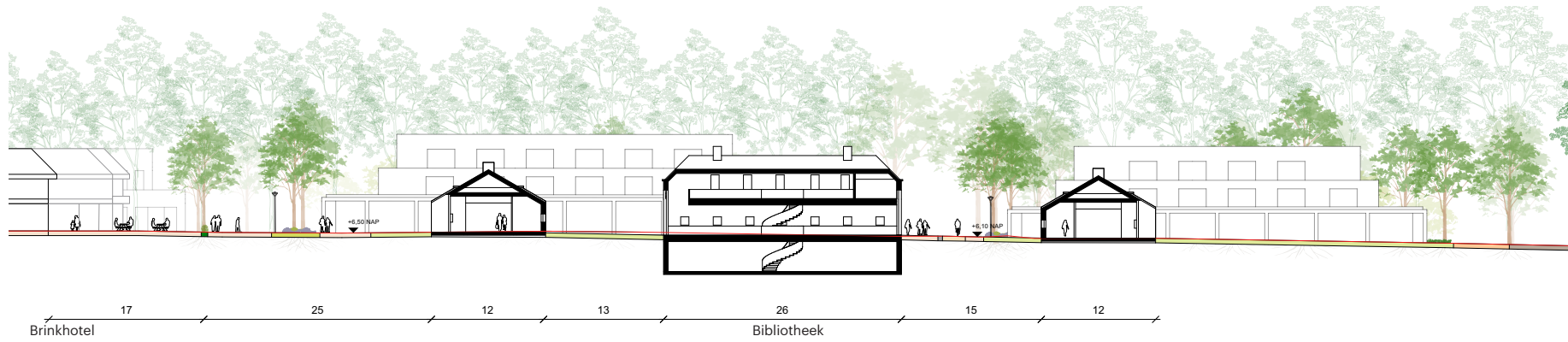
ORIËNTATIE EN ENTREES



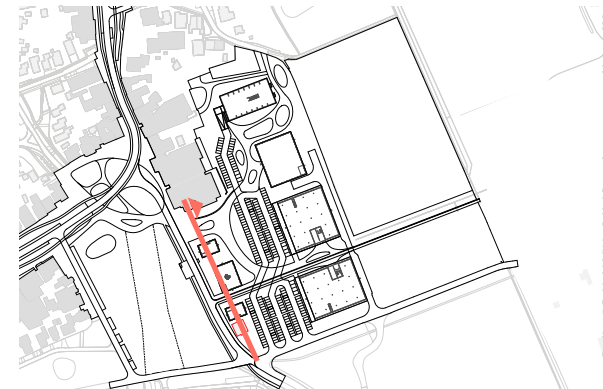
De volumes aan de Brink zijn net als de meeste gebouwen aan de brinken georiënteerd op de Brink. En hebben hier hun entree. Het middelste volume heeft echter een dubbele entree, een hoofdentree aan de Hunze-as (vergelijkbaar met de schuurdeuren van de boerderij) en een secundaire entree aan de Brink.

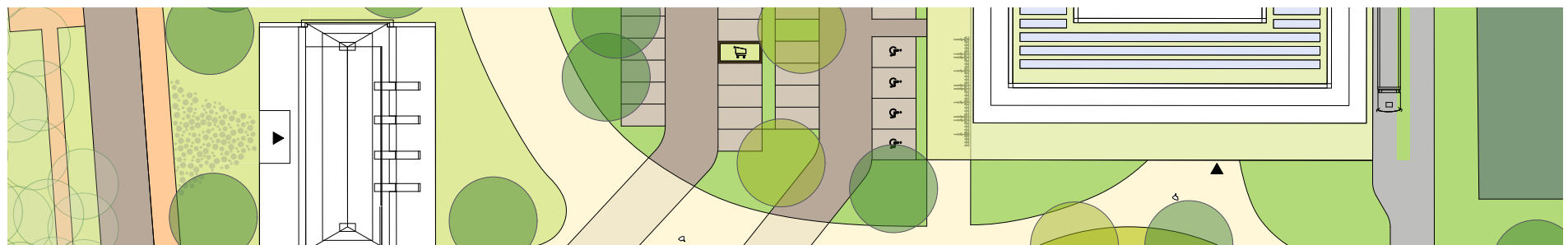
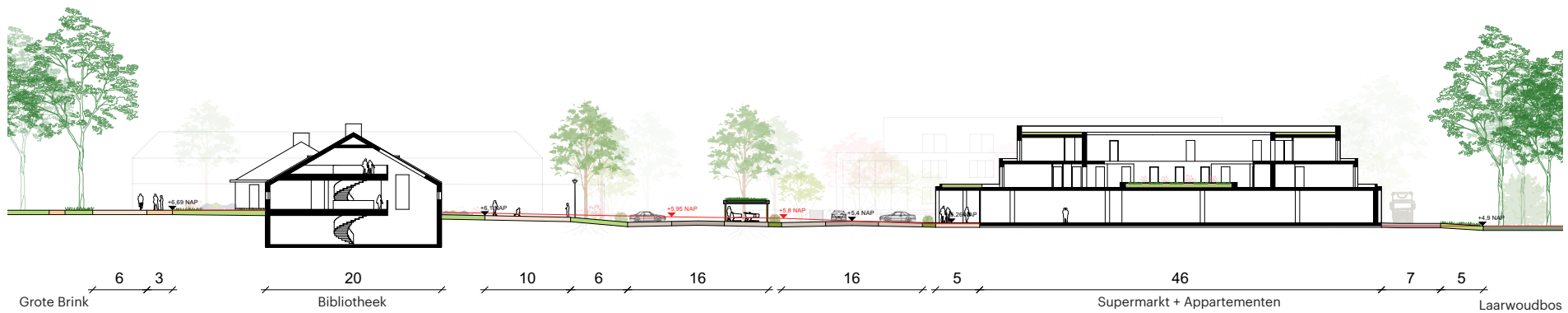
De supermarkten en het zorggebouw oriënteren zich op de tussenruimte en hebben hier hun entree. De appartementen op de supermarkten worden aan de Hunze-as ontsloten. Het appartementenblok heeft zijn entree aan de Millytuin.

