

Achterzijde Prins Bernhardhoeve-terrein

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

versie 18/05/21

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Funenpark 1-D

1018 AK Amsterdam / NL

www.strootman.net

bureau@strootman.net

T. +31(0)20-419.41.69





De achterzijde van de Prins Bernhardhoeve; verscholen achter het Laarwoud

Inhoud

1	Inleiding	4
	Aanleiding	
	Plangebied	
2	Landschap	6
	Kwaliteiten landschap en stedenbouw	
	Historie	
	Omliggende landschap	
	Groene wereld	
	Ecologie	
	Bodem	
	Water	
3	Infrastructuur	18
	Aansluiting op de omgeving	
	Wegen en paden	
	Een mogelijke rondweg	
	Parkeren	
	Verbindingsroute de 'Hunze-as'	
4	Programma	30
	Landschappelijk wonen naast het centrum	
	Spelen en bewegen in de openbare ruimte	
	Fasering	
	Duurzaamheid	
5	Middelen, financiën	42
	Globale verkenning grondexploitatie	
	Grondposities	
6	Communicatie en participatie	44
	Colofon	48



1

Inleiding

1.1 Aanleiding

Momenteel staat Zuidlaren voor een grote opgave. De inrichting van het centrumgebied gaat wijzigen en er wordt een nieuwe invulling gegeven aan het terrein van de voormalige Prins Bernhardhoeve. Het is de kunst om met deze nieuwe ontwikkelingen de samenhang tussen het landschap en het dorpscentrum te versterken. De ontwikkelrichting en het raadsbesluit uit 2019 geven hiertoe een eerste aanzet. Met dit project wordt een verdere invulling gegeven aan het uitwerken van de ontwikkelrichting. In dit stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) beschrijven we de ambities, uitgangspunten, en randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling van de Prins Bernhardhoeve.

Het SPvE vormt de basis voor de uiteindelijke ontwikkeling van het projectgebied tot een aantrekkelijke woonwijk die tegemoetkomt aan de woonbehoefte in Zuidlaren. We willen een woonwijk maken die past bij het DNA van Zuidlaren, maar ook iets toevoegt aan de bijzondere mix die het dorp al rijk is. Een echt groene woonwijk met zijn wortels in het verleden door voort te bouwen op landschappelijke en ecologische kwaliteiten, en met zijn zicht op de toekomst door zoveel mogelijk klimaatadaptief en energieneutraal te zijn. Naast de woonwijk is ook de Hunze-as onderdeel van de opgave. De Hunze-as is een nieuwe recreatieve langzaamverkeersroute tussen centrum richting het Hunzegebied, met het Prins Bernhardhoeve-terrein als belangrijke schakel.

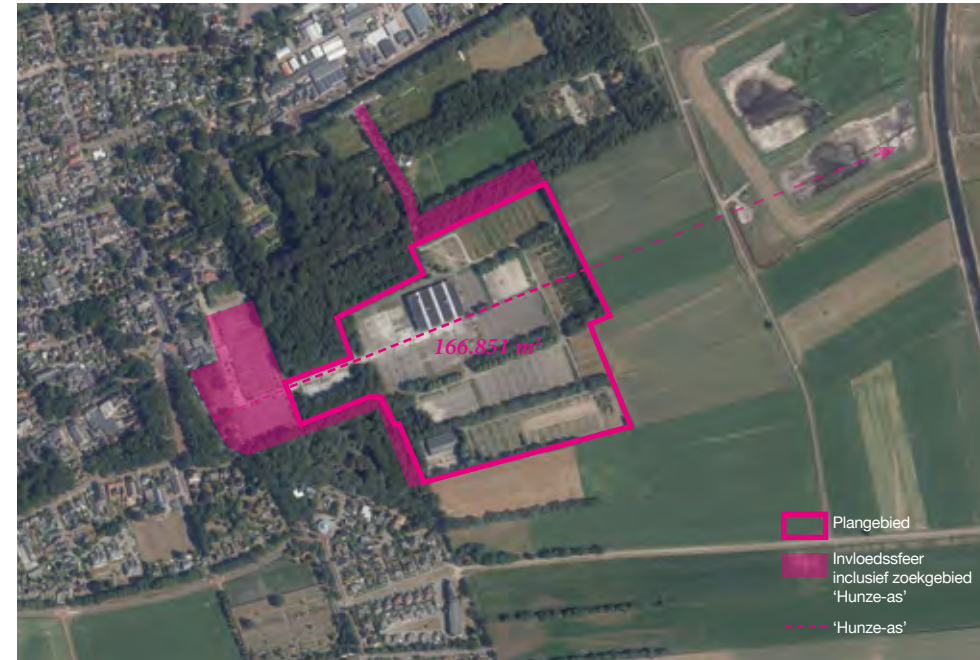
Dit SPvE is de aftrap van het ontwikkeltraject van de woonwijk achterzijde Prins Bernhardhoeve, en de Hunze-as. Een traject waarbinnen een aantal hoofdstappen valt te onderscheiden:

- Het opstellen en vaststellen van het stedenbouwkundig programma van eisen.
- Het in gezamenlijkheid met alle betrokken partijen tot stand brengen van een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan.
- Na vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp zal ook het ontwerp bestemmingsplan worden opgesteld.
- Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt vervolgens in een inrichtingsplan en bestek de plannen verder in detail uitgewerkt ter voorbereiding op de uitvoering.
- Tenslotte kan worden overgegaan tot de feitelijke realisatie van de woonwijk.

Dit SPvE is op een projectmatige manier tot stand gekomen. De feitelijke input is vanuit de betrokken beleidsvelden aangeleverd en inhoudelijk afgestemd in een brede projectgroep.

1.2 Plangebied

Op de afbeelding hiernaast is de begrenzing en invloedssfeer van het plangebied voor de achterzijde van de Prins Bernhardhoeve weergegeven, circa 16,6 hectare. De woningbouw zal volledig plaatsvinden binnen de grenzen van het plangebied. Het is ook ons streven om andere opgaven zoals landschappelijke inpassing en waterberging binnen deze grenzen te realiseren. Voor de fysieke aansluiting met de omgeving voor auto's, fietsers en voetgangers treden we wel buiten deze grenzen.



Plangebied achterzijde Prins Bernhardhoeve terrein

An aerial photograph of a rural landscape. A paved road runs diagonally from the bottom right towards the center. To the left of the road is a dense line of green trees and bushes. In the background, there are rolling green fields under a cloudy sky. A large, white, stylized number '2' is overlaid on the left side of the image, partially covering the trees and the road.

2

**Huidige
kwaliteiten**

Kwaliteiten landschap en stedenbouw

Een nieuw hoofdstuk toevoegen aan een gelaagde geschiedenis

Het landschap van Zuidlaren is een resultante van verschillende menselijke interventies, die al begonnen toen de eerste mensen zich op de Hondsrug vestigden. Het dorp Zuidlaren en zijn omgeving kennen een lange geschiedenis van een samenspel tussen mensen en de natuur. Het waardevolle cultuur- en dorpslandschap met elementen als essen, brinken, lanen, coulissen en dreven, dat uit dit samenspel voortkwam, bepaalt in grote mate de identiteit van het dorp Zuidlaren.

Wij zien het als een van onze mooiste taken om bij de transformatie van de Prins Bernhardhoeve voort te bouwen op wat er al is en om verdwenen relaties te herstellen. Zo kunnen we de rijkdom van de geschiedenis, die soms aan het zicht onttrokken is geraakt, weer tastbaar en leesbaar maken. Daarnaast gaan wij de uitdaging graag aan om passend bij het verleden een hedendaagse identiteit te ontwikkelen die als nieuwe laag aan het verhaal van Zuidlaren kan worden toegevoegd. Wat gaat het karakter van de nieuwe woonwijk bepalen? Krijgt het een landschappelijke inrichting met brinkachtige ruimtes die vergelijkbaar zijn met de rest van het dorp? Of wordt er, bijvoorbeeld door middel van inspirerende architectuur of verrassende nieuwe woonvormen, een statement gemaakt voor het dorp dat Zuidlaren in de toekomst wil zijn? Het decor van de nieuwe

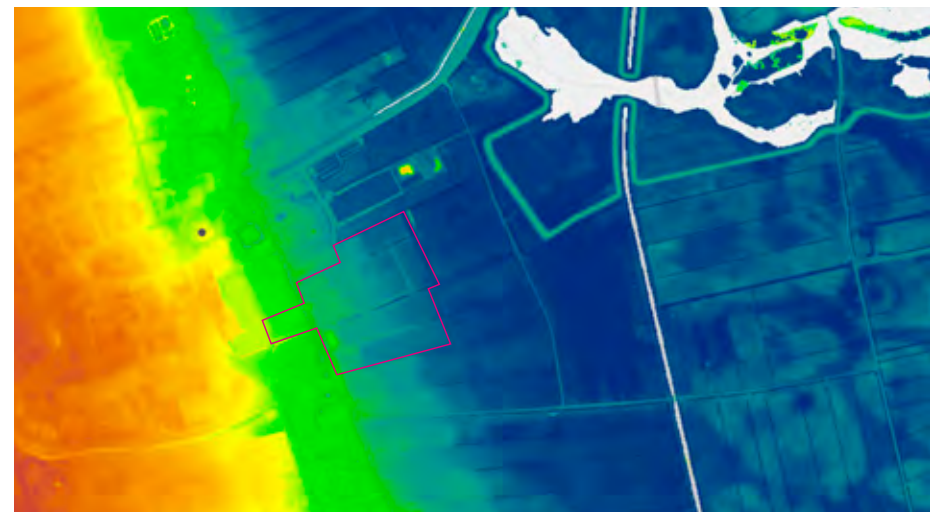
woonwijk is echter al beschreven in het bestaande cultuurlandschap en de bijbehorende cultuurhistorische relictien bieden juist interessante en onderscheidende condities voor hoe we omgaan met de opzet en inrichting van de woonwijk.

Uitgangspunten vanuit overkoepelende visie

De afgelopen jaren is er al veel geschreven over ruimtelijke kwaliteit. Het is een belangrijk thema in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (2020), Omgevingsvisie en Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (2018) en Regiovisie Groningen-Assen (2020) en natuurlijk het Structuurplan gemeente Tynaarlo (2006) en de Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan Tynaarlo (2009). De uitgangspunten die van toepassing zijn voor de Prins Bernhardhoeve vormen de basis voor het SPvE en daar bouwen wij op voort:

- Zuidlaren landschappelijk goed in z'n omgeving verankeren, groenstructuren vanuit het landelijk gebied doorlopen in de woonkern.
- Geef ruimte aan de mogelijkheid het landschap vanaf de overgang te beleven.
- Continuïteit van de oude weg op de flank van de Hondsrug door het Laarwoud.
- Herstel en ontwikkeling van een goede landschappelijke en ecologische overgang van het centrum van Zuidlaren op de rug naar de laagte van het Hunzedal.

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Koesteren van de Drentse kernkwaliteiten (rust, ruimte, natuur en landschap, oorspronkelijkheid, naoberschap, menselijke maat, veiligheid en kleinschaligheid (Drentse schaal).
- Woonopgave benutten voor de ruimtelijke opgave van de stads- en dorpsranden.
- Rekening houden met de bestaande ruimtelijke kwaliteit in het gebied. De Prins Bernhardhoeve is zo'n locatie, en er is hier volop kans om de relatie met het landschap te herstellen. Dit krijgt dan ook bijzondere aandacht.



Plangebied op de overgang van de Hondsrug naar de Hunzevallei

2

Historie

Landschappelijke ondergrond zichtbaar maken

Landschappelijke ondergrond zichtbaar maken
Wij willen de geschiedenis en het verhaal van het landschap beter zichtbaar en beleefbaar te maken. Het terrein van de voormalige Prins Bernhardhoeve ligt op de overgang van de Hondsrug naar het Hunzedal, een overgang van hoog naar laag en van zand naar veen. 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 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 lageregelegen dal, door deze terug te laten komen in de topografie van de woonwijk en op bepaalde plekken te accentueren.

