

## Technische vragen (ChristenUnie) en antwoorden n.a.v. raadscommissie vaststelling Laarhove

### Bestemmingsplan

P 30, laatste twee alinea's:

Er is veel vraag naar woningen. Om tegemoet te komen aan de verwachte woningvraag zullen tot 2040 circa 1.100 woningen moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Voor Zuidlaren gaat het tot 2040 om een bouwcapaciteit van circa 600 woningen. De realisatie van woonwijk Laarhove voorziet voor een belangrijk deel in deze bouwopgave in Zuidlaren.

Er is veel vraag naar woningen. Om tegemoet te komen aan de verwachte woningvraag zullen tot 2030 de nodige woningen moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Afhankelijk van de beleidsmatige inzet kan rekening worden gehouden met maximaal 1.115 toe te voegen woningen. Voor Zuidlaren gaat het om maximaal 450 woningen. Deze bouwopgave kan voor Zuidlaren worden gerealiseerd op het PBH-terrein, in het Noorder Sanatorium, op enkele kleinere inbreidingslocaties en de locatie Tienelswolde.

Deze twee alinea's lijken nogal op elkaar behalve dan dat de vermelde cijfers verschillen. Voor mij is dit niet duidelijk. Is dit de bedoeling? En mag ik hier uit concluderen dat er tot 2040 niet gebouwd zal gaan worden op de locatie Oude Tolweg?

Deze twee alinea's bevatten teksten en cijfers die uit de Omgevingsvisie overgenomen zijn, de inhoud klopt daarmee wel. Maar het staat er deels dubbel en ietwat verwarrend. Wij hebben de toelichting diverse keren nagelopen en tekstuele foutjes en onduidelijkheden zijn zoveel mogelijk aangepast, maar in zo'n omvangrijke toelichting kan het zijn dat enige tekstuele onvolkomenheden alsnog voorkomen. Dit heeft echter geen gevolgen voor het plan. De toelichting bij een bestemmingsplan is namelijk niet juridisch bindend, en omdat deze tekst verwijst naar een bestaand beleidsdocument wordt daarmee voldoende duidelijk wat er bedoeld is mocht er verwarring over ontstaan. Aanpassing kan, maar is dus niet noodzakelijk.

De vraag over locatie Oude Tolweg is tijdens de vergadering van 26 juni door de wethouder beantwoord.

P 32:

De berekende toename door zowel Laarhove als de herontwikkeling op de voorzijde van het PBH-terrein zorgt, zonder maatregelen te treffen, voor een onacceptabele verkeersafwikkeling op de kruising Stationsweg-Brink Oostzijde. Wanneer Laarhove als afzonderlijke ontwikkeling wordt doorgerekend is dit (in mindere mate) het geval maar ook dan zijn maatregelen nodig. Voor een aanvaardbare verkeerssituatie in Zuidlaren adviseert Roelofs een combinatie van maatregelen:

1. Aanpassen kruispunt Brink Oostzijde - Stationsweg.
2. Brink Oostzijde afwaarderen.
3. Laarweg anders aansluiten op Brink Oostzijde.
4. Aanpassen inrichting kruispunt Annerweg – Voorkampen – Brink Oostzijde

Brink oostzijde afwaarderen: denkt het college dat het verkeer uit Annen via de Voorkampen en vervolgens rechtsaf via de stationsweg en de Milystraat naar Hoogezand gaat rijden?

Nee, dat zal niet of nauwelijks gebeuren.

Aanpassen kruispunt Annerweg-Voorkampen-Brink oostzijde: Brink oostzijde grens niet aan de voorkampen, dus die straat verwijderen uit de tekst.

Het verkeersbureau Roelofs geeft in het verkeersrapport (bijlage 1 bij de toelichting) deze benaming aan maatregel 4 en dit is daarom zo overgenomen in de toelichting. Vermoedelijk omdat in het rapport over deze maatregel wordt gezegd:

.....*Qua inrichting kan hierbij gedacht worden aan het realiseren van een afbuigende voorrangssituatie, waarbij verkeer op de route Annerweg – Voorkampen voorrang heeft op verkeer vanaf de Brink Oostzijde.....*

**P45 Woongebied:**

De als Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met lichte bedrijvigheid.

**Lijst aan huis verbonden bedrijven:**

In deze lijst staan een aantal bedrijven die mogelijk geluidsoverlast en/of parkeeroverlast kunnen veroorzaken. Is het college van mening dat deze bedrijven passen in deze wijk?

De bestemming Woongebied maakt verschil tussen een aan huis verbonden beroep en een bedrijf. De bestemming laat bij recht (zonder vergunning) alleen een aan huis verbonden beroep toe, zoals die aangegeven staan in de eerste kolom van de genoemde Lijst. In artikel 6.5.1. van de bestemming zijn hierover voorwaarden opgenomen, juist om te borgen dat het kleinschalige beroepsactiviteiten zijn die door de bewoner uitgeoefend worden en geen onaanvaardbare hinder opleveren.

