



Terugblik proces

Bijlage bij eindontwerp Ontwikkeling
Zuidpoort Terheijl



Schetsschuit Terheijl

Op 29 juni 2011 vond in Nieuw-Roden een schetsschuit plaats onder leiding van Dienst Landelijk Gebied (tegenwoordig is dit Prolander) in het kader van de Intergemeentelijke Structuurvisie (IGS*) Leek-Roden. Een belangrijke ambitie binnen deze IGS is/was de versterking en ontwikkeling van landschap, natuur en recreatie in samenhang met wonen, werken en infrastructuur. Dit onder de noemer van de landgoederenzone Nienoord - Terheijl – Mensinge.

Deze zone was aangewezen als landschappelijke drager, de groene ruggengraat van het gebied. Particuliere initiatieven, waaronder de mogelijke ontwikkelingen van landgoederen, zijn mede aanleiding geweest voor deze schetsschuit. Deze schetsschuit gaf een denkrichting en is gebruikt als vertrekpunt voor allerlei projecten en plannen die onder de noemer “Programma Terheijl” de afgelopen jaren zijn uitgevoerd.

* De Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden heeft geen juridische status meer sinds de gemeente Noordenveld deze heeft vervangen voor een Omgevingsvisie welke in 2017 is vastgesteld door de Raad.



Dienst Landelijk Gebied
Ministerie van Economische Zaken,
Landbouw en Innovatie

Schetsschuit Ter

GROENE RUGGENGRAAT MET S
SPIN IN 'T WEB

concept verslag van 29 en 30 juni

Ruimtelijk kader Terheijl

Als vervolg op de schetsschuit is het nodig geweest een Ruimtelijk Kader voor het plangebied Terheijl vast te stellen (2015). Het Ruimtelijk kader en de schetsschuit horen bij elkaar. Met het ruimtelijke kader ontstaat een visueel document waarin keuzes voor ruimtelijke ontwikkelingen inzichtelijk worden gemaakt. De basis hiervoor is gelegd in de schetsschuit.

Het ruimtelijk kader geeft de spelregels aan om het gebied Terheijl optimaal te benutten en het cultuurhistorisch waardevolle en groene karakter van Terheijl te behouden. Het geeft voor de toekomst richting aan de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, grondgebruik (landbouw, landschap en natuur), water(berging) en (recreatief en utilitair) verkeer. Het Ruimtelijk Kader is als inspiratiebron gebruikt voor de planvorming en er is gekeken hoe deze ontwikkeling een bijdrage kan leveren aan de gestelde kleurlagen (groen, blauw, grijs, bruin en rood).

De woningbouwlocatie Zuidpoort Terheijl valt niet onder de aantallen woningen/mogelijke toevoegingen zoals benoemd bij de kaartlaag Rood van het Ruimtelijk Kader. Wel staat de locatie al sinds 2012 op de zogenaamde planningslijst. Deze planningslijst een sturingsinstrumentarium van het Regionaal afstemmingsdocument 'Woningmarkt regio Noord-Drenthe'. Aanvullend is de locatie in de Omgevingsvisie Noordenveld (vastgesteld in 2017) opgenomen als zoekgebied voor wonen.



Het Ruimtelijk Kader heeft geen juridische status in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Voor het gemeentelijke bestuur is het document een belangrijk kader voor de afweging van concrete (ruimtelijke) beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten. Het Ruimtelijk Kader heeft een zelfbindend karakter voor de gemeenteraad waaraan geen directe rechten ontleend kunnen worden door andere overheden of burgers. Het document zelf heeft geen rechtsgevolgen. Tegen de vaststelling ervan is dan ook geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid mogelijk. Juridische vertaling zal plaats moeten vinden middels instrumenten als een bestemmingsplan of een Wabo-projectbesluit (buitenplanse omgevingsvergunning).



Kaart uit Omgevingsvisie Noordenveld

Informatie-avond 28 november 2012

Op 28 november 2012 was er een informatie/inloopavond in het gemeentehuis over de landgoederenzone Nienoord-Terheijl- Mensinge, specifiek over het programma Terheijl.

Het doel van deze bijeenkomst was om bewoners in Terheijl te informeren over de stand van zaken en om te horen wat er aan ideeën en wensen waren rondom de (concept)plannen die er toen lagen.

De Ontwikkeling Zuidpoort werd deze avond ook gepresenteerd, op de volgende bladzijde gaan we hier verder op in.

Tijdens de inloopavond kon men informatie ophalen over de volgende projecten/wensen:

- Ontwikkeling Zuidpoort
- Ontwikkeling Baggelveld/Westpoort
- Wateropgave
- Plannen voor natuur van Vereniging Natuurschoon en Staatsbosbeheer
- Recreatie en marketing
- Verkeer
- Ideeënbus.

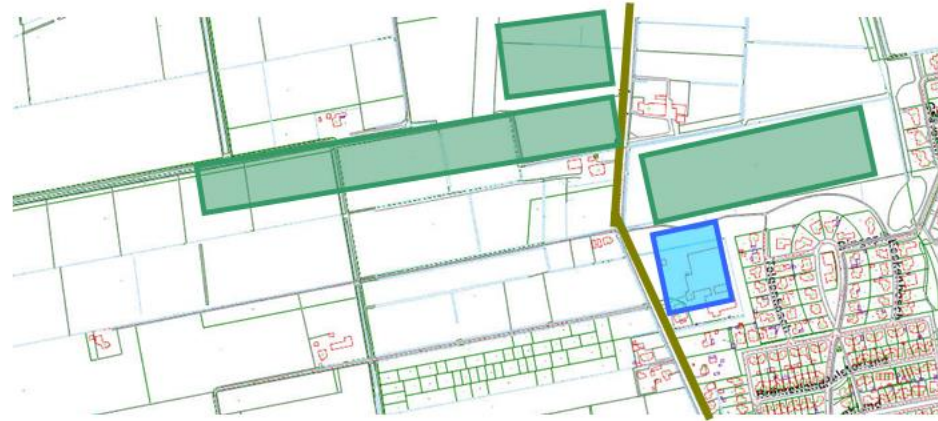
Zuidpoort 2012

Uit de terugkoppeling van 28 November 2012:

Ontwikkeling Zuidpoort

Een particuliere ondernemer heeft gronden en onroerend goed in eigendom waar hij een ontwikkeling wil realiseren. Dit is gelegen in het zuidelijke deel van Terheijl, waar woningen in een groene, landschappelijke setting zijn voorzien. In het algemeen waren de reacties op de ontwerpen positief. Er werd echter geen voorkeur uitgesproken voor één van de twee varianten.

