

Gemeente Tynaarlo

Bestemmingsplan Zuidlaren - Laarhove

Oktober 2023

Nota inspraak en vooroverleg



1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan voor de nieuwe woonwijk Laarhove in Zuidlaren heeft van vrijdag 30 juni tot en met donderdag 10 augustus 2023 voor een ieder ter inzage ter inzage gelegen.

Dat heeft geresulteerd in 13 inspraakreacties. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg toegestuurd aan diverse belanghebbende instanties en is het wettelijk vooroverleg met andere overheden gevoerd op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit heeft geresulteerd in 4 vooroverlegreacties.

In hoofdstuk 2 en 3 van deze nota zijn alle overleg- en inspraakreacties samengevat en voorzien van een antwoord. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente de plannen voor Laarhove gepresenteerd tijdens een inloopavond op 22 mei 2023. De reacties die tijdens en na deze avond ingediend zijn en betrekking hebben op het bestemmingsplan, zijn in hoofdstuk 4 van deze nota verwerkt en indien nodig van een antwoord voorzien aanvullend op het antwoord dat eerder al gegeven is.

Tot slot is in hoofdstuk 5 van deze nota een lijst opgenomen met ambtshalve wijzigingen voor het bestemmingsplan.

2. Vooroverlegreacties

Van onderstaande overheden en uitvoerende instanties is een inhoudelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen:

1. TenneT TSO B.V.
2. Waterschap Hunze en Aa's
3. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
4. Waterbedrijf Groningen

De provincie Drenthe heeft geen inhoudelijke reactie gegeven, maar wel laten weten geen aanleiding te zien voor wijzigingen in het bestemmingsplan.

Veiligheidsregio Drenthe heeft in een eerder stadium al aangegeven zich in het plan te kunnen vinden en geen opmerkingen te hebben.

In de navolgende tabel worden de vooroverlegreacties beschreven en beantwoord. Indien de reacties aanleiding geven tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan is dat in de kolom 'aanpassing' vermeld.

	Samenvatting reactie	Beantwoording	Aanpassing
TenneT TSO B.V.	<p>Aan de noordzijde van het plangebied ligt een bovengrondse hoogspanningsleiding, in eigendom en beheer bij TenneT. Hier hoort een belemmerde strook bij van 20 meter aan weerszijden van het hart van de verbinding. TenneT geeft aan dat deze belemmerde strook niet op de verbeelding en in de regels is opgenomen, en verzoekt de gemeente om dit alsnog te doen door de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" op te nemen, zodat deze leiding de gepaste bescherming krijgt.</p> <p>Daarnaast verzoekt TenneT om de toelichting onder paragraaf 4.9 aan te passen. Hier staat dat binnen het plangebied geen relevante hoogspanningsverbinding aanwezig is, en dat deze op ca. 300 m van het plangebied loopt. Dit is niet juist.</p>	<p>De opmerkingen van TenneT zijn terecht. De belemmerde strook van een hoogspanningsleiding nemen wij altijd op in een bestemmingsplan, in het voorontwerp voor Laarhove is dit per abuis vergeten. Wij hebben de leidingstrook alsnog van een passende bestemming voorzien op de verbeelding en in de regels.</p> <p>De genoemde afstand in de toelichting gaat uit van de begrenzing van de bestemming woongebied. De hoogspanningsverbinding loopt echter wel deels door de bestemming Bedrijf – Openbaar Nut. De tekst in de toelichting zal hierop worden aangepast.</p>	<p>Op de verbeelding en in de regels is de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' opgenomen.</p> <p>De tekst in paragraaf 4.9 van de toelichting is aangepast.</p>
Waterschap Hunze en Aa's	<p>Het Waterschap geeft aan dat voor dit plan een aanmelding in het kader van de watertoets gedaan is en er overleg heeft plaatsgevonden met betrekking tot de wateraspecten in het plangebied. Daarop zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd met als resultaat inrichtingsadviezen voor de verdere uitwerking van het plan.</p> <p>In het plan staat aangegeven dat de concrete invulling van de waterhuishoudkundige aspecten in overleg met het waterschap en waterbedrijf zal plaatsvinden.</p> <p>Het Waterschap wacht de uitwerking daarvan af en gaat ervanuit dat ook rekening wordt gehouden met de algemene adviezen voor zover ze op dit plan van toepassing zijn.</p>	<p>De gemeente zal zoals afgesproken opnieuw in overleg met het waterschap treden over de concrete invulling van de waterhuishoudkundige aspecten.</p> <p>De gemeente stelt daarnaast een waterplan op waarbij rekening gehouden wordt met de planspecifieke en algemene inrichtingsadviezen. Bij het opstellen van dit waterplan wordt ook afstemming gezocht met het waterschap.</p>	
Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE)	<p>De RCE reageert met enkele conclusies en aanbevelingen die met name betrekking hebben op het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan van Strootman landschapsarchitecten van 14 juni 2023. Ten aanzien van het bestemmingsplan zijn er geen opmerkingen gemaakt.</p>	<p>Het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan is al wel als bijlage 3 bij het voorontwerpbestemmingsplan gevoegd, maar wordt pas in de volgende fase tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan formeel ter inzage gelegd voor zienswijzen. Eventuele wijzigingen aan het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan worden daarom aangebracht nadat de zienswijzenperiode voor de ontwerpen voorbij is en ook eventuele andere reacties op het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan worden verwerkt.</p> <p>In dat stadium gaan wij ook verder in overleg met de RCE over de verdere uitwerking van het plan.</p> <p>Daarnaast geldt dat de uitwerking van het stedenbouwkundig plan geen invloed heeft op het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt. De verbeelding en de regels</p>	