Op de Prins Bernhardhoeve is nog steeds de historische structuur aanwezig van bomensingels die zo kenmerkend is voor de rand tussen rug en dal. Het coulisselandschap dat door deze houtwallen en bomensingels werd gevormd, was echter voorheen een stuk kleinschaliger. De nieuwe woonwijk kan het huidige coulisselandschap een 'upgrade' geven, waarbij het herstel van het kamertjeslandschap hand in hand gaat met de ontwikkeling van nieuwe bebouwing.

Uitgangspunten

- Singels van het coulisselandschap behouden en inzetten als de basis voor een stevig landschappelijk raamwerk voor toekomstige woningbouw.
- Historische route naar het Laarwoud (die al voor 1830 aanwezig was) behouden.
- Aandacht voor inpassing van tweede sterrenbos Laarwoud: een belangrijke historische structuur die met de komst van Prins Bernhardhoeve doorbroken is. Kansen verkennen voor herstel of herprogramming in de planuitwerking.



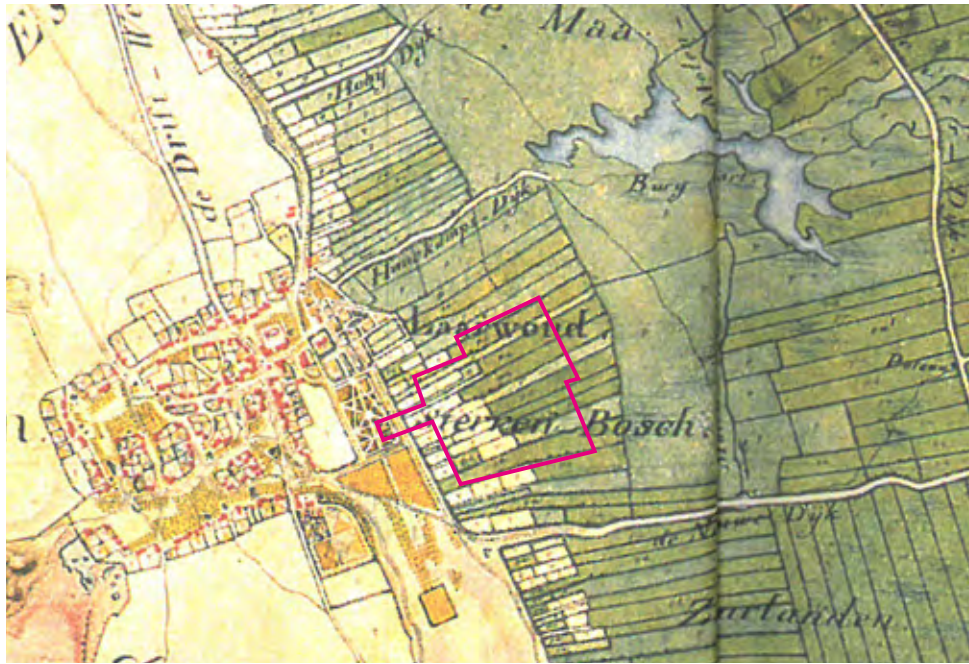
Eerste versie Prins Bernhardhoeve ontworpen door Rietveld, jaren 50



Prins Bernhardhoeve is afgebrand, 1986



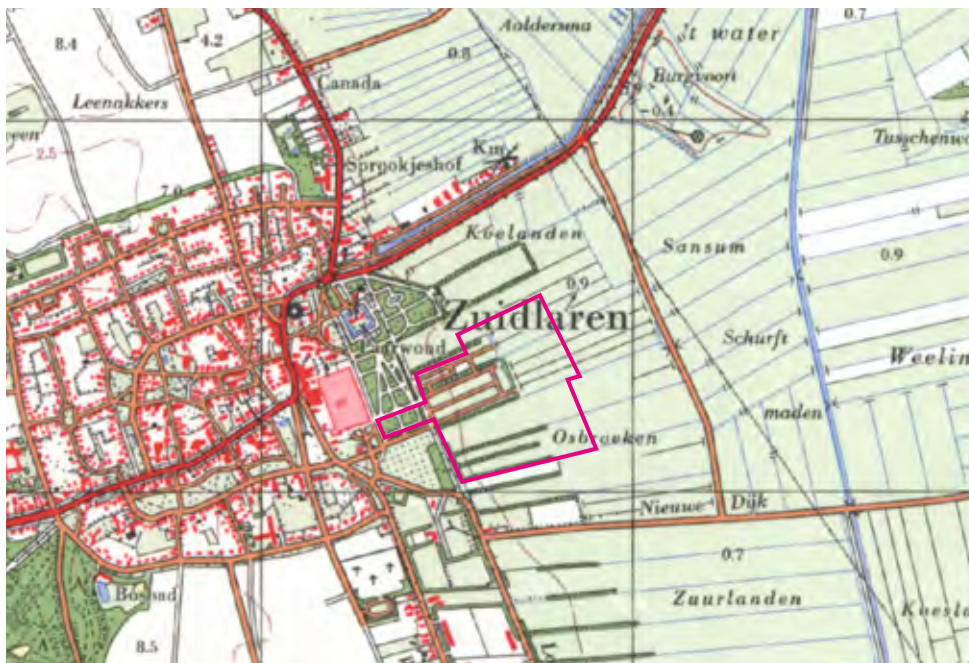
Achterzijde Prins Bernhardhoeve, 2014



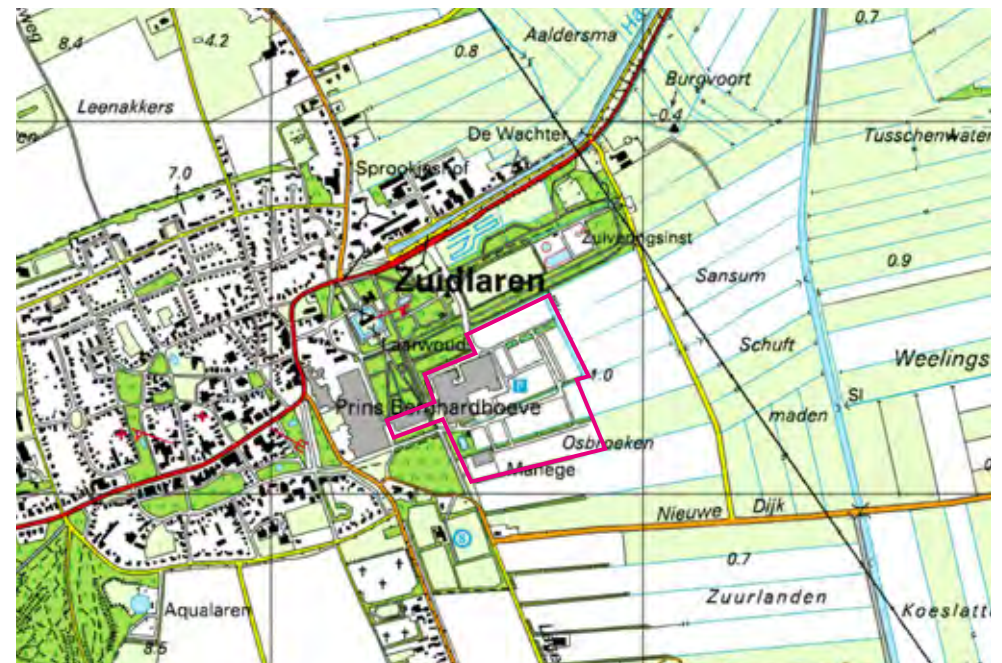
1811, overgang van de Hondsrug naar de Hunzevallei is goed te zien



1925, Laarwoud en coulissenlandschap is nog intact



1980, Voorzijde Prins Bernhardhoeve is gebouwd, aanleg ijsbaan aan de noordzijde



1999, Prins Bernhardhoeve is uitgebreid naar de achterzijde en snijdt door het sterrenbos, coulissen zijn verlengd

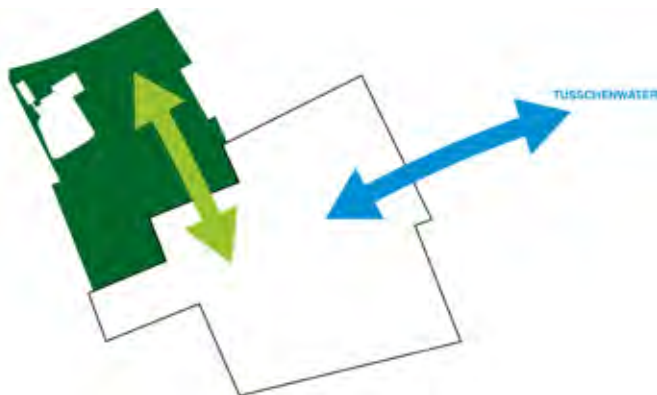
2

Omliggende landschap

Bij landschappelijke woongebieden vinden wij het belangrijk dat de toegang en het zicht op het landschap een openbaar goed is. De Prins Bernhardhoeve kan zich ontwikkelen tot een plek waarbij het dorp direct contact kan maken met het Hunzelandchap. Het is in onze optiek dan ook belangrijk dat de woningen niet met hun rug ernaartoe gesitueerd worden, maar dat hier een plek ontstaat waarbij zowel bewoners van de nieuwe woonwijk als andere Zuidlarenaren van het landschap kunnen genieten.

Uitgangspunten

- Relatie met Tusschenwater/de Hunze versterken
- Relatie Laarwoud behouden en versterken



Luchtfoto achterzijde voormalige Prins Bernhardhoeve terrein



1. Landgoed Laarwoud



2. Relatie met Tussenwater en Hunzedal versterken



3. Brinken Zuidlaren



4. Coulissenlandschap upgraden

2

Groene ecologisch rijke wereld

Een sterke basisstructuur

De Prins Bernhardhoeve wordt aan vier zijden omsloten door beplanting die niet alleen heel bepalend is voor de structuur van het gebied, maar ook ecologisch waardevol is. De noord- en westzijde zijn begrensd door het Laarwoud en zijn belangrijk voor broedvogels en vleermuizen. Hierbij is het belangrijk dat tijdens én na de inrichting van het terrein zo weinig mogelijk verstoring optreedt en bijvoorbeeld uitstraling van verlichting zoveel mogelijk wordt beperkt.

De singels en laanbeplanting die in oost-west richting lopen zijn om dezelfde redenen waardevol. Het zijn dicht beplante structuren met veelal grote, gezonde bomen die hier al enkele decennia staan en belangrijk zijn voor vleermuizen. Daarnaast vormen ze nu al een stevige basis voor een robuust landschappelijk raamwerk waarbinnen woningbouw zich kan schikken.

Bijzondere condities

Nadat de functie van de Prins Bernhardhoeve is weggefallen, is 'spontane' natuur opgekomen met als hoogtepunt het halfverharde parkeerterrein aan de oostzijde van het terrein. Dit terrein is halfverhard. Doordat het al jaren niet meer is gebruikt, heeft de natuur dit het meest 'overgenomen'. "Kwel vanuit de Hondsrug zorgt hier voor een opwaartse druk in het grondwater. Door de aanwezigheid van een natte kalkhoudende ondergrond zijn

hier bijzondere groeiplaatscondities (nat-droog, regenwater-kalkhoudend water) gekomen met waardevolle vegetaties, waaronder de rietorchis en de moeraswespenorchis." (IVN, 2019). De aanwezigheid van Krabbenscheer laat zien dat ook in de brede watergang aan het eind van het terrein, schoon water omhoog kwelt.

Het waardevolle kwelwater en de relatief nutriëntarme ondergrond is een bijzondere combinatie die we binnen het gebied willen behouden dan wel willen terugbrengen. Op het achterste terrein is de bijzondere pioniersvegetatie verdwenen door de grootschalige opslag van wilgen en elzen. De opslag is juist weer waardevol voor beschutting en voedsel voor de bever die langs de sloot een leger heeft.

Op de volgende pagina zijn genoemde, en aanvullende punten ingetekend op een kaart.



