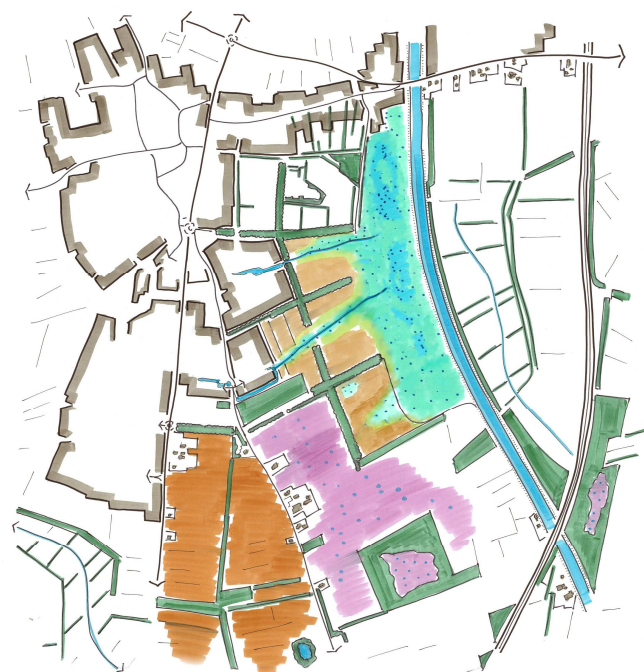


de Bronnen

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Geactualiseerde versie d.d. 1 mei 2012



Inhoudsopgave

Voorwoord	
Samenvatting	07
1. Inleiding	12
2. Bestuurlijk kader	14
3. Planvisie op duurzaamheid	21
4. De algemene karakteristieken van het plangebied	24
5. Ruimtelijk concept gebaseerd op landschappelijk raamwerk.....	29
5.1 Uitgangspunten voor de hoofdstructuur.....	30
5.2 Uitwerking landschappelijk–stedenbouwkundige samenhang ...	32
5.3 Uitgangspunten uitwerking woonmilieus	34
6. Programma wonen, verkeer en MFA	35
6.1 Wonen	35
6.2 Verkeer	37
6.3 Multifunctionele Accommodatie	40
7. Programma milieubeheer en civiele techniek	41
7.1 Waterhuishouding	41
7.2 Ecologie	42
7.3 Drink-, regen- en afvalwater	43
7.4 Energie	44
7.5 Afval	45
7.6 Zoneringen	45
7.7 Kabels en leidingen	46
7.8 Civiele techniek	46
7.9 Materiaalgebruik	47
8. Grondexploitatie	49
9. Planning, organisatie en communicatie	50

Bijlagen:

- 1 Overzicht onderzoeken/rapporten De Bronnen
- 2 Planning
- 3 Projectcommunicatieplan



Afbeelding 1 Wethouder Henk Kosmeijer.

Voorwoord

Beste lezer,

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de nieuwe woonwijk De Bronnen is vorig jaar in februari door de gemeenteraad vastgesteld. We hebben het nu geactualiseerd.

Waarom? Omdat de woningmarkt de laatste jaren sterk veranderd is. Om daar zo goed mogelijk op in te spelen hebben we zowel op regionaal als op gemeentelijk niveau ons woningbouwprogramma herijkt en aangepast aan de nieuwe marktomstandigheden.

Binnen de regio wordt ernaar gestreefd om verschillende soorten woonmilieus aan te bieden. De nieuwe wijk De Bronnen gaat hieraan bijdragen door een kwalitatief hoogwaardig, dorps en landschappelijk woonmilieu te realiseren. Een woonmilieu dat uitstekend bij het dorp Vries past. Vries maakt deel uit van het esdorpenlandschap, één van de oudste en best bewaarde landschapstypen van Nederland.

In verband met deze kwaliteiten zien deskundigen De Bronnen als een kansrijke woningbouwontwikkeling. Maar, gezien de huidige woningmarkt, vinden zij het verstandig de nieuwe wijk meer gefaseerd te ontwikkelen dan tot nu toe was voorzien. Dat advies volgen wij op.