	<p>1. De RCE onderschrijft de zeven kernwaarden die in het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan benoemd worden, maar deze mogen in de verdere uitwerking nog meer tot uitdrukking komen. Het betreft nu een enigszins conventioneel stedenbouwkundig plan dat minder goed aansluit op de kernwaarde dat Zuidlaren doorlopend, openbaar toegankelijk groen kent. Groen ingerichte tuinen zijn voor veel mensen geen vanzelfsprekendheid waardoor verstening en schuttingen de kernkwaliteiten bedreigen. De RCE doet suggesties als meer niet-grondgebonden bouw en kleinere tuinen om tot meer openbaar toegankelijk landschap te komen en de collectieve kwaliteit te bevorderen.</p> <p>2. De 'Hunze-as' als structuurdrager en als verbindend element tussen de Grote Brink en het Hunzedal is een slimme vondst en een waardevolle toevoeging aan de plannen. Wat de RCE betreft worden de mogelijkheden van deze Hunze-as nog niet ten volle benut en kan de vormgeving wat 'royaler'.</p> <p>3. RCE ziet in de ontwikkelingen van het centrumplan en Laarhove een unieke kans om het eerder door de traverse afgesneden sterrenbos weer te verbinden met buitenplaats Laarwoud. Deze kans kan wat de RCE betreft beter benut worden dan in de huidige plannen het geval is. Het realiseren van bebouwing is niet ondenkbaar, maar de nu voorgestelde invulling is niet de juiste. Bebouwing en overige invulling moet voortborduren op de ontwerpgedachten van het park, waarbij een nieuwe historische laag wordt toegevoegd.</p> <p>4. De hedendaagse mobiliteit en ook de plannen voor Laarhove en het centrumplan zetten de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Zuidlaren onder druk. De RCE adviseert om te onderzoeken op welke wijze de voorliggende plannen kunnen bijdragen aan de versterking van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en het verbeteren van de belevingswaarde van de openbare ruimte.</p> <p>5. Met de cultuurhistorische waardestelling door SteenhuisMeurs laat de gemeente zien dat ze de cultuurhistorische en Rijksmonumentale waarden van Zuidlaren onderkent, waardeert en waar mogelijk versterkt. De koppeling tussen de waardestelling en het stedenbouwkundig plan kan echter nog sterker worden gelegd.</p>	<p>staan namelijk een flexibele invulling toe en staan een nadere uitwerking en verfijningsslag ten aanzien van cultuurhistorische aspecten niet in de weg.</p> <p>1. De waarden zijn een kernachtige weergave van het stedenbouwkundige programma van eisen en worden ook zeer door ons onderschreven. Wij laten deze, binnen de mogelijkheden, in de uitwerking van het plan nog explicieter naar voren komen. Onder meer via de referentiebeelden proberen wij te laten zien wat wij voor ogen hebben met het landschappelijk wonen. Omdat de gronden eigendom van de gemeente zijn hebben wij via de uitgifte op bepaalde plekken ook meer sturing op de kaders en uitvoering. De woningbehoefte in deze omgeving, alsook het dorpse karakter, vraagt echter ook om de meer traditionele grondgebonden woningbouw met een bepaalde maat aan buitenruimte. Daarbij stimuleren wij een groene inrichting en afscheiding van tuinen, maar dit als verplichting opleggen voert te ver. De praktijk leert ons dat de landelijke, dorpse omgeving juist ook vaak tot een groene inrichting van tuinen en erven leidt.</p> <p>2. De Hunze-as als verbinding is vormgegeven als een herkenbare identiteit met behulp van profiel, bestrating en beplanting. De Hunze-as is eveneens een opgaande beplantingsstructuur, die de rol oppakt van een verloren gegane houtwal en met zijn hogere opgaande beplanting bijdraagt aan de landschappelijke geleding (opdeling) van het plangebied. In de nadere uitwerking zal onderzocht worden of deze verbinding plaatselijk breder c.q. royaler of bijvoorbeeld met kruidenrijk grasland kan worden uitgewerkt.</p> <p>3. De ontwikkelingen bieden inderdaad een unieke kans om het Laarwoudbos weer op een eigentijdse manier te verbinden en de groene achtergrond voor het beschermde dorpsgezicht aan te helen. Ten behoeve van de sociale en fysieke veiligheid in dit plangedeelte en de dynamiek van de Hunze-as willen wij de aanwezigheid van mensen overdag (wandelen, fietsen, spelen, bewegen in de openbare ruimte) en 's avonds (door de woonfunctie) zo goed mogelijk faciliteren. Het is onze bedoeling om de verdere uitwerking van de sterrenbosfeer en de invulling van de traverse op te pakken samen met de RCE en de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (voorheen Welstand en Monumentencommissie).</p> <p>4. De kwaliteit van de openbare ruimte van het centrum van Zuidlaren heeft betrekking op de centrumontwikkeling van Zuidlaren, en wordt dan ook in dat planproces betrokken. Daarbij wordt ook overleg met de RCE gevoerd. Vanzelfsprekend staat het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van Zuidlaren voorop. Dit is wat Zuidlaren van oudsher uniek en aantrekkelijk maakt. Een herontwikkeling van dit formaat op een uniek gelegen plek als het PBH-terrein zal echter altijd van invloed zijn. Daarbij moet een integrale afweging tussen vele belangen gemaakt worden. Cultuurhistorische waarden, de versterking van de bestaande ruimtelijke kwaliteit, en het verbeteren van de belevingswaarde van de openbare ruimte maar ook mobiliteit en parkeren maken een belangrijk onderdeel van uit van de afwegingen, ook bij de uitwerking van de plannen.</p> <p>5. Binnen en rondom Laarhove is sprake van een grote historische gelaagdheid, zoals ook beschreven in de cultuurhistorische waardestelling van SteenhuisMeurs. Zuidlaren is een es- en beekdorpenlandschap. Het beschermde dorpsgezicht, de brink tussen de Laarweg - Ekkelkamp en ook de Laarweg (een drift) zijn hier onderdeel van, evenals het zandpad van de Lageweg en het coulissen landschap in het plangebied zelf. Het Laarwoudbos, het gemeentebos en de ruilverkaveling hebben ook een belangrijke historische relevantie. Het PBH-terrein met haar verkeerstructuur en diverse beplantingen maakt onderdeel uit van een historische</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan is een uitgebreidere beschrijving opgenomen van de cultuurhistorische en landschappelijke kaders, en hoe dit zich verhoudt tot de voorliggende planuitwerking.</p>
--	--	--	---

		<p>laag van jongere datum. De gemeente erkent deze cultuurhistorische en Rijksmonumentale waarden. Ten aanzien van al deze aspecten is steeds, in relatie tot vele andere belangen bij deze ontwikkeling, een afweging gemaakt tussen behouden, versterken en vernieuwen.</p> <p>Ons inziens komt dit in het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan al duidelijk naar voren, maar dit zal straks ook in de uitvoering nader tot uitdrukking komen.</p>	
Waterbedrijf Groningen	<p>Waterbedrijf Groningen kan zich vinden in het plan en de beschrijving van de waterbelangen in de toelichting.</p> <p>Het waterbedrijf doet aanbevelingen voor subsidie- en stimuleringsmogelijkheden voor klimaatrobuuste maatregelen en klimaatadaptief bouwen.</p>	<p>Ten aanzien van klimaatadaptatie gaan wij inzetten op bewustwording door goede, volledige voorlichting te geven. Een verplichting tot uitvoering van maatregelen wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan. Het subsidieplafond verhogen is niet direct relevant voor het bestemmingsplan. De suggestie wordt wel meegenomen in de verdere planuitwerking.</p>	

3. Inspraakreacties

In de navolgende tabel worden de inspraakreacties samengevat en beantwoord. Daarnaast wordt aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Er zijn meerdere reacties die op dezelfde onderwerpen ingaan. Deze worden daarom per onderwerp beantwoord. Daarna volgen de reacties die enkel een specifiek onderwerp of onderdeel van het bestemmingsplan betreffen.