Doorsnedes

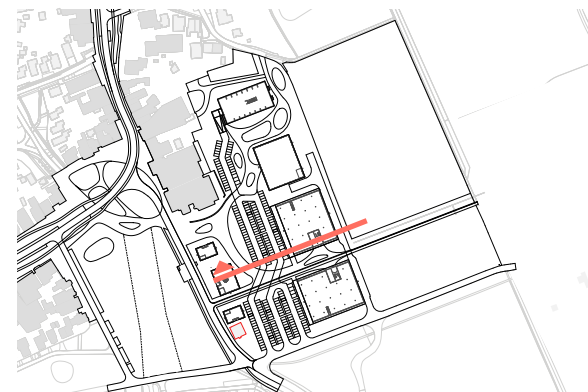


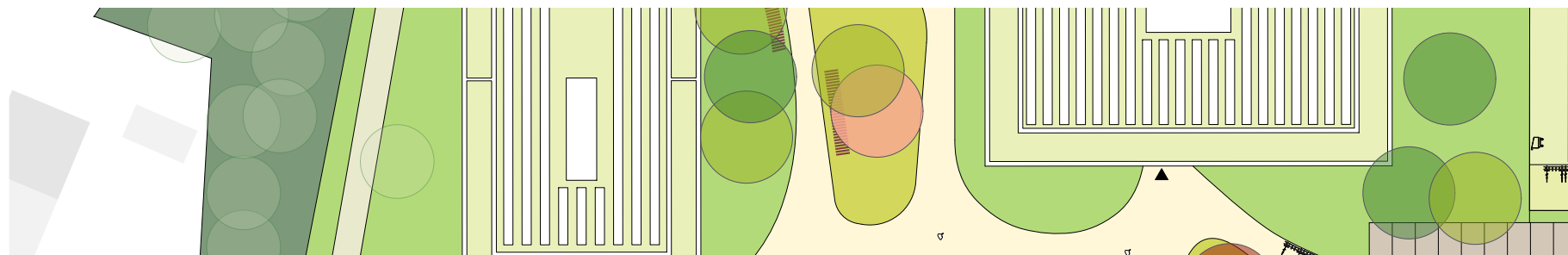
Op deze doorsnedes is goed te zien hoe de nieuwe bebouwing aan de Brinkwand gaat werken. En hoe de achterliggende bebouwing zich verhoudt tot die van de eerste lijn.