Een veelgehoorde wens was een duidelijke samenhang tussen de zuidelijke entree en het hart van Terheijl (het midden van het assenkruis); het zwaartepunt hoort in het hart te liggen. Men gaf aan dat ze de poort als een overgang tussen twee werelden zien. Vanuit de poort moet zicht zijn op wat de andere zijde van de poort te bieden heeft. Daarnaast waren er ideeën om de poort te markeren met een kunstwerk. Als voorbeeld werd de 'duivel in de kooi' bij de Brinkhof in Norg aangehaald.

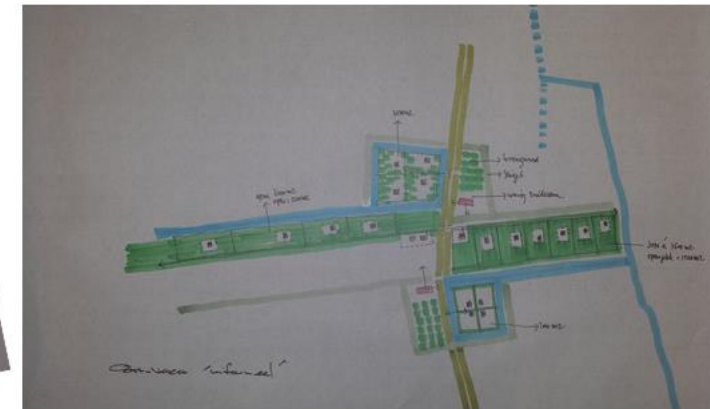


Ter oriëntatie betreffende de locatie Zuidpoort langs de Terheijlsterweg.

De groene vlakken herkent u op beide modellen evenals het blauwe vak wat in de huidige situatie het fouragebedrijf van Zuidersma is.

Let op; dit is schematisch getekend en niet op perceelsniveau.

Aan deze modellen kunnen geen rechten worden ontleend.



Zuidpoort 2018

Na de bijeenkomst van november 2012 bleek dat het belangrijk was de kansen en versterking van het gemeenschappelijk belang, zoals bijvoorbeeld de wateropgave, goed te integreren met de woningbouwopgave.

De combinatie verdiepend ontwerpen, het proces rond het ruimtelijk kader Terheijl en de samenhang met andere doelen van het programma Terheijl, met name de waterberging ging door. Met tussenpozen overlegden gemeente en Zuidersma Fourage BV over het project, als onderdeel van het Programma Terheijl.

Naast woningbouw gaf de heer Zuidersma in 2017 aan graag een landgoed te willen ontwikkelen in combinatie met de gemeentelijke wateropgave en herstel van boerderij De Scheperij. De beëindiging van de fouragehandel, vanuit het oogpunt van veiligheid, verkeer en ruimtelijke ordening was voor de gemeente ook nog steeds erg wenselijk.

In mei 2018 besloot het college van B&W kennis te nemen van de ontwikkellocatie en te bekijken of in een mogelijk publiek-private samenwerking tot uitvoering van de gezamenlijke plannen kon worden gekomen. Dit resulteerde onder andere in een inloopavond op 22 november en 3 december 2018.

Nieuwsbulletin met uitnodiging voor publiek algemeen. Direct omwonenden ontvangen een separate uitnodiging

Ontwikkelingen Zuidpoort

Na de schetsschuit, de fietstochten, de kunstenaars activiteiten, het ruimtelijk kader voor landgoed Terheijl, is er voor het zuidelijke deel van het landgoed Terheijl een concept idee voor een mogelijke invulling van de zogenaamde Zuidpoort.

Wij willen u uitnodigen om kennis te nemen van de ideeën en nodigen u uit om mee te denken in de planvorming.

De drie belangrijkste pijlers voor de zuidkant van Terheijl zijn:

1. De bedrijfsverplaatsing van het fouragebedrijf van Zuidersma
2. De waterberging voor wijken Vijfde Verloting en Zultherveld, en het dorp Nieuw-Roden
3. De herbouw van de boerderij Scheperij.

Deze 3 uitgangspunten vormen de basis voor de ontwikkeling van een landschappelijke/landgoed opgave gecombineerd met een beperkte woningbouwopgave. Daarnaast is als belangrijk onderdeel van de opgave gewenst dat er een fijnmazig netwerk van wandel en fietspaden komt die het noordelijke deel van de Vijfde Verloting verbindt met het landgoed Terheijl.

Tijdens de inloop op 3 december kunt u een eerste aanzet zien voor deze ontwikkeling en kunt u vragen stellen.

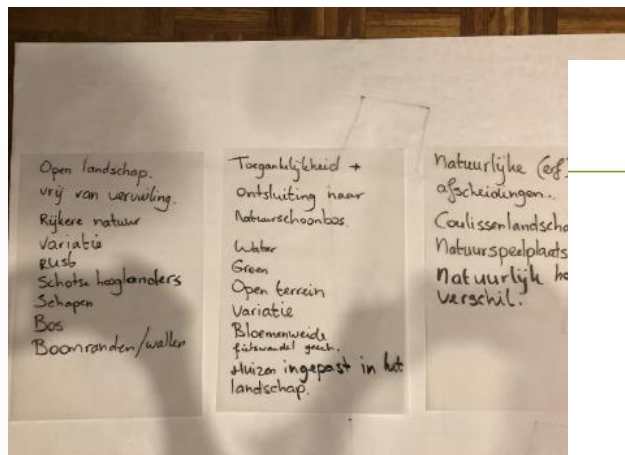


Namens de familie Zuidersma graag tot 3 december.

