

Startnotitie Vries Oost

CONCEPT

d.d. 27 Januari 2026



Voorwoord

Voor u ligt de startnotitie Vries Oost; de aftrap naar de nieuwste woonwijk van Vries.

De woningdruk in onze regio is al jaren groot. Niet alleen in steden als Assen en Groningen, maar ook in onze eigen gemeente. Als groene long tussen deze stedelijke gebieden zijn wij aantrekkelijk voor mensen die in de regio werken en willen wonen in een rustige, groene omgeving. De behoefte aan nieuwe woningen is dan ook aanzienlijk.

Met de ontwikkeling van Vries Oost zetten wij als gemeente een belangrijke stap om te voorzien in de woonbehoefte en onze woningbouwopgave te realiseren met respect voor wat Vries bijzonder maakt: rust, ruimte en groen.

Ons doel is een hoogwaardige nieuwbouwwijk die naadloos aansluit bij het karakter van het dorp en zorgvuldig omgaat met de bestaande landschappelijke structuur.

Vries Oost maken we samen. We bouwen niet alleen een wijk, maar een gemeenschap waarin iedereen zich thuis voelt. Door samen te werken met inwoners, belanghebbenden en partners komen we tot een plan dat recht doet aan het dorp, het landschap en de toekomst.

Wethouder J.J. Vellinga
Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen

Inleiding

Er ligt al heel wat goeds op de planken. Wat in het verleden zorgvuldig is ontwikkeld, vormt nu nog een waardevolle basis.

Met dat uitgangspunt voor ogen is deze startnotitie opgesteld voor de ontwikkeling van de nieuwste woonwijk in Vries.

Voor het gebied ten oosten van Vries, is in de periode 2009-2014 al uitgebreid onderzoek en planvorming verricht. Het toenmalige nieuwbouwproject, eerst “Nieuwe Stukken”, en later “De Bronnen”, is in 2014 stopgezet.

Om voort te bouwen op eerdere inspanningen, hebben we een inventarisatie gemaakt van alle relevante documenten uit die tijd, zoals:

- Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen uit 2012;
- De Structuurvisie uit 2013;
- Het beeldkwaliteitsplan en het voorontwerpbestemmingsplan (gedeeltelijk) uit 2014.

Deze documenten vormen al een hele waardevolle basis voor de verdere uitwerking. Tegelijkertijd is actualisatie en modernisering noodzakelijk. Dit vanwege gewijzigde wetgeving, beleid en maatschappelijke wensen.

Wat staat er in deze startnotitie?

Na een korte terugblik op De Bronnen, vatten we de belangrijkste uitgangspunten en regels samen uit het bijbehorende Stedenbouwkundig Programma van Eisen (2012) en de Structuurvisie (2013).

De uitgangspunten en regels uit het Beeldkwaliteitsplan en het voorontwerpbestemmingsplan van De Bronnen nemen we niet of slechts summier over. Het nieuwe stedenbouwkundig bureau krijgt, samen met inwoners, stakeholders en ambtenaren, de ruimte om beeldkwaliteitsregels en de invulling van het plangebied opnieuw vorm te geven, passend bij de wensen en eisen van deze tijd.

Deze startnotitie is verder als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de uitgangspunten van diverse beleidsterreinen die leidend zijn voor de ontwikkeling van Vries Oost.
- Hoofdstuk 3 gaat in op het proces en de planning.
- Hoofdstuk 4 en 5 behandelen communicatie, participatie, financiën en risico's.

Definitiefase

We bevinden ons nu in de definitiefase. In deze fase stellen we waar mogelijk, belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden vast. Daarna starten we met de benodigde onderzoeken en het participatieproces. Aansluitend volgt de ontwerpfase, waarin onder andere het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan wordt uitgewerkt. In deze fase worden daarnaast het groenplan, water- en rioleringsplan, het nutsplan, het verkeers- en verlichtingsplan en het verkavelingsplan opgesteld.

Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
1. De geschiedenis van De Bronnen	4
1.1 Stedenbouwkundig Programma van Eisen, De Bronnen 2012	6
1.2 Structuurvisie, De Bronnen 2013	7
1.3 Beeldkwaliteitsplan, De Bronnen 2013	8
2 Uitgangspunten Vries Oost.....	9
2.1 Concept plangebied	10
2.2 Onderzoeken	11
2.3 Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit	12
2.4 Ecologie, natuur, landschap en groen	16
2.5 Bodem, water en riolering	19
2.6 Verkeer	23
2.7 Woonprogramma en programmatische uitgangspunten	24
2.8 Civiele werken en openbare ruimte	25
2.9 Duurzaamheid.....	27
3 Proces en planning.....	28
4 Communicatie en participatie	29
5 Financiën, risico's en aandachtspunten.....	31
6 Bijlagen	32
Bijlage 1 Wijzigingen SPvE 2012 ten opzichte van SPvE 2011	32
Bijlage 2 Samenvatting SPvE 2012.....	33
Bijlage 3 <i>Evaluatieverslag van de reacties op de concept-startnotitie</i>	36

1. De geschiedenis van De Bronnen

De ontwikkeling van een woningbouwproject verloopt in zes opeenvolgende fasen: van initiatief en definitie, via ontwerp en voorbereiding, tot realisatie en overdracht. Het voormalige project De Bronnen, in het oosten van Vries, bevond zich al vergevorderd in de ontwerpfase. Er lagen diverse documenten en plannen, waaronder een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), een Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor een deel van het gebied en zelfs al een voorontwerp bestemmingsplan. In het plangebied werd uitgegaan van de realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFA) en maximaal 550 woningen.



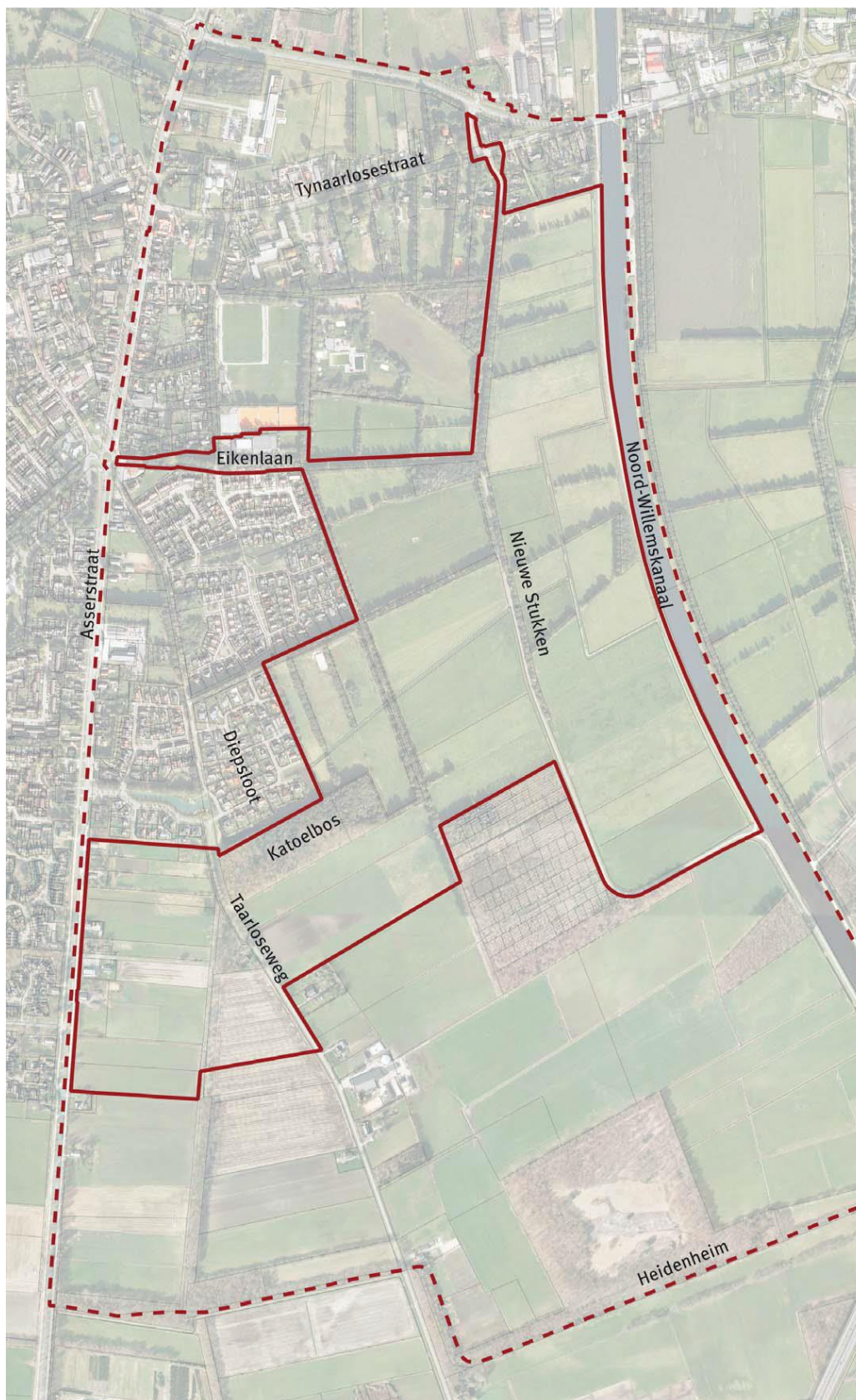
Plangebied De Bronnen, uit het SPvE 2012

Tijdslijn De Bronnen:

Onderstaande tijdslijn geeft een overzicht van de belangrijkste besluitmomenten binnen het project De Bronnen.

Datum:	Besluitvorming:
9 september 2008	Vaststelling startnotitie en voorbereidingskrediet Nieuwe Stukken
Juni 2009	Globaal Ontwikkeldkader Vries Nieuwe Stukken (GOK)
28 september 2010	Vaststelling naam De Bronnen
15 februari 2011	Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)
22 mei 2012	Actualisatie SPvE ¹ en vaststelling vervolgekrediet van €1,1 mln
24 september 2013	Structuurvisie, Beeldkwaliteitsplan 1 ^e fase (kamers 1, 2, 3, 6a, en 8) en starten bestemmingsplanprocedure
10 juni 2014	Stopzetten Project De Bronnen

¹ Voor wijzigingen zie bijlage 1



Uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) de Bronnen (2012)

1.1 Stedenbouwkundig Programma van Eisen, De Bronnen 2012

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) uit 2012 vormde de basis voor de planontwikkeling van De Bronnen. Het document bevatte uitgangspunten en randvoorwaarden die voortkwamen uit het destijds geldende beleid (zoals de startnotitie 2008 en het GOK 2009), aangevuld met onderzoeken, politieke wensen en inbreng van andere andere bewoners, organisaties en instanties uit Vries. Daarnaast is het SPvE tot stand gekomen in samenspraak met Platform de Bronnen en andere betrokken partijen.