	Samenvatting reactie	Beantwoording	Aanpassing
1	<p>Bouwhoogte appartementen <i>Inspraakreacties 1, 3, 9, 12 en 13</i></p> <p>Insprekers zijn het niet eens met hoogbouw dan wel met de bouwhoogte van vijf lagen voor de appartementen. Argumenten zijn dat de hoogte niet past bij het dorpse karakter, afbreuk doet aan het (Laarwoud)bos en dat de volumes teveel zichtbaar zijn vanuit het omliggende open gebied.</p>	<p>De realisatie van appartementen is in belangrijke mate ingegeven door de volkshuisvestelijke behoefte en de forse woningbouwopgave die er ligt.</p> <p>De appartementen in Laarhove worden gesitueerd nabij de belangrijkste aansluitpunten van de wijk op de omgeving, respectievelijk bij de Laarweg, de Hanekamp en bij de Hunze-as. Door deze situering dragen deze gebouwen bij aan de ruimtelijke oriëntatie binnen de woonwijk. Op deze plekken zijn de gebouwen óók gesitueerd nabij grote boompartijen, die op hun beurt hoger zijn 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, waardoor een verfijnd ontwerp in een donkere kleurstelling altijd aan de orde is. Privacy van omliggende panden is daarbij ook een belangrijk aandachtspunt.</p> <p>Los hiervan kent Zuidlaren diverse plekken met zorgvuldig ingepaste appartementengebouwen. Gedacht kan worden aan Tienelswolde aan de Ludinge (4 lagen), Everswolde aan de Julianalaan (4 lagen), Brigadelaan (plint + 3 lagen), de Dobbenheerd aan de Schoollaan (3 lagen met een kap). Oude locatie garage Roelfsema (winkelpint + 2 woonlagen deels in de kap), het blauwe paviljoen aan de Stationsweg (2 lagen met een hoogte accent), etc. Om zorgvuldig op hun omgeving te reageren zijn de in het dorp voorkomende appartementengebouwen in veel gevallen in de breedte uitgewerkt. Door in Laarhove te kiezen voor een 5e bouwlaag is ook een ranke uitwerking van het programma mogelijk. Op deze wijze wordt zowel voor de wandelaar in het bos, als ook voor de gebruiker van de openbare ruimte en tevens voor de toekomstige bewoners de relatie met de bosrijke omgeving sterker. Voor deze specifieke situatie is dit ons inziens de meest zorgvuldige vorm van inpassen.</p> <p>Omdat de bomen aan de zijde van Hanekamp lager zijn, gaan wij hier de bouwhoogte van het appartementengebouw beperken tot maximaal 4 bouwlagen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p>	<p>De bouwhoogte van het beoogde appartementengebouw bij de Hanekamp wordt verlaagd van 16,5 meter naar 13,5 meter (van 5 naar 4 bouwlagen).</p>
2	<p>Invulling traverse / sterrenbos <i>Inspraakreacties 1, 2, 3, 4, 8, 11, 12, 13,</i></p> <p>a. Diverse insprekers pleiten voor (volledig) herstel van het sterrenbos en vinden bebouwing in z'n algemeenheid, dan wel als woongebouw in drie lagen, niet passend. Bebouwing in de traverse tast de weidsheid van de Hunze-as aan en past niet bij het landschappelijk wonen dat de gemeente hier ambieert.</p> <p>De argumenten sociale veiligheid zijn volgens insprekers arbitrair en niet onderbouwd. Enkele insprekers wijzen op de reeds nauwe doorgang van de traverse en het risico op het ontstaan van een hangplek.</p>	<p>a. Het sterrenbos ligt ingeklemd tussen het Laarwoudbos en de Laarweg enerzijds, en tussen de Lageweg en de voorzijde van het PBH terrein anderzijds. Door de hoog opgaande beplanting krijgt dit van oorsprong geometrische parkgedeelte een meer besloten karakter. De Hunze-as loopt hier als een belangrijke verbinding tussen dorp-woonwijk en landschap doorheen. Ten behoeve van de sociale en fysieke veiligheid in dit plangedeelte en de dynamiek van de Hunze-as willen wij de aanwezigheid van mensen overdag (wandelen, fietsen, spelen, bewegen in de openbare ruimte) en 's avonds (door de woonfunctie) zo goed mogelijk faciliteren. Belangrijk onderdeel van deze sociale en fysieke veiligheid is ook overzicht, zien en gezien worden is van cruciaal belang. Juist ook om het gevoel van een donkere, nauwe doorgang en het risico op hangplekken zoveel mogelijk te voorkomen.</p> <p>De belangen van een goede en veilige verbinding zijn onderdeel van het SPVE. Hiermee ontstond een verfijning van de ontwikkelvisie en een aanscherping van de raadsopdracht. De bebouwing in de traverse en de eigentijdse vormgeving zijn o.i. de enige oplossingsrichting om op een passende manier aan deze opdracht te kunnen voldoen en nieuwe kwaliteiten te introduceren. Vandaar dat wordt voorgesteld om het sterrenbos op een eigentijdse, meer open manier vorm te geven en te zoeken naar een nieuwe harmonische samenhang met het bestaande sterrenbos. De</p>	

