

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Zuidlaren – Laarhove
Mei 2024



gemeente Tynaarlo

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Zuidlaren – Laarhove maakt de realisatie van een nieuwe woonwijk met maximaal 285 woningen mogelijk, op de achterzijde van de voormalige Prins Bernhardhoeve in Zuidlaren.

Het ontwerpbestemmingsplan Zuidlaren - Laarhove heeft van 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tegelijkertijd lag ook het ontwerp van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe woonwijk ter inzage.

De terinzagelegging van de ontwerpen heeft geresulteerd in 9 zienswijzen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft om het bestemmingsplan en/of het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan aan te passen.

2. Zienswijzen

Er zijn 9 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor Laarhove. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en als ontvankelijk beoordeeld.

De zienswijzen van burgers zijn geanonimiseerd en benoemd als 'indieners'. De zienswijzen van bedrijven, stichtingen of andere publieke instanties zijn niet geanonimiseerd.

1. Indieners 1
2. Indieners 2
3. GGD Drenthe
4. Stibbe Advocaten, namens Hendrikse c.s./Ahold
5. Nederlandse Kastelenstichting
6. Stichting Brinkbelangen Zuidlaren
7. Stichting Roelof Pothof
8. Stichting Scouting Zuidlaren "De Rangers"
9. IJvereniging Zuidlaren

1. Indieners 1

Landgoed Laarwoud

Indieners 1 wijzen erop dat de waardering voor het naast het plangebied gelegen Rijksmonumentale 'landgoed Laarwoud' ontbreekt in de plantoelichting van het stedenbouwkundig plan, en dat de geplande hoge appartementen rondom het Laarwoud afbreuk doen aan het cultuurhistorisch erfgoed. Indieners wijzen op contra-expertise van het cultuurhistorisch belang en vragen om een gedegen advies van de RCE.

Planinrichting

Indieners 1 wijzen erop dat de zware verkaveling en veelheid aan appartementen niet aansluiten bij de kansen voor landschapsherstel en de woonwensen van de eigen inwoners. Grondgebonden, levensloopbestendige woningen zijn beter passend.

Flora en fauna en NNN

Indieners 1 vrezen voor schaduwwerking en meer recreatiedruk op het parkbos van Laarwoud. Er is een ruimte van 20 meter rondom het bos nodig voor onderhoud van de bomen.

Om doortrekking van NNN (Natuurnetwerk Nederland) tot aan de Brink mogelijk te maken dient er geen doorgaande weg door Laarhove gemaakt te worden. In de plannen wordt een rondweg niet uitgesloten, ook dat zal gevolgen hebben voor NNN.

Reactie gemeente

Indieners 1 hebben eerder een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan Zuidlaren - Laarhove, onder inspraakreactie nummer 13. Deze inspraakreactie hebben wij inhoudelijk beantwoord in de Nota inspraak en vooroverleg (d.d. oktober 2023, bijlage 12 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). De inhoud van die inspraakreactie en de nu ingediende zienswijze is exact hetzelfde. De zienswijze bevat geen aanvullende of gewijzigde bezwaren en er is geen inhoudelijke reactie gegeven op onze antwoorden die op de inspraakreactie zijn gegeven. De antwoorden hieronder bevatten daarom grotendeels een herhaling van de reactie in de Nota inspraak en overleg.

Landgoed Laarwoud

De gemeente erkent de cultuurhistorische en Rijksmonumentale waarde van het landgoed Laarwoud en dit komt zowel in de toelichting van het bestemmingsplan als het Stedenbouwkundig Plan aan de orde. Wij zijn van mening dat wij een zorgvuldige integrale afweging hebben gemaakt, gebaseerd op

onder meer de gedetailleerde cultuurhistorische analyse van SteenhuisMeurs en het door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig plan van Eisen (SPVE).

De RCE heeft via een vooroverlegreactie een uitgebreid advies gegeven op het bestemmingsplan, waar wij op gereageerd hebben in de Nota inspraak en vooroverleg. Het is onze bedoeling om de verdere uitwerking van de Hunze-as en de invulling van de traverse, die grenst aan het Laarwoudbos, op te pakken samen met de RCE en de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit Drentse gemeenten (welstand), zodat voldoende rekening gehouden wordt met de cultuurhistorische waarde. Contra-expertise achten wij daarom ook niet nodig.

De appartementen in Laarhove dragen door hun situering langs de ontsluitingswegen en aan de bosranden bij aan de ruimtelijke oriëntatie binnen de woonwijk. De grote boompartijen zijn hoger dan de appartementen. De appartementen staan daarbij niet zelfstandig in de vrije ruimte maar blijven ondergeschikt aan de structuur van bomen, die de omgeving hier in belangrijke mate bepalen. Met het beeldkwaliteitsplan wordt een hoog ambitieniveau vastgelegd voor de ontwikkeling van de appartementengebouwen, passend bij het landschap en de bosranden.

Planinrichting

Op basis van de woningmarktonderzoeken is er in Zuidlaren behoefte aan diverse woningtypes en woonsegmenten, daarom worden meerdere woningbouw typologieën in het plan geïntroduceerd zoals de levensloopbestendige grondgebonden woningen waar indieners op wijzen, maar ook appartementen voor 1-2 persoonshuishoudens waar ook behoefte aan is. Daarnaast blijven ook andere woningbouwlocaties in beeld om aan de totale woningbehoefte in Zuidlaren te kunnen voldoen. Het plan is daarnaast flexibel opgezet zodat goed ingespeeld kan worden op een (gewijzigde) woningbouwbehoefte.

Flora en fauna en NNN

De afstand tussen de bosranden en de geplande bebouwing zal niet overal de door indieners gevraagde 20 meter bedragen, maar biedt wel voldoende ruimte voor het onderhoud, al dan niet met een hoogwerker. Ook bij de aanleg van verharding wordt rekening gehouden met het wortelpakket van de bomen.

Uitbreiding van het NNN is niet aan de orde, dit wordt alleen gedaan ter versterking van een robuust natuursysteem. Dit gebied behoort niet tot het zoekgebied van NNN uitbreiding, hiervoor is de (bestaande) stedelijke invloed te groot. Wij zien dit gebied ook niet als NNN terug in het ontwerp van de NNN-kaart die de provincie Drenthe onlangs ter inzage heeft gelegd.

Het bestemmingsplan maakt geen rondweg mogelijk, eventuele gevolgen voor NNN zijn daarmee niet aan de orde.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

2. Indieners 2

Indieners 2 stellen dat zij nu al geluidsoverlast en verkeersonveiligheid op de Voorkampen ervaren en dat dit met de plannen voor Laarhove én de voorzijde PBH-terrein nog erger wordt omdat uit het verkeersonderzoek (Roelofs, d.d. 28 april 2023, bijlage 1 bij de toelichting) blijkt dat de gemeente zoveel mogelijk verkeer vanaf de Stationsweg en Brink Oostzijde over de Voorkampen wil leiden. Het rapport geeft echter geen beeld van de gevolgen op de verkeersintensiteit op de Voorkampen en de daarbij behorende geluidsbelasting op de gevels van de woningen aan de Wilhelminalaan en Emmalaan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt geconcludeerd dat er geen verkeerstoename van 40% of meer ontstaat en een toename van geluid daarmee dus aanvaardbaar is. Hierbij zijn geen berekeningen of cijfers gegeven. Deze conclusie geeft een verkeerd en geen eerlijk beeld.

Dit leidt voor de indieners tot de volgende vragen:

1. De conclusie bevat geen berekeningen, op welke cijfers is dit gebaseerd?
2. Wat zijn de uitgangspunten van deze conclusie, in welk jaar is gemeten en welke

oplossingsrichtingen zijn meegenomen in de berekening?