Er worden in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen uit 2012 drie kernelementen benoemd:

1. Verbondenheid met dorp Vries
2. Behoud en versterking van het bestaande landschap
3. Stapsgewijze ontwikkeling

De hoofdpunten in het kort:

- **Locatie:** Oostkant Vries, plangebied ca 70 ha
- **Programma:** ca 300 woningen + MFA, mogelijk doorgroei tot 550 woningen
- **Woningbouw:**
Gemiddelde dichtheid ca 16 woningen/ha
Sociale mix, nadruk op middeldure/dure segmenten
Minimaal 30% particulier opdrachtgeverschap
- **Verkeer:**
Twee hoofdentrees (Asserstraat en Nieuwe Stukken)
Eikenlaan als langzaam verkeersroute
Parkeernorm 2 plaatsen per woning
- **MFA:** ca 1 ha, functies: scholen, opvang, welzijn, gymzaal
- **Duurzaamheid:**
Ontwerpprincipes: *Sustainability* (milieu) + *Durability* (lange levensduur)
Waterhuishouding: koppeling met brongebied, gescheiden riolering
Energie: WKO, zonnepanelen, energiezuinige woningen
Ecologie: behoud houtwallen, bosjes, biodiversiteit versterken
- **Fasering:** ca 25–30 woningen per jaar; flexibel inspelen op vraag

Hoe vertaalt zich dit naar de uitgangspunten van Vries Oost?

In bijlage 2 wordt gedetailleerd ingegaan op alle uitgangspunten van het SPvE 2012. Per uitgangspunt is aangegeven of dit wordt overgenomen, nader wordt onderzocht of verval. Hiervoor hanteren we de onderstaande legenda:

- ✓ (Groen): Uitgangspunt wordt overgenomen
- ? (Oranje): Uitgangspunt wordt mogelijk meegenomen; nader onderzoek nodig
- ✗ (Rood): Uitgangspunt verval; hiervoor worden nieuwe regels opgesteld

De uitgangspunten die worden overgenomen, aangevuld met aangepaste en nieuwe uitgangspunten, vormen samen het kader voor de ontwikkeling van Vries Oost en zijn uitgewerkt in hoofdstuk 2 (Uitgangspunten Vries Oost).

1.2 Structuurvisie, De Bronnen 2013

Visie in hoofdlijnen

De Structuurvisie De Bronnen (2013), gebaseerd op het SPvE 2012, beschrijft op hoofdlijnen hoe het woongebied vorm zou krijgen.

Hieronder is per onderdeel van de Structuurvisie aangegeven in hoeverre deze op hoofdlijnen wordt overgenomen voor de ontwikkeling van Vries Oost:

1 Opgave en koers	✓	Het nieuwe ontwikkelen; gefaseerd, flexibel, vraaggericht en kosteneffectief Lichte en landschappelijke stedenbouw Duurzaamheid op alle schaalniveaus Gehecht aan het dorp Vries Landschappelijk en afwisselend wonen
2 Planconcept	✓	Natuurlijk onderdeel van het dorp Vries Behoud van het landschap: “raamwerk” en “kamers” Stapsgewijs ontwikkelen; na iedere fase “af”
3 Het raamwerk als stevig fundament	✓	Een doorzichtige dorpsrand Een (veer-)krachtige groenstructuur Water wordt weer zichtbaar, ruimte voor ecologie Slimme ontsluiting van de wijk Ruimtelijke hoofdstructuur in de kamers
4 De kamers; divers en met eigen initiatief ¹	✗	Het globale woonprogramma Landschappelijk en afwisselend wonen Karakteristiek van de kamers Relatie van de kamers met het raamwerk Spelregels voor de kamers en de openbare ruimte
5 Ontwikkelstrategie	✗	Fasering Exploitatie Regie op ontwikkeling en uitvoering Beheer Marktstrategie en communicatie

Hoe vertaalt zich dit naar de uitgangspunten van Vries Oost?

De koers die in 2013 is uitgezet, is voor het overgrote deel nog relevant, actueel en wenselijk. De intenties uit hoofdstuk 1 tot en met 3 van de Structuurvisie, zoals samengevat in de tabel hierboven, worden daarom overgenomen en vormen mede de basis voor de uitwerking van Vries Oost.

De inhoud van hoofdstuk 4 en 5 van de Structuurvisie wordt niet overgenomen. Hoofdstuk 4 betreft een nadere uitwerking die pas aan de orde is nadat een stedenbouwkundig bureau is geselecteerd. De inhoud van hoofdstuk 5 is inmiddels achterhaald en is, voor zover relevant en mogelijk, verwerkt in deze startnotitie bij de hoofdstukken over proces, participatie, financiën en risico's.

1.3 Beeldkwaliteitsplan, De Bronnen 2013

Het beeldkwaliteitsplan uit 2013 beschreef de gewenste beeldkwaliteit voor de eerste fase van De Bronnen. Het plan ging uit van een herkenbaar, landschappelijk woongebied met variatie en samenhang, met duidelijke kaders en zonder rigide regels.

Gewenste beeldkwaliteit

De gewenste beeldkwaliteit bestond uit de volgende elementen:

- **Sterke landschappelijke structuur**, met houtwallen, zandpaden, bosvakken, laagtes en het brongebied
- **Verkaveling**, met variatie in samenvoegingen van woningen, zoals rijen, clusters, erven en eilanden
- **Openbare ruimte**, inrichting in aansluiting op het landschap met weiden, grasstroken, zandpaden en landwegen en met gebruik van sobere materialen
- **Bijdrage van initiatiefnemers**, waarbij toekomstige bewoners, ontwikkelaars en bouwers actief bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving

Het doel was het realiseren van een woongebied met een herkenbaar “De Bronnen-gevoel”, waarin bewoners mede vormgeven aan hun omgeving. Door verschillen in landschap, verkaveling, openbare ruimte en architectuur ontstaat variatie en samenhang, waardoor het gebied aantrekkelijker wordt dan een volledig van bovenaf ontworpen wijk.

Dit leidde tot onder meer de volgende criteria voor de beeldkwaliteit:

- Bouwinitiatieven dragen positief bij aan de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan
- Architectuur past in het grotere landschap van het gebied en contrasteert daar niet mee
- Bouwinitiatieven versterken landschappelijke verschillen; in het bos anders bouwen dan in het brongebied
- Gebruik van sobere, natuurlijke materialen
- Erfafscheidingen bij voorkeur in de vorm van hagen (hoog of laag), eventueel als onderdeel van de architectuur
- Parkeren zoveel mogelijk op eigen erf of in collectieve voorzieningen

Hoe vertaalt zich dit naar de uitgangspunten van Vries Oost?

De gewenste beeldkwaliteit en de bijbehorende criteria zijn nog steeds actueel en goed toepasbaar. De nadere uitwerking van de openbare ruimte, architectuur en detaillering vindt plaats in een volgende fase, in samenwerking met het stedenbouwkundig bureau, de projectgroep, belanghebbenden en stakeholders.

2 Uitgangspunten Vries Oost

Ons doel is het realiseren van een hoogwaardige nieuwbouwwijk die past bij het karakter van het dorp Vries en zorgvuldig omgaat met de bestaande landschappelijke structuur. Hiervoor is een samenhangend kader nodig dat recht doet aan de ambities van de gemeente, de wensen van bewoners en de geldende wet- en regelgeving.

Zoals in hoofdstuk 1 is toegelicht, bouwen we voort op de eerder vastgestelde ontwikkelkaders van De Bronnen. Daarbij hanteren we het principe: wat goed is, behouden we. Tegelijkertijd beoordelen we kritisch welke uitgangspunten nog haalbaar en relevant zijn en welke onderdelen, vanwege gewijzigde wet- en regelgeving, nieuw beleid en veranderde omstandigheden, aanpassing behoeven of niet langer kunnen worden overgenomen.

Beleidskaders

Bij de ontwikkeling van Vries Oost houden we rekening met de geldende beleidskaders. Het gaat daarbij onder meer om:

- Nationaal beleid, zoals het Nationaal Woon- en Bouwprogramma;
- Provinciale kaders, waaronder de Drentse Woonagenda en de Provinciale Omgevingsverordening;
- Regionale afspraken, zoals de woningbouwafspraken binnen de Regio Groningen–Assen;
- Gemeentelijk beleid, waaronder ook de Omgevingsvisie, de Woonvisie.

Naast vastgelegd beleid is ook gekeken naar ongeschreven beleidsuitgangspunten. Deze komen voort uit ervaringen met recent gerealiseerde woonwijken, zoals Vries Zuid en Laarhove.

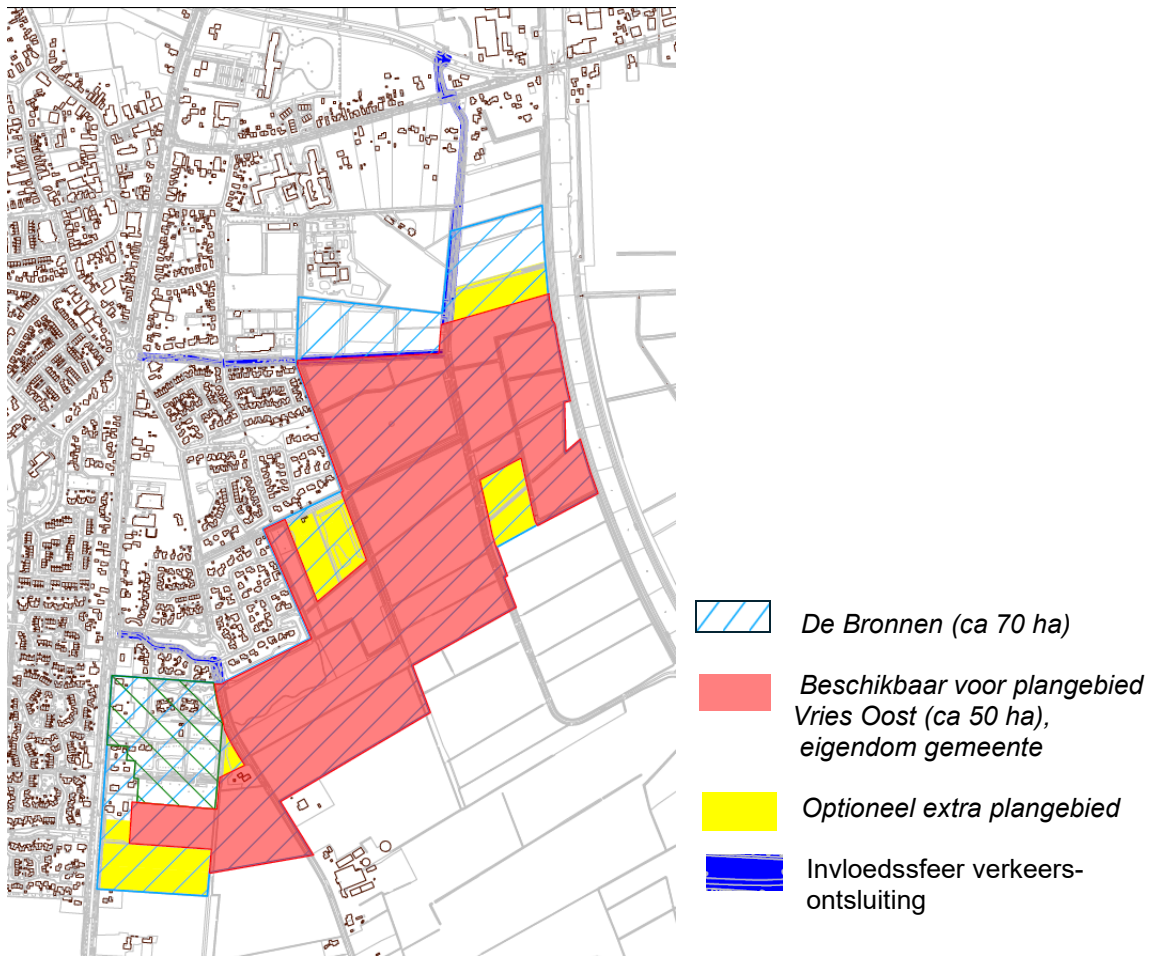
In de volgende paragrafen zijn de relevante uitgangspunten opgenomen voor de belangrijkste beleidsvelden die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling van Vries Oost:

- 2.1 Concept plangebied
- 2.2 Onderzoeken
- 2.3 Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit
- 2.4 Ecologie, natuur, landschap en groen
- 2.5 Bodem, water en riolering
- 2.6 Verkeer
- 2.7 Woonprogramma en programmatische uitgangspunten
- 2.8 Civiele werken en openbare ruimte
- 2.9 Duurzaamheid

Afweging van belangen

De ervaring leert dat niet alle sectorale uitgangspunten volledig kunnen worden overgenomen. Hoewel we altijd streven naar een zorgvuldig evenwicht tussen belangen, blijkt een win-win-situatie niet altijd mogelijk. Soms zijn concessies nodig. Het is onze opdracht om belangen zorgvuldig en transparant af te wegen, het proces beheersbaar te houden en, waar nodig minder populaire keuzes te maken in te nemen in het algemeen belang.

2.1 Concept plangebied



Concept plangebied

Het plangebied is op dit moment nog niet vastgesteld. Het ligt niet voor de hand om de begrenzing van het oorspronkelijke plangebied De Bronnen één-op-één over te nemen. Waar destijds is uitgegaan van de realisatie van maximaal 550 woningen en een MFA, richt Vries Oost zich op circa 300 woningen. Daarnaast leidt gewijzigde woningtypologieverdeling, mede als gevolg van wetswijzigingen, tot een andere benadering van het ruimtegebruik.

De eerder geplande multifunctionele accommodatie (MFA) maakt geen onderdeel meer uit van het huidige plan.

Uitgangspunten

- De woningbouw is voorzien binnen de grenzen van het voormalige plangebied van De Bronnen, dat als uitgangspunt dient voor de verdere planvorming.
- De definitieve planbegrenzing is nog niet vastgesteld.

In overleg met eigenaren van aangrenzende gronden wordt verkend of en hoe de planbegrenzing kan worden geoptimaliseerd. Enkele percelen kunnen daarbij zowel binnen als buiten het uiteindelijke plangebied vallen. De definitieve begrenzing wordt bepaald op basis van deze verkenning en de verdere planuitwerking.

2.2 Onderzoeken

Voor de ontwikkeling van De Bronnen zijn in het verleden diverse onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken waarvan de resultaten nog actueel en relevant zijn, worden waar mogelijk benut en meegenomen in het huidige traject. Het merendeel van de onderzoeken zal echter opnieuw moeten worden uitgevoerd, omdat omstandigheden, wet- en regelgeving en beleidskaders in de tussentijd zijn gewijzigd. De uitkomsten van deze (aanvullende) onderzoeken zullen mede richtinggevend zijn voor de verdere planvorming en inrichting van het plangebied.

Benodigde onderzoeken	Al aanwezige rapporten	Vervolg/nieuw onderzoek nodig?
Akoestisch	-	Ja
Archeologie	-RAAP-rapport 1820, 2008 -RAAP-rapport 3508, 2010 -RAAP-rapport 4369, 2012	Nee, is afgerond
Bodem, Pfas	RHK, grondonderzoeksrapportage, 2010	Ja
Cultuurhistorisch	Drents Plateau 2009	Nee, onderzoek is afgerond
Flora en Fauna, (bomen, soorten, ecologie, stikstof)	-verkennde natuurtoets van Ecogroen Advies bv, 2008 -flora- en faunawet onderzoek van Ecogroen Advies bv, 2010	Ja
Hoogtes, hoogtekaart	Hoogtelijnen ca 10 cm nauwkeurig	Ja
Milieucontourenkaart/MER	Oude kaart 2011	Ja
Externe Veiligheid	-	Ja
Luchtkwaliteit	-	Ja
Nadeelcompensatie	-	Ja
Oorlogsresten	-	Ja
Verkeer	Grontmij, ontsluitingswegen, 2013 met/zonder knip (2009 en 2011 verkenning)	Ja
Water, watertoets	-Grontmij, geohydrologische inventarisatie, 2008 -RHK, grondwatermeetnet, 2011	Ja
Wonen	regiodeal RGA, woningmarktonderzoek, woonvisie	Nee, recente rapporten zijn aanwezig

2.3 Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit

Cultuurhistorie

In 2009 is voor het plangebied een cultuurhistorisch waardenstelling uitgevoerd door het Drents Plateau. Sindsdien zijn aanvullende cultuurhistorische onderzoeken verricht die het onderzoek uit 2009 thematisch aanvullen en in een grotere context plaatsen. Het gaat daarbij onder meer om onderzoeken naar de heideontginnings- en ruilverkavelingsperiode, een kroniek van de Koningsas en de geschiedenis rondom de aanleg van de weg tussen Vries en Zuidlaren. Een overzicht van deze onderzoeken is opgenomen in de onderstaande noot.

De recentere onderzoeken geven, op basis van de verworven inzichten en bijbehorende waardestelling, geen aanleiding tot heroverweging van de conclusies uit het onderzoek van 2009. Daarom zijn de onderstaande teksten uit de samenvatting van het cultuurhistorisch onderzoek van het Drents Plateau onverkort overgenomen. Ten tijde van dit onderzoek stond het plangebied bekend als *Vries Nieuwe Stukken*.

Samenvatting van het cultuurhistorisch onderzoek uit 2009

- *Ligging en oorsprong*: Het studiegebied ligt in het oorspronkelijke brongebied van het Eelderdiep. De Nieuwe Stukken langs de Runslot waren tot de ruilverkaveling in de jaren '70 's winters zeer nat en stonden vaak onder water.
- *Verkavelingspatroon en houtwallen*: Het oorspronkelijke verkavelingspatroon van de Nieuwe Stukken is nog herkenbaar, mede doordat houtwallen tijdens de ruilverkaveling zijn behouden. De afwatering is echter sterk gewijzigd, waardoor de Runslot in het zuidelijk deel verdwenen is. Dit heeft de landschappelijke leesbaarheid verminderd.
- *Lanen- en slotenstructuur*: Ten westen van de Nieuwe Stukken ligt een gave 19e-eeuwse lanen- en slotenstructuur, loodrecht op de Rolderrug, met waardevolle lanen en zandwegen.
- *Rolderrug en historische wegen*: Het zuidelijke deel van het gebied ligt op de Rolderrug (ca. 10 m boven NAP). Hier slingert de eeuwenoude Taarloseweg met enkele boerderijen. Het gebied kent een dynamische gebruiksgeschiedenis door de aanleg van het Noord-Willemskanaal (19e eeuw), de aanleg van de A28, de ruilverkaveling (20e eeuw) en kleinschalige ontginning en gebruik van percelen.
- *Cultuurhistorische elementen en archeologische waardevolle plekken*:
 - Aol Gloep (ijsbaan, voormalig eendenkooi),
 - Leemdobben (leemwinning voor boerderijvloeren).
 - Kenmerkende houtwallen langs het kanaal.
 - Lanenstructuur in jongere ontginningen in het zuiden.

Aanbevelingen Drents Plateau

Op basis van de cultuurhistorische waarden heeft het Drents Plateau in 2009 de volgende aanbevelingen gedaan voor de verdere planvorming:

- Handhaven van de perceelsstructuur van de (oorspronkelijke) *Nieuwe Stukken* en de *Stukken* aan de Tynaarlose kant van het kanaal, waarbij de structuur hier en daar nog kan worden verbeterd door de houtwallen te versterken.
De onder 1 bedoelde percelen in het stedenbouwkundig plan opnemen met de bedoeling een uitloopgebied te creëren met een sterke, op de cultuurhistorie

geënte, belevingswaarde met aandacht voor de oorspronkelijke loop van de Runslot en de nog gave slot aan de Tynaarloze zijde.

- De diagonale lijnenstructuur in het gebied direct ten oosten van de kern handhaven, inclusief de laanbeplanting en de zandwegen.
- Eventuele woningbouw is alleen in lage dichtheid mogelijk en moet zeer zorgvuldig ingepast worden.
- De ijsbaan Aol Gloep (locatie 1) handhaven, het is een unieke plek met een duidelijk verhaal.
- Ter plekke van de voormalige Weekstroeterbrug (locatie 3) opnieuw een verbinding creëren (zelfbedieningsbruggetje, pontje) om doormiddel van een wandel- of fietsroute het gebied recreatief te kunnen ontsluiten.
- Het Aol Max-bosje, de Leemdobben en het bosje ten zuiden van Diepslot handhaven.
- Eventuele woningbouw concentreren op de rug, dus primair langs de Asserstraat en de Taarloseweg, waarbij het verschil in karakter van beide wegen, de strakke 19e eeuwse Rijksweg en de slingerende Taarloseweg geaccentueerd kunnen worden. Behoud de tussen deze twee wegen parallel lopende zandweg als recreatieve verbinding met het landgoed Heidenheim. Accentueer de gradiënt tussen hoog en laag met name ten oosten van de Taarloseweg.
- Voer een inventariserend archeologisch veldonderzoek (boringen) uit in de hogere delen van het plangebied en in de laagtes/depressies (dobbe I, II, IIIa en IV), voorafgaand aan de planvorming. Doel is een beter inzicht te krijgen in de archeologische waardevolle delen van het plangebied, zodat hiermee rekening kan worden gehouden bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan (zie aanbevelingen uit RAAP-rapport 1820, 22-23).

Diverse achtergronden:

2009	Drents Plateau: De cultuurhistorie van Nieuwe Stukken Vries, dynamiek in nat boerenland.
2012 02	Koningsas magazine blz. 22 -39, Marinke Steenhuis: Keuning 2.0, Kroniek van de Koningsas
2018 04 12	Rapportage Schokland: Brinken en hoven, essen en randen, singels en wallen. Landschapsplannen in Drenthe (1945-1975)
2019 02 25	Rapportage Raap # 3711, Heideontginningen in Drenthe (1800 – 1968) Een vooronderzoek ten behoeve van een integrale analyse vooronderzoek Heideontginningen
2019 02	Luida E. Noordhof: perikelen rond een weg en een spoorlijn in de gemeenten Vries en Zuidlaren
2021 11 30	Rapportage Schokland: Jong Erfgoed, Landschap van de Ruilverkaveling, gemeente Tynaarlo
2021 10 27	Rapportage Raap # 5215: Eindeloze mogelijkheden in het verschiet. Een historisch-geografisch onderzoek naar de jonge heideontginningen in Drenthe (1825 - 1968): een toelichting op de kaart

Ruimtelijke kwaliteit; landschapsarchitectuur en stedenbouw

De ontwikkeling van Vries Oost zet uiteraard in op de realisering van een nieuwe woon- en leefomgeving: een woonwijk met een zorgvuldige inbedding in het landschap en uitstekende verbindingen met het dorp en het grotere recreatieve netwerk. Tijdens het ontwikkelingsproces zal een landschappelijk, stedenbouwkundig plan ontstaan dat de basis vormt voor verdere juridische verankering in een omgevingsplan, toetsingskaders voor welstand, de uitwerking van de openbare ruimte én de realisering.