	<p>b. De Boermarke zou ooit hebben opgenomen dat bepaalde stukken niet bebouwd mogen worden.</p> <p>c. Een speelplaats in het sterrenbos is acceptabel, mits met gebruik van natuurlijke speelmaterialen.</p>	<p>verdere uitwerking van de sterrenbosfeer pakken wij op samen met de RCE en de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (voorheen Welstand en Monumentencommissie).</p> <p>b. De gemeente beschikt niet over documenten of andere bewijzen waaruit blijkt dat er een bouwverbod ligt. In het huidige geldende bestemmingsplan, dat nog toeziet op het beurscomplex, is het gedeelte traverse / sterrenbos vrijwel volledig voorzien van een bouwvlak. Daarmee laat het geldend planologisch regime reeds een groot oppervlak aan bebouwing toe. In het bestemmingsplan voor Laarhove wordt hiervan een veel kleiner deel als wonen bestemd, het overige deel krijgt de bestemming Groen waarbij de bouwmogelijkheid dus ontnomen wordt.</p> <p>c. Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van een zorgvuldig ontworpen speelplek, passend bij het bos (p.52). Dit criterium geldt ook voor de te gebruiken kleuren en materialen.</p>	
3	<p>Cultuurhistorie en landschap <i>Inspraakreacties 2, 11 en 13</i></p> <p>a. Het stedenbouwkundig plan en de plantoelichting kennen volgens insprekers onvoldoende waardering voor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van onder meer Zuidlaren als esdorp, maar ook van buitenplaats Laarwoud dat een Rijksmonumentale status heeft. Er is geen sprake van landschapsherstel maar van traditionele grootschalige verkaveling en appartementengebouwen met grote impact op de historische structuur van Laarwoud en omgeving.</p> <p>b. Inspreker 13 geeft aan dat er geen oog is voor de cultuurhistorische waarde van het gehele landgoed Laarwoud, dat niet enkel uit de parkaanleg (Laarwoudbos) bestaat. Het betreft een historisch complex en niet zomaar een landgoed of monument. De kern van het totale Rijksmonument wordt door het gebouw gevormd. Vanwege de zwaarte van de bebouwing in relatie tot de bebouwing van het Laarwoud is een eerder plan voor het PBH-terrein door de welstandscommissie afgewezen. Insprekers vinden dat voor de hoge appartementengebouwen rondom het Laarwoud nu dezelfde conclusie moet worden getrokken.</p> <p>c. Insprekers dringen aan op een zorgvuldiger onderzoek via contra-expertise of het opstellen van een cultuurhistorische effectenrapportage, en verzoeken de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) bij de planvorming te betrekken. Ook wijzen zij op het in beeld brengen van alternatieve woningbouwlocaties.</p>	<p>a. Binnen en rondom Laarhove is sprake van een grote historische gelaagdheid, zoals ook beschreven in de cultuurhistorische waardestelling van SteenhuisMeurs. Zuidlaren is een es- en beekdorpenlandschap. Het beschermde dorpsgezicht, de brink tussen de Laarweg - Ekkelkamp en ook de Laarweg (een drift) zijn hier onderdeel van, evenals het zandpad van de Lageweg en het coulissen landschap in het plangebied zelf. Het Laarwoudbos, het gemeentebos en de ruilverkaveling hebben ook een belangrijke historische relevantie. Het PBH-terrein met haar verkeersstructuur en diverse beplantingen maakt onderdeel uit van een historische laag van jongere datum. De gemeente erkent deze cultuurhistorische en Rijksmonumentale waarden. Ten aanzien van al deze aspecten is steeds, in relatie tot vele andere belangen bij deze ontwikkeling, een afweging gemaakt tussen behouden, versterken en vernieuwen. Eerder al in het proces van het Stedenbouwkundig plan van Eisen dat de gemeenteraad in november 2021 heeft vastgesteld, en nu met de verdere uitwerking tot een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.</p> <p>b. Ten aanzien van de genoemde definitie van de vereniging particuliere historische buitenplaatsen wordt inderdaad het gebouw als kern van het totale monument gezien. Dit is echter de beschrijving van de definitie op gebouwniveau. Op het schaalniveau van de omgeving wordt in dezelfde definitie aangegeven dat (...) 'een buitenplaats met een harmonieuze of authentieke omgeving, zoals een tuin of park, van grotere waarde is'(...). De integrale belangen rond de invulling van het plangebied (samenhang, sociale en fysieke veiligheid) maken het niet mogelijk om terug te grijpen op een authentiek beeld. Het streven is om, met inpassing van de hedendaagse belangen, een harmonieuze sterrenbosfeer te creëren. De definitie van de vereniging particuliere historische buitenplaatsen biedt o.i. voldoende ruimte voor deze aanpak.</p> <p>c. Wij zijn van mening dat wij een zorgvuldige integrale afweging hebben gemaakt, gebaseerd op onder meer de gedetailleerde analyse van SteenhuisMeurs en het SPVE. Een (sectorale) Cultuurhistorische Effect Rapportage en het in beeld brengen van alternatieve woningbouwlocaties achten wij daarom niet nodig.</p> <p>De RCE heeft gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Aan de hand van deze reactie blijven wij met de RCE in gesprek over de verdere uitwerking van het plan.</p>	<p>De toelichting is op meerdere punten aangepast door een uitgebreidere beschrijving van de cultuurhistorische en landschappelijke kaders en hoe dit zich verhoudt tot de voorliggende planuitwerking.</p>
4	<p>Hunze-as <i>Inspraakreacties 2, 4, 8, 9, 12, en 13</i></p> <p>Ten aanzien van de Hunze-as worden diverse opmerkingen en suggesties door insprekers gemaakt:</p>	<p>De Hunze-as vormt een belangrijke schakel tussen dorp, woonwijk en landschap. Deze as wordt gesitueerd op de plek van een van de paden door het oude sterrenbos en nabij een van de verloren gegane coulissen-houtwallen in de beekdal flank. De laanbeplanting van deze as neemt zijn plek in het landschappelijke raamwerk van de woonwijk en draagt bij aan een landschappelijke opdeling van de woonvelden. Vanwege het belang en de functie is de Hunze-as</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> - Geen Hunze-as aanleggen want het PBH-terrein/ de traverse is een gebiedsvreemde as - Aanleg van een dobbe als een achtste brink van Zuidlaren - De bebouwing en beplanting langs de as blokkeren het zicht. Zorg voor een bredere en meer open invulling van de Hunze-as voor betere zichtlijn naar het Hunzedal - Verleng de Hunze-as richting natuurgebied Tusschenwater 	<p>vormgegeven als een herkenbare identiteit met behulp van profiel, bestrating en beplanting in een laanachtige opbouw. Een open uitzicht is niet het primaire doel in de uitwerking van de Hunze-as.</p> <p>In de nadere uitwerking kan onderzocht worden of de Hunze-as plaatselijk breder c.q. royaler uitgevoerd kan worden en bijvoorbeeld (deels) met kruidenrijk grasland kan worden uitgewerkt. De aanleg van een dobbe wordt ook als optie meegenomen, maar moet wel ruimtelijk en ook bodem- en waterhuishoudkundig inpasbaar zijn.</p> <p>Het doortrekken van de Hunze-as is ook de wens van de gemeente. De gemeente voert hierover gesprekken met de betrokken eigenaren/gebruikers. Een ontsluiting op de Osbroeken zal dan alleen voor langzaam verkeer zijn.</p>	
5	<p>Verkeer, parkeren e.d. <i>Inspraakreacties 1, 3, 7, 12, 13</i></p> <p>a. Het verkeersrapport van Roelofs biedt geen oplossing voor de huidige en toekomstige verkeerproblematiek. Ook is niet duidelijk wat de gevolgen van de verkeerstoename zijn voor de omgeving op gebied van milieu en geluid. Een integrale benadering van ontsluitingsmaatregelen en verkeersafwikkeling is van essentieel belang.</p> <p>b. Het parkeren bij de appartementen lijkt krap. Waarom niet (half)ondergronds parkeren?</p> <p>c. Inspreker 6 wil graag minder parkeerruimte dan de CROW normen i.v.m. gebruik deelauto's in het meergeneratiehof.</p> <p>d. Zorg voor behoud en herstel van de eeuwenoude en gezichtsbepalende structuren van de Laarweg en brink Ekkelkamp. Ontsluit Laarhove via de Hanekamp en maak van de Laarweg enkel een route voor wandelen en fietsen.</p>	<p>a. Wij zijn het met insprekers eens dat een integrale benadering van de verkeerseffecten van belang is. De herontwikkeling van het totale PBH-terrein zal effect hebben, maar mag niet tot een onaanvaardbare verkeerssituatie leiden. De afgelopen periode hebben Roelofs en de gemeente de benodigde maatregelen aan de kruispunten nabij het plangebied daarom verder uitgewerkt, om te beoordelen of deze binnen het huidige ruimtebeslag uitvoerbaar zijn en tot een adequate oplossing leiden. Dat is het geval en daarmee is het bestemmingsplan voldoende uitvoerbaar.</p> <p>De effecten op de diverse milieu- en omgevingsaspecten als gevolg van de realisatie van de woonwijk zijn in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan beschreven. Hierin is ook de verkeerstoename meegenomen. Bij het ontwerpbestemmingsplan is ook een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgenomen waarin de effecten op milieu aan de orde komen.</p> <p>b. In de planvorming wordt rekening gehouden met de parkeernormen op basis van de algemeen erkende richtlijnen van het CROW. Het bestemmingsplan schrijft niet voor of parkeren boven- of ondergronds moet plaatsvinden. In de proefverkaveling is rekening gehouden met al het parkeren bovengronds, zodat een volledige inschatting gemaakt kan worden van het ruimtebeslag van de verschillende functies en voorzieningen in de wijk. Geheel of gedeeltelijk ondergronds parkeren sluiten wij echter niet op voorhand uit en zal op sommige plaatsen inderdaad een oplossing kunnen zijn die voor meer landschappelijke kwaliteit zorgt. Onder meer de extra kosten hiervan zijn echter wel van belang in de haalbaarheid.</p> <p>c. In de planvorming wordt rekening gehouden met de parkeernormen op basis van de algemeen erkende kencijfers van het CROW. Dit is een richtlijn, dus afwijken van de normen is mogelijk. Dit gebeurt echter alleen aan als de specifieke omstandigheden dit toelaten.</p> <p>d. Wij onderschrijven de opmerking dat de eeuwenoude landschappelijke structuren in en nabij het plangebied van belang zijn om te behouden. De Laarweg zal opnieuw ingericht worden zodat het een volwaardige en veilige (wijk)ontsluitingsweg wordt, met behoud van de karakteristieke kenmerken zoals de houtwallen aan weerszijden. Vanwege veiligheid (ambulance en brandweer) en doorstroming (verkeerskundige en weg- en rioleringswerkzaamheden) heeft de wijk twee volwaardige ontsluitingswegen nodig, de Laarweg voor gemotoriseerd verkeer afsluiten is daarom niet haalbaar.</p> <p>Ook de brink Ekkelkamp blijft in stand, dit is een van de waardevolle brinken in Zuidlaren. De gemeente onderschrijft het belang van het vele waardevolle en karakteristieke groen in Zuidlaren. Het kappen van bomen wordt zoveel mogelijk voorkomen. Wij sluiten echter niet uit dat de verdere uitwerking van de verkeersmaatregelen ertoe leidt dat het voor een veilige afwikkeling en doorstroming van het verkeer noodzakelijk is om één of enkele bomen te verwijderen. Dit mag echter niet ten koste gaan van het totaalbeeld van de brink.</p>	<p>In paragraaf 4.1 'Parkeren en verkeer' van de toelichting wordt beschreven dat er inmiddels een uitwerking is gemaakt van de maatregelprincipes.</p>