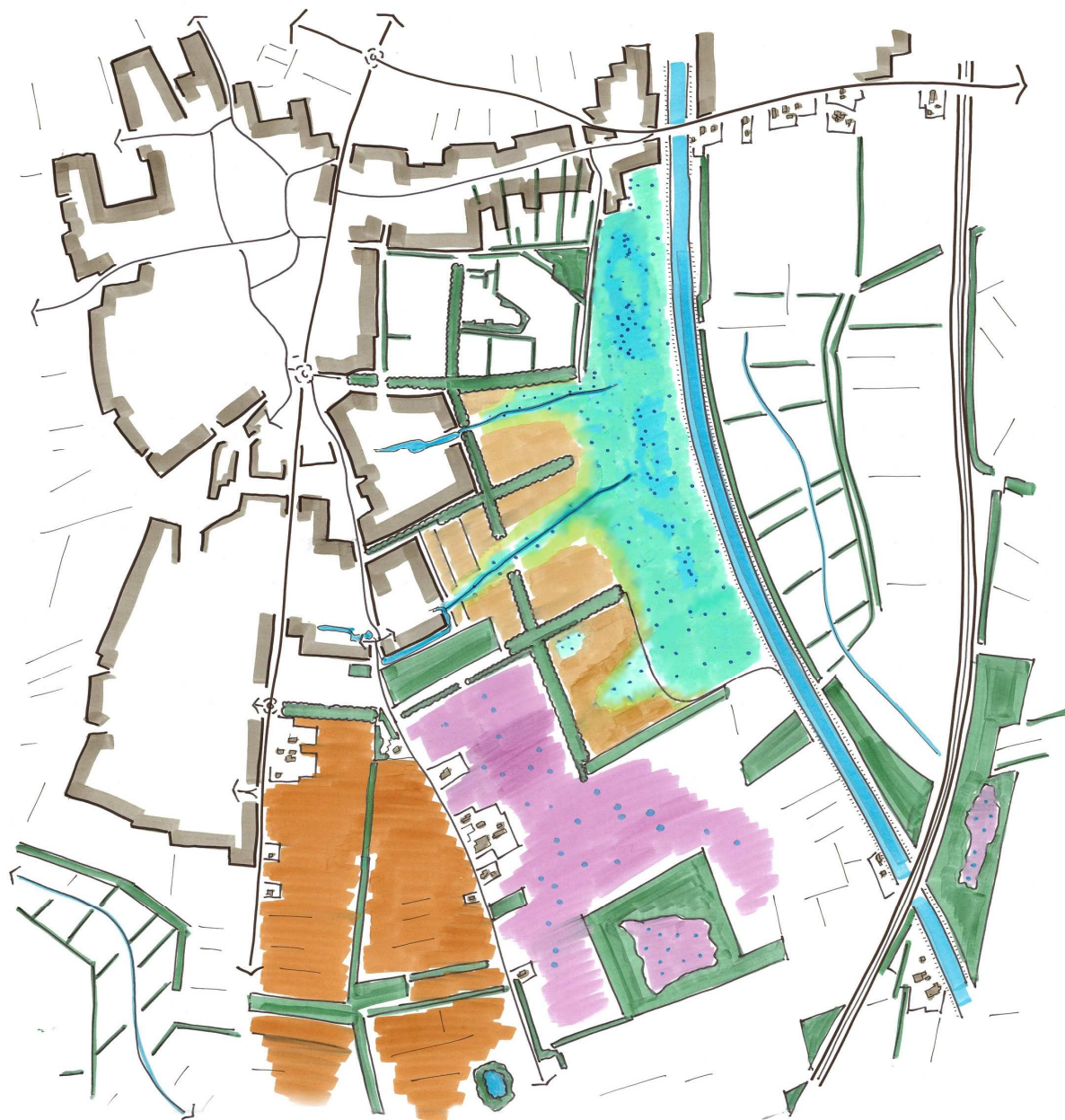
Dit geactualiseerde Stedenbouwkundig Programma van Eisen vormt de basis voor de verdere planontwikkeling. Samen met ontwerpers en andere deskundigen, maar ook samen met inwoners van Vries, willen we de nieuwe wijk vorm gaan geven. Toekomstige bewoners bieden we nadrukkelijk de ruimte om hun woonwensen in te vullen. Woonwensen die natuurlijk binnen onze ambitie moeten passen.