Hylke Westra en Romke Lemstra,
BA32Stedenbouw, Architectuur, Management en
Advies

Impressie van het plan zoals dat toen getoond werd in de presentatie november/december 2018





Zuidpoort 2019

Stedenbouw, Architectuur, Management & Advies

Alte Lemstra Boulevard 52-5a
8445 JB HEERENVEEN
Tel: 0513 648245
Fax: 0513 648247
www.BA32.nl
info@BA32.nl

Aan de omwonenden van Zuidpoort Terheijl 16 september 2019

Geachte heer/mevrouw,

De familie Zuidersma, Zuidersma Fourages Holding B.V. en de gemeente Noordenveld nodig ik u hierbij uit voor het vervolg inzake de planontwikkeling rondom het gebied Zuidpoort Terheijl. Deze bijeenkomst is op 3 oktober 2019 in 1 Dorpshuis Nij-Rood.

Op 22 november 2018 (voor direct omwonenden) en 3 december 2018 (voor breder publiek) zijn er presentatie- en informatievondsen gehouden over de mogelijke verandering van dit gebied, waarbij de volgende punten zijn besproken:

- de bedrijfsverplaatsing van fouragebedrijf Zuidersma;
- waterberging voor de wijken Vijfde Verlozing en Zultherveld en het dorp Nieuw-Roden;
- landgebruikswijziging in combinatie met woningbouw;
- herbouw van boerderij Schepert;
- aanleg fijnmazig netwerk van wandel- en fietspaden vanuit de wijk Vijfde Verlozing het gebied in;

In de afgelopen periode is het richting u stil geweest, maar achter de schermen hebben er allerlei onderzoeken plaatsgevonden op het gebied van onder andere archeologie, natuur en bodemhistorie. De belangrijkste informatie, uitkomsten en conclusies vanuit deze onderzoeken worden op bovengenoemde datum gepresenteerd en nader toegelicht.

Verder willen we tijdens deze bijeenkomst met u in gesprek, zodat u kunt aangeven wat voor u belangrijk is bij de geplande ontwikkelingen wat betreft onder andere:

- landschap en stedenbouw;
- verkeer en bereikbaarheid;
- cultuurhistorie;
- eventueel andere ter sprake komende onderwerpen.

Na deze avond willen we graag een werkgroep van betrokkenen formeren, waarin we de ingebrachte informatie, wensen en bedenkingen nader gaan bespreken en uitwerken tot een conceptplan wat betreft het plangebied.

Heeft u nog vragen over deze uitnodiging? Dan kunt u contact opnemen met bureau BA32 (contactpersoon Romke Lemstra). Dit kan door een mail te sturen naar Romke.Lemstra@ba32.nl of via telefoonnummer 0513 64 82 45.

Wij hopen u op 3 oktober 2019 in ieder geval te mogen begroeten. De avond start om 19.30 uur in het Dorpshuis van Nieuw-Roden (zaal open vanaf 19.15 uur).

Met vriendelijke groet,
BA32

IBAN: NL05 RABO 0145 4444 01 BTW: 82053264B01 KvK: 1155374



Met de input van de bewonersavond(en) in november/december 2018 ging BA32 aan de slag. Een aantal onderzoeken werd uitgezet en de direct omwonenden en dorpsbelangen/belangenverenigingen werden uitgenodigd voor een informatie-avond op **3 oktober 2019**.

Tijdens deze avond, onder leiding van Benjo Verberkt, werden de onderzoeken gepresenteerd. Deze kunt u terugvinden op de website www.zuidpoortterheijl.nl.

Tijdens het tweede deel van de avond werd u om input gevraagd op de thema's **Landschap, Wonen en Verkeer**. Op de volgende bladzijden ziet u wat er met uw input is gedaan. We hebben vooral veel informatie opgehaald zonder daar conclusies of inhoudelijk oordeel aan te koppelen.

Input tafel Landschap

Wat hebben we met de input gedaan:

Deze input zal zoveel mogelijk worden overgenomen. Het landgoed zal begraasd worden door de Schotse Hooglanders, bestaande boomranden en houtwallen blijven zoveel mogelijk intact en het gebied zal toegankelijk worden voor wandelaars. Ook de woningen worden ingepast in het landschap, zo zullen woningen op de rand met het landgoed in bos worden gesitueerd. Duurzaam, natuurinclusief is basis voor nieuwe woningen.

Input tafel Landschap

Het belangrijkste uit de sessie over landschap/natuur is dat de inrichting aansluit bij het bestaande halfopen landschapsbeeld. Dat wil zeggen een halfopen coulisselandschap met houtwallen, heggen, en mogelijk een klein stukje bos.

Bij dit landschap zijn de volgende punten genoemd als gewenst:

- Rijkere / gevarieerde / diverse / mooie natuur
- Rust
- Boomranden / Houtwallen
- Natuurlijk bos
- Water en Groenelementen en een natuurlijk hoogteverschil
- Open terreinen
- Een natuurspeelplaats
- Rijke bloemenweides
- Natuurlijke begrazing met schotse hooglanders en/of schapen
- Vrij van vervuiling
- Toegankelijk voor wandelaars
- Verbindende functie (ontsluiting fiets- en/of wandelroute) richting het Natuurschoonbos zodat men niet meer over de Scheperij weg hoeft te wandelen.
- De huizen die worden gebouwd, inpassen in het landschap. Te denken valt aan natuurlijke (erf)afscheidingsen, klimaatneutrale woningen, groene daken etc.

Input tafel Verkeer

Wat hebben we met de input gedaan:

In het ontwerp zit een vrijliggend (fiets)pad langs de Scheperij. Ook in combinatie met het project Verkeersveilig Terheijl wat onlangs is uitgevoerd is de verkeersveiligheid op de Terheijlsterweg/Scheperij aangepakt. Extra ontsluiting is niet wenselijk en daar is rekening mee gehouden.

De Dingspil-Slotlaan is de ontsluitingsweg voor de Vijfde Verloting. In het vervolg is gekeken in combinatie met ontwerp wat een logische ontsluiting zou zijn. Een ontsluiting via de Telgenbosch is inderdaad te smal.

Input tafel Verkeer

- Langzaam verkeer vanuit wijk richting bos Natuurschoon
- Langzaam verkeer niet direct langs percelen bestaande woningen
- Vrijliggend fietspad langs Scheperij
- Maatregelen op Terheijlsterweg/Scheperij en verder
- Ontsluiting vanuit de wijk afhankelijk van stedenbouwkundig ontwerp (locatie nieuwe woningen)
- Poot Telgenbosch erg smal
- Dingspil nu erg gevaarlijk

Input tafel Wonen

Wat hebben we met de input gedaan:

Het worden inderdaad grote kavels en woningen in het duurdere segment. Vanuit bestaande bouw richting landschap worden de kavels steeds groter. Waarbij een aantal woningen in een bos komen te staan.