De belangrijkste landschapsarchitectonische en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Tynaarlo (november 2023). In deze visie werd de uitbreiding Vries Oost voorzien en is de samenhang geschetst met diverse regionale, lokale en landschappelijke belangen en diverse ruimtelijk functionele relaties. Hier onder zijn de belangrijkste uitgangspunten uit dit beleid opgesomd.

Uitgangspunten:

- Het versterken van de kenmerkende ruimtelijke structuur van de es- en wegdorpen door in te zetten op versterking van de groenstructuur en de ruimtelijke kwaliteit.
- Voorwaarden te stellen voor het zorgvuldig inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, met respect voor de bestaande, historisch gegroeide structuren.
- Behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden: bouw voort op en vernieuw de historische relatie tussen dorp en omgeving.
- Behoud en doorontwikkeling van natuurwaarden, vergroting van de natuurlijke diversiteit en extra aandacht voor realisatie van een natuurlijker en robuuster watersysteem.
- Versterking van het stelsel van de beekdalen
- Versterking van verschillende ruggen met een eigen kleur
- Versterking van dorpsomgevingen en landschappelijke overgangen
- Versterken van de toegankelijkheid van de dorpsomgeving voor wandelaars en fietsers en zorgen voor goede routes, die aansluiten op de dorpskern
- Uitbreiding van het fietsroutenetwerk in het westelijk deel van de gemeente

De Koningsas en de dorpenroute N386 zijn in de omgevingsvisie benoemd als de ruimtelijk structurerende ontwikkelingsassen van de gemeente, met als intentie nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk te koppelen aan deze zones om daarmee synergie te realiseren tussen landschap, wonen, werken, recreatie en energietransitie.

De Koningsas biedt binnen de omgevingsvisie o.a. ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zoals wonen (Vries, Yde-De Punt, Tynaarlo), landgoederen, horeca, recreatie en toerisme. Binnen deze Koningsas wordt ingezet op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de Koningsas, door:

- Het verbeteren van de toegankelijkheid (verbinden en openstellen)
- Het herstel van de waterhuishouding/-systeem op historische of eigentijdse wijze
- Het tonen of toevoegen van historische, recreatieve, culturele en ecologische waarden
- Het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteit op het niveau van landschap, stedenbouw en architectuur
- Het bieden van ruimte voor bijzondere vormen van wonen, werken en recreëren.

De hiervoor genoemde uitgangspunten en ontwikkelingsassen zijn op bladzijde 52 van de Omgevingsvisie in beeld gebracht:



Figuur 2.16. Ontwikkelingsvisie Vries

2.4 Ecologie, natuur, landschap en groen

Landschapsonwikkelingsplan (LOP) Tynaarlo

Conform de lijn uit het LOP (Landschapsonwikkelingsplan) willen we ook voor Vries Oost inzetten op behoud en versterking van het karakteristieke Drentse esdorpenlandschap, de beekdalen en natuurgebieden. Dit betekent concreet dat we de bestaande natuurwaarden in het gebied, zoals houtwallen, bosjes en kwel zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterken.

Vries Oost kent een bestaande krachtige structuur. De bestaande “kamers”, de zandpaden, de beplantingen en watergangen zijn nu belangrijke dragers. Dit willen we zo laten. Sterker nog, we willen hier, waar mogelijk, op voortbouwen.

Op deze wijze houden we in de te maken ruimtelijke keuzes zorgvuldig rekening met natuur en landschap, vanuit een integrale benadering.

Dorpsrand

Vries Oost ligt op de grens van dorp en landschap. Het gebied loopt in hoogte sterk af: van de hoog gelegen gronden op de rug van Rolde naar het natte en lage brongebied van de Runsloot. De inrichting van het gebied moet de overgang tussen dorp en landschap markeren en voelbaar maken, passend in de traditie van Drentse esdorpen.

Uitgangspunten

- Vries Oost landschappelijk goed in de omgeving verankeren
- Het landschap laten beleven, zowel van binnenuit, als op de overgang
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- De gradiënt van hoog naar laag zichtbaar maken door een zorgvuldig gekozen beplantingsstrategie
- Nadruk leggen op de inpassing van en de overgangen van het plan naar de omliggende bebouwing en straten, rekening houdend met de verschillende karakters van de randen van het plangebied
- Natuurinclusief bouwen
- Ten aanzien van het toekomstig beheer wordt het kwaliteitsniveau “Sober en degelijk” gehanteerd. Voor woonwijken geldt dat het onderhoud op een basisniveau (rapportcijfer 6) wordt uitgevoerd.

Op basis van deze uitgangspunten wordt de ontwikkeling van de dorpsuitbreiding Vries Oost vormgegeven middels een sterk landschappelijk raamwerk ontworpen, met als resultaat een kwalitatief versterkt en vernieuwde oostelijke dorpsrand van Vries aan het beekdal en het Noord-Willemskanaal.

Basiskwaliteit Natuur (in de bebouwde omgeving)

Bij de verschillende ontwerp sessies ten behoeve van de nadere inrichting van de dorpsuitbreiding wordt onder andere gebruik gemaakt van het landelijke rapport *Basiskwaliteit Natuur in de bebouwde omgeving*, alsook van de provinciale documenten *Basiskwaliteit Natuur in de bebouwde omgeving (Drenthe en Overijssel)* en de *Handreiking Basiskwaliteit Natuur* en het *Handboek landschapselementen voor Drenthe*.

Natuurinclusief bouwen

Voor de ontwikkeling wordt aangesloten bij de bredere ambities uit de Omgevingsvisie en het duurzaamheidsbeleid, waarin het behoud en de versterking van natuur en landschap centraal staan. Natuurinclusief bouwen wordt hierbij gezien als richtinggevend principe: nieuwe woningen en de openbare ruimte worden zo ontworpen dat zij het lokale ecosysteem ondersteunen en bijdragen aan een groene, gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. Het gaat om maatregelen zoals het versterken van groenstructuren, het

inzetten van inheemse beplanting en het creëren van kansen voor vogels, vleermuizen, insecten en andere fauna.

De mate en vorm waarin natuurinclusieve maatregelen worden toegepast, wordt per locatie, gebouw en planfase beoordeeld. Zo kan binnen Vries Oost per initiatief worden bepaald welke maatregelen passend, haalbaar en effectief zijn. Te denken valt aan vegetatiedaken, het integreren van verblijfplaatsen voor dieren, het verminderen van verharding en het vergroenen van de omgeving. Op deze manier vormt natuurinclusief bouwen een integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling, terwijl er ruimte blijft voor maatwerk en een zorgvuldige afweging van ruimtelijke en ecologische kwaliteiten.

Natuuronderzoeken

In het verleden zijn in het kader van de voormalige ontwikkeling van de wijk De Bronnen binnen het te ontwikkelen gebied een aantal ecologische onderzoeken uitgevoerd. Het laatste onderzoek *Actualisatie FF-wet onderzoek en inrichtingsadvies 'De Bronnen' te Vries* dateert uit 2013. De resultaten uit dit onderzoek zijn hiermee verouderd. Ook was het onderzoek uit 2013 gebaseerd op inmiddels verouderde wetgeving.

Op 1 januari 2017 ging de nieuwe Natuurbeschermingswet van kracht. Inmiddels geldt de Omgevingswet. Aan deze nieuwe wet zal getoetst moeten worden. Er zal daarom opnieuw volledig ecologisch onderzoek nodig zijn.

Voor het gebied Vries Oost is gebiedsbescherming waarschijnlijk niet aan de orde, omdat dit veelal gaat om Natura 2000-gebieden en/of Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het te ontwikkelen gebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een dergelijk natuurgebied.

Afhankelijk van de uitkomsten van de nieuwe onderzoeken moeten mogelijkerwijs compenserende of mitigerende maatregelen worden genomen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Waar zich bij de inrichting van de wijk kansen voordoen voor het inpassen of versterken van natuurwaarden, hebben wij de intentie om dit waar mogelijk in te passen of te stimuleren. Afhankelijk van wet- en regelgeving kan stikstofdepositie i.r.t. Natura2000 gebieden wel aan de orde zijn.

Groen

Bij de planvorming houden we rekening met de bescherming van bestaande waardevolle groenvoorzieningen, zoals houtopstanden. Voorafgaand aan het ontwerpproces dient geïnventariseerd te worden welke groeninrichting waardevol is en behouden dient te worden. Dit houdt in dat bij werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone vanuit de wettelijke zorgplicht nader boomonderzoek moet plaatsvinden naar de haalbaarheid van het plan en de maatregelen (conform Richtlijn Bomen Effect Analyse van CROW/Bomenstichting).

Tevens zijn de afstanden van bouwvlakken tot de bestaande en toekomstige houtopstanden een belangrijk aandachtspunt, voor het realiseren van een prettig woonklimaat. Hiermee voorkomen we toekomstige overlast van houtopstanden (onder andere door schaduw, vocht, wortelopdruk, bladval, etc.) zoveel mogelijk. We zorgen ervoor dat de gekozen nieuwe groenstructuren zowel bovengronds als ondergronds voldoende ruimte krijgen om aan hun toekomstig sfeerbeeld te voldoen.

Groene Dorpenplan

De doelstellingen uit het Groene Dorpenplan zijn het bevorderen van verwevenheid van bewoond gebied en landschap; het benoemen en verbinden van de groene structuren in de kernen; het benoemen en waarderen (groene) cultuurhistorische aspecten en het bevorderen van de diversiteit in opbouw en assortiment van het groen.

Zowel de structuur van de Taarloseweg als de vele zandpaden met houtwallen zijn als cultuurhistorisch en landschappelijk groen aangeduid. Concreet betekent dit dat bij de ontwikkeling van het gebied Vries Oost specifieke aandacht uit zal gaan naar de landschappelijke inpassing, met name voor de overgang van woonwijk naar landschap.

Biodiversiteitsplan

In het plan “Bevorderen biodiversiteit in de gemeentelijke openbare ruimte” is vastgelegd dat we als gemeente Tynaarlo inzetten op het behoud en versterken van de biodiversiteit. Uit het uit te voeren ecologisch onderzoek voor Vries Oost moet blijken welke maatregelen nodig zijn om negatieve effecten te voorkomen en hoe mogelijk negatieve gevolgen te compenseren zijn. Tevens moet nagedacht worden hoe de ontwikkeling bij kan dragen aan de versterking van de biodiversiteit.