De natuur neemt het terrein langzaam over

Uitgangspunten ecologie

- Structuur van oost-west singels en lanen behouden en opnemen in het stedenbouwkundig plan. Waar noodzakelijk ruimte maken voor bijvoorbeeld doorgangen.
- Waar mogelijk in stand houden van bijzondere 'orchideeën-condities' en zoeken naar mogelijkheden om de condities terug te brengen in het plangebied. Orchideeën zijn echte pioniers, dus vragen om goed beheer om ze in het gebied te behouden en aandacht in een beheerplan.
- Het terrein ligt op de overgang van de Hondsrug naar het Hunzedal en heeft een hoogteverschil van 2 meter richting het oosten. We willen deze gradiënt van hoog en droog, naar nat en laag, zichtbaar maken in de beplanting.



Spontaan opgekomen natuur op voormalige parkeervelden



Rietorchis



Fraai duizendguldenkruid

1. Bosranden aan noord- en westzijde behouden en verstoring ervan zoveel mogelijk voorkomen. De overgang naar de bosranden moet zorgvuldig worden vormgegeven.
2. Parallele groenstructuur van lanen en singels (coulisselandschap) zoveel mogelijk behouden
3. Grote velden (deels) open houden om contrast met coulissen te behouden



Huidige kwaliteiten groen en cultuurhistorisch erfgoed

4. Zichtrelatie met het Hunzedal behouden
5. Doorzicht naar achterliggende landschap open maken door (deels) beplanting te verwijderen
6. Brede sloot aan de achterzijde bij voorkeur behouden. Aan de oostelijke oever van de sloot zit een 'leger' van een bever, hier rekening mee houden.
7. Achterzijde terrein heeft bijzondere groeiomstandigheden door halfverharde leemhoudende ondergrond waar enkele jaren geleden de moeraswespenorchis groeide. Deze condities behouden, danwel terugbrengen binnen het terrein.
8. Rij met moeraseiken behouden, inclusief de sloot tussen de bomen. Eventueel andere bomen en ondergroei uitdunnen en moeraseiken laten staan.
9. Laan richting Laarwoud (Laarweg) behouden en herstellen waar deze is uitgevallen. Daar waar nodig bomen kappen om laan te versterken. Belangrijk voor vleermuizen.
10. Herdenkingsmonument van slachtoffer zinloos geweld. Wens om op locatie te behouden.
11. Solitaire eik behouden
12. Het voormalig sterrenbos vraagt om een bijzondere inrichting en speciale aandacht. In hoofdstuk 3 komen we hier nader op terug.

2

Bodem en ondergrond

In 2019 is er bodemonderzoek gedaan door de Anteagroup. De uitkomst is dat de bodem op de meest vervuilde plekken slechts in beperkte mate verontreinigd is: “In de grondmonsters zijn plaatselijk licht verhoogde waarden aangetroffen aan enkele zware metalen, PAK, minerale olie en/of PCB's.” De puinhoudende grond rondom de manege bevat verder “een matig verhoogde waarde aan minerale olie (>0,5 Index), wellicht samenhangend met de bijmengingen in de grond. De interventiewaarde wordt echter niet overschreden.”

Bij de inrichting van het gebied moet goed rekening worden gehouden met het mogelijk hergebruiken van de grond en het plaatsen van bijvoorbeeld bomen. In de ondergrond is veel bijmenging van met name baksteen aangetroffen. En hoewel het grootste deel van de grondstromen geschikt is voor hergebruik (Anteagroup, 2019), geldt plaatselijk voor grond dat deze “niet toepasbaar” is.

Archeologie

In de structuurvisie archeologie heeft de gemeente Tynaarlo een ruimtelijk beleid dat aangeeft hoe zij om willen gaan met archeologisch erfgoed. Het beschermen van het archeologisch erfgoed gebeurt voornamelijk via het bestemmingsplan. Voor zover bekend is het voormalige Prins Bernhardhoeve terrein niet gekarteerd. Wel is het gebied meegenomen in Archeologische landschaps- en verwachtingskaart. Het terrein heeft een middelhoge tot lage verwachting voor archeologische waarde.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt bijna volledig in een grondwaterbeschermingsgebied. Dit is ten behoeve van het nabijgelegen waterwingebied De Groeve bij Tusschenwater. Ter bescherming van de drinkwaterbronnen ten behoeve van openbare drinkwatervoorziening gelden voor een grondwaterbeschermingsgebied regels die zijn opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. Aandachtspunten die hierbij meespelen zijn de in te richten openbare ruimte in relatie met beheer en onderhoud en infiltratiemogelijkheden. Warmtekuudeopslag of direct, of indirect, warmte of koude aan de bodem te onttrekken/toevoegen, is niet toegestaan in een grondwaterbeschermingsgebied.

Uitgangspunten bodem

- Vervuilde grond afvoeren en goede grond binnen het gebied houden.
- Slecht infiltrerende lagen in de ondergrond vervangen waar nodig, of mengen met goed doorlatend materiaal voor verbetering van de bodeminfiltratie.
- 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 terugplaatsen om de condities binnen het terrein te behouden.
- Regels volgen grondwaterbeschermingsgebied uit provinciale omgevingsverordening.



Voorterrein van de Prins Bernhardhoeve locatie.
 GH Glooiing van hellingafzettingen / smeltwaterheuvel; *middel hoge verwachting*

Strook oostelijk van het 2e sterrenbos.
 Gf Smeltwatervlakte / sandr, al dan niet bedekt met dekzand; *middel hoge archeologische verwachting*

Ter plaatse van het 2e sterrenbos.
 Dwg gordeldekzandwelingen, al dan niet met oud bouwlanddek; *middel hoge archeologische verwachting*

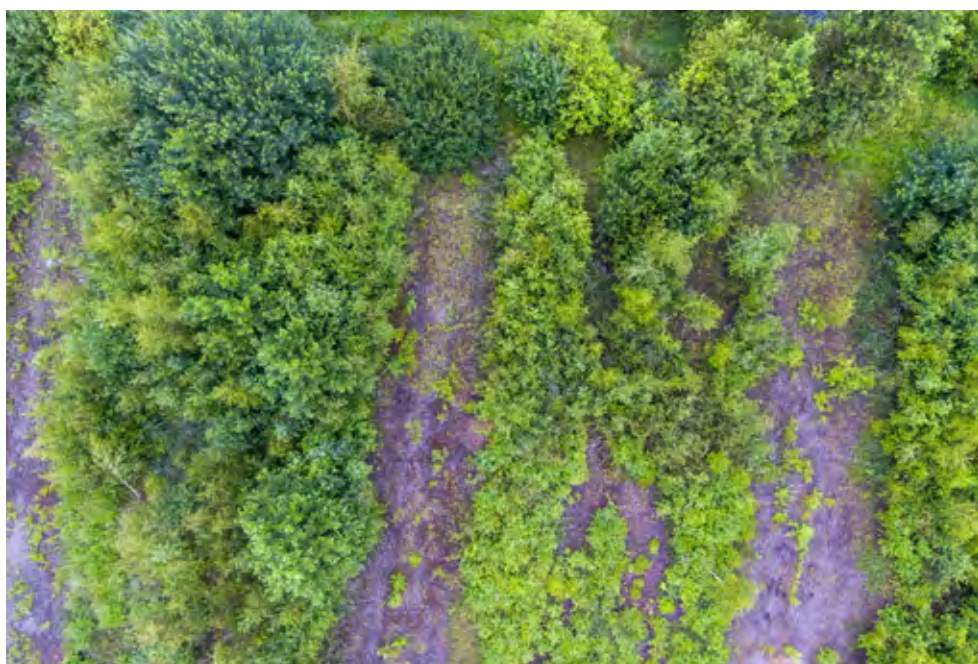
Strook ter plaatse van de achterste hallen
 Dvg gordeldekzandvlakte, al dan niet met oud bouwlanddek; *lage archeologische verwachting*

Strook op het achterste gedeelte van het terrein
 Dvv dekzandvlakte, al dan niet vervlakt door veen en/of overstromingsmateriaal; *lage archeologische verwachting*

Archeologische landschaps- en verwachtingskaart



Historische zandpad naar laarwoud herstellen



Bijzondere bodemcondities aan de oostzijde



Nog aanwezige verharding in plangebied

2

Water en riolering

De Prins Bernhardhoeve ligt op de overgang van Hondsrug naar Hunzedal, hetgeen vooral op de hoogtekaart goed te zien. Het hele gebied ligt op één oor richting het oosten en heeft van west tot oost een hoogteverschil van ongeveer 2m op een afstand van 400m. Het gebied watert nu ook af van west naar oost en komt uit op de singel aan de oostzijde van het plangebied. Deze hoofdopzet blijft behouden. 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.

Hemelwater

Het hemelwater dat binnen het gebied valt, willen we zo veel mogelijk binnen het plangebied vasthouden en laten infiltreren in bijvoorbeeld singels en wadi's. Is dit niet mogelijk, dan kan eventueel worden uitgeweken naar het buitengebied, maar dit heeft niet de voorkeur. Ook zien wij kansen om juist het hemelwater op te vangen van een groter gebied, en bijvoorbeeld de Hunze-as als verbinding in te zetten om hemelwater van de Grote Brink en voorzijde Prins Bernhardhoeve naar de achterzijde te brengen. Om een klimaatadaptieve wijk te realiseren, streven we naar zo weinig mogelijk verharding waarbij middelen als waterpasserende verharding, groene daken en advies voor groene tuinen, mogelijkheden

zijn. Het uitgangspunt is ook om de hoeveelheid verharding op het Prins Bernhardhoeveterrein juist te verminderen.

Riolering

Er wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel (HWA en DWA). Het rioleringsstelsel wordt ontworpen conform de vereisten van de Leidraad Riolering. Het DWA-stelsel wordt aangesloten op de bestaande structuur en het HWA-stelsel zal nieuw moeten worden aangelegd. We verkennen de mogelijkheden om leidingen voor hemelwater te beperken om waar mogelijk in te zetten op bodeminfiltratie.

Uitwerking

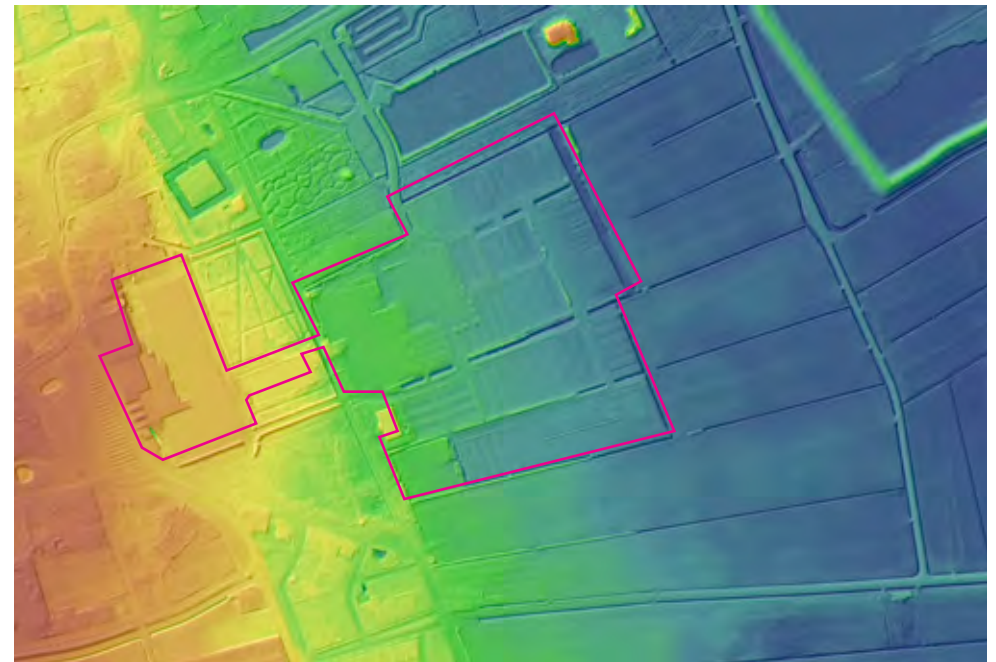
Na het opstellen van het stedenbouwkundig plan moet een waterplan en een watertoets worden opgesteld. Uitgangspunten voor het opstellen van het waterplan zijn het BRP Zuidlaren (onderhoud en vervangen bestaande riool), Regenwaterstructuurplan Zuidlaren, het GRP, en de leidraad Riolering. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Hiervoor wordt voor het projectgebied een water- en rioleringsplan opgesteld. Het waterschap Hunze en Aa's moet dit beoordelen en haar akkoord op geven.