De Scheperij krijgt inderdaad herbestemming met een educatieve functie als onderdeel van het landgoed. Geen woonbestemming.

Het maximum van 35 woningen is nodig om de kosten/baten in evenwicht te houden.

Input tafel WONEN

- Wonen in bos
- Moeten wel luxe woningen zijn, hoe wordt privacy van de nieuwe bewoners geregeld?
- Het moeten grote kavels worden, hoe groot zijn de kavels?
- Handhaven van de aarden wal, aangrenzende bewoners bepalen dat mee
- Openlandschap
- Waarom 35 woningen
- Mooi dat Scheperij herbestemming krijgt, wordt er dan ook gewoond?
- Wat wordt de nieuwe functie van de Scheperij?
- Bos inplanten langs de Terheijsterweg / Scheperij (westzijde)
- Vorige plan op info avond was toch al goed!
- Amerikaanse buitenwijk met van die stedenbouwkundige slinger verkavelingen.
- Er zijn 3 verdelingen aan tafel ontstaan;
alle woningen verdelen langs de Scheperij/Terheijsterweg
alle woningen ruimtelijk verdelen in een BOS
gekscherend willekeurig over het hele gebied.

Zuidpoort 2019

De informatieavond van **25 november 2019** stond in het teken van het delen van informatie die 3 oktober per tafel werd opgehaald. Alle opgehaalde informatie van 3 oktober werd getoond, zodat iedereen gemiste informatie van 3 oktober inzichtelijk kreeg.

Voor de pauze werd een nadere toelichting en uitdieping op de onderzoeken gepresenteerd door Companen en Antea. Na de pauze werd wederom de mogelijkheid geboden informatie en wensen mee te geven. En er was ook de gelegenheid kritisch te reageren op de samenvatting en opgehaalde informatie uit de informatieavond van 3 oktober 2019.

De belangrijkste conclusie was dat de woningbouw gelijkwaardig en evenredig over het gebied moest worden verdeeld en niet alle woning in verdichte opzet aan de Terheijlsterweg.



Stedenbouw, Architectuur, Management & Advies

Alte Lenné Boulevard 10-14
6445 JB HEERLEN
Tel: 0513 646241
Fax: 0513 646247
www.BA32.nl
info@BA32.nl

Aan de direct omwonenden van gebied Zuidpoort Terheijl

Beste heer, mevrouw,

Op 3 oktober jongstleden vond de vervolgbijsluiting plaats over de planontwikkeling Zuidpoort Terheijl. Tijdens deze avond zijn de uitkomsten van een aantal onderzoeken met u gedeeld en is er voor de thema's wonen, verkeer en landschap input opgehaald van de aanwezigen.

In de bijlagen bij deze brief vindt u:

1. Een beeldend verslag van de bijeenkomst.

U ontvangt de samenvattingen omdat de rapporten nogal omvangrijk zijn. De Wijkbelangenvereniging Vijfte Verlozing, Vereniging Zuidpoort Terheijl en Dorpsbelangen Nieuw-Roden hebben wel een set volledige rapporten ontvangen. Deze rapporten kunt u ook vinden op de website www.zuidpoortterheijl.nl. Deze website kunt u ook bereiken via een link welke gedeeld is op de website van de gemeente Heerlen. Op de website vindt u ook achtergrondinformatie en de terugkoppeling op de bijeenkomsten.

Procesafspraken

Tijdens de bijeenkomst zijn afspraken gemaakt met de aanwezigen over het vervolg. Op dit voorstel is intermediair gereageerd en bestaat uit:

- Een bijeenkomst waarin we dieper op de onderzoeken in gaan - medio november 2019
- Een bijeenkomst waarin mogelijke ontwikkelingsrichtingen worden geschetst - medio januari 2020
- Een bijeenkomst waarin de ontwikkelingsrichtingen geconcretiseerd zijn in een schetsontwerp - medio mei 2020

Save the date

Voor deze eerstvolgende bijeenkomst hebben wij 25 november 2019 gereserveerd. Zet deze datum vast in uw agenda. Een reminder met agenda van deze bijeenkomst volgt.

Digitale correspondentie

Tijdens de informatiebijeenkomst zijn mailadressen opgehaald. Voor het vervolg zullen wij zoveel mogelijk gebruik maken van e-mail. Indien u de informatie, uitnodigingen, achtergrondinformatie en digitale lever per post wilt ontvangen horen wij dat graag. Heeft u uw mailadres (nog) niet gedeeld dan kunt u dit ook doorgeven.

Tot slot

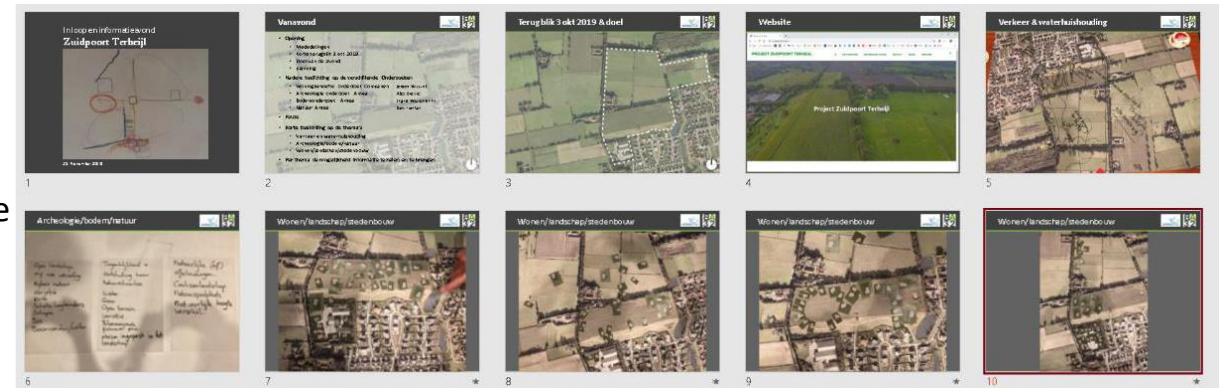
Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met bureau BA32. Contactpersoon is Romke Lemsma, te bereiken via: romke.lemstra@ba32.nl of via telefoonnummer 0513- 64 82 45.