3. Waarom heeft er niet een daadwerkelijke geluidsmeting plaatsgevonden aan de Wilhelminalaan.
4. Hoe kan worden geconcludeerd dat er geen onaanvaardbare situatie ontstaat als er geen duidelijke argumentatie onder ligt?
5. Welke geluidsnorm is afgesproken ten tijde van de aanleg van de Voorkampen?
6. Wat is op dit moment de geluidsbelasting op de huizen aan de Wilhelminalaan?
7. Wat wordt de geluidsbelasting als alle (of een deel van de) voorgestelde oplossingsrichtingen om het verkeer langs de Voorkampen te leiden doorgaan?
8. Waarom worden de cijfers van 2022 gebruikt en niet die van 2019?
9. Waarom wordt er niet gekeken naar de cijfers van het moment dat de plannen al lopen? Vanaf 2015/2017 toen de gemeente eigenaar werd van het PBH-terrein.

Omdat de komst van Laarhove, de supermarkt(en) en alle andere bijbehorende ontwikkelingen indieners ook direct aangaat denken zij graag mee in oplossingen die bijdragen aan het woongenot aan de Wilhelminalaan. De afgelopen jaren is er flinke verkeersgroei geweest (2019: 4.800 auto's per etmaal en in 2022: 5.400), waaronder meer zwaar verkeer. Het kan niet zo zijn dat de bewoners van de Wilhelminalaan de dupe zijn van de nieuwe wijk en daardoor nog meer overlast ervaren. Indieners stellen voor dat de Voorkampen een 30 km/h zone wordt, in ieder geval het deel tussen de rotonde en het zwembad. In combinatie met handhaving is dit een goede oplossing voor het te hard rijden en geluidshinder die daardoor ontstaat. Ook draagt het bij aan minder uitstoot en de verkeersveiligheid. Er gebeuren regelmatig ongelukken op dit stuk en 30 km/h maakt het ook voor overstekende wandelaars veiliger. Een andere oplossing die indieners aandragen is het plaatsen van een (groen) geluidsscherm op dit gedeelte.

Concluderend vragen indieners de gemeente om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door van (een deel van) de Voorkampen 30 km/h zone te maken en/of het plaatsen van een groen geluidsscherm. Daarnaast vragen zij om uitgebreide, heldere en eenduidige antwoorden op hun vragen.

Reactie gemeente

Wij kunnen ons goed voorstellen dat indieners deze vragen hebben, omdat de verkeersmaatregelen er inderdaad voor zullen zorgen dat het op de Voorkampen drukker wordt en het effect van de maatregelen niet volledig doorgerekend is. Wij hebben verkeersbureau Roelofs daarom, mede naar aanleiding van deze zienswijze, gevraagd om de verkeersmaatregelen die in het rapport van april 2023 genoemd zijn door te rekenen zodat op basis daarvan de verkeerstoename kan worden berekend en conclusies kunnen worden getrokken aan de hand van concrete cijfers. De aanvullende notitie met verkeersintensiteiten (d.d. 27 maart 2024) is toegevoegd aan het verkeersrapport van Roelofs (bijlage 1 bij de toelichting).

Aanvullende berekeningen en conclusie

Uit de aanvulling blijkt dat er sowieso een verkeerstoename op de Voorkampen is als gevolg van de ontwikkelingen op het PBH-terrein, maar met de te nemen verkeersmaatregelen in het centrum wordt deze toename hoger dan zonder de maatregelen. Dit is voor de bewoners langs de Voorkampen nadelig, maar vanuit oogpunt van het algemene belang om de verkeersdruk in het centrum te verminderen betekent dit dat de maatregelen wel het gewenste effect hebben. De vraag is dan of de toename op de Voorkampen nog aanvaardbaar is. Wij kunnen ons voorstellen dat de bewoners, die de effecten direct ondervinden, en de gemeente, die ook in verband met andere belangen een integrale afweging moet maken, een verschillend antwoord hebben op deze vraag.

Onderdeel van de vraag of de geluidsbelasting als gevolg van de verkeerstoename nog aanvaardbaar is, is de afweging omtrent een goede ruimtelijke ordening waarbij wij ons onder meer baseren op de wetgeving en vaste jurisprudentie hierover. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven wordt uitgegaan van het 1,5 dB criterium dat voortvloeit uit de Wet geluidhinder (Wgh). Een toename van het geluid met 1,5 dB wordt aanvaardbaar geacht omdat deze toename niet

waarneembaar is en dit akoestisch niet als een verandering wordt gezien. Een toename van 1,5 dB komt overeen met een verkeerstoename van 40%. Indien de toename wel meer is, dan moet beoordeeld worden of dit nog aanvaardbaar is en of maatregelen getroffen moeten worden. De waarde waar een toekomstige situatie op basis van de Wet geluidhinder tegen afgezet wordt, het maatgevende jaar, is de akoestische situatie in het jaar voorafgaand aan de wijziging. De toekomstige situatie is het tiende jaar na de voorgenomen wijzigingen/ontwikkelingen. Bovenstaande criteria zijn ook de algemeen geaccepteerde kaders bij het berekenen van de geluidsbelasting als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Doorvertaald naar dit plan voor Laarhove berekenen we de toename ten opzichte van het jaar 2024 omdat dit het jaar is voorafgaand aan het jaar waarin de ontwikkelingen op zijn vroegst zullen starten. In 2024 worden de etmaalintensiteiten op de Voorkampen geprognostiseerd op 5.443 op een gemiddelde werkdag (incl. autonome groei van 0,4% per jaar ten opzichte van 5.400, tellingen 2022). In de aanvullende notitie met verkeersintensiteiten van Roelofs zijn de verkeersintensiteiten doorerekend naar 2030 en 2040, met inbegrip van zowel de ruimtelijke ontwikkelingen als de verkeersmaatregelen. Ten opzichte van 2030 betreft het dan een toename van 5.443 naar 7.300, en voor 2040 een toename naar 7.600. Dit komt procentueel gezien neer op toenames van respectievelijk 34% en 39,6%. Als we de gangbare meetcriteria volgen en de toekomstige situatie op 2034 schatten, 10 jaar na het maatgevende jaar, zal de toename tussen deze percentages in zitten. Daarmee blijft de toename dus onder de 40%, wat neerkomt op minder dan 1,5 dB, waardoor er geen sprake is van een significante toename van de geluidsbelasting. Op basis daarvan concluderen wij dat het plan akoestisch en ruimtelijk aanvaardbaar is.

Hierbij kan overigens ook nog de kanttekening geplaatst worden dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de autonome groei in 2030 of 2040 een aannemelijk referentiepunt vormt, dit doet zich immers ongeacht de ontwikkelingen sowieso voor. Het verschil met de verkeersintensiteiten die zich voordoen als gevolg van de ontwikkelingen en verkeersmaatregelen wordt dan kleiner dan ten opzichte van 2024 als referentiejaar. Daarnaast is het van belang om te benadrukken dat de berekende percentages ook de effecten van de voorgenomen herontwikkeling van de voorzijde van het PBH-terrein bevatten, terwijl voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor Laarhove dat nu voorligt feitelijk ook alleen de toename als gevolg van dit bestemmingsplan relevant is, en de verschilpercentages dan aanzienlijk minder zullen zijn.