	<p>e. Inspreker 13 wenst geen doorgaande weg in Laarhove om doortrekken van NNN tot aan de Brink mogelijk te blijven maken. In de plannen wordt de aanleg van een rondweg niet uitgesloten, een rondweg zal ook gevolgen hebben voor NNN.</p>	<p>e. 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. Het bestemmingsplan maakt geen rondweg mogelijk, eventuele gevolgen voor NNN zijn daarmee niet aan de orde.</p>	
6	<p>Water <i>Inspraakreacties 4, 8, en 12</i></p> <p>Insprekers vragen om aandacht voor de waterafvoer en waterberging in het plangebied, met het oog op hevige regenval en klimaatopwarming en het hoogteverschil in dit gebied. Invullen van de digitale watertoets is niet voldoende, er is maatwerkadvies van het waterschap nodig.</p>	<p>De punten die insprekers benoemen zijn ons bekend en krijgen natuurlijk de aandacht. Als gemeente willen wij ook een wijk realiseren met een toekomstbestendige waterhuishouding.</p> <p>In paragraaf 4.6 van de toelichting is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de waterhuishoudkundige aspecten bij dit plan, en hoe wij daar (op dit moment) mee om willen gaan. De gemeente stelt samen met een deskundig bureau op dit gebied (Nelen & Schuurmans) een waterplan op waarin alle relevante aspecten uitvoerig onderzocht worden en een plek krijgen in het plangebied. Hierbij vindt natuurlijk ook afstemming plaats met het waterschap en het waterbedrijf.</p> <p>Het waterschap heeft overigens ook een vooroverlegreactie gestuurd waarin zij aangeven in te kunnen stemmen met het plan en betrokken te blijven bij de verdere uitwerking.</p> <p>De concrete uitvoering van de maatregelen ten aanzien van waterhuishouding wordt dus beschreven in het waterplan. In het bestemmingsplan wordt daar wel zoveel mogelijk op voorgesorteerd, maar het waterplan zelf vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan omdat het bestemmingsplan enkel de (juridische) kaders voor de nieuwe ontwikkeling betreft, en niet de concrete uitvoering.</p>	
7	<p>Natuur en groen <i>Inspraakreacties 4, 5, 8, en 13</i></p> <p>a. De regels voor natuurinclusief bouwen zijn te vrijblijvend en er wordt nog steeds ruimte geboden voor schuttingen. Erfgrenzen moeten groen zijn.</p> <p>b. De ecologische quickscan heeft zich beperkt tot beschermde soorten en een aantal bomenlanen. Hierdoor zijn de zeldzame orchideesoorten, die ontstaan zijn door de bijzondere groeiomstandigheden aan de oostzijde, niet onderzocht terwijl daar wel een zorgplicht voor geldt. Insprekers zijn van mening dat de gemeente hier meer aandacht aan moet besteden door alle bijzondere waarden in het bestemmingsplan te beschrijven, en aan de oostzijde van het plangebied meer ruimte voor orchideeën te reserveren en de ecologische zone op de verbeelding van het plangebied daarvoor te verbreden en een passende bestemming te geven.</p> <p>c. Er is veel aandacht voor zicht vanuit de wijk op de omliggende gebied, maar omgekeerd niet voor het zicht op de nieuwe woonwijk. De ecologische verbindingzone lijkt een relatief open invulling te krijgen met hagen waardoor vanaf de Osbroeken</p>	<p>a. Het bestemmingsplan geeft de kaders van de toegestane bebouwing aan, zoals de oppervlakte, hoogte en dakhelling. Het is geen instrument waarin wij regels over natuurinclusief bouwen willen opleggen. Natuurinclusief bouwen moet ook vanuit het gedrag van mensen komen. Wij kiezen ervoor om dit gedrag te stimuleren en inspiratie te leveren, maar gaan het niet verplichten. In dat kader denken wij bij de uitvoering ook na over voorlichting en subsidies.</p> <p>Wij zijn het met inspreker eens dat groene erf grenzen de beste oplossing is, vooral in deze wijk midden in het groen. Daar waar de erven aan openbaar gebied grenzen kunnen wij privaatrechtelijk een groene heg voorschrijven. In veel gevallen zijn schuttingen echter vergunningvrij te bouwen, op basis van een regeling van het Rijk. Dat kunnen wij niet tegenhouden. Wij hopen dat de unieke ligging van Laarhove en het beeldkwaliteitsplan de nieuwe bewoners ertoe aanzetten om hun erf grenzen toch zoveel mogelijk groen in te richten.</p> <p>b. De toelichting van het bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van het plan aantonen aan de hand van de geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet natuurbescherming (Wnb). In de Wnb zijn verbodsbepalingen opgenomen ten aanzien van de beschermde soorten. Om de uitvoerbaarheid te garanderen is het daarom van belang dat onderzocht is of de beoogde ontwikkeling effect heeft op de in de Wnb aangewezen beschermde flora- en faunasoorten.</p> <p>De algemene zorgplicht uit de Wnb geldt ten allen tijde, voor iedereen en voor alle soorten en planten, ook los van het opstellen van een bestemmingsplan. Daarom wordt hier in het kader van het bestemmingsplan minder aandacht aan besteed. Dit neemt echter niet weg dat wij als gemeente bij de uitvoering van het plan natuurlijk (ook) rekening houden met de wettelijke zorgplicht. Aan de oostzijde wordt ruimte gereserveerd waarin we een zo goed mogelijk milieu proberen te behouden/creëren voor de orchideeën. Er vindt nog een nadere uitwerking plaats van deze locatie(s). Deze nadere uitwerking staat los van het bestemmingsplan.</p> <p>c. De precieze invulling van de strook langs de oostzijde die wij in het voorontwerp-bestemmingsplan als 'ecologische verbindingzone' bestemd hebben is nog niet bekend. De benaming 'ecologische verbindingzone' impliceert echter meer een zone voor flora en fauna als verbinding tussen andere groengebieden. Dat is niet onze insteek met deze strook. Het is bedoeld</p>	<p>De aanduiding 'ecologische verbindingzone' wordt aangepast naar de aanduiding 'groen', zowel naar aanleiding van de inspraakreactie als</p>