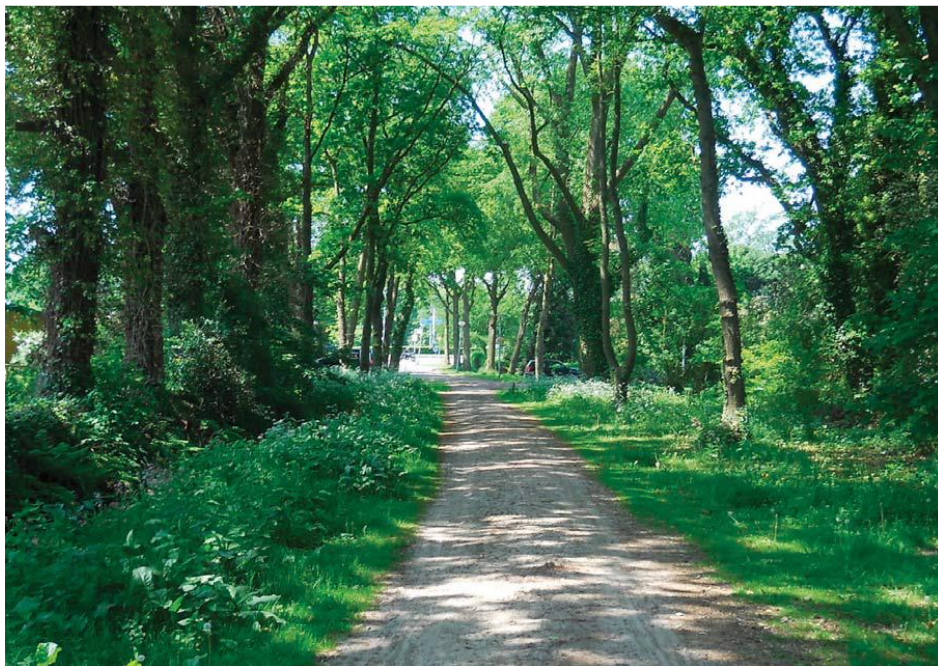
3-30-300 regel

Deze regel is in Tynaarlo niet vastgesteld maar wordt steeds vaker toegepast. Het streven is om de doelstelling te halen of minimaal te benaderen. De doelstelling van deze regel is om de gezondheid, verkoeling en levenskwaliteit te verbeteren in woongebieden door meer groen aan te leggen.

- 3 bomen: Zicht op minimaal drie grote, volwassen bomen vanuit elk huis om stress te verminderen en de mentale gezondheid te bevorderen.
- 30% bladerdek: Minimaal 30% van het grondoppervlak in een buurt bedekt met boomkronen voor verkoeling, schonere lucht en biodiversiteit.
- 300 meter: Iedereen woont binnen 300 meter loopafstand van een park, bos of andere groene ruimte van minimaal 0,5 tot 1 hectare, voor recreatie en beweging.

Beheer Openbare Ruimte

Bij het ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte gaan wij uit van de kaders uit het Beheer Openbare Ruimte (BOR). Ten aanzien van het toekomstig beheer wordt het kwaliteitsniveau “Sober en degelijk” gehanteerd. Voor woonwijken geldt dat het onderhoud op een basisniveau (rapportcijfer 6) wordt uitgevoerd.



2.5 Bodem, water en riolering

Algemeen

Voor de 300 woningen in Vries Oost gaan we uiteraard uit van de huidige wet- en regelgeving. Ten opzichte van 10 á 15 jaar geleden zijn deze gewijzigd en vooral aangescherpt;

- De eisen voor waterberging zijn vergroot; hiervoor geldt nu een bergingseis van 90 mm neerslag.
- Voor klimaatadaptief bouwen passen we de Maatlat Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving toe.
- Water en bodem zijn meer sturend geworden.

Gebiedskenmerken

Voor de planontwikkeling van De Bronnen is onderzoek gedaan naar de bodemopbouw en de grondwaterstanden in het gebied. Deze rapporten zijn nog goed bruikbaar en het onderzoek is nog goed toepasbaar. Een paar belangrijke kenmerken van het gebied zijn:

- De bodemopbouw is zeer grillig door de aanwezigheid van leem en klei in de ondergrond. Van de boringen die zijn geanalyseerd op bodemopbouw zijn er geen twee hetzelfde; de diepteligging van leemhoudende lagen en kleilagen, de ene keer zandiger dan de andere keer, verschillen overal in diepte en ligging. Daardoor is het gebied plaatselijk zeer nat en is infiltratie van water in de bodem bijna nergens mogelijk. De ervaringen met de wadi in Vries Zuid ondersteunen dit; ook hier is in tweede instantie een ontwaterende drainage aangelegd. De functie van de wadi is hierdoor wel intact gebleven.
- Het deel van het plangebied langs het Noord-Willemskanaal is voormalig beekdal van de bovenloop van de Runsloot. Voor de aanleg van het Noord-Willemskanaal halverwege de 19^e eeuw liep de Runsloot door aan de oostzijde van het kanaal. In de hoogtekkaart, de grondwaterkaart en de wateroverlastkaart (zie verderop in deze paragraaf) tekent de Runsloot zich nog duidelijk af. Dit deel van het gebied is in de huidige vorm niet geschikt om te bebouwen. Om er te kunnen bouwen moeten delen (fors) worden opgehoogd. Dit vergt nader onderzoek.
- In het plangebied liggen twee voormalige pingo's die zich ook op genoemde kaarten aftekenen. Deze hebben een status in het provinciaal beleid die nader geduid moet worden. Als historische landschapselementen lenen de pingo's zich voor waterberging, zoals dat op meer plaatsen in Vries in het verleden is gedaan.

Riolering

Uitgangspunt is een gescheiden rioolstelsel. Het regenwater kan worden afgevoerd via buizen, goten, (gedraineerde) wadi's en greppels en waterlopen. Omdat infiltratie bijna onmogelijk is in het gebied, kunnen er geen ondergrondse voorzieningen worden toegepast en is er voldoende ruimte nodig voor bovengrondse waterberging. Voor de riolering dient een rioleringsberekening te worden gemaakt waarin ook de waterbergingsopgave wordt uitgerekend.

Waterberging

De huidige bergingseisen gaan uit van de neerslaghoeveelheid van 90 mm in een kort tijdsbestek. Deze waterhoeveelheid moet kunnen worden afgevoerd en geborgen. Criterium is dat het laagste maaiveld niet mag inunderen, en dat niet mag worden afgewenteld. Dus het benutten van naastgelegen landbouwgrond als waterberging is niet toegestaan. Het gebied leent zich uitstekend voor een natuurlijke oplossing: in het voormalige beekdal en de beide pingo's is voldoende ruimte om water te bergen.

Klimaatadaptatie

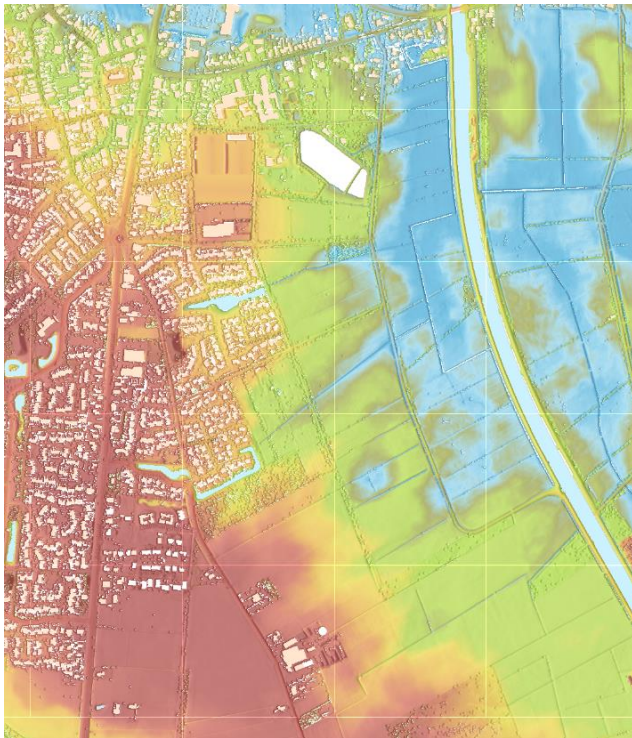
Bij de ontwikkeling van een nieuw plan voor Vries Oost schrijven we de toepassing van de Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving voor. Deze aanpak moet leiden tot een klimaatrobuust ontwerp waarin de thema's uit de Maatlat integraal en in onderlinge samenhang zijn uitgewerkt. Bij de start van het project wordt aan de hand van de Maatlat een aanpak en werkwijze vastgesteld, om tot een optimaal integrale en klimaatrobuuste aanpak te komen. Dit gebeurt in afstemming met andere opgaven, om ruimte en middelen maximaal efficiënt en doelmatig in te kunnen zetten. De thema's uit de Maatlat zijn:

- Beperken van de gevolgen van wateroverlast
- Beperken van de gevolgen van droogte
- Goede bescherming tegen hittestress
- Optimale bijdrage aan de biodiversiteit

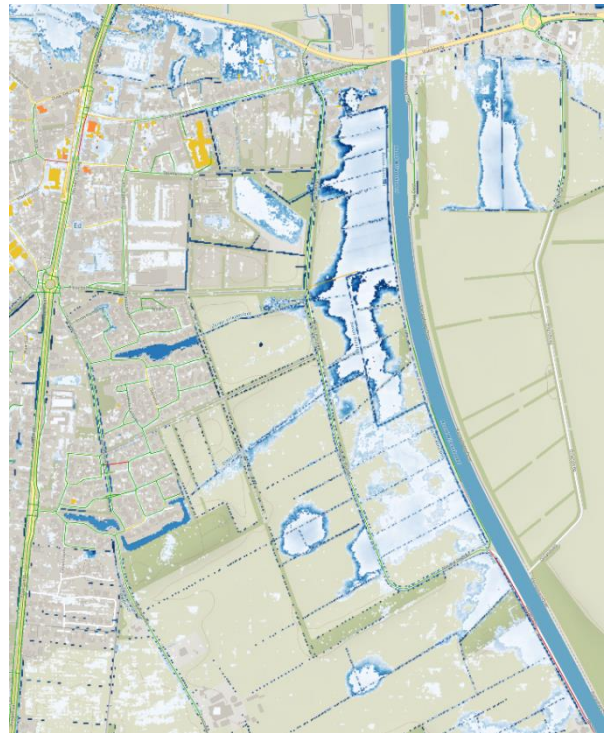
Water en bodem sturend

Het beleid van water en bodem sturend gaat uit van klimaatrobuust ontwikkelen in relatie met bodem en landschap. Het betekent vooral: niet bouwen op natte plaatsen met overstromingsrisico, zoals in dit geval het voormalige beekdal en de in de pingo-ruïnes. Plannen baseren op een goede landschappelijke inpassing, in plaats van op technische maakbaarheid.