Overige vragen

Indieners hebben nog overige vragen, waaronder waarom er geen geluidsmetingen gedaan zijn. Het antwoord daarop is dat geluid van wegverkeer nooit gemeten wordt omdat deze altijd een bepaald meetmoment kennen waarbij specifieke omstandigheden een grote rol spelen. Er wordt daarom gewerkt met gestandaardiseerde rekenmodellen en uitgangspunten aan de hand van verkeers-tellingen/prognoses. Ten tijde van de aanleg van de Voorkampen in 2008 is berekend dat de geluidsbelasting op de aanliggende woningen aan de Wilhelminalaan en Emmalaan sterk zou afnemen ten opzichte van daarvoor aanwezige situatie, en dat de belasting op de gevels na aanleg van de Voorkampen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. De huidige geluidsbelasting op de Wilhelminalaan is niet bekend en ook niet relevant voor dit bestemmingsplan, omdat dit het effect is van autonome groei en de eventuele toename aan geluid als gevolg van dit bestemmingsplan alleen tegen het maatgevende jaar voor de ontwikkelingen afgezet wordt.

Een andere vraag is waarom de cijfers van 2022 worden gebruikt, en niet die van 2019, en waarom niet gekeken wordt naar een nog eerder moment toen de planvorming al startte. Het antwoord daarop is dat de cijfers van 2022 de meest actuele verkeersstellingen zijn op basis waarvan de huidige situatie en de toekomstige jaren met autonome groei berekend kunnen worden. Dit vormt daarmee de maatgevende referentiesituatie waartegen de effecten van de ruimtelijke ontwikkelingen en eventuele maatregelen afgezet kunnen worden. De situatie in 2019 of nog eerder geeft dan een onjuiste vergelijking voor het bepalen van de effecten.

Wij kunnen begrijpen dat deze werkwijze niet aansluit op de verwachting van indieners. Dit is bij dergelijke ruimtelijke procedures echter wel de werkwijze om de geluidsbelasting volgens een vaste lijn en op juridisch gebaseerde kaders te berekenen.

Integrale afweging van belangen versus woongenot indieners

Zuidlaren kent veel doorgaand verkeer en de N386 die met de Stationsweg midden door het centrum loopt vormt een belangrijke verkeersroute voor de bredere omgeving. Onze insteek is om de verkeerssituatie in Zuidlaren zodanig in te richten dat het verkeer gestimuleerd wordt om meer gebruik te maken van de Voorkampen en daarmee de verkeersdruk op het centrumgebied te verlagen. Ontwikkelingen elders in of buiten Zuidlaren of zoals Laarhove kunnen dus wel degelijk een effect hebben op de Voorkampen. De Voorkampen is ons inziens bij uitstek geschikt om de verwachte verkeerstoename te verwerken. De Voorkampen is in 2008 aangelegd als doorgaande weg parallel aan de Wilhelminalaan en Emmalaan, die vaak als sluipverkeer werden gebruikt om het centrum te mijden en vanwege de ligging en klinkerverharding een hoge geluidsbelasting op de gevels van aanliggende woningen gaf. De Voorkampen heeft daarmee juist de functie gekregen als gebiedsontsluitingsweg (GOW-50 km/h), bedoeld om de Stationsweg te ontlasten. De verkeersmaatregelen nemen wij in het belang van alle inwoners en gebruikers van Zuidlaren zodat in het centrum sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Als deze maatregelen niet genomen worden, ontstaat daar teveel verkeersdruk die de doorstroming en veiligheid in het geding brengen.

Gestelde oplossingsrichtingen

Vanwege bovenstaande integrale afweging en de uitkomst dat de verkeerstoename binnen de juridisch geaccepteerde kaders blijft, zien wij geen noodzaak om de door indieners voorgestelde oplossingen uit te voeren. De aanleg van (groene) geluidsschermen is bovendien vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk en stuit op bezwaren vanwege kosten, beheer en onderhoud. Ook betekent dit dat wij ons er hiermee min of meer toe verplichten om dit ook in andere situaties te doen waar dit op basis van de wet- en regelgeving niet nodig is. Ook het instellen van een 30 km/h zone zien wij niet als een gewenste en haalbare oplossing. Dit past niet bij de functie die de Voorkampen heeft als gebiedsontsluitingsweg om het centrum te ontlasten, en het zou de verkeersmaatregelen die wij treffen juist sterk teniet doen waardoor het in het centrum juist onwenselijk drukker wordt.

Indieners hebben overigens eerder klachten geuit bij de gemeente over te hoge snelheden en onveilige situaties op de Voorkampen/Wilhelminalaan. Daar hebben wij op gereageerd dat wij enkele maatregelen overwegen om de situatie te verbeteren. Hier staan wij nog steeds achter.

Gezien het algemene belang van de ontwikkeling van de woonwijk Laarhove, het verminderen van de verkeersdruk in het centrumgebied van Zuidlaren, én het feit dat de Voorkampen juist is aangelegd om als rondweg te fungeren en daarmee deze verkeersdruk te verminderen, zien wij geen reden tot planaanpassing of de door indieners voorgestelde maatregelen.

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen: De aanvullende notitie met verkeersintensiteiten van Roelofs (d.d. 27 maart 2024) wordt aan het verkeersrapport van Roelofs in bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd, en paragraaf 4.3 (Geluid) van de toelichting is hierop aangepast.

3. GGD Drenthe

GGD Drenthe geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan, dat in het kader van het art. 3.1.1. Bro vooroverleg door de gemeente is toegestuurd, helaas door onbekende oorzaak niet ontvangen is. Daarom geven zij nu alsnog reactie op het ontwerpplan.

De GGD Drenthe denkt mee op het gebied van de gezonde leefomgeving. Daarbij merkt GGD Drenthe op dat het gemixte woningbouwprogramma voorziet in de behoefte aan woonruimte voor jongeren en ouderen. De Hunze-as bevordert wandelen, fietsen en ontmoeten en komt ten goede aan de gezondheid van de toekomstige bewoners.

De GGD Drenthe noemt nog drie aandachtspunten bij het plan voor Laarhove; omgevingsgeluid,

bodem en het transformatorhuisje in het plangebied.

De autoweg N386 kan mogelijk geluidshinder veroorzaken en (langdurig) omgevingsgeluid kan leiden tot gezondheidsklachten. Uit metingen van het RIVM, te vinden op de Atlas Leefomgeving (www.checkjeplek.nl), wordt een gemiddelde waarde van 59 dB gemeten. GGD Drenthe beveelt aan om de geluidsbelasting te beperken door bijvoorbeeld een stille zijde bij de te bouwen woningen te realiseren.

De bodemonderzoeken geven aan dat bij enkele boringen een verhoogde waarde lood is aangetroffen, waarmee er een te hoge concentratie lood is voor het gebruik als moestuin. Deze boringen liggen buiten het bebouwde plan. Wanneer er in de toekomst plannen zijn voor een grote gezamenlijke moestuin (>200 m²) denkt de GGD Drenthe graag mee.

Nabij het plangebied is een nutsvoorziening aanwezig. Dit roept bij bewoners soms vragen op over elektromagnetische velden. Mocht dit het geval zijn of als er in de toekomst sprake is van uitbreiding, dan denkt de GGD Drenthe graag mee.

Reactie gemeente

Wij stellen het op prijs dat de GGD Drenthe meedenkt ten aanzien van gezondheid. De Hunze-as en andere openbare ruimtes in de wijk zoals de vele speelplekken, richten wij zodanig in dat ze uitnodigen tot bewegen en ontmoeten. De Hunze-as kan door grondaankoop doorgetrokken worden tot aan de Osbroeken, wat dit aspect nog verder kan versterken.