	<p>ongewenst zicht ontstaat op de huizen. Een invulling met bomen biedt meer privacy en groene uitstraling.</p> <p>d. De invloed van kwel aan de oostzijde van het plangebied moet beter benut worden.</p> <p>e. Inspreker 5 verzoekt om in het bestemmingsplan en in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan op te nemen dat zoveel mogelijk inheemse streekeigen beplanting wordt toegepast.</p> <p>f. Inspreker 13 geeft aan dat langs het Laarwoudbos een strook van 20 meter nodig is voor onderhoud. Schaduwvorming door de te grofkorrelige voorgenomen bebouwing is schadelijk voor de bomen.</p>	<p>om een goede landschappelijke inpassing van de dorpsrand te borgen, waarbij wij zeker ook aandacht hebben voor het zicht vanaf het buitengebied op de dorpsrand. Daarom passen wij deze aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan aan naar de aanduiding 'groen'.</p> <p>De plannen van Geke Hollema uit 1968 voor het gemeentebos omvatten eveneens een beplantingsstrook parallel aan het beekdal. Hiermee wilde de ontwerper de beursgebouwen waarschijnlijk aan het oog te onttrekken. Dit sluit aan op de principes uit de 3^e ruilverkavelingsperiode waar het beeld van de beekdalrand een belangrijke rol in speelde.</p> <p>In het voorliggende plan voor de dorpsrand beogen wij een transparante oplossing. Deze transparantie biedt de mogelijkheid om enerzijds het uitzicht van binnen naar buiten, zoals beschreven in de waardstelling, mogelijk te maken en anderzijds biedt een transparante oplossing de mogelijkheid om het zicht op de woonwijk vanuit het landschap te beperken. De bebouwing in deze zone nabij de randen zal laag en kleinschalig zal zijn. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft eveneens donkere kleurstellingen om de woningen zoveel mogelijk op de landschappelijke omgeving te laten aansluiten.</p> <p>Een transparante dorpsrand kan eveneens bijdragen aan de leesbaarheid van de coulissen in het plangebied en de samenhang met de beekdalrand richting het zuiden van het plangebied.</p> <p>d. De watergangen aan de oostzijde waar kwel aanwezig is krijgen een flauwe oever waar ruimte is voor natuurlijke oeverbeplanting. Indien de kwel groot genoeg is zal hier kwelafhankelijke vegetatie zich gaan ontwikkelen. Ook op de landjes voor de orchideeën kunnen kwelafhankelijke soorten zich gaan ontwikkelen. Deze liggen aan het einde van de Hunze-as.</p> <p>e. Welke beplantingssoorten toegepast worden is niet iets wat het bestemmingsplan regelt. In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan komt dit wel aan de orde, daarin staat echter al voldoende beschreven dat wij zoveel mogelijk inheemse, dan wel veelvoorkomende, soorten zullen toepassen.</p> <p>f. Ten aanzien van bospartijen van het Laarwoud, alsook het gemeentebos en de Lageweg, wordt tussen de bosrand en de geplande bebouwing geen 20 meter, maar wel voldoende afstand gehouden voor het onderhoud. Ook bij de aanleg van verharding wordt rekening gehouden met wortelpakket van de bomen.</p>	<p>naar aanleiding van gewijzigde inzichten (ambtshalve wijziging).</p>
8	<p>Juridische borging uitvoering <i>Inspraakreactie 5</i></p> <p>Inspreker ziet in het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan voldoende aanleiding dat Laarhove een landschappelijk goed ingepaste, duurzame natuurinclusieve en klimaatadaptieve wijk wordt. De uitvoering hiervan is nu echter onvoldoende juridisch geborgd en moet in de regels worden opgenomen.</p>	<p>Na deze voorontwerpfase worden zowel het ontwerp van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan als het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad voorgelegd, waarna ze gezamenlijk ter inzage liggen voor zienswijzen. Daarna liggen beide instrumenten ter vaststelling voor bij de raad, waarbij de raad dient te besluiten dat het beeldkwaliteitsplan het welstandskader vormt voor dit plangebied zodat omgevingsvergunningen daaraan getoetst moeten worden. De concreet toetsbare maten zoals de maximale bouwhoogte en goothoogte en de dakhellingen zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.</p> <p>Door dit stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan vast te stellen committeert de gemeente zich ook aan uitvoering van dit plan. Daar is ons inziens geen verdere juridische borging voor nodig.</p>	
9	<p>Wijkindeling en-inrichting algemeen <i>Inspraakreacties 2, 4, 8 en 13</i></p> <p>a. Insprekers vinden de oppervlakte aan openbaar gebied en de ruimte voor natuur en landschap in de wijk te beperkt en missen daardoor het landschappelijk karakter en ruimte voor 'noaberschap'.</p>	<p>a. In de plannen wordt zoveel mogelijk ruimte geboden aan een zogenaamd landschappelijk raamwerk, dat bestaat uit het Laarwoudbos, de beplanting van de Lageweg/Ekkelkamp, de bestaande coulissen, de Hunze-as en een nieuwe dorpsrand. Dit raamwerk is gedeeltelijk toegankelijk en grotendeels gekoppeld aan het stratenpatroon met de voortuinen en hagen. Deze structuren zijn aangevuld met een informele groenstructuur. De woonwijk wordt met deze openbare ruimte voorzien van een maat en schaal, die goed vergelijkbaar is met grote delen van Zuidlaren binnen het beschermde dorpsgezicht. Al met al is het feitelijke ruimtegebruik voor de woningbouwopgave beperkt tot zo'n 50%, waarmee een planontwikkeling ontstaat met de ruimtegebruik van direct na WOII. Bij hedendaagse ontwikkelingen ligt het uitgeefbaar oppervlak veelal hoger (tot 70%), dit terwijl het PBH-terrein óók een herontwikkelingslocatie is. Los van het</p>	

	<p>b. Inspreker 2 vindt het vanuit de historie wenselijk om de straatnaamgeving in deze wijk te laten inspireren op De Milly en Van der Heiden en/of de adel.</p> <p>c. Inspreker 8 vindt het verdwijnen van de manege een verlies. Behouden van deze functie maakt de wijk gevarieerder en levendiger. Zonder manege wordt Laarhove mogelijk een "slaapbuurt".</p>	<p>voorgaande willen we onderzoeken of voor gedeeltes van Laarhove ook compactere, meer landschappelijke woonvormen, met een kleinere tuin, mogelijk zijn. Wij zijn van mening dat de openbare ruimte zoals voorgesteld is en kan ontstaan legio aan mogelijkheden biedt voor spelen, bewegen in de openbare ruimte, recreëren, ontmoeting en noaberschap.</p> <p>Langs de oostrand worden grotere kavels voorzien om een geleidelijke overgang naar het landschap te creëren.</p> <p>b. Het benoemen van straten en pleinen gebeurt pas na vaststelling van het bestemmingsplan. De straatnamencommissie zal deze opmerking meenemen in haar afwegingen.</p> <p>c. Met de vaststelling van het SPvE heeft de gemeenteraad besloten dat de manegefunctie niet wordt opgenomen in het plangebied. We zijn in overleg met de manege voor het vinden van een vervangende locatie in de nabijheid van Laarhove.</p>	
10	<p>Woningaanbod / meergeneratiehof <i>Inspraakreacties 3, 6 en 13</i></p> <p>a. Inspreker 6 maakt onderdeel uit van een initiatiefgroep die graag een meergeneratiehof met ca. 30 woningen wil realiseren binnen het plangebied, ter plaatse van de huidige locatie van de manege, waar de gemeente ook geclusterde woningen voorziet. De doelstellingen die de gemeente voor ogen heeft met Laarhove, zoals klimaatrobustheid en naoberschap, sluiten goed aan op het plan van de initiatiefgroep. Echter bevatten de stedenbouwkundige proefverkaveling en de regels van het bestemmingsplan voor inspreker enkele onduidelijkheden en/of belemmeringen waardoor het plan voor Laarhove niet of minder goed aansluit op het concept van de initiatiefgroep. De verkaveling en de regels lijken vooral op traditionele bouwvormen gericht te zijn, die niet rijmen met bij het gewenste ontwerp van het concept dat de initiatiefgroep voor ogen heeft.</p> <p>b. Als de gemeente van 50% naar 40% sociale woningbouw terugvalt omdat geen WBI subsidie is toegekend, moet de noodzaak van hoogbouw opnieuw onderbouwd worden. Inspreker 3 ziet graag meer scenario's voor de verkaveling uitgewerkt, met meer geschakelde/rijwoningen van 2 woonlagen, meer 2 onder 1 kap en minder vrijstaand.</p> <p>c. Inspreker 13 pleit voor meer grondgebonden woningbouw i.p.v. appartementen, en voor spreiding van de behoefte over meerdere locaties. Inspreker vraagt zich af of er wel onderzoek naar woonwensen van de eigen inwoners is gedaan.</p>	<p>a. De gemeente reserveert in de zuidoosthoek van het plangebied van Laarhove inderdaad ruimte voor een geclusterde woonvorm, geschikt voor initiatieven zoals die van inspreker. Vooropgesteld moet worden dat de gronden in het plangebied eigendom zijn van gemeente, en een ontwikkelende partij via een openbare selectieprocedure geselecteerd zal worden. Het is dus niet zeker of de initiatiefgroep van inspreker daadwerkelijk in aanmerking komt voor een ontwikkeling in het plangebied.</p> <p>Het opstellen van de regels van het bestemmingsplan is een afweging tussen enerzijds het bieden van zoveel mogelijk flexibiliteit en een uniforme bestemming voor het gebied, en anderzijds het bieden van voldoende voorzienbaarheid en rechtszekerheid, en het voorkomen van ongewenste bouwvormen die de ruimtelijke kwaliteit aantasten. De regels zijn daarom vooral gericht op de traditionele bouwvormen zoals inspreker dat zelf aangeeft.</p> <p>Wij zijn het echter met inspreker eens dat de regels in het gebied waar wij geclusterde woonvormen voorzien te beperkend kunnen zijn voor de uitwerking van een bijzonder en vernieuwend ontwerp voor de minder gangbare woonvormen. Daarom is mede naar aanleiding van deze reactie besloten om de regels in het zuidoostelijke deel van het plangebied flexibeler te maken en dit deelgebied tevens te vergroten zodat er beter en sneller ingespeeld kan worden op de vraag naar de minder gangbare woonvormen.</p> <p>b. De verkavelingstekening die in de plannen is opgenomen is een proefverkaveling met een invulling die ons inziens het beste aansluit op de huidige woningbehoefte. Dit neemt niet weg dat actuele marktomstandigheden ten tijde van de realisatie reden kunnen zijn om te schuiven binnen de woningbouwsegmenten (aantallen of locatie). De proefverkaveling is veel concreter ingetekend dan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is juist flexibel opgezet zodat meerdere woningtypes inpasbaar zijn, afhankelijk van de marktsituatie op een bepaald moment.</p> <p>c. De gemeente heeft in 2021 een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Er is in Zuidlaren behoefte aan alle woningmarktsegmenten, zoals sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen, midden koopsegment en het dure segment. Laarhove wordt een gemêleerde woonwijk geschikt voor diverse doelgroepen. Om dit goed te faciliteren worden meerdere woningbouw typologieën in het plan geïntroduceerd, waaronder zowel appartementengebouwen als levensloopbestendige grondgebonden woningen. Daarnaast blijven ook andere woningbouwlocaties in beeld om aan de totale woningbehoefte in Zuidlaren te kunnen voldoen.</p>	<p>Het deelgebied in de zuidoosthoek van het plangebied heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geclusterde woningen' gekregen. De regels met betrekking tot de afstand tot de voorste en zijdelingse perceelsgrens zijn hier losgelaten zodat er een flexibelere invulling van geclusterde woonvormen mogelijk is. Daarnaast zijn voor dit gebied nog enkele binnenplanse afwijkingmogelijkheden opgenomen waarmee beter ingespeeld kan worden op bijzondere woonvormen.</p>