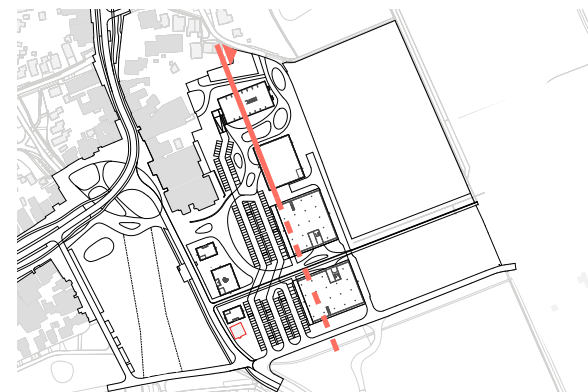


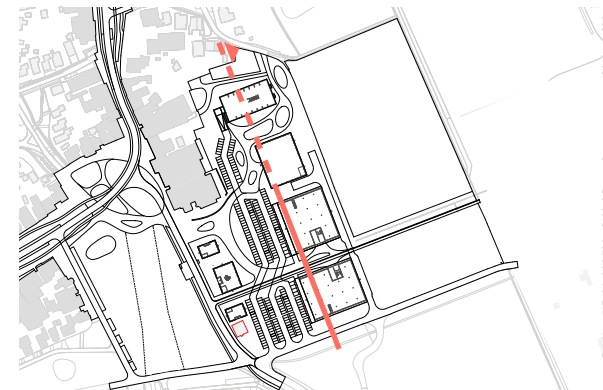
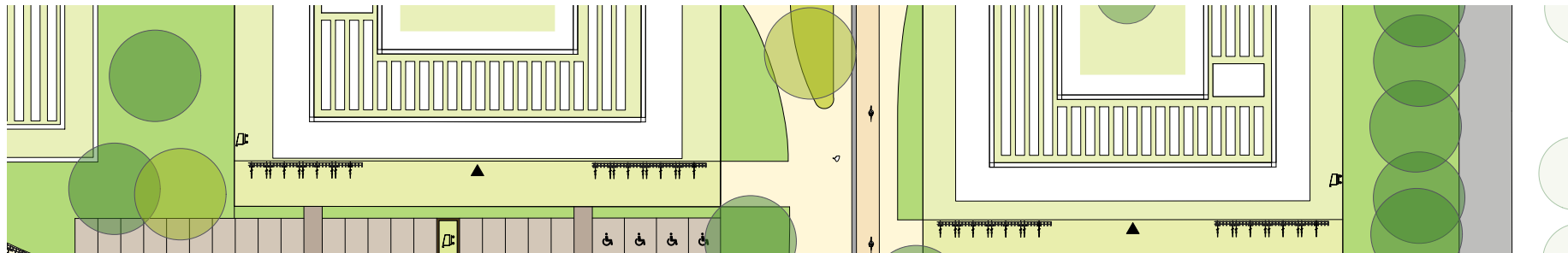
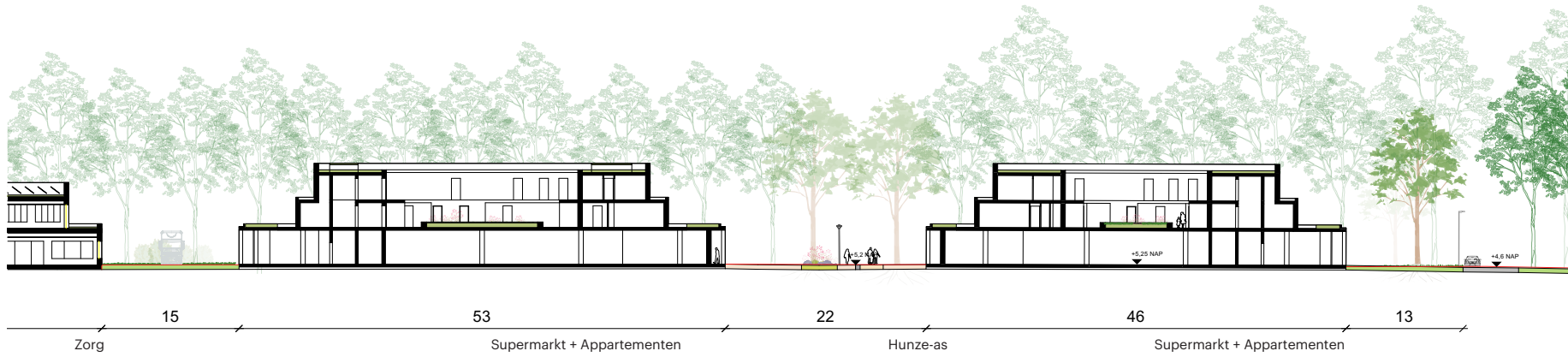
Deze doorsnede laat zien hoe het woonprogramma bovenop de supermarkt zorgt voor levendigheid en ogen op het terrein aan alle kanten, ook die van het Laarwoud.

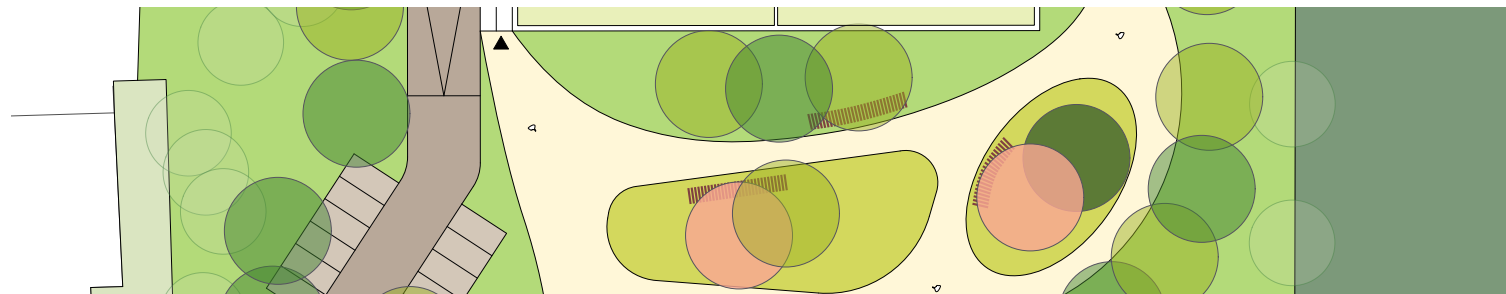




Op deze doorsnedes is goed te zien hoe de tweede bebouingswand zich verhoudt tot de omgeving en het Laarwoud. De terugliggende verdiepingen maken de volumes kleiner en geven meer ruimte aan het decor. De tussenliggende ruimtes krijgen hierdoor lucht en een prettige maat. De Millytuin onderscheidt zich duidelijk en is als zelfstandige ruimte te ervaren. Het appartementengebouw verheft zich iets boven maaiveld en krijgt hierdoor een eigen karakter ten opzichte van de drie publieke gebouwen .