Ten aanzien van geluidhinder vinden wij de gemeten waarde van 59 dB niet terug op de genoemde website. De bebouwing die het dichtst bij de N386 (Hunzeweg) komt, komt op een indicatie van ≤48 dB uit. Op basis daarvan voldoet het wegverkeerslawaaï aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Ook voldoet het aan de in deze wet gestelde afstandseisen (geluidzone), waardoor akoestisch onderzoek niet nodig is.

Tot slot betreft het nieuwbouw met goed geïsoleerde gevels waardoor de geluidsbelasting tot een minimum beperkt wordt.

Ten aanzien van bodem geldt dat van een grote gezamenlijke moestuin (groter dan 200 m²) geen sprake is. Wanneer dit mogelijk toch aan de orde is zal hier aandacht voor zijn.

Aan de westzijde van het plangebied staat nu al een nutsvoorziening, maar om te kunnen voorzien in de (groeiende) energiebehoefte zullen er meerdere nieuwe transformatorhuisjes gebouwd moeten worden in de wijk. Wij zijn bekend met de adviezen van de GGD en RIVM omtrent dit onderwerp en nemen dit mee in de gesprekken met de netbeheerder(s) over de plaatsing en vormgeving van deze gebouwen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

4. Stibbe Advocaten, namens Ahold/AH Hendrikse

Stibbe Advocaten dient een zienswijze in namens Ahold en Albert Heijn Hendrikse B.V., die de tijdelijke AH-supermarkt op de voorzijde van het PBH-terrein exploiteert, gezamenlijk genoemd als Hendrikse c.s. Bij de zienswijze zijn diverse bijlagen gevoegd.

Inleiding en achtergrond

Hendrikse c.s. exploiteert sinds 2019 een supermarkt in een tijdelijk gebouw aan de Laarweg 1 met bijbehorend parkeerterrein, op de voorzijde van het PBH-terrein. Hendrikse c.s. en de gemeente zijn overeengekomen dat Hendrikse c.s. een alternatief parkeerterrein aan kan leggen achter deze supermarkt als de grond van het huidige parkeerterrein nodig is voor herontwikkeling van de voorzijde

van het PBH-terrein. Hiervoor is ook een tijdelijke omgevingsvergunning verleend die tot en met 28 november 2024 geldt. De locatie van dit alternatieve parkeerterrein ligt in de zogenoemde traverse, dat onderdeel is van het plangebied van het bestemmingsplan Laarhove en waarin een woonbestemming is opgenomen voor een woongebouw. Hendrikse c.s. heeft daarom in een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan gewezen op haar zorgen over ongehinderde continuering van de supermarkt met parkeren, maar de zorgen zijn niet weggenomen. De gemeente heeft de inspraakreactie haast zonder motivering terzijde geschoven.

Hendrikse c.s. stelt dat het ontwerpbestemmingsplan geen rekening houdt met eerdere besluitvorming en toezeggingen omtrent de positie van Hendrikse c.s. en vraagt om hiervoor in een adequaat planologisch kader te voorzien. Daarnaast miskent het ontwerpbestemmingsplan de samenhang met de ontwikkeling van de voorzijde van het PBH-terrein.

M.e.r.-beoordeling

Hendrikse c.s. stelt dat de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan gebrekkig is en het bestemmingsplan in strijd is met artikel 7.16 lid 2 Wet milieubeheer omdat niet de gehele activiteit in kaart is gebracht. De ontwikkeling van de voorzijde van het PBH-terrein is namelijk niet meegenomen in de aanmeldnotitie, terwijl er voor de voorzijde en Laarhove op basis van vaste jurisprudentie sprake is van samenhang en voorzienbaarheid en ze daarom als één project moeten worden beoordeeld. De integrale benadering van de verkeersafwikkeling bewijst dit, en gelet op de voorbereidende besluitvorming en planning is de ontwikkeling van het voorterrein zeer concreet, waarbij Hendrikse c.s. verwijst naar een raadsbesluit van 31 oktober 2023 en een brief van het college van B&W aan een raadsfractie.

Wet natuurbescherming – gebiedsbescherming

Hendrikse c.s. constateert dat het stikstofrapport niet deugdelijk is, dat een passende beoordeling moet worden gemaakt die tevens leidt tot het verrichten van een plan-m.e.r., en dat het (ontwerp)bestemmingsplan in strijd is met de Wet natuurbescherming.

Intern salderen met de manege is namelijk niet mogelijk omdat onduidelijk is of de manege-activiteiten rechtmatig onderdeel zijn van de referentiesituatie, zoals een verleende Wnb-vergunning of milieutoestemming. Daarnaast omvat het ten onrechte niet het voorterrein PBH terwijl dit op basis van wetgeving en jurisprudentie wel moet en de herontwikkeling van het gehele PBH-terrein zich, conform de m.e.r.-richtlijn, als één activiteit kwalificeert. De stikstofdepositie van 0,04 mol N/ha/jaar in de bouwfase is met acht jaren langdurig en heeft een semipermanent karakter. Daarom is onvoldoende onderbouwd waarom deze overschrijding tijdens de bouwfase geen significant negatief effect geeft.

Verkeersafwikkeling

Hendrikse c.s. stelt dat de verkeersmaatregelen uit het verkeersonderzoek van Roelofs (d.d. 28 april 2023, bijlage 1 bij de toelichting) niet als voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd zijn, terwijl uitvoering daarvan van wezenlijk belang is omdat de herontwikkeling van het PBH-terrein anders tot een onaanvaardbare verkeerssituatie leidt. Bovendien wordt de supermarkt van Hendrikse c.s. niet betrokken bij dit onderzoek.

Wet natuurbescherming – soortenbescherming

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat verblijfplaatsen van vleermuizen voorkomen in de bomenlaan langs de Laarweg, en dat kap van relevante bomen en lichtuitstraling op de verblijfplaatsen daar voorkomen moet worden. Vervolgens is vermeld dat er geen bomen gekapt worden tenzij dit voor onderhoud of vanwege de gezondheid van bomen nodig is. Hendrikse c.s. vraagt zich af hoe dat zich verhoudt tot het de tekst in het verkeersrapport van Roelofs waar staat dat er voor de verkeersmaatregelen op enkele plekken bomen gekapt moeten worden, en de maatregelen invloed zullen hebben op de bomen bij de Laarweg. Volgens Hendrikse c.s. heeft de gemeente het bestemmingsplan op dit punt onvoldoende gemotiveerd.

Akoestisch onderzoek

Er is in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden met de geluidsbelasting op woningen in Laarhove, als gevolg van autobezoekers en de bevoorrading van de twee supermarkten die op de

voorzijde PBH-terrein worden gerealiseerd, waardoor er onvoldoende gemotiveerd is dat het niet leidt tot onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Financiële uitvoerbaarheid

Hendrikse c.s. stelt dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onzeker is en onvoldoende gemotiveerd is. In de toelichting is aangegeven dat een exploitatieopzet opgesteld wordt en deze vastgesteld wordt door de gemeenteraad, waarmee de economische uitvoerbaarheid verzekerd is. Maar uit het raadsbesluit van 14 november 2023 volgt dat er een financieel tekort is dat gedicht moet worden dat onder meer verband houdt met een subsidie die niet verkregen is, en dat een sluitende grondexploitatie niet haalbaar lijkt. Hendrikse c.s. wijst ook op een mogelijke nabetaling die samenhangt met ontwikkeling van de supermarkten.

Parkeerterrein supermarkt

Hendrikse c.s. stelt dat de realisatie van het alternatieve parkeerterrein in het traverse-gebied, dat mogelijk is met een tijdelijke omgevingsvergunning die tot en met 28 november 2024 geldt, onzeker is nu het ontwerpbestemmingsplan hier de bestemmingen 'Woongebied' en 'Groen' toegekend heeft en het bestemmingsplan waarschijnlijk voor die datum in werking zal treden.