11	<p>Stikstofdepositie <i>Inspraakreactie 5</i></p> <p>Inspreker 5 onderschrijft de conclusie niet dat de (tijdelijke) stikstofdepositie van 0,04 mol N/ha/jr niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura-2000 gebied. Inspreker verzoekt de gemeente om de ecologische beoordeling te verbeteren en de uitstoot van stikstof zoveel mogelijk te beperken door tijdens de bouwfase elektrisch materieel te gebruiken en/of extra natuur op landbouwgrond te ontwikkelen om uitstoot door bemesting weg te nemen.</p>	<p>De recente Porthos uitspraak geeft aan dat je je kunt baseren op de Natuurdoelanalyse (NDA). Ten tijde van het opstellen van de ecologische beoordeling was deze nog niet beschikbaar. In het Drentsche Aa gebied zijn verdroging en verrijking (o.a. door stikstof en voedselrijk grondwater) een probleem. Enkele habitattypen laten een achteruitgang zien ondanks maatregelen. Echter gaan die maatregelen om grote hoeveelheden mol stikstof en niet om tienden.</p> <p>De laatste vijf jaar is de depositie in Drentsche Aa met ruim 42 mol gedaald en deze daling zet (naar verwachting) de komende jaren door. De huidige daling van de achtergronddepositie is gunstig voor de ontwikkeling van de overbelasting van habitat en leefgebied in Drentsche Aa. De tijdelijke projectbijdrage van de woningbouw Laarhove heeft geen reëel effect op de (naderende) overschrijding van de KDW en de duur van deze overschrijding.</p> <p>De tijdelijke bijdrage van maximaal 0,04 mol heeft geen effect op het rendement van regulier beheer en herstelmaatregelen. Met deze maatregelen worden al grote hoeveelheden stikstof uit het habitat verwijderd om verzuring en verzuuring als gevolg van een jarenlange structurele overbelasting tegen te gaan. Om te zorgen dat natuurlijke processen en regulier beheer de kwaliteit op lange termijn waarborgen is een (sterke) afname van de depositie noodzakelijk. Dit betekent voor veel habitattypen een daling van enkele honderden mol in Natura 2000-gebieden. Deze opgave wordt niet verzwaard door de tijdelijke projectbijdrage van maximaal 0,04 mol (zie ook Precisie en trend ADW).</p> <p>De tijdelijke bijdrage van maximaal 0,04 mol is dermate beperkt dat er geen zinvolle maatregelen zijn om de bijdrage te mitigeren. De bijdrage levert daarmee geen <u>significant</u> negatief effect. De in het rapport aangegeven maatregelen zijn indicatief en weergegeven om dit te illustreren.</p>	
12	<p>Tijdelijke vergunning supermarkt Laarweg 1 <i>Inspraakreactie 7</i></p> <p>De cliënt van inspreker exploiteert op de voorzijde van het PBH-terrein, buiten het plangebied van Laarhove, een supermarkt met parkeerterrein op grond van een tijdelijke omgevingsvergunning die geldt tot en met 28 november 2024. Voor diezelfde termijn is ook een tijdelijke omgevingsvergunning verleend om een alternatief parkeerterrein aan te leggen en in gebruik te nemen in het traverse-gedeelte van het PBH-terrein, dat in het plangebied van Laarhove ligt. Met als achtergrond dat cliënt het alternatieve parkeerterrein in gebruik kan nemen wanneer de gemeente de gronden van het huidige parkeerterrein nodig heeft voor de herontwikkeling van de voorzijde van het PBH-terrein.</p> <p>Op de gronden waar de tijdelijke omgevingsvergunning voor dit alternatieve parkeerterrein op toeziet is in het voorontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt een woonbestemming opgenomen met de mogelijkheid om een woongebouw met drie bouwlagen te realiseren. Inspreker geeft aan dat het waarschijnlijk is dat het bestemmingsplan vóór 28 november 2024 in werking zal treden, en dat het daarom onbegrijpelijk is dat de tijdelijke omgevingsvergunning voor het alternatieve parkeerterrein niet benoemd wordt in het voorontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Inspreker geeft als mogelijke oplossing hiervoor twee opties aan. Eén is dat de relevante gronden naast de definitieve bestemmingen 'Groen' en 'Woongebied' een voorlopige bestemming van maximaal vijf jaar krijgen voor het alternatieve parkeerterrein.</p>	<p>De tijdelijke omgevingsvergunning voor het alternatieve parkeerterrein en de daarvoor gesloten huurovereenkomst gelden tot en met 28 november 2024, en vormen daarmee een gegeven waar de gemeente in de planontwikkeling rekening mee dient te houden.</p> <p>Het opnemen van een voorlopige bestemming voor vijf jaar achten wij geen geschikte oplossing. Ten eerste omdat de nu vergunde termijn aanzienlijk minder lang duurt dan vijf jaar, en ten tweede omdat de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor Laarhove de werking van de tijdelijke omgevingsvergunning ongemoeid laat.</p> <p>Wij zullen daarom in de plantoelichting melding maken van de tijdelijke omgevingsvergunning voor het alternatieve parkeerterrein.</p>	<p>In de toelichting wordt in paragraaf 1.3.1 melding gemaakt van de tijdelijke omgevingsvergunning voor een parkeerterrein voor de tijdelijk gevestigde supermarkt</p>

	Indien het college van B&W zo'n voorlopige bestemming niet nodig vindt, geeft inspreker als tweede optie aan om in de plantoelichting enige tekst aan de verleende omgevingsvergunningen en huurovereenkomsten te wijden.		
13	<p>Relatie met plan voorzijde PBH <i>Inspraakreactie 10</i></p> <p>Inspreker wil weten hoe het met de plannen voor de voorzijde komt waar nu een tijdelijke supermarkt staat. Dit heeft gevolgen voor de woonwijk, zonder deze plannen kan inspreker geen reactie op Laarhove geven. Inspreker wil weten of de plannen goed op elkaar aansluiten en ziet daar graag een iets van een voorgenomen besluit over.</p>	<p>De herontwikkeling van de voorzijde en de achterzijde zijn projectmatig losgeknipt en doorlopen elk een eigen besluitvormingstraject en ruimtelijke procedure. De plannen worden echter wel in samenhang ontwikkeld omdat ze inderdaad goed op elkaar moeten aansluiten. Daar vindt dan ook op allerlei vlakken afstemming over plaats.</p> <p>De volumestudie voor de voorzijde PBH-terrein wordt, net als het ontwerpbestemmingsplan voor Laarhove, in het najaar van 2023 voor besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.</p>	

4. Reacties inloopavond 22 mei 2023

Op 22 mei 2023 hebben de gemeente en Strootman Landschapsarchitecten het concept stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan gepresenteerd en toegelicht, en was ook het concept-voorontwerp van het bestemmingsplan beschikbaar voor inzage.