Uitgangspunten water

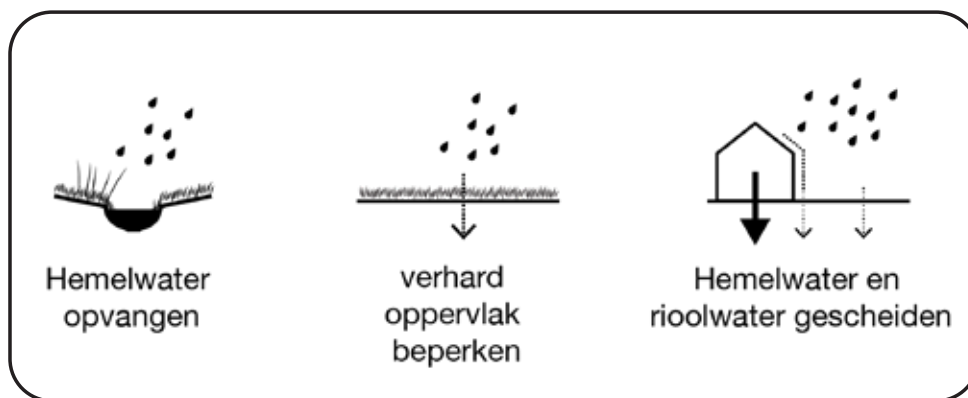
- Ambities van het 'Deltaplan Ruimtelijke adaptatie' meenemen.
- Overtollig hemelwater scheiden van overtollig water dat naar de rioolwaterzuivering moet.
- Het aandeel aan verhard oppervlak (bestrating, betegeling) zoveel mogelijk beperken en gunstige omstandigheden creëren voor het infiltreren van regenwater.
- Hemelwater zoveel mogelijk eerst vasthouden, dan vertraagd afvoeren naar open water in het eigen gebied (Hunzedal) en dan pas afvoeren buiten het eigen gebied.
- Er dient rekening gehouden te worden met het grondwaterbeschermingsgebied.



Gedempte sloten (bron: AnteaGroup, 2019)



Hoogtekaart microreliëf



Principes voor het omgaan met water



Referentie gootje Hezelstraat, Nijmegen



3

Infrastructuur

Aansluiting op de omgeving

Het verkeers- en vervoersplan uit 2007 geeft het actuele verkeersbeleid van Tynaarlo weer. Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen is hierin bepaald dat de ontsluiting van woningbouwlocaties op het hoofdwegennet en de interne wegenstructuur op orde moet zijn. 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. Auto's zijn hier te gast. De hoeveelheid verharding is zoveel mogelijk beperkt en de auto's staan zoveel mogelijk uit het zicht geparkeerd. 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 Tussenwater en de Hunze.

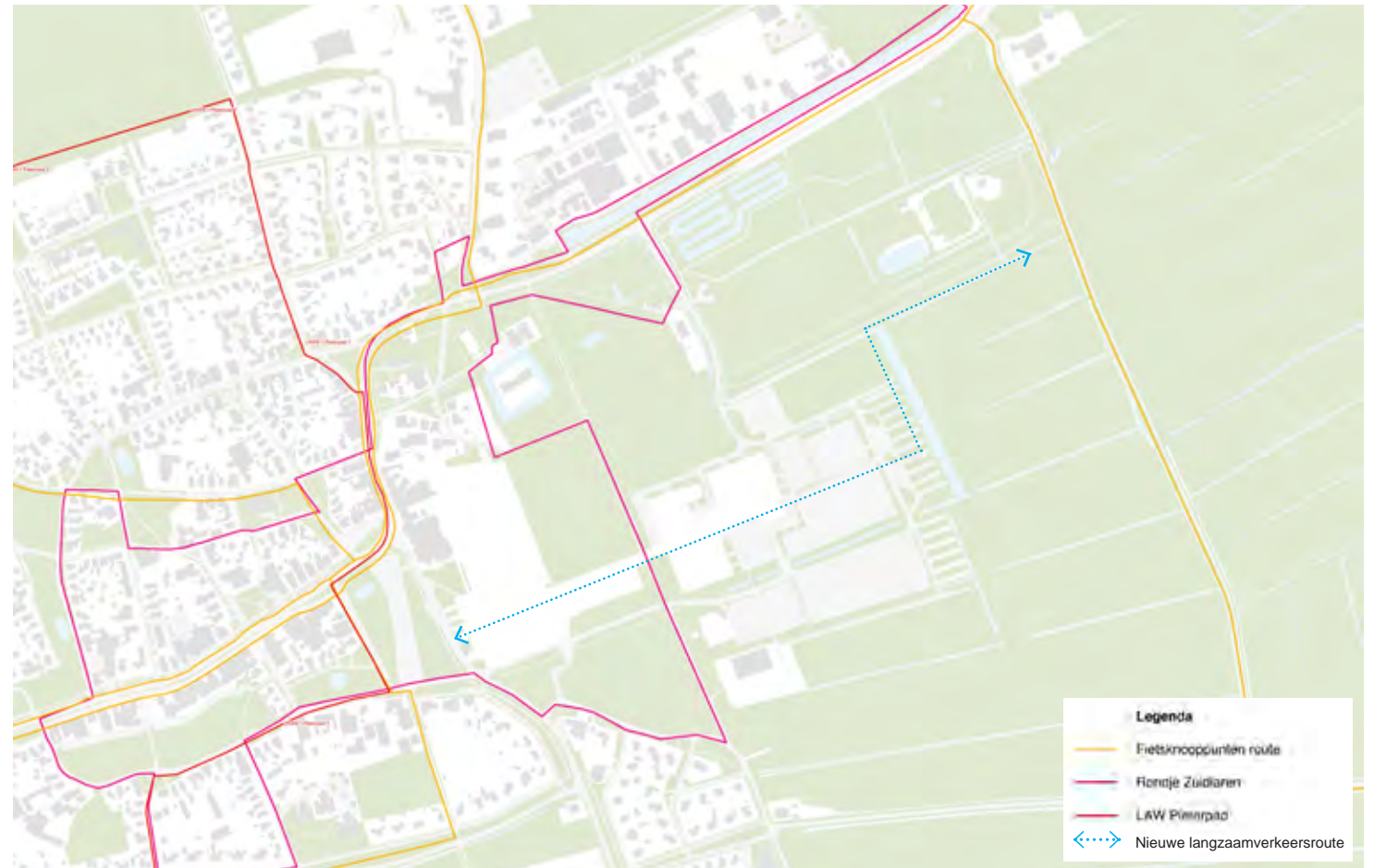
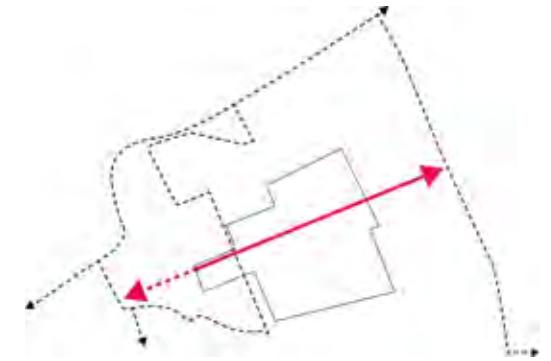
Aansluiting op de omgeving

De huidige recreatieve routes liggen voornamelijk rondom het plangebied. De komst van de Hunze-as biedt mogelijkheden om te onderzoeken of er een mogelijkheid is om verbinding te maken met bestaande fiets en wandelroutes in de omgeving.

Uitgangspunten

- Recreatieve routes verbinden met de Hunze-as.

- Onderzoeken van recreatieve verbindingen van het plangebied met het Laarwoud.
- Onderzoeken van verbindingen met de Hunze door middel van de Hunze-as.



Recreatieve routes rondom de nieuwe wijk

3

Wegen en paden

Het voordeel van het voormalige Prins Bernhardhoeve terrein is dat het ontworpen is voor auto- en vrachtverkeer. Hierdoor ligt er op dit moment een solide basis-ontsluiting. Bijzonder zijn de toegangswegen Laarweg en Hanekamp, zij hebben door hun groene karakter een grote kwaliteit.

We gaan de huidige ontsluiting en bestrating zo veel mogelijk gebruiken in het ontwerp van de nieuwe woonwijk.

Uitgangspunten

- Het verbeteren van de leefbaarheid door het realiseren van (grote) verblijfsgebieden, waarbij in beginsel wordt uitgegaan van 30 km zone binnen de bebouwde kom.
- Het weren van doorgaand verkeer in verblijfsgebieden.
- Het zoveel mogelijk voorkomen van doodlopende wegen
- Specifieke aandacht voor de kwetsbare verkeersdeelnemers (fietsers, voetgangers en mindervaliden).
- Toegankelijke en veilige routes voor iedereen. Dit betekent dat auto's zoveel mogelijk te gast zijn en langzame verkeersgebruikers de ruimte krijgen.
- Stoepen en drempels zoveel mogelijk beperken om toegang voor mindervaliden zo goed mogelijk te maken.

- Goede ontsluitingen voor het langzaam verkeer, gebruikers verleiden te wandelen of gebruik te maken van de fiets in plaats van de auto.
- De ontsluiting bij Laarweg, Brink Oostzijde en Annerweg is (nu al) een aandachtspunt en wordt in afstemming met de planuitwerking aan de voorzijde, samen met verkeerskundigen nader uitgewerkt.
- Streven naar een smal en intiem wegprofiel conform de richtlijnen van het CROW.
- Parkeren zo weinig mogelijk in het straatbeeld
- 30 km/u wegen gebakken straatstenen, 50 km/u wegen asfalt.
- Groene karakter toegangswegen Hanekamp en Laarweg behouden.
- Groene uitzicht van de Laarweg behouden
- Zo veel mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur.
- Waar mogelijk gebruik maken van de bestaande bestrating.
- Verhard oppervlak beperken ten behoeve van infiltratie van regenwater.