Op de gemeente rust de verplichting om ervoor te zorgen dat de tijdelijke supermarkt ongehinderd voortgezet kan worden in aansluiting op de realisatie van de permanente winkel. Hendrikse c.s. mist een faseringsplan waarmee verzekerd is dat de supermarkt gedurende de herontwikkeling van de voor- en achterzijde open kan blijven totdat een permanente supermarkt op het voorterrein geopend kan worden, en stelt een voorlopige bestemming van maximaal vijf jaar voor als mogelijke oplossing zodat het mogelijk blijft om het alternatieve parkeerterrein te realiseren wanneer het huidige parkeerterrein wegens herontwikkelingen op de voorzijde niet meer beschikbaar is.

Reactie gemeente

M.e.r.-beoordeling

Wij zijn van mening dat er geen sprake is van samenhang tussen de projecten Laarhove, op de achterzijde van het PBH-terrein, en de Centrumontwikkeling Zuidlaren waar de voorzijde van het PBH-terrein onderdeel van is. De aanmeldnotitie kan daarom beperkt blijven tot de woonwijk Laarhove zoals deze bij het (ontwerp)bestemmingsplan is uitgevoerd.

De projecten zijn in organisatorisch, financieel en bouwkundig opzicht namelijk gescheiden projecten. De projecten kennen elk een eigen tijdpad, doorlopen afzonderlijke planologische procedures en kunnen onafhankelijk van elkaar gerealiseerd worden. De bestemmingsplanprocedure voor de woonwijk Laarhove waar deze zienswijze op toeziet is al vergevorderd, terwijl een procedure voor de voorzijde van het PBH-terrein nog moet starten. De projecten hebben elk een eigen grondexploitatie en afzonderlijke projectleiders. De realisatie van de verschillende ontwikkelingen wordt in afzonderlijke tenders uitgezet. Het bouwrijp maken van de voor- en achterzijde gebeurt ook afzonderlijk, voor Laarhove is reeds een aanbesteding uitgezet die losstaat van de voorzijde.

De projectgebieden staan ook in bouwkundig opzicht los van elkaar. De plangebieden worden fysiek gescheiden door een bosgebied en kennen eigen specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige kenmerken. Laarhove is op het omliggende (natuur)landschap gericht, terwijl de voorzijde van het PBH-terrein onderdeel is van het centrumgebied, aansluitend op de Grote Brink en het beschermd dorpsgezicht. De functies die binnen de projectgebieden mogelijk gemaakt worden zijn ook wezenlijk verschillend. Voor beide projecten is door afzonderlijke stedenbouwkundige bureaus een eigen Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Stedenbouwkundig Plan opgesteld, die hun eigen inspraak- en besluitvormingstraject doorlopen hebben.

De brief van het college van B&W aan een raadsfractie (d.d. 7 maart 2023) die Hendrikse c.s. in bijlage 3 bij de zienswijze aanhaalt betreft overigens enkel het project Centrumontwikkeling Zuidlaren met daarin de voorzijde van het PBH-terrein, en ziet toe op een splitsing in het plangebied van deze voorzijde. Deze brief heeft niets met Laarhove te maken en toont daarmee juist aan dat er geen sprake is van samenhang.

Vanwege elkaars nabijheid en omdat het beide grootschalige projecten zijn dicht bij het centrum van Zuidlaren vindt er natuurlijk afstemming plaats en is er op onderdelen sprake van een integrale aanpak, zoals dat altijd gebeurt bij grote ruimtelijke ontwikkelingen die weliswaar los van elkaar staan, maar wel elk invloed hebben op de grotere omgeving.

De effecten op de verkeerssituatie zijn in één rapport cumulatief onderzocht omdat beide projecten afzonderlijk een toename aan verkeersintensiteiten opleveren op de wegen in en rond het centrum van Zuidlaren. Om de toekomstige verkeerssituatie goed te kunnen beheersen en daar waar nodig maatregelen te treffen, is het dan ook niet meer dan logisch dat beide projecten hierin beoordeeld zijn. Dit leidt er echter niet toe dat de projecten daarom zodanig met elkaar verweven zijn dat ze vanuit m.e.r.-beoordelingsoogpunt als één stedelijke ontwikkeling gezien moeten worden.

Wet natuurbescherming – gebiedsbescherming

Hendrikse c.s. trekt de afwegingen aan de hand van het samenhang- en voorzienbaarheids criterium uit de m.e.r.-regelgeving door naar de stikstofbeoordeling op basis van de Wet natuurbescherming. Los van de vraag het toepassen van deze criteria op de Wnb terecht is, hebben wij in onze reactie op het punt over de m.e.r.-beoordeling beargumenteerd dat het twee afzonderlijke projecten betreft die zelfstandig uitgevoerd kunnen worden en geen onderlinge afhankelijkheid kennen. De gemeenteraad heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor de voorzijde van het PBH-terrein, maar dit vormt nog onvoldoende basis voor een daadwerkelijke ontwikkeling. Er is nog geen planologische procedure gestart, waarmee er in het licht van de stikstofbeoordeling feitelijk sprake is van een onzekere toekomstige gebeurtenis die niet als cumulatief effect meegenomen hoeft te worden bij de stikstofbeoordeling van Laarhove.

Ten aanzien van de zienswijze dat er een plan-m.e.r. moet worden verricht geldt dat er op grond van artikel 7.2a lid 2 Wet milieubeheer, in combinatie met artikel 3 lid 1 van het Besluit milieueffectrapportage, geen m.e.r.-plicht is voor gevallen waarin sprake is van een klein gebied en een kleine wijziging die geen aanzienlijke milieueffecten heeft. Daarvan is bij Laarhove sprake, het plangebied is in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente klein en de aanmeldnotitie toont aan dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn. Daarom volstaat de verrichte vormvrije m.e.r.-beoordeling in de vorm van de aanmeldnotitie, en is van een m.e.r.-plicht geen sprake.

In de ecologische beoordeling van Bureau Waardenburg wordt geconcludeerd dat de depositie van 0,04 mol N/ha/jr niet leidt tot een significant negatief effect op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Drentsche Aa. Dat deze depositie gedurende een tijdsbestek van acht jaar plaatsvindt en dat in het Drentsche Aa-gebied al sprake is van verslechtering, doet aan deze conclusie niets af. Bureau Waardenburg heeft deze uitgangspunten meegenomen in haar ecologische beoordeling. Wij zien geen aanleiding om aan de conclusies van een deskundig ecologisch bureau te twijfelen.

De gegevens van de manege zijn ontleend aan de oprichtingsvergunning van 4 augustus 1992 en de revisievergunning van 18 november 2003 van PSV Laarwoud, gevestigd aan de Laarweg 16 in Zuidlaren. Tevens is de manege als zodanig bestemd in het voor deze locatie geldende bestemmingsplan Zuidlaren – Centrum. Daarmee is sprake van een duidelijke referentiesituatie en betreft het dus geen aannames. Dit is in de ecologische beoordeling aangepast.

Verkeersafwikkeling

Het uitvoeren van verkeersmaatregelen is wel degelijk als voorwaardelijke verplichting in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen, namelijk in artikel 10.1 van de regels. Bovendien heeft de gemeenteraad bij de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan op 14 november 2023 ook ingestemd met deze maatregelen.

In het verkeersrapport van Roelofs is de huidige, tijdelijke supermarkt van Hendrikse c.s. meegenomen, en zijn voor de toekomstige situatie ook twee nieuwe supermarkten van elk 2.000 m² meegerekend.