Met vriendelijke groet,
BA32.

BA32/LOS RABD 0145 4444 01

BTW: 820853284B01

KVK: 1155374



Input van de tafels

Na de pauze is vergelijkbaar met 3 oktober in wisselende groepen roulerend aan 3 tafels informatie opgehaald en de wensen en opmerking van de belanghebbenden geïnventariseerd. Thema's per tafel waren wederom:

- Verkeer/waterhuishouding,
- Archeologie/bodem/natuur en
- Wonen/landschap/stedenbouw

De afbeeldingen lagen op tafel, of hingen aan de wand, en belanghebbenden waren in de gelegenheid middels doormiddel memostickers of geschreven tekst opmerking, toevoegingen te vermelden.

Uit de gesprekken en reacties werd de voorkeur aangegeven voor een evenredige verdeling. De avond werd afgesloten met de belofte binnenkort terug te komen met een informatieavond waarin alle opgehaalde informatie wordt getoond, met conclusies en er zouden op basis van de beschikbare informatie 3 denkrichting mee wordengegeven, die op eenzelfde basis ruimte geeft voor een vergelijkbare inhoudelijke discussie.



Input van de tafels



Opmerkingen die gemaakt zijn:

- Risico aardbevingsschade (gaswinning Langelo)
- Wal afgraven i.v.m. vuile grond
- Natuur behouden door nieuw inplant = natuur of vijver i.v.m. afwatering en buffer
- Woningen concentreren langs de Terheijlsterweg
- Oostzijde van de locatie vrijhouden
- Garantie maximaal 35 woningen
- Bouwambitie 2001
- Overgang naar platteland
- Nu op 4 Hec. 21 woningen (7+14) 7x2000m² + 14x1000m² (absoluut onacceptabel) voorstel 10x2500m² max.

Reactie, belofte en afspraken op de opmerkingen:

Alle woningen concentreren langs de Terheijlsterweg, zal worden onderzocht. In de presentatie van 24 februari zal hier uitgebreid aandacht voor zijn. Alle woningen aan de westzijde zal niet lukken. Mede gezien het ambitieniveau, landschappelijke kwaliteit en overgang rood-groen dat wordt nagestreefd. De opmerking “evenredige verdelen” over de locatie mag niet worden vergeten. Ruimte aan de oostzijde van de locatie is mogelijk. In de voorstellen die worden gemaakt is hier gehoor aan gegeven.

Het maximaliseren en de garantie van 35 woningen is vastgelegd in de afspraken, minder woningen tot een maximum van 10 is niet haalbaar. Er wordt in een bijzonder lage dichtheid (5woning/Hectare) gebouwd. Gemiddelde woningdichtheden in het buitengebied liggen rond de 15 á 20 woningen/Hectare. Met de voorgestelde 35 woningen zal er veel ruimte en groen tussen de woningen ontstaan. De westzijde zal een iets hogere dichtheid krijgen en de oostzijde en midden) een lagere dichtheid. Zodat aan beide wensen tegemoetgekomen wordt. In de presentatie van 24 februari wordt dat inzichtelijk gemaakt.



Stedenbouw, Architectuur, Management & Advies

Abe Lenstra Boulevard 52-9a
8448 JB HEERENVEEN
Tel: 0513 648245
Fax: 0513 648247
www.BA32.nl
info@BA32.nl

Aan de direct omwonenden van gebied Zuidpoort Terheijl
Wijkbelangenvereniging Vijfde verloting
Dorpsbelangenvereniging Nieuw-Roden
Belangenvereniging Zuidpoort Terheijl

14 februari 2020

Beste heer/ mevrouw,

Op 25 november 2019 vond de 3^e bijeenkomst plaats over de planontwikkeling Zuidpoort Terheijl. Tijdens deze avond zijn de uitkomsten van een aantal onderzoeken nader toegelicht en is er voor de thema's wonen, verkeer en landschap nogmaals input opgehaald bij de aanwezigen. Uit de archeologie- en ecologierapporten bleek dat er aanvullende onderzoeken nodig waren. Op dit moment zijn deze voor een groot gedeelte uitgevoerd en de resultaten hiervan willen we graag met u delen.

Ook willen we u de voorlopige resultaten laten zien van de mogelijke stedenbouwkundige denkrichtingen die zijn ontstaan vanuit de input uit de vorige bijeenkomsten. Deze willen we graag met u bespreken.

Wij nodigen u dan ook van harte uit voor de bijeenkomst op

24 februari aanstaande in het Dorpshuis van Nieuw-Roden.
Inloop vanaf 19.00uur. Start van de avond om 19.30uur

Procesplanning

Tijdens de bijeenkomst van 25 november zijn afspraken gemaakt met de aanwezigen over het vervolg.

- Een bijeenkomst waarin mogelijke ontwikkelingsrichtingen worden geschetst. 24 februari 2020
- Een bijeenkomst waarin de ontwikkelingsrichtingen geconcretiseerd zijn in een schetsontwerp. 11 mei 2020.

Op de website www.zuidpoortterheijl.nl vindt u ook achtergrondinformatie en de terugblikken op de vorige bijeenkomsten.

Digitale correspondentie

Tijdens de informatiebijeenkomsten zijn e-mailadressen opgehaald. Zoals afgesproken maken wij zoveel mogelijk gebruik maken van deze adressen. Indien u de informatie, uitnodigingen, achtergrondinformatie en dergelijke liever per post wilt ontvangen horen wij dat graag. Heeft u uw mailadres (nog) niet gedeeld, dan kunt u dit ook doorgeven.

Tot slot

Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met bureau BA32. Contactpersoon is Romke Lemstra, te bereiken via romke.lemstra@ba32.nl of via telefoonnummer 0513- 64 82 45.

Met vriendelijke groet,
BA32

Zuidpoort 2020

Vervolgens ontving u de uitnodiging voor de presentatie van 24 februari 2020. Tijdens deze avond werden de drie denkrichtingen gepresenteerd.