Bestaande infrastructuur



Toegangsweg Laarweg, 6m. breed



Toegangsweg Hanekamp, 6,5m. breed



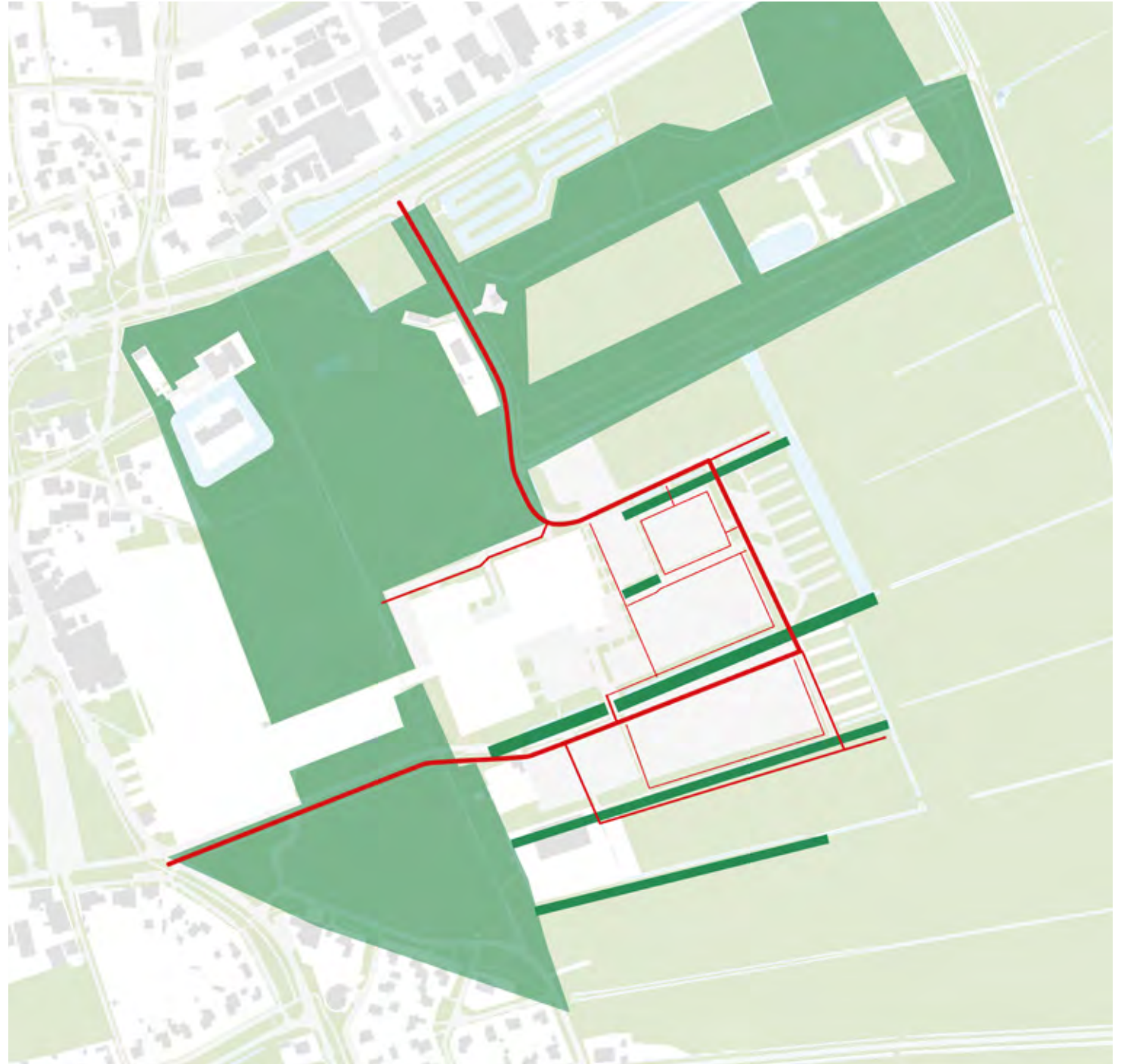
Referentie: Wilhelminalaan 4,5m. breed



Referentie: Jagerslaan 4m. breed



Referentie: Oude Tolweg 5m breed



Bestaande ontsluiting

3

Een mogelijke rondweg

In het project voor het centrum en de voorzijde van de Prins Bernhardhoeve wordt onderzocht of een rondweg een mogelijkheid is om het centrum te ontlasten door verkeersbewegingen te verplaatsen. Als de rondweg er komt zal deze aanhaken op de Voorkampen en richting de Hunzeweg gaan. Om deze verbinding te maken, is een ligging nabij de nieuwe wijk nodig. Om de doorstroming van de rondweg te garanderen, moet het aantal bochten en afslagen zoveel mogelijk worden beperkt. Tevens zal voor de continuïteit een profiel nodig zijn dat minstens zo breed als de Voorkampen is. Rekening houdend met voldoende afstand tot bebouwing en gescheiden fietspaden, moet rekening worden gehouden met een profiel van 50 meter. Zou de rondweg door het achterterrein lopen, dan is route zeer breed en invasief, met forse impact op de mogelijkheden voor woningbouw en sfeer.

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. Mocht de rondweg er toch komen, dan heeft deze effect op de ontwikkeling van de wijk en zal dit leiden tot aanpassingen van het plan en een (gedeeltelijke) wijziging van het SPvE. Op de hiernaast staande kaart is het zoekgebied ingetekend voor het tracé buiten de woonwijk om, de Laarweg zal hiermee niet deel uitmaken van de rondweg.



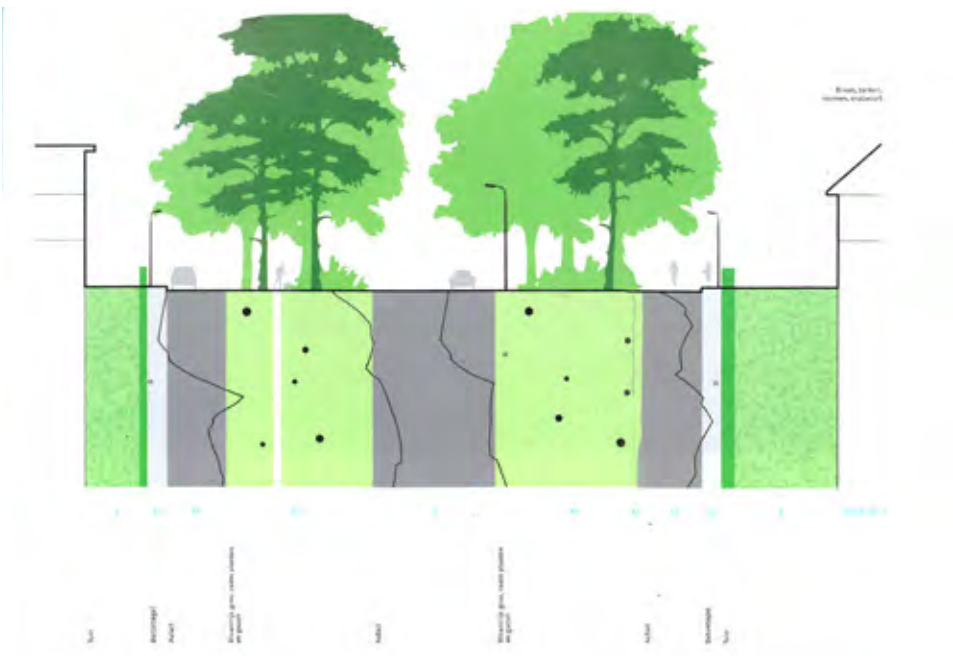
Indicatie zoekgebied rondweg buiten het plangebied.



Minimaal ruimtebeslag van een rondweg. Voorkampen, Google Maps 2010, geen ontsluiting naar woningen vanaf rondweg Voorkampen waardoor de ventweg er parallel naast ligt



Minimaal ruimtebeslag van een rondweg. Wilhelminalaan, Google Maps 2010



Minimaal ruimtebeslag van een rondweg met wonen aan twee zijden Referentieprofiel, Jachtlaan Apeldoorn.

3

Parkeren

Daar waar vroeger gerekend werd met 0,5 tot 1 parkeerplaats per woning in Zuidlaren, gaan we nu uit van 2 parkeerplaatsen voor de meeste woningen. Voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen zal dat betekenen dat deze auto's op eigen terrein moeten worden geplaatst, maar ook dan heeft dit een grote ruimtevraag. Deze parkeerplaatsen gaan bijvoorbeeld af van (openbaar) groen en een toename van verhard oppervlak kan leiden tot problemen met wateropvang.

Voor het openbaar parkeren gaan we uit van de standaarden conform het CROW.

Op deze en de volgende pagina zijn enkele voorbeelden opgenomen van, in onze ogen, geslaagde manieren om met parkeren om te gaan. Bijvoorbeeld het plaatsen van auto's in parkeerkoffers, binnen woonhoven, (half) ondergronds, en met een waterpasserende verharding.

In het stedenbouwkundig plan gaan we op zoek naar een goede mix van parkeeroplossingen zodat zoveel mogelijk kwalitatieve openbare ruimte behouden blijft. De stilstaande auto moet geen hindernis worden in het gebied en zoveel mogelijk op een slimme manier worden ingepast. Het moet bovendien makkelijk zijn om voor alternatieven voor de auto te kiezen.

Uitgangspunten parkeren

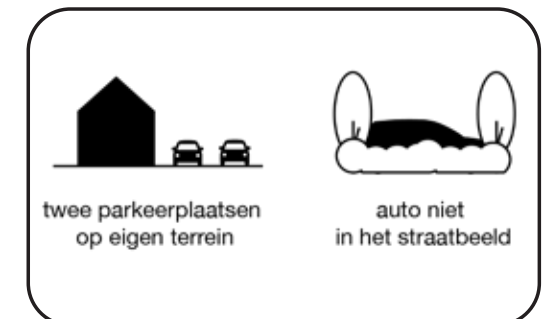
- Voor het openbaar parkeren gaan we uit van de standaarden conform het CROW.
- Voor bewonersparkeren gaan we uit van de standaarden conform het CROW, waarbij we in ieder geval rekening houden met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein voor twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.
- Parkeren zo weinig mogelijk zichtbaar in het straatbeeld, dit geldt ook voor parkeren op eigen terrein.
- Infiltratie regenwater bevorderen door materiaalkeuze parkeerplaatsen.



Een privéparkeerplaats voor twee auto's met halfverharding om verharding te beperken



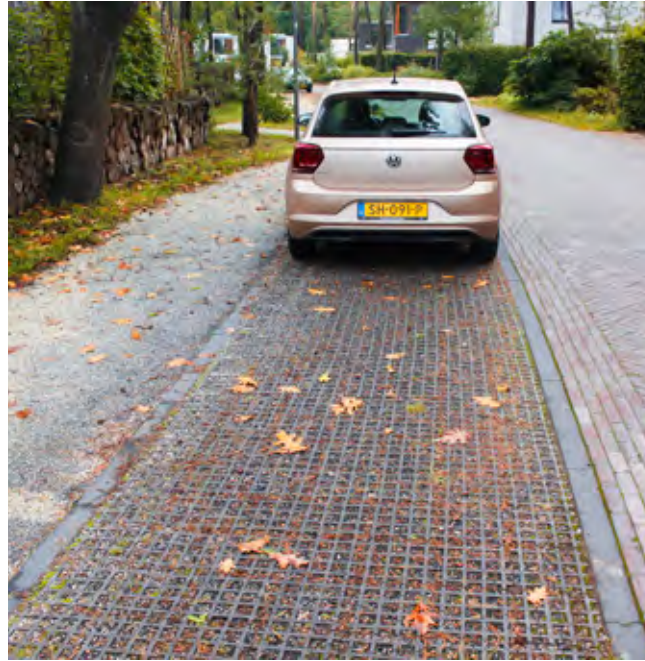
Sturen van parkeren op een goede manier. Links kan niet in de berm worden geparkeerd, rechts een privéparkeerplaats voor twee auto's



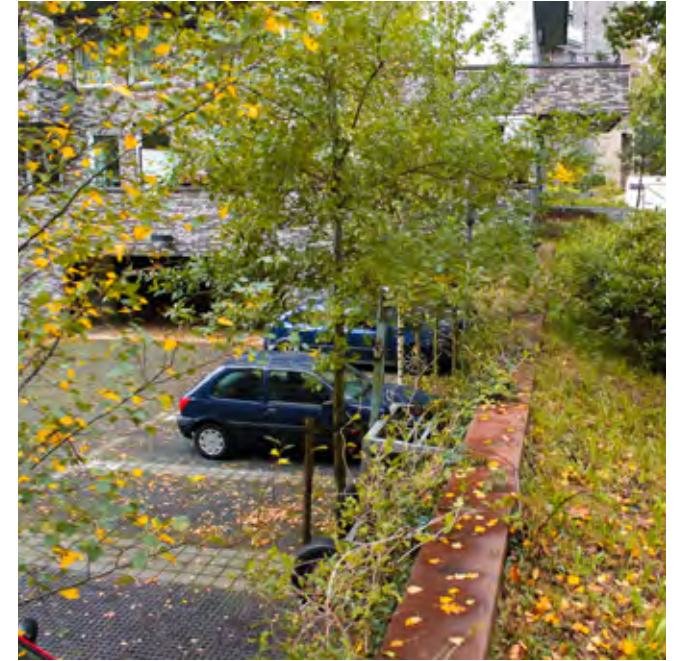
Principes voor parkeren



Groene openbare parkeerplaats, Wilhelminalaan Zuidlaren, Streetsmart 2020



Openbare parkeerplekken met halfverharding



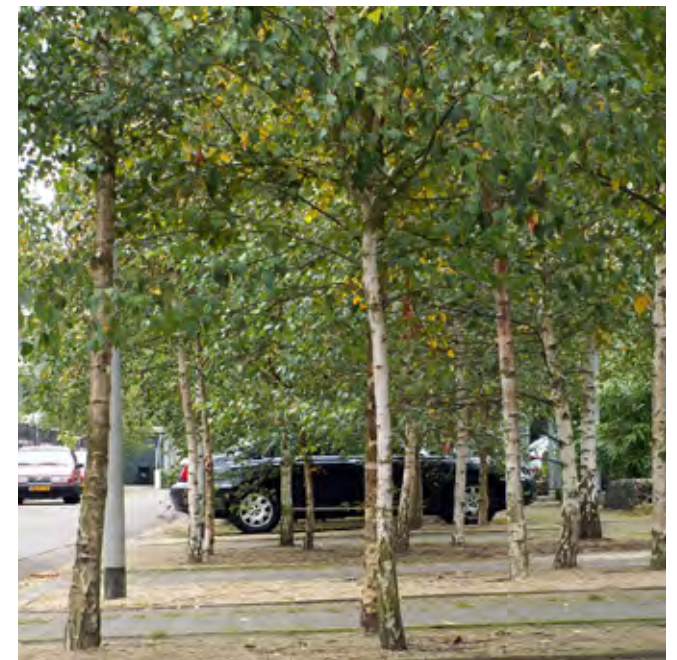
Verdiepte parkeerplaats uit het zicht, maar niet ondergronds



Parkeerkoffers voor openbaar parkeren. (Oude Tolweg, Zuidlaren)



Parkeerkoffers aan de rand van het gebied. (Berkenbos, Zuidlaren)



Parkeren tussen de bomen. (Monnikenhuizen, Arnhem)

3

Verbindingsroute de 'Hunze-as'

De oorsprong van Zuidlaren hangt nauw samen met het gebruik van het omliggende landschap. Door modernisering in de landbouw, uitbreidingen van het dorp en nieuwe 'gebiedsvreemde' toevoegingen in het landschap zoals de evenementenhallen van de Prins Bernhardhoeve, verwaterde deze relatie echter. Met name door de laatstgenoemde ontwikkeling is Zuidlaren aan de oostzijde wat los komen te liggen van het naastgelegen landschap.