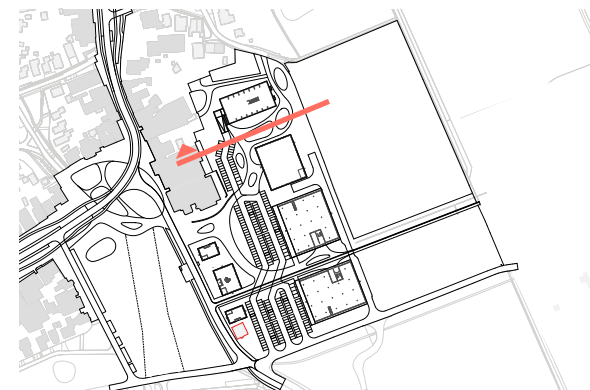


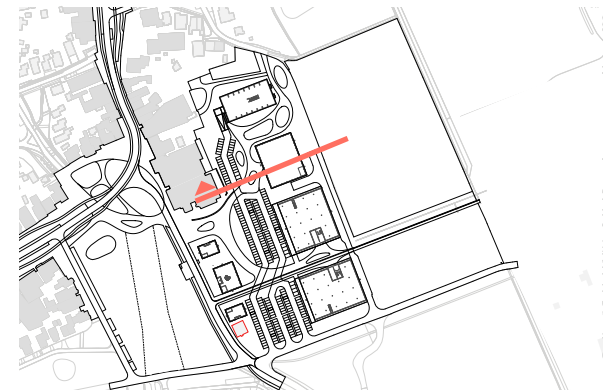
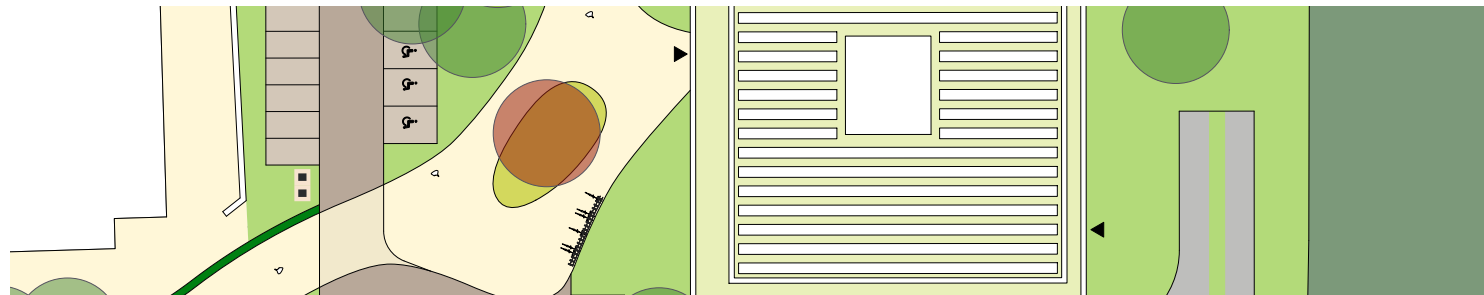


Op deze doorsnedes is goed te zien hoe de helling van de Hondsrug erfahrbaar is. De gebouwen van de tweede lijn liggen lager dan de bebouwing aan de Brink en het Brinkhotel.

De Milllytuin krijgt bomen en beplanting die het eigen sierkarakter onderstrepen. De bomen zijn van een lagere orde dan die op de parkeerplaats en het Laarwoud.

Goed zichtbaar is de flinke afstand die gehouden wordt ten opzichte van het Laarwoud.





Groenstructuur

Het voorterrein wordt een groene plek. Er is ingezet op verschillende vormen van groen. Van een groen dak op de gebouwen tot een bomendak op de parkeerplaats.

Langs de Brink staan de gebouwen in regelmatig gemaaid gras. Door het mengsel 'nectar onder het maimes' te gebruiken is ook dit aantrekkelijk voor insecten.

Het tussengebied kenmerkt zich door hoog gras (twee à drie keer per jaar maaien) en landschappelijke heesters. Dit loopt door tot aan het Laarwoud en de tuinen van de woningen aan de Millystraat.

Verder zijn er enkele plantvakken voorzien. Deze liggen tussen bestrating en in de Millytuin. De plantvakken bestaan uit vaste planten en bomen. Ze zijn familie van elkaar maar verschillen in de hoofdkleur. De Millytuin heeft als hoofdtint paars, het vak voor het zorggebouw, rood en bij het Brinkhotel, geel.