Wet natuurbescherming – soortenbescherming

De conclusies die indiener aanhaalt hebben betrekking op andere delen van de Laarweg dan waar de verkeersmaatregelen die Roelofs aanbeveelt op toezien. Het zandpad dat van noord-zuid loopt binnen het plangebied en de ontsluitingsweg vanaf de Brink O.Z. tot aan de Hanekamp heten beide Laarweg, maar ook een korte 'slinger' naar de Ekkelkamp heet de Laarweg. De mogelijke bomenkap als gevolg van de verkeersmaatregel bij de kruising Laarweg-Brink O.Z. ziet toe op deze korte 'slinger' naar de Ekkelkamp. Om dit deel van de Laarweg verkeerskundig goed te kunnen gebruiken kan het zijn dat enkele bomen die nu zeer dicht op de weggrens staan gekapt moeten worden. Of kap daadwerkelijk plaats zal vinden is nu nog niet duidelijk en valt onder de nadere uitwerking van de maatregelen. Wanneer kap aan de orde is zal vanwege een flora- en fauna-activiteit in het kader van de Omgevingswet eerst nader onderzoek plaatsvinden.

Akoestisch onderzoek

Voor de herontwikkeling van de voorzijde van het PBH-terrein, met onder meer de realisatie van twee supermarkten, wordt een afzonderlijke planologische procedure gestart waarbij vanzelfsprekend ook oog is voor de akoestische effecten van de geplande functies op de omgeving.

Aanvullend hierop stellen wij aan de hand van de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" vast dat bij supermarkten voor het aspect geluid sprake is van een richtafstand van 10 meter tot gevoelige functies zoals woongebouwen. De afstand tot het voorgenomen woongebouw in de traverse zal (op basis van de verkavelingsopzet) minimaal 10 meter bedragen, en daarmee zien wij geen aanleiding om aan te nemen dat er sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat en/of een onaanvaardbaar ondernemersklimaat.

Financiële uitvoerbaarheid

Bij de besluitvorming over de vaststelling van dit bestemmingsplan zal de gemeenteraad eerst een besluit moeten nemen over de Grondexploitatie, waarbij ook het vormen van een voorziening voor het tekort opgenomen wordt. Daarna kan het bestemmingsplan pas worden vastgesteld. In het raadsvoorstel dat aan de raad voorgelegd wordt, wordt deze volgorde in de besluitpunten opgenomen. Bij de besluitvorming door de gemeenteraad over het ontwerpbestemmingsplan in november 2023 is de financiële uitvoerbaarheid op deze manier reeds aangekondigd en door de raad mee afgewogen in het besluit om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Daarmee is voor het bestemmingsplan, ook in de ontwerpfase, voldoende inzicht gegeven in de uitvoerbaarheid.

Overigens hebben wij nogmaals een aanvraag voor de genoemde WBI-subsidie gedaan in de 6^e tranche, en deze is wel verkregen. Daarmee wordt een deel van het tekort waarvoor een voorziening getroffen moet worden gedekt.

De eventuele nabetaling aan de vorige eigenaar van de gronden van het PBH-terrein waar Hendrikse c.s. op doelt betreft de ontwikkeling van de voorzijde van het PBH-terrein, en staat volledig los van dit bestemmingsplan voor Laarhove en de grondexploitatie voor dit bestemmingsplan.

Parkeerterrein supermarkt

Wij zijn van mening dat wij gemotiveerd gereageerd hebben op de inspraakreactie van Hendrikse c.s. met betrekking tot het alternatieve parkeerterrein in de traverse en hebben de toelichting van het bestemmingsplan aangepast zoals indiener zelf als (één van de twee) optie(s) aandroeg. Deze situatie is niet gewijzigd. Aanvullend hierop geldt dat de rechtbank Noord-Nederland inmiddels (nadat deze zienswijze ingediend was) in een rechtszaak tussen Hendrikse c.s. en de gemeente een vonnis heeft uitgesproken dat de supermarkt van Hendrikse c.s. een permanente plek moet krijgen op de voorzijde van het PBH-terrein, en dat de tijdelijke supermarkt inclusief parkeerterrein voortgezet moet kunnen worden totdat de permanente supermarkt geopend is (ECLI:NL:RBNNE:2024:195).

Dat betekent dat de gemeente hier in de planvorming voor de voorzijde van het PBH-terrein rekening mee moet en zal houden, en dat de voortzetting van de tijdelijke supermarkt inclusief het parkeren daarmee geborgd is.

De zienswijze geeft geen directe aanleiding tot wijzigingen, maar omdat wij de ecologische

beoordeling stikstof van Bureau Waardenburg, als bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan, toch hebben laten actualiseren vanwege de berekening naar de effecten van de voorgenomen verkeersmaatregelen, is hier tevens een verduidelijking van de referentiesituatie van de manege in meegenomen.

5. Nederlandse Kastelenstichting

De Kastelenstichting uit in de zienswijze, in lijn met de inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan, haar zorg over de impact van de woningbouw op buitenplaats Laarwoud en het omliggende landschap. Het voormalige beurscomplex Prins Bernhardhoeve heeft de unieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden destijds al zwaar aangetast, en de sloop hiervan en herontwikkeling van het PBH-terrein biedt juist de kans voor landschapsherstel en versterking van de buitenplaatsbiotoop. De plannen die er nu liggen kennen een traditionele, grootschalige verkaveling met onvoldoende waardering voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Naar aanleiding van de inspraakreactie is er een gesprek geweest tussen de Kastelenstichting en de gemeente. Dit heeft de Kastelenstichting allerminst gerust gesteld.

De Kastelenstichting dringt aan op opvolging van het advies van de RCE (vooroverlegreactie d.d. 22 augustus 2023) en om de geschiedenis en cultuurhistorische gelaagdheid als inspiratiebron te benutten en de verbinding tussen de Grote Brink en het Hunzedal een gezicht te geven dat past bij de schaal van Zuidlaren en buitenplaats Laarwoud recht toedoet.

Reactie gemeente

De inhoudelijke argumenten van de Kastelenstichting hebben wij reeds beantwoord in de inspraaknota, waarop het aspect cultuurhistorie aangevuld is in de toelichting van het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat de vormgeving van het plan voldoende recht doet aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, en zien in deze zienswijze geen aanleiding tot verdere wijzigingen.

Met betrekking tot de opmerkingen over de verbinding tussen Grote Brink en het Hunzedal, en opvolging van de adviezen van de RCE, merken wij op dat wij de ontwerpogave voor de Hunze-as in zijn geheel (vanaf de Brink O.Z. tot aan de Osbroeken, begin Hunzedal) oppakken bij de verdere uitwerking van de plannen. Het ligt voor de hand om de traverse hierin als bijzondere ontwerpogave mee te nemen. Hierbij worden ook de RCE en de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit betrokken. Daarnaast willen wij, vanwege de verdere planuitwerking en mede naar aanleiding van eerder overleg met de Kastelenstichting en de RCE, langs de Hunze-as meer ruimte creëren voor bijzondere woonvormen die meer aansluiten bij landschappelijk wonen dan de traditionele bouwvormen, waardoor de Hunze-as een royalere plek krijgt in het plangebied. In de regels en op de verbeelding is dit aangepast.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

6. Stichting Brinkbelangen

7. Stichting Roelof Pothof

De zienswijzen van Stichting Brinkbelangen en Stichting Roelof Pothof zijn woordelijk hetzelfde en worden daarom gezamenlijk samengevat en beantwoord.