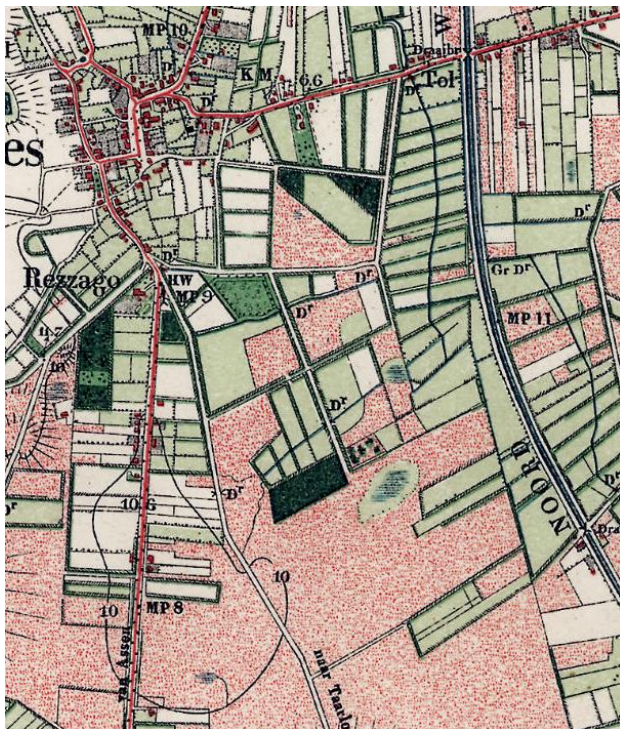
Kaarten



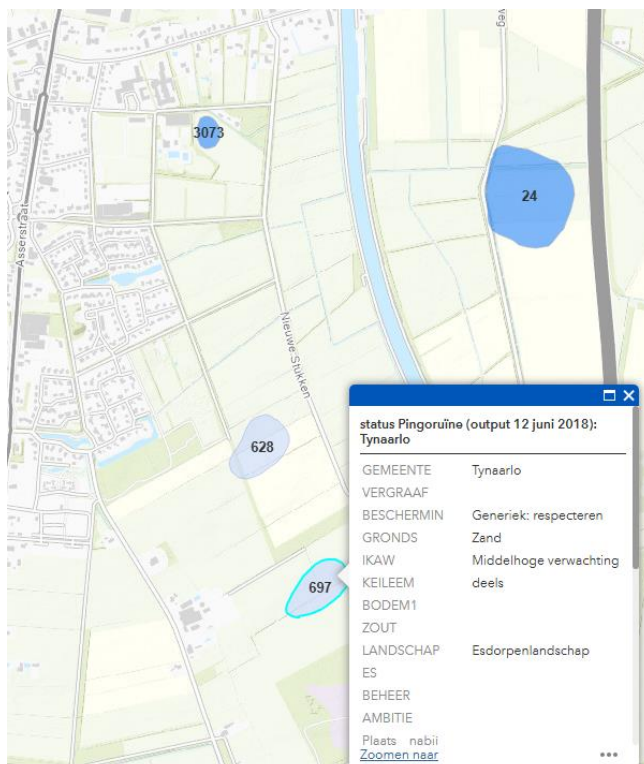
Hoogtekaart



Wateroverlast bij bui 70 mm



Berekening hoogste grondwaterstanden:
lichtgroen en donkergroen =
grondwateroverlast



Pingokaart provincie Drenthe
Bij beide pingo's in het gebied staat:
generiek respecteren.
Omdat beide pingo's nog steeds natte
plekken vormen waar zich bij
wateroverlast nog steeds water
verzameld, vormen deze natuurlijke
locaties voor waterberging.



Waterkaart met hoofdwaterstructuur en huidige afvoeren stedelijk gebied

2.6 Verkeer

Aansluiting op de omgeving

Conform de uitgangspunten die destijds voor De Bronnen zijn vastgesteld, wordt rekening gehouden met minimaal twee hoofdontsluitingen voor zowel autoverkeer als fietsverkeer:

- Zuidelijke ontsluiting via de Asserstraat
- Noordelijke ontsluiting via de weg Nieuwe Stukken

Goede fietsverbindingen hebben prioriteit. Voor langzaam verkeer kan, naast de hoofdentrees, de Eikenlaan mogelijk fungeren als hoofdroute. Het is van belang om veilige en directe routes te realiseren richting voorzieningen zoals het dorpscentrum en het openbaar vervoer.

Daarnaast wordt onderzocht of een nieuwe aansluiting vanuit Vries Oost op de Asserstraat, in de vorm van een rotonde ter hoogte van de splitsing De Fledders-functioneel wenselijk of noodzakelijk is.

Uitgangspunten:

- Hoofdontsluitingen via de Asserstraat en Nieuwe Stukken
- Onderzoek naar een extra hoofdontsluiting middels een rotonde bij De Fledders-Asserstraat
- Snelheidsregime van 30 km/uur
- Rijbaanbreedte van 5 meter (binnen de banden)
- Verkeer in verblijfsgebieden zoveel mogelijk weren
- Doorgaand verkeer ontmoedigen (wegen mogen niet functioneren als rondweg)
- Geen doodlopende wegen
- Specifieke aandacht voor de kwetsbare verkeersdeelnemers en mindervaliden
- Behoud van het groene karakter van zandpaden
- Voetpaden met een breedte van circa 1,80 meter
- Twee parkeerplaatsen op eigen erf voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen
- Openbaar parkeren conform CROW-richtlijnen
- Eén laadpunt per tien openbare parkeerplaatsen

2.7 Woonprogramma en programmatische uitgangspunten

Conform de woondeal is begin 2025 een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd en opgeleverd. Het woningbehoefteonderzoek vormt een belangrijk fundament voor de samenwerking binnen de Regio Groningen - Assen en de gezamenlijke afspraken op het gebied van woningbouw. De belangrijkste conclusie is dat de vraag naar woningen in de regio groter is dan eerder is voorzien in de Woondeals. Tot 2030 is er in de regio een aanvullende behoefte van ongeveer 4.300 woningen bovenop de eerder afgesproken 15.200 woningen.

Voor de gemeente Tynaarlo betekent dit een extra opgave van circa 250 tot 300 woningen tot en met 2030. Om deze aantallen daadwerkelijk te realiseren, wordt uitgegaan van een plancapaciteit van 130% (30% extra), om vertragingen en stagnaties op te vangen. Dit komt neer op een extra plancapaciteit van 325 woningen. Het Rijk heeft aangekondigd de woondeal RGA te herijken. Tegelijkertijd constateren wij dat een aantal plannen vertraging heeft opgelopen of onzeker is, waardoor de harde en zachte plancapaciteit stagneert.

Om het woningtekort in te lopen is het noodzakelijk om de totale plancapaciteit te verhogen, vooruitlopend op de herijking van de woondeal. Dit kan onder meer door eerder te starten met Vries Oost, uitbreiding van de bestaande locatie Loopstukken en verdichting binnen bestaande woongebieden.

Binnen Vries Oost is meer ruimte beschikbaar dan waarmee tot nu toe in de planning rekening is gehouden (circa 200 extra woningen). Daarmee kan worden tegemoetgekomen aan de vanuit de regio gevraagde extra woningbouw.

Naar verwachting wordt in 2026 de Wet Versterking regie volkshuisvesting van kracht. Deze wet verplicht gemeenten om ervoor te zorgen dat twee derde van alle nieuwbouwwoningen betaalbaar is (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Het programma voor Vries Oost anticipeert reeds op deze instructieregel.

Uitgangspunten:

- Maximaal 300 woningen
- Verdeling:
 - Circa 30% sociale huur
 - Circa 40% betaalbare koop en middenhuur
 - Circa 30% middelduur en duur
- Zowel grondgebonden als gestapelde woningen (maximaal 5 bouwlagen)
- Diversiteit aan typologieën, waaronder CPO-constructies, geclusterde woonvormen, starterswoningen en seniorenwoningen
- Circa 16-20 woningen per hectare
- Minimaal 50% van het plangebied is uitgeefbaar

2.8 Civiele werken en openbare ruimte

De openbare ruimte vormt het visitekaartje van onze leefomgeving. Het is de plek waar mensen elkaar ontmoeten, zich verplaatsen en genieten van groen en voorzieningen. Een goed ingerichte openbare ruimte draagt bij aan veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid en een prettige woon- en werkomgeving.

De onderstaande uitgangspunten, randvoorwaarden en kwaliteitscriteria geven richting aan het ontwerp, de inrichting en het beheer van deze ruimte.

We willen een toekomstbestendige openbare ruimte: een ruimte die uitnodigt tot gebruik, inspeelt op klimaatverandering en bijdraagt aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving voor mens en dier.

Uitgangspunten:

- Gebruik van duurzame materialen voor de inrichting van de openbare ruimte
- Woonstraten worden uitgevoerd in gebakken klinkers; doorgaande ontsluitingswegen in asfalt
- Wegen worden opgesloten met trottoirbanden om parkeren op voetpaden te voorkomen
- Trottoirs in tegels van 6 cm dik; ter plaatse van inritten 8 cm
- Parkeervakken wel voorzien van waterpasserende stenen, grasbetonstenen of klinkers, rijbanen hier niet van voorzien
- Bij materiaalkeuze rekening houden met hittestress
- Zoveel mogelijk gesloten grondbalans. Geen afvoer van schone grond
- Voldoende ruimte voor ondergrondse kabels- en leidingtracés (minimaal 1,50 meter breed), gesitueerd onder de voetpaden; geen tracés onder wegen
- Openbare ruimte moet goed onderhoudbaar zijn
- Minimale drooglegging: 0,80 meter onder maaiveld
- Rekening houden met ondergrondse afvalinzameling en voldoende trafo's
- Fundering: minimaal 50 cm zand en 25 cm menggranulaat; toepassing van bomenzand/granulaat onder wegen voorkomen
- Eventuele kunstwerken duurzaam uitvoeren, conform CROW-CUR publicatie 212
- Aantrekkelijke speelplekken en routes conform BOSS

Bewegen, ontmoeten, spelen en sporten (BOSS)

Op 20 november 2025 is het BOSS-beleid vastgesteld. De normering en de beleidsuitgangspunten uit dit vastgestelde beleid vormen een standaard onderdeel van het eisenpakket bij de inrichting van nieuwe woonwijken.

Het BOSS-beleid heeft als doel 'Een leven lang samen naar buiten!' Hierbij hanteren we het volgende streefbeeld:

De openbare ruimte van gemeente Tynaarlo stimuleert, faciliteert en verleidt haar inwoners om te bewegen, ontmoeten, spelen en sporten. Inwoners ervaren de ruimte als een beweegvriendelijke leefomgeving, die gezond, veilig, prettig en toegankelijk is (inclusie). In de ruimte liggen plekken en routes die ingericht zijn voor BOSS. De fysieke gezondheid van inwoners van jong tot oud wordt gestimuleerd door dit geheel van plekken en routes die aantrekkelijk, uitnodigend en gevarieerd zijn. Inwoners ervaren geen drempels om naar buiten te gaan.