De ontwikkeling van een nieuwe woonwijk op de Prins Bernhardhoeve biedt een goede gelegenheid om de relatie tussen het dorp en het steeds mooier wordende Hunzeland opnieuw onder de loep te nemen, en deze te herstellen. De verbinding als langzaamverkeersroute, waarvan de voorgenomen ligging zich uitstrekt vanaf het centrum van het dorp tot aan het lagergelegen dal, speelt hierbij een belangrijke rol.

De route vanaf de Brink-Oostzijde tot aan de oostrand van het projectgebied is bijna 700m. Interessant genoeg is de afstand van de kop van de Grote Brink tot de kruising met de Julianalaan ook vrijwel exact 700m. De inrichting van de verbinding over de voorzijde van de Prins Bernhardhoeve stemmen wij af met het team dat zich bezighoudt met de voorzijde en de centrumontwikkelingen. We streven naar het doortrekken van één sfeer en stemmen goed onderling af wat dit betekent voor beide ontwikkelingen. Hierbij houden we ook rekening met een goede aansluiting op de Grote

Brink zodat deze op een logische plek de verbinding maakt, dat kan het gevolg hebben dat de as op de voorzijde geen loodrechte lijn is.

Sterrenbos

Bij de uitbreiding van de Prins Bernhardhoeve is een deel van het sterrenbos gekapt voor een traverse, en na de sloop van de hoeve is een open plek overgebleven. De bijzondere historie van het sterrenbos vraagt ook om een bijzondere inrichting die hier recht aan doet. De route tussen het dorp en de nieuwe woonwijk moet hier een prominente plek krijgen, maar ter hoogte van het sterrenbos wel een minimale maat krijgen. De route moet goed kunnen functioneren voor wandelaars en fietsers, sociaal veilig zijn, en ook ruimte bieden aan aanvullende functies als spelen en bewegen. Met betrekking tot een sociaal veilige route zal op een beperkte schaal woningbouw -zien en gezien worden- nader moeten worden afgewogen in de planuitwerking. De sfeer moet aansluiten op dat van het sterrenbos en het ontwerp werken we verder uit in de planfase.



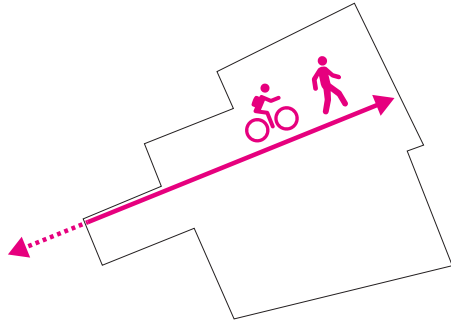
Het Hunzedal vanaf de rand van het plangebied



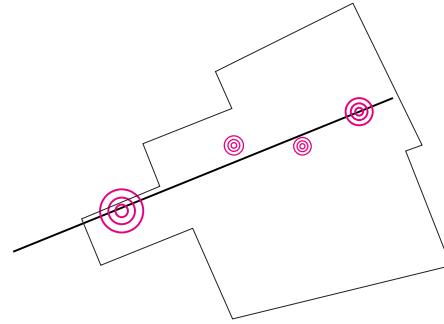
Zwevend boven de Hunze-as richting het Hunzedal



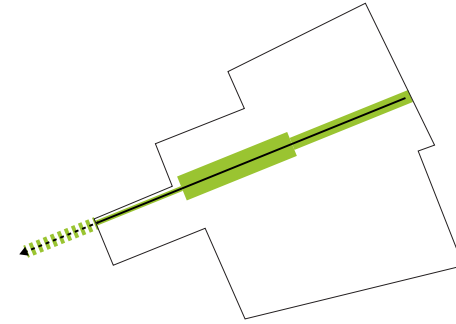
Zwevend boven de Hunze-as richting Brink Oostzijde



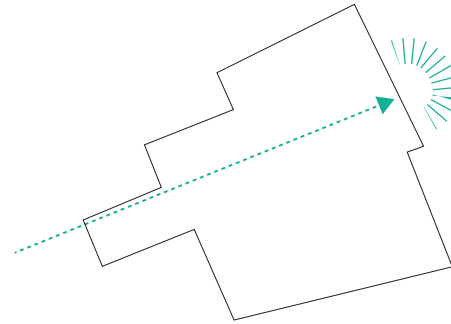
Doorgaande route voor wandelen en fietsen en langzaamverkeersroute tussen dorp en woonwijk



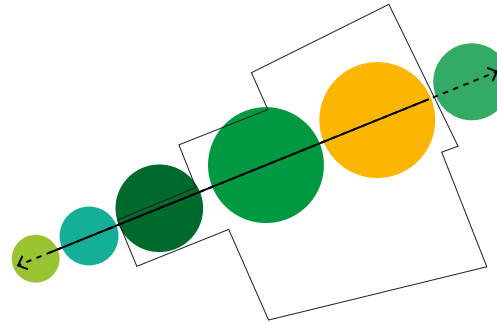
Aanleiding voor plekken



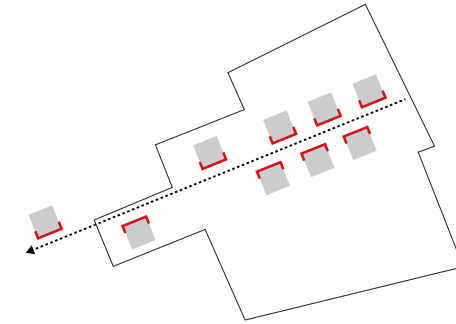
Voldoende ruimte voor route en begeleidend groen. De breedte kan variëren, met zo gering mogelijk impact in voormalig sterrenbos met niet meer dan 5m breedte voor wandel- en fietspad



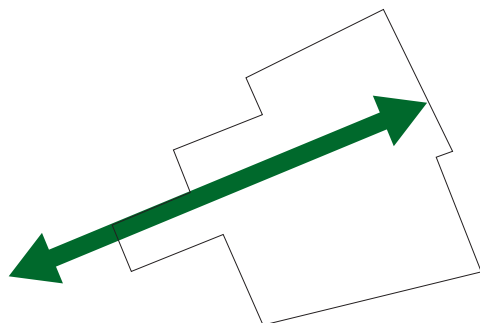
Zichtrelatie met Hunzedal



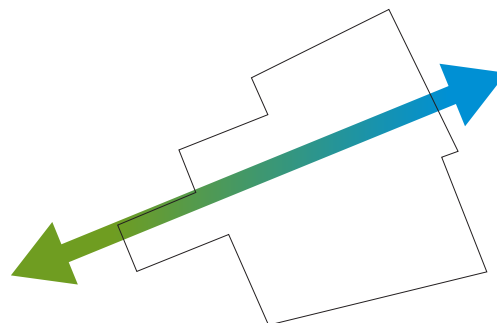
Ketting van sferen



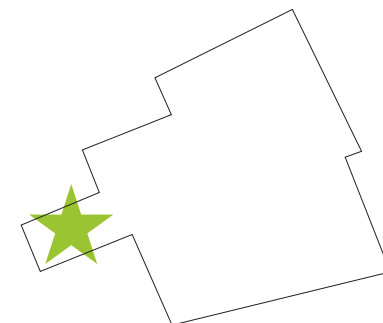
Woningen (en andere gebouwen) niet met de rug naar de Hunze-as



Herkenbare identiteit



Hoogteverschil benadrukken



Bijzondere inrichting voormalig sterrenbos. Streven naar herstel sterrenbos-sfeer



*Referentie mogelijke inrichting
Woningen met voorzijde aan langzaamverkeersroute, Den Haag*



*Referentie mogelijke inrichting
Autoweg getransformeerd naar wandelroute, Amsterdamse vaart, Haarlem*



28 *Referentie mogelijke inrichting
Fiets en wandelpad door groene dorpsrand, Vries*



Niet alleen een doorgaande route maar ook plekken aan de route. Sportpark Genk

Uitgangspunten Hunze-as

- Doorgaande recreatieve langzaamverkeersroute voor wandelaars en fietsers.
- Geen auto ontsluitingen
- Langs en/of op route aanleiding voor plekken, bijvoorbeeld om te verblijven, ontmoeten en bewegen.
- Herkenbare identiteit door middel van bestrating en mogelijke beplanting.
- Voldoende ruimte voor route en begeleidend groen.
- Woningen niet direct ontsluiten vanaf de Hunze-as.
- Woningen niet met de rug naar de Hunze-as.
- Visuele verbinding met de Hunze vanaf het plangebied.
- Vanaf de Brink zichtbaar dat er een bijzondere verbinding ligt.
- Goede en veilige verbinding met het centrumgebied.



Referentie mogelijke inrichting Shared space, Reeve Kampen



Referentie terughoudende en passende inrichting voor route door het sterrenbos. Chateau Courance, Frankrijk

De Hunze-as wordt een belangrijke en bovenal mooie verbinding van de nieuwe wijk met het centrumgebied. Het geeft fiets en voetgangers een veilige route uit de wijk, zodat ze niet over dezelfde ontsluitingswegen als automobilisten hoeven.

Het huidige open tracé, wat door de sloop van de Prins Bernhardhoeve, is ontstaan geeft de unieke mogelijkheid voor een visuele en fysieke verbinding. Het profiel wordt zorgvuldig ontworpen, en kan ook van vorm veranderen, zodat het goed past in de voorzijde, het sterrenbos, en de achterzijde.



Referentie mogelijke inrichting 'eindpunt' van de as. Uitzichtpunt, Leekstermeer



Referentie mogelijke inrichting. De twee richtingen gescheiden. Oosterspoorbaan, Utrecht

An aerial photograph of a park featuring a winding paved path, a grassy field, and a dense forest in the background. A large, bold white number '4' is superimposed on the left side of the image.

4

Programm

Landschappelijk wonen naast het centrum

Op de vraag wat de inwoners van Zuidlaren belangrijk vinden voor de herinrichting van het centrumgebied (enquête 2019) antwoordde maar liefst 65% van de respondenten dat er optimaal aandacht moet zijn voor het groen (de brinken, de omgeving, de karakteristieke hagen en de toevoeging van andere groene 'aankleding').

Wonen met landschappelijke kwaliteit is voor de mensen uit Zuidlaren belangrijk en kenmerkend. Vaak parasiteren nieuwe woongebieden op bestaande landschappelijke kwaliteiten, zonder daar iets voor terug te geven. Een nieuw, landschappelijk vormgegeven woongebied op de Prins Bernhardhoeve kan in onze optiek juist bijdragen aan de groene uitstraling van Zuidlaren, die op dit moment zo wordt gewaardeerd. Wij zien de opgave dan ook als kans om een bijzonder groen woonmilieu te creëren in plaats van een dertien-in-een-dozijn woonwijk: wat ons betreft wordt dit een van de groenste wijken van Zuidlaren!