Bebouwing Sterrenbos en hoogte appartementen

De beide stichtingen verwijzen naar de Ontwikkelrichting die de gemeenteraad in 2019 vastgesteld heeft voor het centrum van Zuidlaren en het PBH-terrein, waarin herstel van het Sterrenbos en een

open groene traverse als denkrichting benoemd zijn. De gemeente wijkt nu ongemotiveerd af van deze door de raad vastgestelde uitgangspunten door de bestemming wonen en infrastructuur/parkeren op te nemen in het Sterrenbos. De stichtingen achten herstel van het Sterrenbos essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit van het Laarwoud en omgeving. De noodzaak van bebouwing vanuit de gedachte van sociale en fysieke veiligheid is onvoldoende onderbouwd.

De stichtingen zijn van mening dat de bouwhoogte van de appartementen met 4-5 woonlagen niet past in het dorpse karakter van de woonwijk. Zij willen de hoogte beperkt zien tot maximaal 3 lagen.

Verkeer

De stichtingen wijzen erop dat de relatie met de planvorming voor de voorzijde van het PBH-terrein onder druk staat en er vooral aandacht is voor gemotoriseerd verkeer. De afwikkeling, routes en veiligheid voor voetgangers, fietsers en schoolgaande kinderen is niet uitgewerkt.

Klimaatadaptatie en natuurwaarden

De stichtingen uiten hun zorg over de maatregelen voor klimaatadaptatie, waterbeheer en behoud van natuurwaarden. Door de smalle groene randen om de wijk overheerst het private grondbezit dat geen garantie biedt voor behoud van de oorspronkelijke waarden.

RCE

De stichtingen wijzen op de inspraakreactie van de RCE (vooroverlegreactie d.d. 22 augustus 2023) waarin zij grote bezorgdheid lezen over de invulling en het herstel van de ruimtelijke kwaliteit van Zuidlaren. Zij zijn van mening dat toekomstig overleg met de RCE in alle openheid gevoerd moet worden, waarvan alle betrokken inwoners en instanties kennis kunnen nemen.

Reactie gemeente

Bebouwing Sterrenbos en hoogte appartementen

De genoemde ontwikkelrichting is na de vaststelling verder uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de woonwijk Laarhove dat de gemeenteraad in november 2021 heeft vastgesteld. Hierin is benoemd dat gekeken moeten worden naar een goede invulling van de traverse die recht doet aan de bijzondere historie, maar ook zorgt voor een goed functionerende verbinding. Daarbij is ook woningbouw als mogelijkheid benoemd en aangegeven dat in de planuitwerking verder afgewogen wordt welke middelen nodig zijn voor het realiseren van een veilige route, een fijne plek en een aantrekkelijk bos. Stedenbouwkundig gezien is een appartementengebouw het beste passend, en markttechnisch dient deze een minimaal volume te hebben. In het beeldkwaliteitsplan stellen wij hoge eisen aan de vormgeving en uitstraling, en dit stemmen wij ook af met de RCE en de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit Drentse gemeenten (welstand).

In de Nota inspraak en overleg hebben wij onderbouwd waarom wij bebouwing in het Sterrenbos in de voorgestelde vorm van belang vinden voor de sociale en fysieke veiligheid. De stichtingen geven in hun zienswijze geen inhoudelijke argumenten waarom zij dit onvoldoende vinden. Ook hebben wij een gemotiveerde reactie gegeven op de hoogte van de appartementen, waarbij de bouwhoogte van een van de appartementen bij nader inzien in het ontwerpbestemmingsplan nog verlaagd is ten opzichte van het voorontwerp. Ook daar geven indieners geen andere inhoudelijke reactie op.

Verkeer

Om de verkeerstoename in goede banen te leiden worden in het verkeersrapport van Roelofs maatregelen geadviseerd die wij daarna verder hebben uitgewerkt en ook zullen uitvoeren. De wegen in het plangebied krijgen een snelheidsregime van 30 km/h, worden voldoende breed en waar nodig en passend voorzien van trottoirs. De Hunze-as vormt de belangrijke ontsluitingsroute voor langzaam verkeer en is niet toegankelijk voor motorvoertuigen. Wij zijn daarom van mening dat er voldoende oog is voor de verkeersafwikkeling en veiligheid.

Klimaatadaptatie en natuur

In de voorbereiding van het bestemmingsplan en bij de uitvoering van het plan is er ruim aandacht voor water en klimaatadaptatie. Er wordt een waterplan opgesteld en aan de hand van de recente inzichten rond klimaatscenario's is de waterberging in het plan vergroot. Het bestemmingsplan wordt hierop ook aangepast door een extra strook met de bestemming Water toe te voegen aan de zuidelijke oostrand van 12 meter breed. In de noordelijke oostrand is dit zelfs 19 meter breed. Aan de oostrand gaan wij tevens groeicondities terugbrengen zodat de orchideeën weer de kans hebben zich te ontwikkelen.

RCE

Voor de vormgeving van de Hunze-as en de invulling van het landschappelijk wonen langs de Hunze-as zoeken wij opnieuw afstemming met de RCE en de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit Drentse gemeenten (welstand).

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

8. Stichting Scouting Zuidlaren “de Rangers”

De Scoutingvereniging is net als de handboogvereniging en ijsbaanvereniging gevestigd aan de Hanekamp, die een van de ontsluitingswegen van Laarhove zal vormen. De verenigingen zijn al geruime tijd in gesprek met de gemeente over riolering, hun activiteiten aan de Hanekamp, de verkeerssituatie en de parkeerruimte.

Het bevreemdt de vereniging dat zij niet actief benaderd zijn door de gemeente om mee te denken in het kader van participatie, en dat de Hanekamp niet in de planontwikkeling is meegenomen. Zij hebben hun zorgen langs verschillende wegen kenbaar gemaakt en zijn ook in gesprek met de projectleider van Laarhove en de wethouder. Ondanks constructieve gesprekken, goede intenties en schetsplannen zet de vereniging haar zorgen in de zienswijze nogmaals uiteen met de uitdrukkelijke wens dat hier rekening mee gehouden wordt in de verdere ontwikkeling van Laarhove.

Verkeersveiligheid

Door de Hanekamp als toegangsweg naar de wijk te benoemen nemen de verkeersbewegingen hier fors toe terwijl de weg nu gebruikt wordt voor parkeren door leden en brengen en halen van jeugdleden. De scoutingvereniging kan instemmen met het schetsplan van de gemeente met parkeerplaatsen op het ijsbaanterrein, maar er zijn geen toezeggingen gedaan en in het bestemmingsplan ziet de vereniging dit ook niet terug.

Ook de verkeersveiligheid bij de aansluiting Hunzeweg-Hanekamp verdient aandacht. Er is geen veilige oversteekplaats en er wordt vaak te hard gereden. Deze aansluiting ontbreekt in het verkeersonderzoek van Roelofs (d.d. 28 april 2023, bijlage 1 bij de toelichting) en de vereniging ziet dit graag omgezet in concrete plannen als aanvulling op het ontwerpbestemmingsplan.

Rioolinfrastructuur

De rioolleiding voor het scoutinggebouw heeft onvoldoende capaciteit bij hevige buien waardoor regelmatig overlast is van vuil rioolwater over het terrein. Diverse maatregelen hebben nog niet geleid tot verbetering, en met de komst van Laarhove zal de belasting toenemen en tot meer overlast leiden. Ook hier is over gesproken met de gemeente en er is toegezegd dat hemelwater uit de wijk via een andere route afgevoerd wordt. De Scoutingvereniging ziet dit niet terug in de planvisie en vraagt aandacht voor dit probleem.