Tijdens en na deze inloopavond zijn een aantal reacties ingediend op de plannen. Veel positieve reacties, maar ook reacties met bezwaren en kanttekeningen. Alle reacties zijn daarna gebundeld en van een antwoord voorzien in het evaluatieverslag van deze avond, die alle indieners ontvangen hebben.

De reacties die (mede) betrekking hebben op de inhoud van het bestemmingsplan zijn nu ook meegenomen als inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan. Deze worden hieronder samengevat en indien van toepassing van een actueel antwoord voorzien, in aanvulling op het eerder gegeven antwoord uit het evaluatieverslag.

	Samenvatting reactie	Beantwoording
1	<p>Bouwhoogte appartementen</p> <p><i>formuliernummers 2, 6, 13, 15 en 18</i> Insprekers vinden een appartementengebouw van 5 bouwlagen te hoog voor de dorps- en natuurlijke omgeving. Enkele insprekers doen een voorstel voor 3 tot 4 bouwlagen, met goede architectonische vormgeving</p>	Zie de beantwoording in hoofdstuk 3 van deze inspraaknota, onder reactienummer 1 'Bouwhoogte appartementen'.
2	<p>Hunze-as</p> <p><i>formuliernummer 6</i> De Hunze-as zo breed laten als nu, met verkaveling hiermee rekening houden.</p>	Zie de beantwoording in hoofdstuk 3 van deze inspraaknota, onder reactienummer 4 'Hunze-as'.
3	<p>Proefverkaveling / wijkindeling algemeen</p> <p><i>Formuliernummer 3</i> Buitenste kavels vrij van voet- en fietspaden (of niet te dicht langs kavels/tuinen).</p> <p><i>Formuliernummer 1</i> Vaarverbinding Zuidlaardermeer-Laarhove: is dit mogelijk?</p>	<i>Geen aanvullende beantwoording t.o.v. het evaluatieverslag.</i>
4	<p>Natuur, groen en water</p> <p><i>formuliernummer 18</i> Zijn alle gevolgen van het hoogteverschil in het plangebied in kaart gebracht, m.b.t. invloed op natuurlijke gradiënt en beplanting, en invloed op de waterbeheersing.</p>	Zie de beantwoording in hoofdstuk 3 van deze inspraaknota, onder reactienummers 6 'Water' en 7 'Natuur en groen'.
5	<p>Invulling traverse / sterrenbos</p> <p><i>formuliernummers 2, 13, 15 en 18</i> Insprekers willen de bestaande karakteristiek in stand houden en/of het sterrenbos herstellen. Sociale veiligheid kan op een andere manier gecreëerd worden (bv. verlichting).</p>	Zie de beantwoording in hoofdstuk 3 van deze inspraaknota, onder reactienummer 2 'Invulling traverse / sterrenbos'.

6	<p>Verkeer en parkeren</p> <p><i>formuliernummers 4, 8, 9, 14, 15, 17 en 18.</i></p> <p>Insprekers wijzen erop dat (de toename aan) het verkeer in goede banen geleid moet worden en dat wegen en kruispunten hierop aangepast moeten worden. Enkele insprekers uiten zorgen over de veiligheid voor diverse weggebruikers. Er moet voldoende parkeergelegenheid komen. Enkele insprekers adviseren de aanleg van een ovatonde en/of een rondweg.</p>	<p>Zie de beantwoording in hoofdstuk 3 van deze inspraaknota, onder reactienummer 5 'Verkeer, parkeren e.d.'.</p>
7	<p>Woningaanbod algemeen</p> <p><i>formuliernummers 2, 8, 11, 12 en 14</i></p> <p>Insprekers geven aan welke type woningen volgens hun in de wijk gerealiseerd moeten worden of dat zij bepaalde type woningen missen in het plan. Enkele insprekers missen visie op de toekomstige woningbehoefte.</p>	<p>Zie de beantwoording in hoofdstuk 3 van deze inspraaknota, onder reactienummer 10 'Woningaanbod / meergeneratiehof'.</p>

5. Ambtshalve wijzigingen

Na nadere bestudering van het voorontwerpplan zijn nog verschillende aandachtspunten en aanpassingen voor het bestemmingsplan wenselijk. Daarnaast zijn verschillende aspecten van het project inmiddels verder uitgewerkt en kunnen deze in de toelichting en bijlagen van het bestemmingsplan worden verwerkt.

Alle ambtshalve aanpassingen worden hieronder beschreven:

- De maatregelprincipes voor de te nemen verkeersmaatregelen zijn verder uitgewerkt. In de toelichting is paragraaf 4.1 Verkeer en parkeren daarop aangevuld en in de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de uitvoering van verkeersmaatregelen.
- Paragraaf 3.1.6 is toegevoegd met een toelichting op de kamerbrief Water en bodem sturend.
- Het aspect cultuurhistorie is verder toegelicht in paragraaf 2.2 en paragraaf 4.5.
- Paragraaf 4.6 Water is op enkele punten gewijzigd, aan de hand van recente inzichten in de planvorming.
- Het vleermuisonderzoek is in augustus-september 2023 afgerond. In de toelichting is paragraaf 4.7 Ecologie daarom aangevuld met de conclusies uit dit onderzoek en het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- In de toelichting is paragraaf 4.12 Mer-beoordeling aangevuld en de mer-beoordelingsnotitie is als bijlage bijgevoegd.
- Op de verbeelding is het plangebied ter hoogte van de toegangsweg Hanekamp vergroot zodat de bestaande wegbocht ook binnen het plangebied valt en het plangebied logischer begrensd is.
- In de regels zijn artikel 4.2.1 onder b en artikel 6.2.4 onder a aangepast; hier stond dat de inhoud van een gebouw of overkapping ten behoeve van nutsvoorzieningen niet meer dan 30 m² mag bedragen. Het woord inhoud is gewijzigd in oppervlakte.
- In de regels is artikel 6.5.2 onder c verwijderd. De betreffende borging voor een minimaal percentage sociale huurwoningen is via andere instrumenten voldoende vastgelegd.
- In de regels is de benaming 'woongebouw' opgenomen, zodat duidelijker is wat met de aanduiding 'gestapeld' bedoeld wordt. Als gevolg hiervan zijn ook andere regels gewijzigd.
- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geclusterde woningen' is in een deel van het plangebied opgenomen om meer flexibiliteit te bieden voor de realisatie van dergelijke woningtypes.
- De bouwhoogte van het woongebouw bij de entree Hanekamp is verlaagd van maximaal 16,5 naar 13,5 meter.
- De aanduiding 'ecologische verbindingzone' is gewijzigd in de aanduiding 'groen'. In paragraaf 2.2.1 van de toelichting is een beschrijving opgenomen van deze aanduiding die dient voor de aanleg van een groene dorpsrand.
- De aanduiding 'plat dak' was ten onrechte op de verbeelding opgenomen bij de woongebouwen en is hier verwijderd.