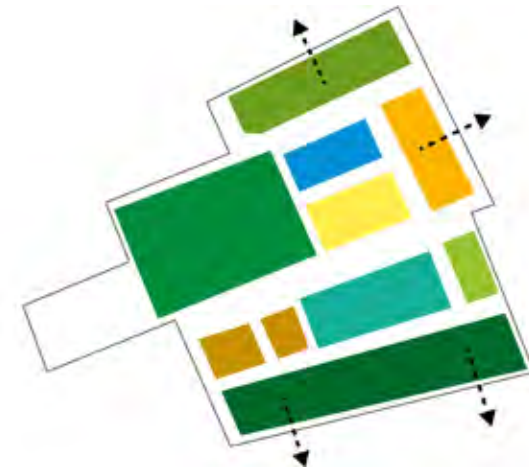
Landschap en architectuur vloeien naadloos in elkaar over

Bij landschappelijke woongebieden vinden wij het belangrijk dat de toegang en het zicht op het landschap een openbaar goed is. Het Prins Bernhardhoeveterrein kan zich ontwikkelen tot een plek waar het dorp direct contact kan maken met het Hunzelandschap. Wij vinden dat de bebouwing zich

naadloos in het landschap moet voegen, waardoor het landschap meer is dan alleen het decor voor de nieuwe woonwijk. Aan de zuid-, maar vooral aan de oostrand van het gebied is het daarom een belangrijk aandachtspunt dat deze niet volledig wordt dichtgezet met woningen, of dat woningen met hun rug naar het landschap worden gericht. Zo blijft er ruimte voor plekken waar inwoners van de hele wijk kunnen genieten van de landschappelijke ligging.

Uitgangspunten

- Groene wijk
- Verschillende woonmilieus, met de juiste balans voor maximale ruimtelijke kwaliteit. Een bijzondere woonwijk die iets nieuws biedt binnen de omgeving.
- Evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad, om een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling van de wijk te bevorderen.
- Landschap van de wijk toegankelijk maken.
- Waardevol collectief groen en mooi vormgegeven privé-groen.
- Landschap en architectuur vloeien in elkaar over.
- Uitgangspunt is een totale dichtheid van ca 15 woningen per hectare te realiseren. Dat is tussen de 235-265 woningen.
- Juiste balans tussen privé en openbaar, wonen in het landschap met mogelijkheid om je terug te kunnen trekken op eigen privéterrein.



Verschillende woonmilieu's verbonden met het landschap



Geen standaard woonwijk: woningen clusteren



Architectuur en landschap vloeien in elkaar over, Vries



Wonen in het landschap, Berkenbos Zuidlaren



32 *Landschap verweven met de wijk, Kerckebosch Zeist*



Brinkwoningen, Schoonoord

Landschappelijk wonen betekent dat je optimaal gebruik maakt van de bestaande landschappelijke kwaliteiten en dat je daar ook nog iets aan toevoegt. Landschappelijk wonen kan en moet op veel verschillende manieren. Aan de ene kant creëer je 'standaard' woonkavels tussen stevige coulissen aan de andere kant maak je woningen met een duidelijk vormgegeven buitenruimte in de vorm van terras of balkon die echt in het landschap staan. De context en visie bepalen welke vorm het meest toegeëigend is op een specifieke plek. In alle gevallen geldt dat goed moet worden nagedacht over onder andere de wijze van parkeren, ontsluiting, privé-buitenruimte en overgangen van privé naar collectief. In het stedenbouwkundig plan zal met behulp van referenties en ontwerp onderzoek een goede mix worden gemaakt van diverse vormen van landschappelijk wonen. Het boek 'Landschappelijk wonen: 34 voorbeelden van groen wonen in en om de stad' (2012), toont hiervoor enkele inspirerende voorbeelden.



Landschap verweven met de tuin, Bosrijk, Eindhoven



Doorkijk naar het landschap, Oude tolweg, Zuidlaren



Groene hagen realiseren overgang prive/collectief, Oude tolweg, Zuidlaren



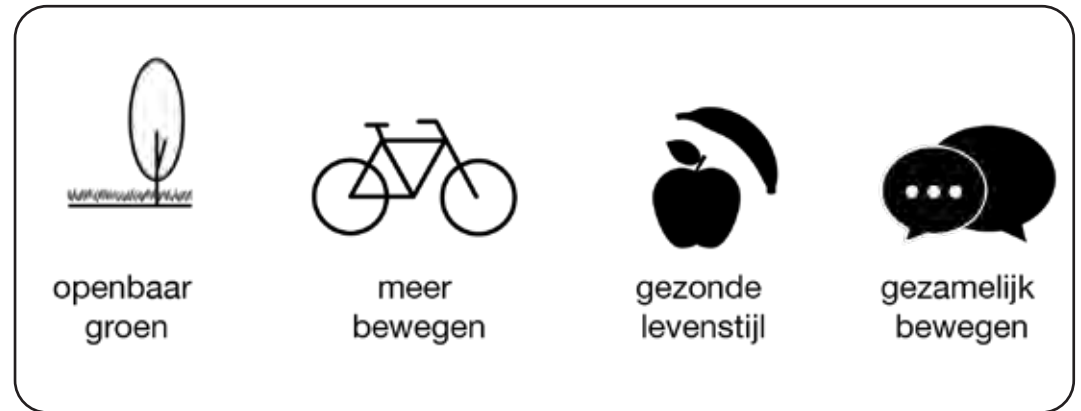
Veranda-woningen bieden een heldere overgang tussen prive en collectief, Kerckebosch Zeist

4

Spelen en bewegen in de openbare ruimte

Het uitgangspunt in het speelruimtebeleid is voldoende aanbod van veilige speelruimte, waarbij jong en oud elkaar kan ontmoeten. Aanvullend moet er ook rekening gehouden worden met het Bewegvriendelijk Inrichten van de Openbare Ruimte.

Bij het ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte gaan wij uit van de uitgangspunten uit het speelruimtebeleid en BIOR (Beweegvriendelijke Inrichting Openbare Ruimte). Concreet moet er rekening worden gehouden met een formele speelruimte van 3% van de bebouwde oppervlakte. Daarnaast moet de inrichting van de openbare ruimte uitnodigen om inwoners (meer) te laten bewegen.



Principes voor een gezonde woonwijk



Natuurlijke speelplek, Elsenhove



Ruimte voor gazon om te liggen of een balletje te trappen



Speel wadi, Groote Veen, Eelde



Stapboomstammen, Hoek hoveniers



Spelen met boomstammen, Den Haag

4

Fasering

Om in te kunnen spelen op veranderingen in de economie, maar ook op demografische veranderingen, is het van belang om een plan te ontwikkelen dat adaptief is en op organische wijze kan meegroeien met de ontwikkelingen van de tijd en vragen uit de markt. Deze onzekere tijden rondom het COVID-19 virus laten ons nogmaals zien hoe belangrijk het is om geen blauwdruk te maken, omdat de toekomst lastig te voorspellen is. Het ontwikkelen van een robuust en eenduidig ruimtelijk raamwerk is hierbij cruciaal. Bij een gefaseerde bouw ligt er dan een goede structuur, waardoor het gebied als geheel overeind blijft wanneer er bijvoorbeeld een beoogd programmaonderdeel niet doorgaat. In het ruimtelijk raamwerk worden onder andere uitspraken gedaan over de ontsluiting en de groen- en waterstructuur. Dit is het onderdeel dat, ondanks de mogelijke veranderingen van initiatieven in de tijd, het gebied identiteit geeft en zorgt voor een optimale aansluiting van de rest van het dorp en de omgeving. Het

ruimtelijk raamwerk zorgt er tevens voor dat het gebied op de kaart wordt gezet. Het legt daarmee de basis voor een intrinsieke kwaliteit en uitstraling, wat als aantrekkingskracht voor investeringen gaat werken. De verdere invulling met verschillende programma's vindt plaats binnen de onderdelen van het raamwerk. Kortom: vastleggen van, en bouwen aan de essentiële kwaliteiten, en tegelijkertijd open laten wat nog niet hoeft te worden vastgelegd om zo goed mogelijk te kunnen anticiperen op ontwikkelingen in de toekomst.

Uitgangspunten

- Looptijd 10 jaar, afhankelijk van de marktvraag
- Vraag gestuurd bouwen, prestatieafspraken maken met woningbouwvereniging.
- Plangebied in één keer bouwrijp maken.
- Sterk ruimtelijk raamwerk waarin gefaseerd kan worden gebouwd.



Het Prins Bernhardhoeve-terrein

4

Duurzaamheid

De wijk

Op het terrein van de Prins Bernhardhoeve is er een enorme kans om een bijzonder groen woonmilieu te creëren in plaats van een dertien-in-een-dozijn-woonwijk: wat ons betreft wordt dit een van de groenste wijken van Zuidlaren! De wijk moet er niet alleen groen uit komen te zien, maar ook 'groen' zijn: denk bijvoorbeeld aan een duurzaam watersysteem, waarbij schoon regenwater wordt opgevangen en kan worden hergebruikt. De ambitie is een duurzame, robuuste wijk te maken die ook in de toekomstwaarde behoudt. Dit stedenbouwkundig plan biedt een inzicht in de mogelijkheden. Binnen het plan is ruimte voor biodiversiteit, bijvoorbeeld door gevelstenen toe te passen waarin vogels en vleermuizen kunnen nestelen.

In het ruimtelijk kwaliteitsplan willen we voorbeelden opnemen om het zo duurzaam mogelijk bouwen te stimuleren; het doel is daarbij om zo groen mogelijk om te gaan met energie, het stimuleren van energieneutraal bouwen en het ontwikkelen van nul-op-de-meter-woningen. Zonnepanelen kunnen worden geplaatst op groene platte daken, achter een opstaande rand, of kunnen mee-ontworpen worden met het dak. Woningen worden voorzien van warmtepompen die direct mee-ontworpen worden in de architectuur van het bouwvolume. Verder zal er ruimte worden gereserveerd voor elektrische laadpalen en deelauto's. En natuurlijk moet de nieuwe woonwijk uitnodigen om te bewegen en gezond te

leven, om bijvoorbeeld vaker de fiets te pakken of een ommetje te maken.

Hergebruik materialen

Bij het bouwrijp maken van de Prins Bernhardhoeve zal naar verwachting een grote hoeveelheid klinkers en asfalt moeten worden verwijderd. Wij zien het als een kans om waar mogelijk, het vrijgekomen materiaal zoveel mogelijk te hergebruiken binnen het terrein, en anders elders buiten het plangebied. Uit het bodemonderzoek van Antea blijkt dat in dit in de meeste gevallen goed mogelijk is: "Voor de sliblaag, het asfalt en de slakken- en puinverhardingslaag geldt dat in enkele gevallen sprake is van restricties in het hergebruik. Het grootste deel van deze stromen is echter (indicatief) geschikt voor hergebruik." Op de foto's hiernaast staan enkele voorbeelden hoe met oud materiaal nieuwe waarde kan worden gerealiseerd.



hergebruik
materialen



hemelwater
opvangen



energieneutraal
bouwen



biodiversiteit



gezond
leven



Gekapte bomen hergebruikt, Kerckebosch Zeist



Gekapte bomen hergebruikt, Kerckebosch Zeist



Natuurlijk opkomende beplanting op de plaats van voormalig asfalt, Alter Flugplatz, Frankfurt



(Tijdelijke) beplantingsvakken in bestaande verharding

4

Uitgangspunten te bouwen woningen

- Gezamenlijke warmteoplossingen mogelijk maken.
- Eventuele warmtepompen worden mee-ontworpen.
- Rekening houden met dieren, neststenen voor vogels en vleermuizen.
- Woningen zo energiezuinig mogelijk bouwen onder andere door isolatie en slim gebruik te maken van de warmte en het licht van de zon.
- Woningen aardgasvrij.
- Goede/optimale oriëntatie van woningen voor zon.
- Het materiaalgebruik zo duurzaam mogelijk.