Positie verenigingen in Laarhove

De Scoutingvereniging wijst de gemeente op het belang van duidelijke communicatie met toekomstige bewoners en het bewaken dat de nieuwe woonfunctie niet ten koste gaat van activiteiten van de

Scouting, aangezien er vele situaties bekend zijn van scoutinggroepen die door woonwijken ingesloten raken en de bewoners vervolgens hinder ervaren van geluid-, rook en verkeersoverlast.

Reactie gemeente

Zoals de vereniging zelf al aangeeft, zijn wij al geruime tijd, in ieder geval sinds begin 2021, in gesprek met de vereniging over de ontwikkeling van Laarhove. Ook is de vereniging uitgenodigd voor de betreffende (participatie)bijeenkomsten in het Brinkhotel. De zorgen en opmerkingen zijn ons dan ook bekend.

Verkeersveiligheid

In het verkeersrapport van Roelofs is beoordeeld of er als gevolg van de ontwikkelingen op het PBH-terrein en toename aan verkeersintensiteiten nog sprake is van een adequate verkeersafwikkeling in Zuidlaren. Hieruit komen enkele knelpunten naar voren, waarvoor oplossingen nodig zijn en in het rapport aangedragen worden. Aanpassing van het kruispunt Hunzeweg-Hanekamp is hierbij inderdaad niet als oplossingsrichting genoemd, omdat voor dit kruispunt geconstateerd is dat in alle gevallen sprake zal zijn van een adequate verkeersafwikkeling en er dus geen maatregelen noodzakelijk zijn. Desondanks gaan wij de Hanekamp en het kruispunt met de Hunzeweg wel herinrichten.

Omdat de Hanekamp een nieuwe functie krijgt als wijkontsluiting, gaat het snelheidsregime van 50 naar 30 km/h en krijgt de weg een smaller profiel met een weginrichting die hierbij past, en tevens recht doet aan de bezoekers van de verschillende verenigingen langs deze weg. Vanwege dat laatste wordt ook het parkeerterrein op de ijsbaan aangelegd, aangezien de bezoekers nu langs de (brede) weg parkeren en dit voor de toekomstige functie van de weg voor zowel de bezoekers, bewoners van de wijk als de gemeente niet langer wenselijk is.

Aansluitend op de nieuwe functie van de Hanekamp wordt ook de kruising Hunzeweg-Hanekamp heringericht met onder meer een snelheidsremming, omdat er hard gereden wordt op de Hunzeweg en het oversteken van de Hunzeweg door fietsers en voetgangers zal toenemen.

De inrichtingsprincipes voor de verkeersmaatregelen, inclusief de bovengenoemde herinrichting van de Hanekamp en de kruising Hunzeweg-Hanekamp, zijn door Roelofs in een notitie (d.d. 20 september 2023) uitgewerkt en de gemeenteraad heeft daar op 14 november 2023 mee ingestemd in het kader van de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan Laarhove. Dit zien wij als de concrete aanvulling die de Scoutingvereniging wenst. Het feit dat wij deze maatregelen zeer concreet hebben laten uitwerken door een verkeerskundig adviesbureau en dat de raad hier op basis van een specifiek besluitpunt mee ingestemd heeft, moet ons inziens voldoende zekerheid bieden voor de Scoutingvereniging dat wij dit ook daadwerkelijk gaan uitvoeren.

De maatregelen zijn ook al met de Scoutingvereniging (en ijsbaan- en handboogvereniging) besproken, en dat zullen wij ook blijven doen in het kader van de verdere planuitwerking.

Deze maatregelen zijn al uitvoerbaar binnen de geldende bestemmingen die op de betreffende gronden rusten, een bestemmingswijziging is niet nodig en daarom maken deze gronden ook geen onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan Laarhove.

Wij nemen de zienswijze van de Scoutingvereniging daarom mee bij de verdere planuitwerking, maar het vormt geen aanleiding tot wijzigen van het (juridische kader) bestemmingsplan Laarhove.

Rioolinfrastructuur

In de toelichting van het bestemmingsplan is al aangegeven dat het huidige rioolstelsel onvoldoende capaciteit heeft om het plan te dekken, en er daarom een nieuw (gescheiden) rioolstelsel komt. Het regenwater en afvalwater wordt apart ingezameld en afgevoerd. Het regenwater wordt deels in het plan vastgehouden en het resterende deel wordt afgevoerd naar het oosten (richting Osbroeken) van het plangebied en afgevoerd naar het (te verbreden) oppervlaktewatersysteem. Dit komt dus niet in de bestaande riolering van Zuidlaren terecht. Het afvalwater wordt binnen het gebied ingezameld en via een gemaal afgevoerd naar het gemaal van het waterschap aan de Osbroeken. Ook dit komt dus niet in het bestaande stelsel van Zuidlaren en geeft geen extra belasting op het stelsel. De gemeente

werkt met een deskundig bureau aan een waterplan voor Laarhove waarin ook dit aspect uitgewerkt wordt. Op basis hiervan wordt het bestemmingsplan op dit punt voldoende uitvoerbaar geacht.

Het probleem bij de scouting ontstaat tijdens flinke regenval. In de komende jaren gaan er in de kern van Zuidlaren een aantal projecten van start waarbij er een regenwaterriool aangelegd wordt waarmee het regenwater apart afgevoerd wordt en niet meer via het bestaand rioolstelsel. Dit zal de belasting op het bestaande stelsel tijdens regenval verminderen en daarmee ook de overlast.

Positie verenigingen in Laarhove

Wij zijn ons ervan bewust dat nieuwe bewoners de activiteiten van de Scoutingvereniging kunnen gaan merken. Het is de eigen verantwoordelijkheid van bewoners om zich te informeren over wat er zich in hun omgeving kan afspelen, maar wij zijn ook bereid hier een rol in te nemen en denken graag met de vereniging mee hoe wij de vereniging kunnen ondersteunen bij het betrekken van nieuwe inwoners bij de activiteiten van de scoutingvereniging.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

9. IJsvereniging Zuidlaren

De IJsvereniging merkt op dat zij zeer beperkt worden genoemd in de plannen en dat de bereikbaarheid en nieuwe parkeergelegenheid niet in het verkeersrapport zit (Roelofs, d.d. 28 april 2023, bijlage 1 bij de toelichting). De IJsvereniging is al geruime tijd in gesprek met de projectleider van Laarhove die op de hoogte is van hun ideeën rond de parkeerplaatsen, en wil middels deze zienswijze ook nog het volgende delen:

- De ijsbaan moet de officiële afmetingen behouden om een "standaard wedstrijd baan" te blijven; (volgens bijgevoegde richtlijn)
- Vanuit de kantine van de vereniging mag het zicht op de baan vanwege de veiligheid niet beperkt worden;
- Straatverlichting op de parkeerplaats;
- Vervanging/ verplaatsing van de baanverlichting die nu tegen de bestaande wal aan staat;
- Hekwerk langs de baan en gebouw t.b.v. het voorkomen van de mogelijkheid om rechtstreeks vanaf de parkeerplaats de baan te kunnen betreden;
- Creëren van een gelegenheid (inrit) om met materieel van 3,5m breedte de baan te betreden voor onderhoud (maaïen o.i.d.);

Reactie gemeente

De opmerkingen betreffen de inrichting van de weg Hanekamp, het aan te leggen parkeerterrein en de ijsbaan zelf en hebben te maken met de verdere uitwerking van de plannen, tot in bestekdetails.

Wanneer de verdere uitwerking aan de orde is zullen wij daarover opnieuw met de ijsvereniging en de andere verenigingen langs de Hanekamp in overleg gaan.

De genoemde opmerkingen in de zienswijze vormen echter geen aanleiding om het juridisch kader van het bestemmingsplan Laarhove te wijzigen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.