Zuidpoort 2020

Agenda presentatie gegeven 24 februari 2020

Opening

- Mededelingen
- Doel van de avond, planning

Toelichting op voorgaande

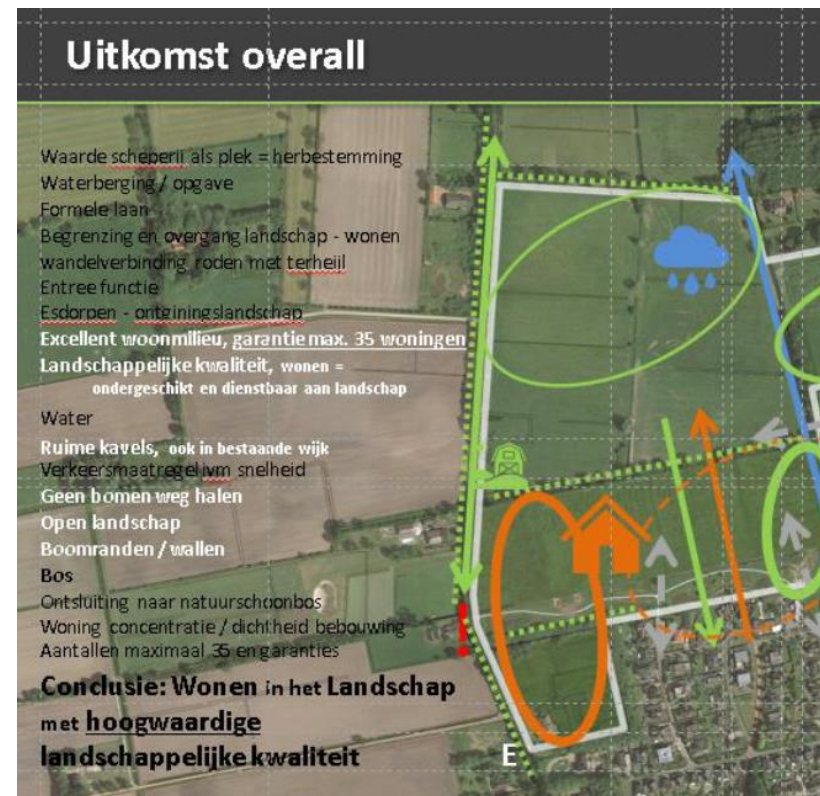
- Wat ging er meer aan vooraf, (schetsschuit en ruimtelijk kader)
- Terheijl, landschappelijke in tijd
- Onderzoeken en conclusies
- Korte terugblik 3 okt 2019
- Korte terugblik 25 nov 2019
- Analyse/conclusie van de input uit voorgaande thema's

Toelichting op de voorgestelde denkrichtingen

- Onderzoek naar verdichting
- 3 denkrichtingen

Pauze....

Meningsvorming voor de 3 denkrichtingen

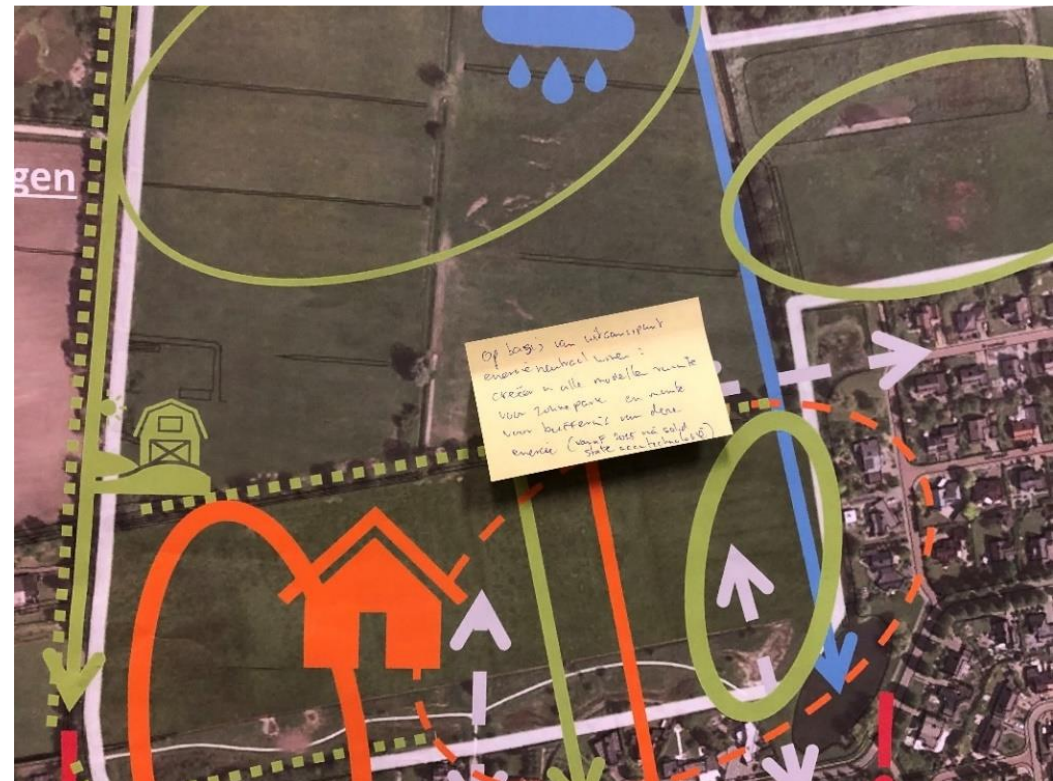


Vast onderdeel van elke presentatie is alle voorgaande input te delen. Tijdens deze bijeenkomst is alle informatie samengevoegd in dit beeld (onderdeel van de presentatie). Op basis van deze sheet en naar aanleiding van inrichtingsoplossing die 3 oktober en 25 november zijn ontstaan is een verdichtingsstudie met straatperspectief getoond. Positieve en negatieve aspecten zijn gedeeld. (Zie presentatie van die avond op de site)

Zuidpoort 2020

Na de pauze was er voldoende ruimte en gelegenheid te discussiëren. Wisselend en roulerend konden belanghebbenden langs de 3 denkrichtingen.

De afbeeldingen lagen op tafel, of hingen aan de wand, belanghebbenden konden doormiddel van memostickers of geschreven tekst opmerking en/of toevoegingen vermelden. Uit de gespreken en reacties werd de voorkeur aangegeven voor een evenredige verdeling van de woningbouw over het gehele terrein. De avond is afgesloten met de belofte binnenkort terug te komen met een informatieavond waarin alle opgehaalde informatie wordt getoond, met conclusies en op basis van de beschikbare informatie wordt een concept stedenbouwkundig/landschappelijk plan gemaakt.