Een aan huis verbonden bedrijf, zoals genoemd in de tweede kolom van de Lijst, is alleen mogelijk als daar een omgevingsvergunning met afwijking voor verleend kan worden, op basis van artikel 6.6.2 van de regels. Ook daar zijn specifieke voorwaarden aan gekoppeld om te borgen dat het geen hinder veroorzaakt. Deze regels hanteren we in alle woonbestemmingen in onze gemeente. Wij zien geen aanleiding om voor Laarhove hier van af te wijken.

**Stedenbouwkundig plan**

P 15 en 7, punt 7 en p 34 en 61 Beeldkwaliteitsplan: Enerzijds lees ik dat de woningen een goede oriëntatie op de zon hebben en anderzijds dat ze zoveel mogelijk op de coulissen gericht zijn. Wat is het nu?

Het is de bedoeling dat de woningen met hun voorzijde georiënteerd zijn op de coulissen. Met de goede oriëntatie op de zon wordt bedoeld dat de woningen en dakvlakken goed op de zon georiënteerd (kunnen) worden ten behoeve van zonnepanelen. Deze twee zaken zijn dus niet strijdig met elkaar.

P 7, punt 7 en p 68 Beeldkwaliteitsplan: worden er in de woningen nestruimte voor o.a. vleermuizen gemaakt? Of is de eigenaar verplicht om iets dergelijks te (laten) maken?

Het is geen verplichting, maar wij gaan dit wel stimuleren door toekomstige bewoners hierover te informeren.

P 20: Waar parkeren bewoners van de appartementen?

In het ruimtegebruik is rekening gehouden met parkeren op het maaiveld. Een ondergrondse of half verdiepte oplossing willen we aan de markt voorleggen.

## Beeldkwaliteitsplan

P 44: Hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig naar de oost-west-liggende sloten geleid. Stroomt het water van oost naar west? Moet dit niet andersom zijn?

Met oost-west wordt hier de ruimtelijke ligging van de sloten bedoeld. De stroomrichting van het water is hier niet bedoeld.

De benodigde mate van ophogen en de omgang van de wateropgave wordt momenteel nader onderzocht: Wordt hier bedoeld dat er mogelijk grond moet worden opgehoogd. Is daar al meer duidelijkheid over?

Ja, ophogen wordt tot een minimum beperkt maar lijkt wel op een klein gedeelte van het plangebied noodzakelijk.

Ook wordt de wateropgave van de voorzijde van het PBH terrein mogelijk aan de wateropgave toegevoegd van de opgave van woonwijk: Deze zin begrijp ik niet. Hoe moet ik die begrijpen?

De wateropgave van de woonwijk zelf is in de plannen opgelost. Hierbij is al rekening gehouden met de in 2024 aangescherpte eisen van het Waterschap. Momenteel wordt uitgezocht of de opgave van de voorzijde gedeeltelijk aan de oppervlakteberging van de woonwijk toegevoegd kan worden zonder dat dit ten koste gaat van wegen, groen of uitgeefbare grond, of dat de wateropgave net buiten PBH-gronden opgelost gaat worden.

P 60: De voortuin is, inclusief haagzone, minimaal 3m diep voor goothoogtes lager dan 3,5m. Een woning met een goothoogte hoger dan 3,5m moet een voortuin van minimaal 4m diep hebben: ik begrijp, ook uit de tekeningen, dat auto's in een aantal gevallen in de voortuin geparkeerd moeten worden. Een gemiddelde auto is zo ongeveer 4 m lang. Moeten de auto's dan parallel aan de weg worden geparkeerd?

We proberen een gemêleerde wijk te maken waarbij variaties in hoogtes en plaatsing van de woningen bijdragen aan een dorpsse sfeer.

Het parkeren op eigen perceel is voor een groot aantal percelen een vereiste, dit zal vaak ook op de oprit langs de woning kunnen. Er wordt niet voorgeschreven waar op het perceel dit gerealiseerd moet worden. De parkeerplaatsen moeten uiteraard wel bereikbaar blijven vanaf de openbare weg.

P 64: Over appartementen. Onderzocht wordt of ondergronds dan wel half• ondergronds parkeren mogelijk is: Is hier al meer duidelijkheid over.

Nee, niet meer dan zoals hierboven ook al benoemd. Een ondergrondse of half verdiepte oplossing willen we aan de markt voorleggen.

In de geclusterde woonvormen leeft men meer gezamenlijk: Mag ik hier ook een knarrenhof onder verstaan?

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft een beeld waarbij mensen in een hof of erf collectief kunnen samenwonen in een landschappelijke context. Stichting Knarrenhof sluit met haar doelstellingen hier op aan.