Bouwen met hout



Voorbeeld van een inbouwsteen voor gierzwaluwen



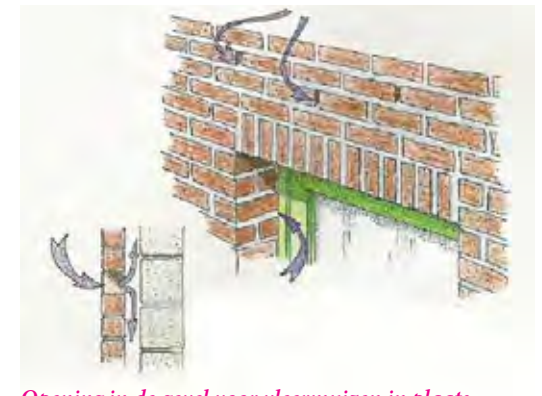
Warmtepomp



Voorbeeld van een neststeen die aan de gevel kan worden gemonteerd



Zonnepanelen



Opening in de gevel voor vleermuizen in plaats van een speciale neststeen is net zo gunstig voor de vleermuis, en de menselijke inwoners hebben er zelf geen last van.

Uitgangspunten (woon)omgeving

- Hergebruik van materialen uit de ondergrond, bodem en te kappen bomen.
- Ruimte voor groen, aansluitend bij bestaande structuren (koeling in de zomer).
- Ruimte wordt gegeven aan duurzame woonvormen, bijvoorbeeld woningen op kleinere kavels, maar met een gemeenschappelijke tuin.
- Aandacht wordt gegeven aan waterberging in de wijk, o.a. door het zo groen en blauw mogelijk aanleggen van de openbare ruimte, en bijvoorbeeld door het stimuleren van groene en blauwe inrichting van particuliere kavels.
- Rekening houden met ruimtebeslag ondergrondse kabels en leidingen, ook toekomstige energievormen als waterstof. Bij planuitwerking goede afspraken maken zodat de kabels en leidingen compact in de ondergrond komen te liggen, zodat er ook voldoende groeiruimte blijft voor bomen.
- Infrastructuur wordt zo aangelegd dat duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd, o.a. door elektrische laadpalen te faciliteren, en bijvoorbeeld het aanleggen van veilige fietsroutes (o.a. schoolroutes).



Wadi



Deelauto's



Insectvriendelijke beplanting



Hergebruik materialen

An aerial photograph of a rural landscape. The foreground is dominated by large, rectangular green agricultural fields. In the middle ground, a tall, grey water tower stands prominently. The background shows a flat horizon with more fields and a cloudy, overcast sky. A large, white, stylized number '5' is overlaid on the left side of the image, partially obscuring the fields.

5

**Middelen en
financien**

Globale verkenning grondexploitatie

Er is een eerste globale raming gemaakt voor de grondexploitatie. Alle gronden in het plangebied zijn in eigendom, waardoor we kunnen volstaan met het later vaststellen van een grondexploitatie. De grondexploitatie zal gelijktijdig worden vastgesteld met het vaststellen van het nog op te stellen bestemmingsplan.

In de eerste verkenning is rekening gehouden met een ruim opgezette wijk, waar de Hunze-as en de bestaande houtwallen ook beslag doen op de ruimte. Er is uitgegaan van een gemêleerde woonwijk, met diverse woning-typologieën en een looptijd van 10 jaar. Het voorziene (negatieve) resultaat is mede afhankelijk van het aantal woningen en de percentages typologieën (verhouding goedkoop-middel-duur). Het effect van een rondweg direct rondom het plangebied of door het plangebied is hierin niet meegenomen.

Grondposities

Alle gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Het plangebied is niet actief in gebruik, voornamelijk bestaat het gebied uit parkeerplaatsen ten behoeve van de voormalige Prins Bernhardhoeve.

In het plangebied is nu nog een manege aanwezig. De opstalovereenkomst met de manege eindigt begin 2022 en wordt niet verlengd. Hiervan is de manege vroegtijdig in kennis gesteld. De locatie van de manege wordt dus ook ingezet voor woningbouw.

In het plangebied staan nog 2 zendmasten. De onderliggende overeenkomst loopt op 1 november 2021 af. De masten worden elders buiten het plangebied vervangen.



6

**Communicatie
en participatie**

De gemeente Tynaarlo vindt het belangrijk om inwoners en belanghebbenden te betrekken bij de ontwikkeling van hun leefomgeving. Communicatie en participatie spelen daarom een prominente rol bij de verdere planontwikkeling in Zuidlaren. Dat geldt zowel voor de centrumontwikkeling als voor de ontwikkeling van de achterzijde van het Prins Bernhardhoeveterrein.

Participatie in coronatijd

Door de coronacrisis zijn grootschalige, fysieke bijeenkomsten op dit moment niet mogelijk. Hierdoor is een aantal traditionele participatiemiddelen - zoals een inloopavond of een fysieke schetssessie – momenteel niet in te zetten. Ondertussen willen we wél dat de planontwikkeling doorgaat. Daarom investeren we in verschillende online en offline mogelijkheden die inwoners en belanghebbenden de mogelijkheid bieden om hun steentje bij te dragen aan de plannen voor de nieuwe woonwijk. Denk daarbij aan moderne middelen zoals een online ontwerpssessie of een podcast. Of juist terug naar de basis door in het dorp aanwezig te zijn en op kleine schaal persoonlijk contact mogelijk te maken.

Corona brengt beperkingen met zich mee, maar ook in coronatijd liggen er voldoende kansen om de inwoners van Zuidlaren en toekomstige bewoners van de wijk op een passende en soms vernieuwende manier te betrekken.

We beginnen niet op nul

De ontwikkeling van de achterzijde van de Prins Bernhardhoeve staat niet op zichzelf. Het is weliswaar een zelfstandig project, maar het is niet los te zien van de ontwikkeling van de voorzijde Prins Bernhardhoeve en het centrum in z'n totaliteit. Eind 2019 heeft de gemeenteraad een ontwikkelrichting vastgesteld voor het gehele centrum. Hieraan is een uitvoerig participatieproces voorafgegaan. Dit uitkomsten van dit proces hebben geresulteerd in de ontwikkelrichting die ook het uitgangspunt vormt voor de verdere planontwikkeling van de achterzijde. En daarmee voor de inzet van participatie en communicatie voor een plan voor de nieuwe wijk. De planontwikkeling bestaat (in ieder geval) uit twee fasen:

- Fase 1: Opstellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) – gereed mei 2021
- Fase 2: Opstellen Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan – gereed winter 2021

Klankbordgroep Zuidlaren: de kritische luis in de pels

Vanuit deze achtergrond zien wij ook in de komende fase een belangrijke rol weggelegd voor de Klankbordgroep Zuidlaren. Deze klankbordgroep is sinds jaar en dag betrokken bij de centrumontwikkeling en bestaat uit een vertegenwoordiging van inwoners, ondernemers en verschillende belangengroepen. Daarmee

vertegenwoordigt de klankbordgroep een groot deel van de belangen in het dorp. Bovendien zit in de klankbordgroep veel kennis en een brede expertise. Daar willen we in het ontwerpproces gebruik van maken. We zien de klankbordgroep als belangrijke gesprekspartner; de kritische luis in de pels van stedenbouwkundig bureau en gemeente. Een groep (burger)deskundigen die adviseert of de planontwikkeling aansluit bij de vastgestelde ontwikkelrichting en recht doet aan de opbrengsten van participatieproces dat voor ons ligt.

6

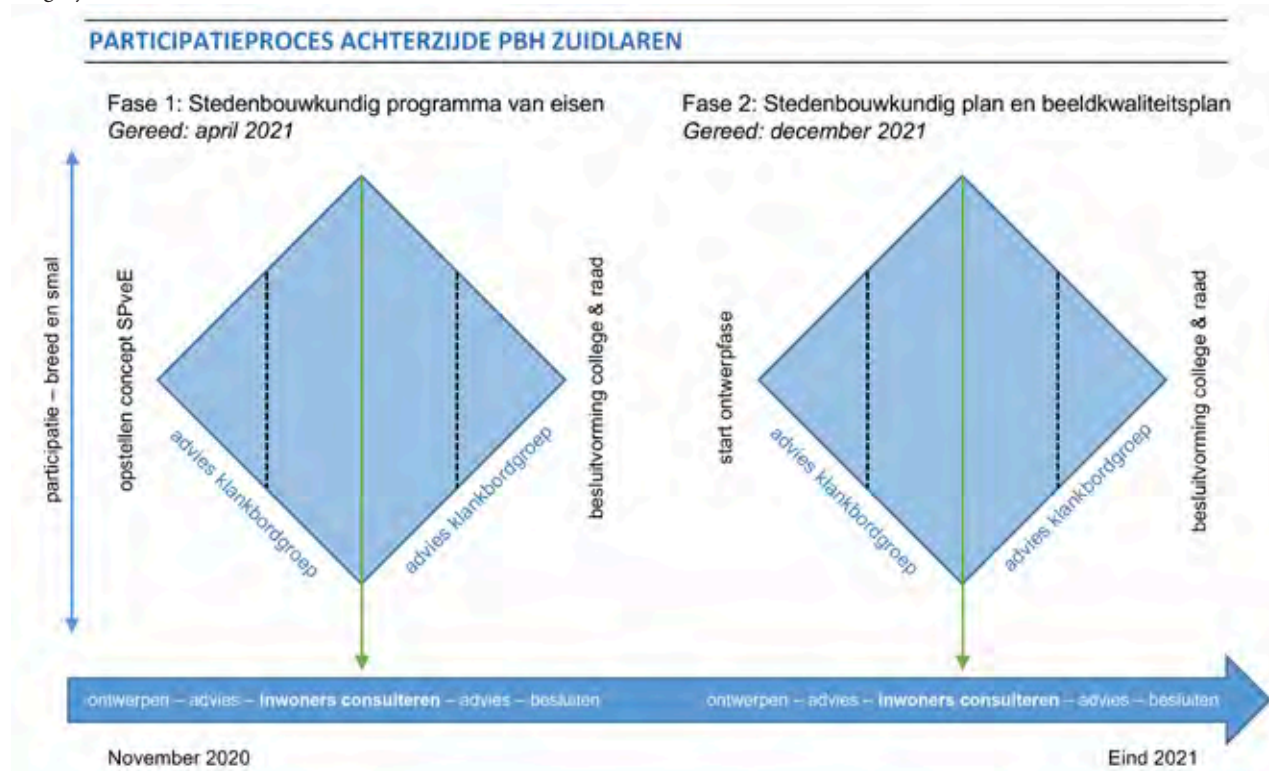
Op naar fase 2

Wanneer de gemeenteraad dit SPvE heeft vastgesteld kunnen we echt gaan tekenen. De klankbordgroep heeft hierbij eenzelfde rol als in de eerste fase. En ook in deze fase plannen we momenten in waarop alle belanghebbenden en belangstellenden kunnen meedenken. Hoe en in welke vorm is afhankelijk van de ontwikkeling van de coronasituatie. Hopelijk zijn er tegen die tijd weer échte fysieke bijeenkomsten mogelijk.

Middelen waaraan gedacht wordt in deze fase:

- Podcast
- Radio-uitzending Tynaarlo lokaal
- Huis-aan-huis mailing
- Fysiek bezoekerspunt in het centrum
- Nieuwsbrief Zuidlaren
- Gemeentepagina
- Pers
- Social media

Waar nodig en mogelijk worden de opbrengsten van de raadpleging verwerkt. Indien nodig wordt het document nogmaals voor advies aangeboden aan de klankbordgroep. Uiteindelijk is het aan het college van B&W en de gemeenteraad om alle adviezen en inbreng te wegen en een besluit te nemen in het algemeen belang.



Schema participatieproces

Colofon



Gemeente Tynaarlo
Kornoeljeplein 1
9481 AW Vries

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Funenpark 1-D
1018 AK Amsterdam
Nederland
T. +31(0)20-419.41.69
bureau@strootman.net
www.strootman.net



Wandelpad parallel aan de Laarweg richting de Annerweg