Denkrichting 1

Zuidpoort 2020 denkrichting 1

Grootste concentratie woningen langs de Terheijlsterweg, klein deel van de woningen ontsloten op de wijk de 5e verloting. Landschappelijke kwaliteit is hier het minst aanwezig.

- +/- Veel ruimte achter bestaande woningen
- +/- Weghalen geluidswal
- +/- Veel ruimte voor water
- +/- Hoge verdichting aan terheijlsterweg
- +/- Haalbaarheid?
- +/- Minder diversiteit in woon- en landschap sferen



Denkrichting 2

Zuidpoort 2020 denkrichting 2

50-50% verdeling qua ontsluiting. Bestaande wegen gebruiken voor ontsluiting op de wijk. Meer woning in het bos om verborgenheid te benadrukken. Terheijlsterweg wordt een woonstraat en krijgt minder het landelijk karakter dan dat het nu heeft.

- /- Geen "open" ruimte achter bestaande woningen = BOS
- +/- handhaven geluidswal
- +/- Minder ruimte voor water
- /- lagere verdichting aan terheijlsterweg
- /- Haalbaarheid?
- +/- Meer diversiteit in woon- en landschap sferen



Denkrichting 3



Zuidpoort 2020 denkrichting 3

Combinatie van denkrichting 1 en 2.
80% van de woningen ontsloten op
de 5de verloting. Bosvilla's op de
Terheijlsterweg. Lage dichtheid
midden en oostzijde, met veel
ruimte naar de bestaande
woningen.

Bepaalde "open" ruimte achter bestaande woningen = BOS
handhaven geluidswal
Minder ruimte voor water
lagere verdichting aan terheijlsterweg
Haalbaarheid?
Bepaalde diversiteit in woon- en landschap sferen

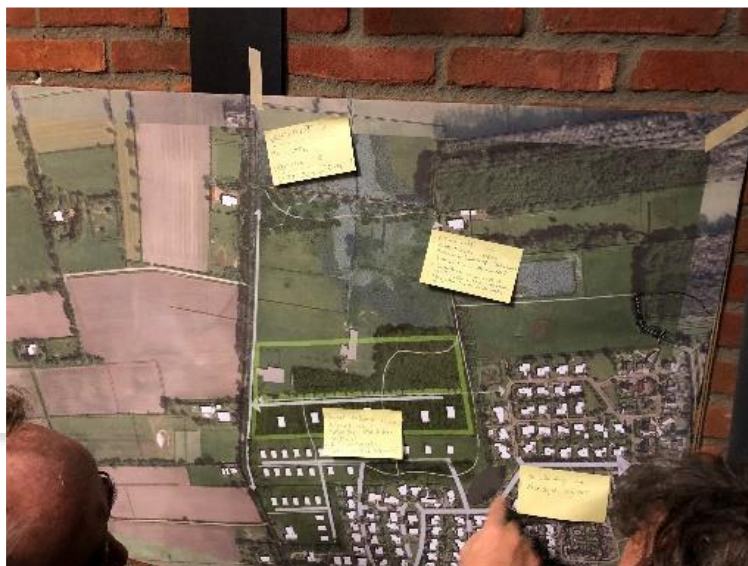


Zuidpoort 2020



Opmerking genoemd bij denkrichting 1:

- Te veel nieuwbouw achter Telgenbosch **4 maal genoemd**
- Te veel ontsluiting telgenbosch
- Behoud natuurlijke afscheiding achter telgenbosch
- Wens om gehele bestaande groenstrook te behouden naast en achter Telgenbosch **2 maal genoemd**
- Verkeer via dingspil
- Geen sprake van gedeelde last en eerlijke verdeling **2 maal genoemd**
- Excellent milieu Telgenbosch
- Ontsluiting over de vijver **2 maal genoemd**



•Opmerking genoemd bij denkrichting 2:

- Te veel ontsluiting op Telgenbosch
- Terheijlsterweg doet geen recht aan landelijk gebied
- Wij willen de wal er wel bij kopen als die schoon is.
- Groen... bufferzone (achter Telgenbosch)
- Ontsluiting via noordzijde vijver
- Voetpad meest oostelijke deel niet direct achter de woningen

Opmerking genoemd bij denkrichting 3:

- Variant 4... zo laten, variant 3 maximaal 20 woningen
- Prima ontsluiting
- Kavelverdeling volgens ontginningslandschap, niet passend in dit kwadrant
- Groenstrook zuidkant achter Telgenbosch smal naar noorden breder maken.



Zuidpoort 2020

Uit de opmerkingen was op te maken dat er het minst draagvlak was voor denkrichting 1. Evenredig en eerlijk verdelen. In de verdere planvorming is daarnaar gezocht. Met respect voor de opmerking ruimte maken en afstand houden. De ontsluiting is gebundeld en is in de verdere planvorming over/door de vijver gelegd. In de verdere planvorming is ook ruimte gemaakt voor meer groen achter de woningen aan de Telgenbosch. Tuinen zijn daar vrij nat. Met een bredere sloot zal de waterafvoer in de toekomst optimaal zijn. Tussen de bestaande woningen aan de oost- en zuidzijde wordt extra ruimte gemaakt. De openbare groenstrook blijft en er is ruimte voor breder water.

Uit de gesprekken kwam duidelijk naar voren dat belanghebbenden een sterke voorkeur voor denkrichting 3 hadden. Na de bijeenkomst op 24 februari vonden nog twee separate overleggen plaats. Op 12 maart met de Vereniging Zuidpoort Terheijl en op 1 april (digitaal) met belanghebbenden Telgenbosch.