De mentale gezondheid van inwoners wordt ondersteund door ontmoetingskansen in de openbare ruimte, zoals zitplekken langs routes en samenspeelkansen op plekken. De spreiding en inrichting van de plekken en routes passen bij de demografie en ruimtelijke mogelijkheden. De normen uit het BOSS-beleid borgen dat de spreiding en inrichting van de BOSS-plekken passen bij de ontwikkellocatie. Door samenwerking vanuit het sociale en het fysieke domein ontstaan gewenste, goed vindbare en goed gebruikte plekken. De

ruimte voor BOSS sluit aan op de behoeften van de gebruikers en heeft aantrekkingskracht op mensen. Zo draagt de openbare ruimte bij aan de positieve gezondheid van inwoners van de gemeente Tynaarlo.

Een en ander sluit aan bij het doel dat in de Omgevingsvisie Tynaarlo 2023-2040 voor 'Leefbare dorpen' wordt genoemd: het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte met een inrichting die uitnodigt tot verblijven, bewegen, spelen en ontmoeten, groen, veilig en goed onderhouden.

2.9 Duurzaamheid

We hebben een groene wijk voor ogen. Een wijk die er niet alleen groen uit ziet, maar ook “groen” is. Een wijk die duurzaam is en ook in de toekomst zijn waarde behoudt. Denk bijvoorbeeld aan een duurzaam watersysteem, waarbij schoon regenwater wordt opgevangen en kan worden hergebruikt. We gaan inzetten op het bewustmaken van de mogelijkheden om niet alleen duurzaam te bouwen, maar ook het duurzaam in te richten van de kavel. We informeren over zo groen mogelijk om te gaan met energie, over efficiënte plaatsing van zonnepanelen. We reserveren uiteraard ruimte voor elektrische laadpalen en natuurlijk moet de nieuwe woonwijk uitnodigen om te bewegen en gezond te leven, om bijvoorbeeld vaker de fiets te pakken of een ommetje te maken.

Netbewust bouwen

De energietransitie en de groei van woningbouw zorgen voor toenemende druk op het elektriciteitsnet. Bij de ontwikkeling van circa 300 woningen is het daarom essentieel om netbewust bouwen als uitgangspunt te hanteren. Dit betekent ontwerpen en realiseren met oog voor de beschikbare capaciteit en belasting van het lokale energienet, zodat piekbelasting wordt beperkt en duurzame energie optimaal benut.

Vroegtijdige en structurele afstemming met de netbeheerder is cruciaal om inzicht te krijgen in de impact op de infrastructuur en om te bepalen welke oplossingen nodig zijn. De afstemming met de netbeheerder zou kunnen leiden tot aanvullend onderzoek naar de optimale mix van (individuele en/of collectieve) warmteoplossingen, energieopslag en vraagsturing.

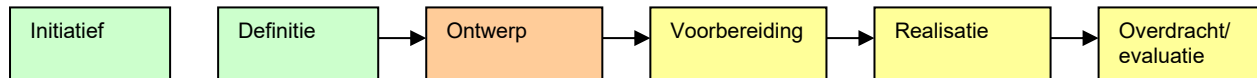
Voor verdere uitwerking van netbewust bouwen kan bijvoorbeeld worden aangesloten bij de ‘Handreiking Netbewuste energieconcepten voor nieuwbouwwoningen’ en de brochure ‘Ontwerpprincipes om netbewust te bouwen’.

Uitgangspunten netbewust en duurzaam bouwen

- Vroegtijdige afstemming met de netbeheerder over netcapaciteit en netbelasting
- Woningen aardgasvrij en voldoen minimaal aan BENG-normen
- Energiezuinig ontwerp door hoogwaardige isolatie en passieve zonne-energie
- Een zo efficiënt mogelijke inzet van zonnepanelen en lokale warmte-opwekinstallaties
- Mogelijkheid voor integratie van slimme energiemanagementsystemen en voorbereiding op flexibiliteitsdiensten
- Mogelijkheid voor lokale energieopslag
- Duurzaam materiaalgebruik
- Rekening houden met flora en fauna; bijvoorbeeld neststenen voor vogels en vleermuizen

3 Proces en planning

Om de ontwikkeling van Vries Oost zorgvuldig en stapsgewijs te realiseren, is een voorlopige planning opgesteld. Deze planning beschrijft de opeenvolgende fasen van het proces – van ontwerp tot evaluatie – en geeft inzicht in de belangrijkste activiteiten en besluitmomenten. Hiermee zorgen we voor transparantie en een gestructureerde aanpak richting alle betrokken partijen.



Initiatieffase

- Verstrekken voorbereidingskrediet
- Voorbereiden startnotitie

Definitiefase (2026)

- Vaststellen startnotitie
- Selecteren van een stedenbouwkundig bureau
- In deze fase worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd

Ontwerpfase (2027-2028)

- Er vinden diverse participatiemomenten plaats
- Maken en vaststellen van het stedenbouwkundig plan en (ontwerp) beeldkwaliteitsplan
- Maken ontwerp omgevingsplan/BOPA en een verkennende grondexploitatie
- Maken groenplan, water- en rioleringsplan, nutsplan, verkeersplan, verlichtingsplan, verkavelingsplan en inrichtingsplan

Voorbereidingsfase (2028)

- Opleveren en vaststellen van het omgevingsplan/BOPA en grondexploitatie inclusief beheerparagraaf
- Opstellen bestekken
- Aanbesteden civiel bestek
- Aanvragen vergunningen en ontheffingen

Realisatiefase (vanaf 2029)

- Bouwrijp maken
- Verkooptraject voor kavelverkoop
- Start woonrijp maken

Overdracht/evaluatie (vanaf 2035)

- Afronding woonrijp maken
- Overdracht van beheer en onderhoud
- Financiële eindafrekening
- Evaluatie

4 Communicatie en participatie

Bij de ontwikkeling van Vries Oost zetten wij in op een zorgvuldige, open en transparante communicatie- en participatieaanpak. Goede informatievoorziening en betrokkenheid van inwoners en belanghebbenden dragen bij aan een plan dat aansluit bij het dorp Vries en kan rekenen op begrip en draagvlak.

We bouwen voort, maar niet ongewijzigd

In eerdere fasen van de ontwikkeling van De Bronnen is al uitgebreid gesproken met inwoners, omwonenden en belangengroepen. Daarbij zijn waardevolle ideeën, zorgen en aandachtspunten opgehaald. Deze opbrengsten vormen een belangrijke basis voor de verdere planvorming van Vries Oost.

Tegelijkertijd is Vries Oost geen voortzetting van De Bronnen, maar een nieuwe ontwikkeling in een andere tijd, met gewijzigd beleid, nieuwe wetgeving en actuele opgaven op het gebied van wonen, natuur, klimaat en duurzaamheid. Dat betekent dat eerdere inzichten richtinggevend zijn, maar geen vaststaand eindbeeld vormen. Bij wezenlijke wijzigingen of nieuwe keuzes worden inwoners en belanghebbenden opnieuw betrokken.

Doelen van communicatie en participatie

Met communicatie en participatie willen wij:

- Transparant informeren over de voortgang, keuzes en afwegingen.
- Inwoners en belanghebbenden op passende momenten betrekken bij de planvorming.
- Duidelijk maken waar wel en waar geen invloed mogelijk is, om realistische verwachtingen te scheppen.
- Zichtbaar terugkoppelen hoe inbreng is meegewogen en verwerkt.

Wie betrekken we?

We maken onderscheid tussen verschillende groepen belanghebbenden, met ieder een passende vorm van betrokkenheid:

- **Direct omwonenden van het plangebied** (o.a. de wijk Diepsloot, Taarloseweg, Nieuwe Stukken):
Zij worden intensiever en in een vroeg stadium betrokken, omdat de ontwikkeling directe gevolgen heeft voor hun woon- en leefomgeving.
- **Inwoners van Vries en overige belangstellenden:**
Zij worden geïnformeerd over de ontwikkeling en kunnen op hoofdlijnen meedenken over de inrichting en uitstraling van de wijk.
- **Specifieke belangengroepen en deskundigen:**
Bijvoorbeeld op het gebied van natuur, duurzaamheid, toegankelijkheid, verkeer of wonen. Zij worden gericht uitgenodigd wanneer hun kennis of belangen relevant zijn.

Afhankelijk van het onderwerp en de fase van het proces kan daarnaast gebruik worden gemaakt van bestaande of nieuw te vormen overlegstructuren of vertegenwoordigingen binnen het dorp, om de betrokkenheid van inwoners en organisaties te organiseren.

Waarover kan worden meegedacht?

Participatie richt zich met name op onderdelen waar nog ontwerp vrijheid bestaat, zoals:

- de ruimtelijke opzet en aansluiting op het dorp
- de inrichting van de openbare ruimte (groen, spelen, ontmoeten, bewegen)
- langzaam verkeer en routes
- beeldkwaliteit en uitstraling van de wijk
- klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen

Een aantal kaders ligt vast of wordt bepaald door wetgeving en bestuurlijke keuzes, zoals de woningbouwopgave, milieuregels, water- en bodemprincipes en de formele besluitvorming.

Werkwijze en momenten van participatie

De participatie volgt een trechteraanpak: van meedenken op hoofdlijnen naar toetsing van concrete ontwerpen. De belangrijkste momenten zijn:

- **Stedenbouwkundig plan en verkeersontsluiting**
Afstemming met omwonenden, inwoners van Vries en relevante belangengroepen over de ruimtelijke opzet, ontsluiting en aansluiting op bestaande structuren.
- **Inrichtingsplan, verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan**
Toetsmomenten over groen, materialisatie, duurzaamheid en uitstraling van de wijk, met gerichte uitnodiging van betrokken doelgroepen.

De aanpak is niet rigide. Indien de situatie daarom vraagt, kan de participatieaanpak worden aangepast om recht te doen aan actuele ontwikkelingen en signalen uit het dorp.

Informatievoorziening

Een goede en toegankelijke informatievoorziening is een randvoorwaarde voor participatie. Belanghebbenden worden onder andere geïnformeerd via:

- een themapagina op www.tynaarlo.nl met actuele informatie en documenten
- een digitale nieuwsbrief Vries Oost
- gemeentepagina en sociale media
- persberichten in lokale en regionale media
- een project-e-mailadres voor vragen en suggesties
- informatiebijeenkomsten en inloophmomenten op logische schakelmomenten

Parallele ontwikkelingen

Naast Vries Oost lopen binnen en rond Vries ook andere ruimtelijke en maatschappelijke verkenningen. Indien deze ontwikkelingen raakvlakken hebben met het plangebied of de planvorming, wordt hierover tijdig en afzonderlijk gecommuniceerd, zodat inwoners goed geïnformeerd blijven.

Meepraten en besluitvorming

Inwoners en belanghebbenden krijgen de ruimte om mee te denken en input te leveren. Deze inbreng wordt zorgvuldig meegewogen en waar mogelijk verwerkt in de planvorming. De formele besluitvorming over Vries Oost ligt uiteindelijk bij het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad, die alle belangen afwegen en besluiten nemen in het algemeen belang.