De daktuinen vormen een wereld op zichzelf. Door in kleur en beplanting aan te sluiten op de openbare ruimte loopt het dak in de woonbeleving over in de omgeving.





Bos



Gras



Hoog gras



Vaste planten



Groen dak



Heesters

Inrichting openbare ruimte

BOMEN EN HEESTERS

De brink staat vol met eiken. Dit beeld wordt aan de oostkant van de Brinkoostzijde doorgezet voor en tussen de nieuwe bebouwingwand.

In het tussengebied wordt een menging van bomen van de eerste orde geplant. Door de eiken te mengen met berken en elzen ontstaat een meer landschappelijke sfeer dan op de Brink. Er worden als herkenningspunt twee rode beuken toegevoegd, één langs de hunze-as en één bij het zorgcentrum. In de groenvakken tussen de parkeerplekken is ruimte voor kleinere landschappelijke heesters zoals Brem, Hondсроos en Gageldoorn.

In de Millytuin staan enkele Drentse Krentenbomen, Wilde Appel en Zoete Kers. In het vak bij het Laarwoud een mooie Koningslinde.

Langs de Laarweg wordt naast de supermarkt een houtwal aangelegd die aansluit op de wegbegeleidende beplanting langs de rest van de Laarweg.





Eik (*Quercus robur*)



Berk (*Betula pendula*)



Els (*Alnus glutinosa*)



Beuk (*Fagus sylvatica*)



Linde (*Tilia cordata*)



Krentenboompje (*Amelanchier lamarckii*)

BESTRATING

De materialisering van de bestrating ondersteunt de stedenbouwkundige verdeling in ruimte aan de Brink en de tussenruimte. Elke ruimte heeft zijn eigen bestrating. Langs de Brink wordt aansluiting bij het centrum en de sfeer van de Brink gezocht. De tussenruimte heeft zijn eigen sfeer en verwijst naar het zand van de Hondsrug. Het parkeren refereert aan de wereld van de gebakken oud-Hollandse klinkers zoals die elders in het historische dorp te vinden zijn.

Brink Oostzijde

- Rijbaan in gebakkenklinker gelijk zuidzijde Brink
- Voetpad aan oost- en westzijde in dezelfde gebakken klinker als Stationsweg/Millystraat
- Entree's naar bebouwing langs de Brink oostzijde met Drentse keien in het gras.

Tussengebied

- Gebakken klinker in bruineel verwijzend naar het Drentse zand, ellebogenverband met details in andere verbanden
- Zachte overgangen van bestrating naar groen door middel van klinkerverband (zie foto)

Parkeren

- Wegen en vakken in dezelfde rode gebakken klinker als elders (niet in de winkelstraten) in de historische kern van het dorp ligt.
- Parkeervakken markeren door detaillering in andere steenkleur