Wij hadden gehoopt op 11 mei u vanuit bovenstaande een eindontwerp te laten zien. Covid-19 zorgde er medio maart voor dat we in een nieuwe situatie terecht kwamen. We moesten allemaal thuiswerken en het digitale werken onder de knie krijgen. Deze vertraging leverde wel op dat we vanuit denkrichting 3 een verdieping maakte op een tweetal modellen ten aanzien van de verkeersafwikkeling. Een tussenstap dus die wij u presenteerden op 1 juli 2020

Overleg Belangenvereniging Zuidpoort Terheijl Maart 2020

Op 12 maart 2020 is met 5 vertegenwoordigers van de Belangenvereniging Zuidpoort, dhr. Zuidersma, BA32 en de gemeente een informeel overleg geweest. De reactie was kritisch en meedenkend in de woningbouw opgave. Het aantal van 35 woningen werd door het overgrote deel niet afgewezen. Echter werd wel een duidelijk standpunt neergelegd dat het raadzaam is niet alle woningen op de bestaande wijk (de 5e verloting) te ontsluiten. Het belangrijkste argument was de verkeersveiligheid. Daarnaast werd aangegeven dat de openbare groenstrook (gemeentelijk eigendom) gehandhaafd bleef als overgangsgebied. Een van de leden bleef tegen de hoeveelheid woningen, en opperde dat 15 maximaal was. Gemeenschappelijk was er een voorkeur voor denkrichting 3.

Overleg Belanghebbenden Telgenbosch April 2020

Ten gevolge van de Corona maatregelen was een fysiek overleg met de bewoners van de Telgenbosch niet mogelijk. Dit overleg heeft via ZOOM plaatsgevonden. Het belangrijkste signaal wat hier afgegeven werd was dat niet alle woningen verdicht langs de Terheijlsterweg moesten komen en dat er voldoende ruimte overblijft voor de openbare (gemeentelijke) groenzone. Voor een enkeling was het niet noodzakelijk de aarden wal te verwijderen. Zij zien het als een mooie overgang van nieuwbouw en hun eigen privé tuin. Terwijl anderen prevaleren dat de wal verdwijnt en de natte achtertuin wordt opgelost. De grootste wens was dat de achtertuinen niet tegen elkaar grenzen, maar dat er een weg (openbare ruimte) tussen komt te liggen. Knelpunten inzake de ontsluiting van de wijk en verkeersveiligheid werd ook genoemd. Zorg voor een aparte weg en sluit niet aan op de Telgenbosch.

Zuidpoort 2020

Ten gevolge van de Corona maatregelen was het niet mogelijk om 1 grote bijeenkomst te organiseren. Er is wel voor gekozen om een fysiek informatie moment te houden. Dit kon ook met de op dat moment geldende corona-regels.

In groepjes van maximaal 10 belanghebbenden werd steeds een half uur de tijd genomen om rond de tafel kennis te nemen van de voorgenomen plannen.

Naar aanleiding van de voorgaande informatierondes waren 2 opties uitgewerkt. Het grootste verschil tussen beide situaties was de verkeersontsluiting.

Uitnodiging informatiebijeenkomst woensdag 1 juli



Vorige week is er een informatiebrief verzonden aan omwonenden en belanghebbenden van Project Zuidpoort Terheijl. Deze informatiebrief is tevens op website www.ZuidpoortTerheijl.nl geplaatst. Hierin is aangegeven dat er binnenkort een bijeenkomst wordt gehouden. De fysieke expositie en de inloopmiddagavond is mogelijk geworden doordat het Rijk de maatregelen rondom het Coronavirus heeft versoepeld.

Details bijeenkomst

De bijeenkomst zal worden gehouden op woensdag 1 juli in het 't Dorphuis NijRoos. Tijdens deze bijeenkomst wordt u op de hoogte gebracht van de stand van zaken omtrent de voortgang van het plan aan de hand van de eerder genoemde thema's stedenbouw, verkeer, landschap en water. Ook wordt er nadere toelichting gegeven over de uitgevoerde aanvullende onderzoeken.

De bijeenkomst zal de vorm hebben van een inloopmiddagavond, waarvoor u zich dient in te schrijven. U kunt langskomen op een moment tussen 16.00 en 21.45uur. U kunt zich hiervoor aanmelden via de Foket link op de website www.ZuidpoortTerheijl.nl.

De onderstaande tijdsblokken zijn beschikbaar (max 10 personen per tijdsblok):

>16.00 - 16.25
>16.35 - 17.00
>17.10 - 17.35
>17.45 - 18.10
>Pauze
>19.00 - 19.25
>19.35 - 20.00
>20.10 - 20.35
>20.45 - 21.10
>21.20 - 21.45

Indien u geen gebruik kunt maken van de aangeboden tijdstippen, verzoek ik u een mail te sturen naar info@BAS2.nl. We zullen dan zo spoedig mogelijk contact met u opnemen.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Noordenveid

Zuidpoort 2020

Positief bij beide modellen:

- behoud openbare groen zone
- afstand en groen achter Telgenbosch
- verkeersontsluiting door de vijver

Negatief bij beide modellen:

verdichting en hoeveelheid woningen middendeel en oostzijde, meer richting westzijde



Negatief A
ruimte tussen de woningen oostzijde



Positief B
ruimte tussen woningen aan de oostzijde
Negatief B
de rechte weg, autolichten die in de achtertuin schijnen

Zuidpoort 2021

De aanvullingen van de informatiebijeenkomst op 1 juli zijn meegenomen in het verdiepend ontwerp. Ook zijn de modellen met de gemeente besproken op de thema's landschap/natuur, verkeer, stedenbouw en water. Hierdoor is het ontwerp nog verder verbeterd, zoveel mogelijk rekening houdend met alle input van verschillende inloopavonden. In de bijlage bij de brief vindt u het eindontwerp waar we het vervolgproces mee in willen. Op de laatste bladzijde van deze bijlage ziet u nog een impressie van het eindontwerp en hoe alle input hier (soms niet, vaak wel) in verwerkt is.



(Wandel) verbindingen vanuit de wijk naar landgoed

Ontsluiting via Vijfde Verloting. Geen ontsluiting op Terheijlsterweg. Een aantal woningen heeft haar adres aan de Terheijlsterweg.

Afstand (met groen/water) tussen bestaande bebouwing/nieuwbouw. Op aantal plekken nog meer afstand gecreëerd dan in eerdere concepten
Wonen in landschappelijke setting, groene overgang (ook door kavelgrootte)



Vanuit de 2 eindmodellen is vanuit verkeerskundig/stedenbouwkundig oogpunt een verdieping gemaakt waarbij een nieuwe weg niet als parallelweg langs de Terheijlsterweg ligt maar meer onderdeel uitmaakt van de nieuwe wijk. Ook zijn zogenaamde rechtstanden (lange stukken rechte weg) vermeden.