5 Financiën, risico's en aandachtspunten

Grondposities

Het merendeel van de gronden binnen het voormalige plangebied De Bronnen is eigendom van de gemeente. Dit gebied bood destijds ruimte voor circa 550 woningen. Voor Vries Oost is het plangebied nog niet vastgesteld, maar zal binnen het voormalige plangebied van De Bronnen liggen.

Uitgaande van een dichtheid van 16-20 woningen per hectare, een uitgeefbaar percentage van minimaal 50% en voldoende ruimte voor groen en waterberging, is een oppervlakte van circa 20 hectare benodigd. Het totale plangebied van De Bronnen besloeg circa 70 hectare.

Het gebied is grotendeels in actief gebruik, voornamelijk als verpachte landbouwgrond.

Op korte termijn willen we in gesprek met vijf aangrenzende grondeigenaren. Pas na deze verkenning bepalen we de definitieve begrenzing van het plangebied. Voor het stedenbouwkundig plan en het Omgevingsplan of de BOPA is een vaste afbakening noodzakelijk, maar in deze fase is dat nog niet vereist.

Opvanglocatie, AZC

Uit een recent locatieonderzoek van Sweco blijkt dat Vries Oost een potentiële locatie is voor een asielzoekerscentrum (AZC). Het is nog onduidelijk of, en zo ja waar, binnen of langs Vries Oost een AZC gerealiseerd wordt en of dit onderdeel wordt van de verdere planuitwerking.

Globale verkenning grondexploitatie

Er is een eerste globale raming gemaakt voor de grondexploitatie.

Indien het plangebied uitsluitend bestaat uit gemeentelijke gronden, volstaat het vaststellen van een grondexploitatie (GREX). Deze wordt gelijktijdig vastgesteld met het Omgevingsplan of de BOPA. Tot die tijd werken we met een verkennende GREX.

Wanneer ook gronden van derden worden opgenomen, moeten in het Omgevingsplan exploitatieregels worden opgenomen of anderszins kostenverhaal worden geborgd.

Uitgangspunten:

- Looptijd: 10 jaar
- Minimaal 50% uitgeefbare m²
- 300 woningen
- Verhouding woningtypen: 70% betaalbaar – 15% middel – 15% duur

Op basis hiervan wordt een negatief resultaat verwacht van € 5.000 tot € 10.000 per woning, exclusief bovenplanse voorzieningen en kosten. Waar mogelijk zetten we in op subsidies.

Risico's en aandachtspunten

Naast gebruikelijke risico's zoals politieke en wettelijke wijzigingen en beroepsprocedures, zijn er enkele aandachtspunten die invloed kunnen hebben op planning en financiën:

- Verkeersontsluiting: is een rotonde noodzakelijk, haalbaar en/of wenselijk?
- Netcongestie: tijdige beschikbaarheid nutsvoorzieningen
- Flora- en faunaonderzoek: natuurvergunning, stikstofruimte
- Ambtelijke capaciteit
- Investeringscapaciteit corporaties

6 Bijlagen

Bijlage 1 Wijzigingen SPvE 2012 ten opzichte van SPvE 2011

Ten opzichte van de eerst vastgesteld SPvE van februari 2011 zijn in de versie van 2012 de onderstaande wijzigingen doorgevoerd. Dit naar aanleiding van met name de gewijzigde gemeentebrede woonvisie begin 2012.

Wijzigingen per hoofdstuk:

- voorwoord: is geactualiseerd
- samenvatting: is aangepast: m.n. tekst planvisie, plangebied, wonen, energie, afval
- H1, inleiding: is aangepast aan actualiteit
- H2, bestuurlijk kader : grotendeels gehandhaafd, aangepast is de tekst over regiovisie G-A, concept woonvisie en startnotitie/GOK
- H3, planvisie op duurzaamheid : is aangepast
- H4, algemene karakteristieken plangebied : gehandhaafd, alleen paragraaf plangebied aangepast
- H5, ruimtelijk concept, landschappelijk raamwerk : gehandhaafd, alleen zuidelijke ontsluiting verkeer nog niet specifiek benoemd (conform raadsbehandeling februari 2011)
- H6, programma wonen, verkeer, MFA : paragraaf wonen is aangepast, rest gehandhaafd (wel 2e verkeersontsluiting aangepast).
- H7, programma milieubeheer en civiele techniek : paragraaf waterhuishouding is in hoofdlijnen gehandhaafd , hoeveelheid waterberging aangepast/gefaseerd, paragraaf ecologie is gehandhaafd, paragraaf drink, regen- en afvalwater is gedeeltelijk aangepast (vergaande gescheiden sanitatie -> gescheiden sanitatie), paragraaf energie is aangepast (energieleverende wijk vervallen, wel energiezuinige concepten stimuleren), paragraaf afval is aangepast (hier werd nog een link gemaakt met vergaande gescheiden sanitatie = eruit -> aansluiten bij gemeentelijk beleid), paragraaf zoneringen, k&l, civiele techniek en materiaalgebruik zijn voornamelijk gehandhaafd.
- H8, verkennende grex = aangepast/geactualiseerd
- H9, planning, organisatie en communicatie: hoofdlijnen gehandhaafd, wel op bepaalde punten geactualiseerd/aangescherpt.

Bijlage 2 Samenvatting SPvE 2012

✓ (Groen): Uitgangspunt wordt overgenomen

? (Oranje): Uitgangspunt wordt mogelijk meegenomen; nader onderzoek nodig

✗ (Rood): Uitgangspunt vervalt; hiervoor worden nieuwe regels opgesteld

Planvisie	✓ De gemeentelijke visie op duurzaamheid combineert twee benaderingen: sustainability (milieukundige duurzaamheid) en durability (fysieke, ruimtelijke duurzaamheid). Door deze te integreren, wordt De Bronnen een wijk die op brede schaal duurzaam is. Dit gebeurt door een stedenbouwkundige structuur te ontwerpen die gebaseerd is op water, landschap en infrastructuur. Het landschap vormt de basis voor duurzame elementen, waardoor de wijk langdurig een hoogwaardige en inspirerende woonomgeving blijft.
-----------	---

Plangebied	? Met een omvang van ca 70 ha, voor ongeveer 300 woningen, mogelijk uit te breiden tot 550. ✓ Doel is het creëren van een nieuwe dorpsrand met een stedenbouwkundig masterplan dat inspeelt op landschap, hydrologie en duurzaamheid.
------------	---

Ruimtelijk concept	✓ Landschappelijke basis: afwisseling tussen hoog en laag, en tussen oerlaag en lanenstelsel. ✓ Herstel en vernatten van het brongebied en behoud van cultuurhistorische elementen zoals houtwallen en bospartijen. ✓ Bestaande hoofdstructuur is de kapstok voor variatie in natte en droge woonomgevingen, met veel collectieve ruimte voor sport, spel en recreatie voor relatie tussen wonen en landschap. ✓ Een aantal bestaande ruimtelijke aspecten is zo waardevol dat deze moeten worden opgenomen in het ontwerp van de wijk: * Zandpadenstructuur met bijbehorende houtwallen/beplanting; * Twee oude afwateringssloten; * 4 Aanwezige bospartijen (bosopstand Staatbosbheer langs kanaal, Ole Max bosje (oude leemput), Katoelje bosje; * Larix bosje (element ruilverkaveling), de weg Nieuwe Stukken als structuur, Taarloseweg.
Wonen	✓ Voor mensen gericht op regio Groningen-Assen en huidige inwoners van Vries. ? Gefaseerde bouw: 25–30 woningen per jaar. ✗ Gemiddelde dichtheid: 16 woningen/ha. ✗ Mix van woningtypen, met nadruk op middeldure en dure segmenten en vraaggericht. ? Voornamelijk grondgebonden woningen ✗ Minimaal 30% via (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Verkeer	? Toegangen: Twee autotoegangen/hoofdentrees (zuidelijk via Asserstraat en noordelijk via Nieuwe Stukken). ? Langzaam verkeer: Eikenlaan als hoofdroute; verbetering van oversteekbaarheid van de Asserstraat en verbetering gebruik van zandpaden. ✓ Snelheidsregime van 30 km per uur. ? Parkeren: 2 plekken per woning, uitgewerkt per cluster. ✓ Voorbereiding op elektrisch vervoer. ✓ Bereikbaarheid percelen/agrarische bedrijven ten zuiden van het plangebied aan de weg Nieuwe Stukken. ? Inzet is om door het brongebied een recreatieve langzaamverkeersroute aan te leggen. De haalbaarheid wordt in de ontwerpfase nader onderzocht. ? Binnen de wijk geldt als uitgangspunt voor de inrichting dat auto's ongeschikt zijn.
MFA	✗ Functies: Basisscholen, BSO, jongerenruimte, welzijnsvoorzieningen en gymzaal. ✗ Locatie: Ten zuiden van sportcomplex VAKO, op 1 ha.
Waterhuis- houding en regen- en afvalwater	✗ Benodigde waterbergingscapaciteit is ca 2,5 -4 ha. ? Herstel brongebied: Water wordt vastgehouden in brongebied en toevoerende watergangen en niet versneld afgevoerd. ? Duurzaam systeem: Gescheiden riolering; hemelwater infiltreert of stroomt naar open water. ? Nader onderzoek naar mogelijkheid van drinkwaterbeperking.
Ecologie	✓ Behoud en versterking: Natuurwaarden zoals houtwallen, bosjes en kwel blijven behouden en waar mogelijk worden versterkt.
Energie	? Verwarming: Warmte Koude Opslag (WKO) als voorkeursoptie. ✓ Zonne-energie: Wordt gefaciliteerd, rekening houdend met schaduwwerking van houtwallen. ✓ Mogelijkheden Smart Grid (slim elektriciteitsnet) nader onderzoeken. -Energiebesparingsmogelijkheden in openbare verlichting (LED).
Afval	✓ Aansluiting bij gemeentelijk afvalbeleid.
Civil	✓ Bestaande geluidszonering en milieucontouren in acht nemen. ✗ Breedte kabels- en leidingenstroken 2 meter, minimale afstand tot bomen en bebouwing 1 meter. ✓ Gebruik van bestaande terreinstructuur: Het ontwerp sluit zoveel mogelijk aan bij het huidige maaiveld. ✓ Grondverwerking: Waar grondverzet toch nodig is (zoals bij het beekdal), wordt de vrijgekomen grond zoveel mogelijk binnen het plangebied hergebruikt.

Materiaal- gebruik	✓ Duurzaam inkopen: De gemeente Tynaarlo hanteert een duurzaam inkoopbeleid voor onderdelen die zij zelf realiseert of aanbesteedt. ✓ Optimale materiaalbalans door te besparen op materiaal. ✓ Stimuleren van gebruik van duurzame en gezonde materialen door bewoners en ontwikkelaars. ✗ Aansluiting op visie: Dit beleid sluit goed aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen van De Bronnen. ✓ Openbare ruimte beheren conform BOR-systematiek, het basisniveau.
-----------------------	--

Bijlage 3 Evaluatieverslag van de reacties op de concept-startnotitie

De inhoud volgt na collegebesluitvorming en terinzagelegging