Rijbaan aansluitend bij materialisering centrum



Voetpad Brink OZ aansluitend bij materialisering centrum



Parkeervakken aangegeven d.m.v. detaillering



Gebakken klinker in zandachtige kleur



Verloop gebakken klinker naar groen



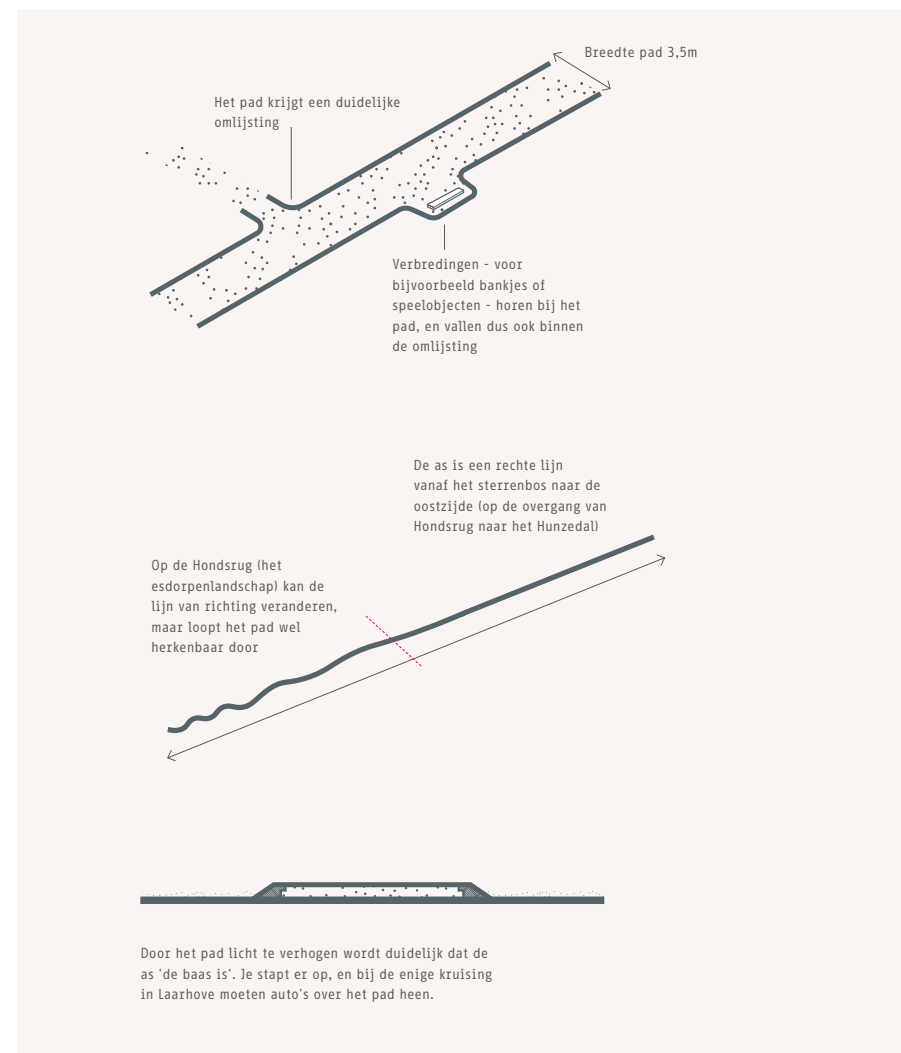
Keienpad

HUNZE-AS

De inrichting van de Hunze-as is tot stand gekomen in samenhang met de plan- ontwikkeling van de achterzijde van het prins Bernhard hoeve terrein.

Door in de vormgeving continuïteit te waarborgen fungeert hij als een verbindende as. De continuïteit krijgt vorm door het gebruik van een duidelijke brede band langs de as. Voor- en achterzijde hebben binnen de banden hun eigen materialisering.

Deze band kan eventueel voorzien worden van een karakteristieke toevoeging in tekst of vorm.



Born: Stedenbouwkundig Prgramma van Eisen Achterzijde Prins Bernhard Hoeve terrein - Strootman Landschapsarchitecten, 2023



Samenhang in het beeld door continuïteit van de band en uitbuitingen waar bijzondere plekken langs de as zijn voorzien.



Band met verbijzondering



Band met verbijzondering

STRAATMEUBILAIR

We streven naar samenhang in de inrichting van de openbare ruimte in het centrum. Het meubilair in de winkelstraat is nog niet afgeschreven en past goed bij de historische en voorname sfeer van Zuidlaren. Het meubilair op de kop van het PBH-terrein sluit aan op de lijn die in het centrum is ingezet.

Een beeldbepalend onderdeel bij supermarkten zijn de overkappingen waaronder de winkelwagentjes op het parkeerterrein worden verzameld.

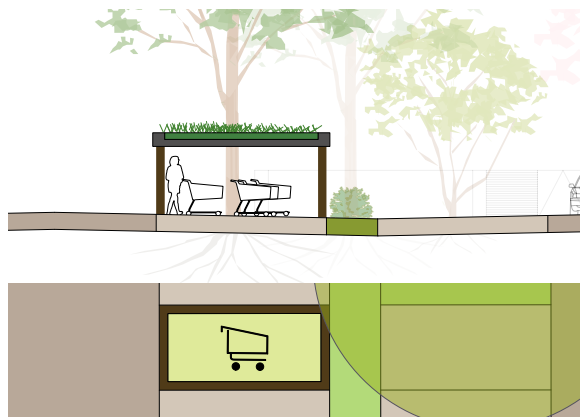
Deze bouwwerken sluiten aan op de beeldkwaliteit van de supermarkten en het groene karakter van het gebied. Ze worden uitgevoerd in hout en meeontworpen met het gebouw en zijn voorzien van een groendak. Elk bouwwerk past binnen de maatvoering van een parkeerplaats.



Banken



Bank met 'Berend Botje'



Winkelwagen verzamelplek op parkeerplaats

VERLICHTING

Ook voor verlichting streven we naar samenhang in de openbare ruimte.. Langs de Brink oostzijde wordt dezelfde armatuur in dezelfde kleur zwart gebruikt als in de rest van het centrum.

In het tussengebied wordt langs de looppaden en op het parkeerterrein dit zelfde armatuur gebruikt.

Langse Hunze-as wordt een eigen Hunze-as armatuur gebruikt.



Verlichting langs de rijbaan



Verlichting langs de voet- en fietspaden

TERRASSEN

Er is voorzien in maximaal drie terrassen. Eén bij hotel de Brink en eventueel terrassen bij het commerciële programma aan de voorzijde van de Brink. Deze terrassen bevinden zich aan de zijkant van het volume en niet aan de Brinkzijde.

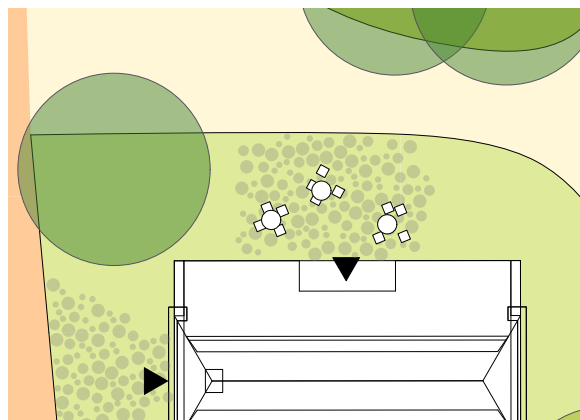
De uitstraling van het terras past bij het voorname karakter van Zuidlaren. Het terrasmeubilair is terughoudend in kleur en kenmerkt zich door natuurlijke materialen.

Terras Brinkhotel

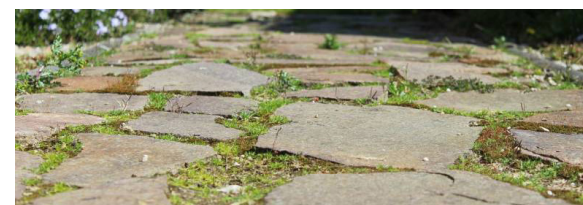
Het terras is open van karakter en wordt niet formeel afgescheiden van de ruimte door hekken of wanden. Het terras van het Brinkhotel is afgescheiden van de openbare ruimte door een lage haag. Het laden en lossen vindt achter de haag plaats op eigen terrein. Eventuele afscheidingen ten behoeve van beschutting zijn beperkt en ondergeschikt. Ze zijn passend bij het gebouw en terras. Ze bestaan uit een dichte onderzijde in een gedempte kleur met een glazen bovenzijde.

Terras commercieel programma

Hier is het mogelijk om de buitenruimte als terras te gebruiken. Verharding van het terras bestaat uit de Drentse kei en gaat op organische wijze over in het gras. Belangrijk is dat het gebouw in de gras- en keienruimte staat en de samenhang van ruimte rondom het gebouw overeind blijft. Afscheidingen zijn niet toegestaan.



Terras bij commercieel programma aan Brinkwand



Keien en afgevlakte keien (t.b.v. toegankelijkheid)



RECLAME-UITINGEN

Reclame uitingen in het openbaar gebied zijn beperkt toegestaan. Per terras/ondernemer is één bord in de openbare ruimte toegestaan. Uitingen staan nooit de goede loop in de weg.

Deze bebording is mobiel, maximaal 1,20 meter hoog en niet breder dan 80 centimeter. Het frame is terughoudend in kleur en vormgeving.

In de openbare ruimte zijn geen vlaggenmasten voor commerciële doeleinden toegestaan.



Losse reclame uitingen

Waterstructuur

Ten behoeve van de waterafvoer zal een technisch plan moeten worden opgesteld waarin uitgerekend wordt welke capaciteiten precies nodig zijn.

In de basis is rekening gehouden met een gescheiden stelsel, waarbij we vanuit klimaatadaptatie inzetten op infiltratie van de eerste regenval. De wegen en het parkeren wateren zoveel mogelijk af op de groene (tussen)ruimtes.

Onder het parkeren kan bijvoorbeeld worden voorzien in kratten die vertraagde afvoer in de zandbodem mogelijk maken. Hierdoor kunnen we droogteschade aan de beplanting zoveel mogelijk beperken.

Het water op de daken wordt in eerste instantie opgevangen in de groene daken. De hemelwaterafvoer gaat richting de bevoorradingsroute waaronder ook in berging is voorzien.

Bij hevige regenval kan het surplus van het gebied afwateren op het Laarwoud of via het gescheiden stelsel worden afgevoerd richting de Hunze.



Ondergrondse infrastructuur

De ondergrondse infrastructuur voor de supermarkten, de zorg en het woongebouw, is voorzien aan de achterzijde waar ook de bevoorrading langs gaat. Hierdoor heeft het parkeren geen last bij eventuele werkzaamheden.

Voor de bebouwing aan de Brinkzijde wordt zo mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande kabels en leidingen onder de Brink oostzijde. En anders wordt deze straat als tracé voor de nieuwe kabels en leidingen gebruikt.

Ondergrondse vuilinzameling is voorzien op twee plekken. Met de plaatsing van bomen is rekening gehouden met de arm van de vrachtwagen ten behoeve van het legen van de containers.



Duurzaamheid

Op alle schaalniveaus in het plan is nagedacht over duurzaamheid zowel op het gebouw niveau als in de inrichting van de openbare ruimte. De icoontjes op de tekening tonen in welke maatregelen is voorzien.

We volgen bij de verdere uitwerking van het plan de vijf peilers van de gemeente Tynaarlo.

Pijler 1 - Hernieuwbare energie:

Er is voorzien in zonnepanelen op de daken

Pijler 2 - Woningen en gebouwen:

Bij de uitwerking wordt ingezet op slimme energie concepten voor de gebouwen. De gebouwen zijn deels voorzien van groene daken ter verkoeling, isolatie en de biodiversiteit

Pijler 3 - Mobiliteit:

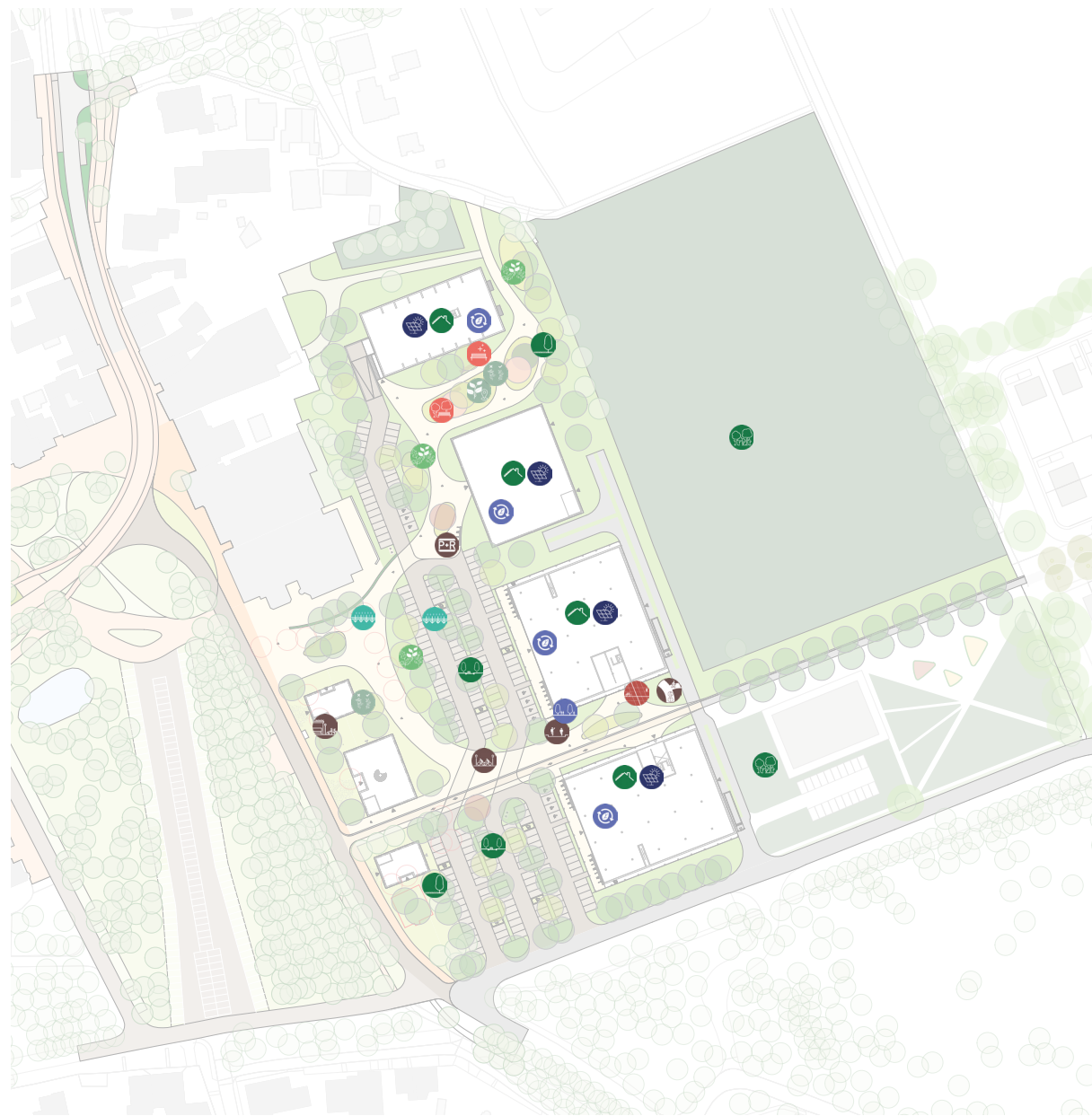
Het primaat ligt bij de voetganger en de fiets

Pijler 4 - Circulaire economie

In het gebruik van materialen wordt gezocht naar hergebruik of materialen die herbruikbaar zijn en een lange levensduur en cyclus hebben.

Pijler 5 - Natuur & milieu:

Er is voorzien in veel groen met en hoge biodiversiteit. Het groen zorgt eveneens voor het tegengaan van hittestress en het verbeteren van de luchtkwaliteit. Er wordt voorzien in het langer vasthouden van water om de infiltratie te verbeteren en droogteschade te voorkomen.





Inheemse soorten



Biodiversiteit door diverse beplanting



Extensief maaibeheer



Parkeerplaats met bomen



Groen in de verharding maakt Waterpasseren mogelijk



Groen dak

LAOS
LANDSCHAPS
ARCHITECTUUR

Kerklaan 30, Haren
Postbus 6070
9702 HB Groningen
050 5278218
contact@laoslandschap.nl
www.laoslandschap.nl

sPecht architectuur
en stedenbouw

I.S.M.
Westerkade 2
9718 AN Groningen
050 711 5235
www.spechtarchitecten.nl



gemeente Tynaarlo

OPDRACHTGEVER
Postbus 5
9480 AA Vries
info@tynaarlo.nl
www.tynaarlo.nl