Onze ambitie is om van De Bronnen een aantrekkelijk, eigentijds en duurzaam woonlandschap te maken. We zullen niet alleen respectvol met het prachtige landschap omgaan, maar we willen daar met de nieuwe wijk zelfs kwaliteiten aan toevoegen.

De basis hiervoor vindt u in dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen. We hopen dat het een bron van inspiratie zal zijn.

Vries, april 2012

Henk Kosmeijer
Wethouder Ruimtelijke Ordening



Afbeelding 2 De ruimtelijke onderlegger De Bronnen.
De diverse landschapstypen vormen de basis voor de verdere ontwikkeling.

Samenvatting

Voor u ligt het geactualiseerde stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) voor De Bronnen. Het SPvE is een belangrijk beslisdocument in het planvormingsproces voor de nieuwe woonwijk in Vries. Het document verwoordt de gemeentelijke ambities en geeft op hoofdlijnen aan welke ruimtelijke en programmatische invulling de gemeente voor ogen heeft. Het SPvE wordt in de volgende fase vertaald in een stedenbouwkundig plan. Daar waar in dit rapport wordt verwezen naar woningaantallen en perioden van ontwikkeling, zijn deze sterk afhankelijk van de dan aanwezige marktomstandigheden. Dit kan dan resulteren in afwijkingen en bijstellingen van hetgeen is genoemd in dit rapport.

De Bronnen wordt een eigentijdse en duurzame woonwijk aan de oostkant van Vries. In de wijk worden in eerste instantie circa 300 woningen en een Multifunctionele Accommodatie (MFA) gebouwd.



Afbeelding 3 Plangebied De Bronnen.

Planvisie

De gemeentelijke visie op duurzaamheid laat zich het beste toelichten door de termen *sustainability* en *durability*. Sustainability heeft te maken met de definiëring van duurzaamheid vanuit een milieukundige optiek. Durability (ook wel tijdgebonden duurzaamheid genoemd) zet in op de definiëring van duurzaamheid vanuit een fysieke en in dit geval primair ruimtelijke optiek.

Door beide invalshoeken van duurzaamheid te combineren wordt De Bronnen een wijk die in de breedte duurzaam is.

Dit willen we allereerst realiseren door onze eigen verantwoordelijkheid te nemen en een duurzame stedenbouwkundige structuur (water, landschap en infrastructuur) te ontwerpen en realiseren. Hierdoor wordt landschap de basis voor minder tijdgebonden programma onderdelen, zodat de wijk lang mee kan en blijvend een kwalitatief en hoogwaardige en inspirerende woonomgeving kan zijn.

Plangebied

Met de ontwikkeling van De Bronnen krijgt Vries een gefaseerde uitbreiding aan de zuidoostzijde van het dorp. Stedenbouwkundig ligt de vraag voor hoe de afronding van het dorp op een goede manier vorm kan krijgen. Het op te stellen stedenbouwkundig masterplan (ontwerp) zal hierop een antwoord moeten geven. Vooralsnog wordt uitgegaan van de bouw van circa 300 woningen, met een mogelijke doorontwikkeling tot circa 550 woningen.

Het huidige plangebied is circa 70 ha en is groter dan nodig is voor de ontwikkeling van circa 300 woningen (= exploitatiegebied). De exacte begrenzing van het exploitatiegebied wordt op basis van het stedenbouwkundig masterplan (ontwerp) bepaald.



Afbeelding 4 Cultuurhistorische elementen in het plangebied.

Ruimtelijk concept

Het hydrologisch natte landschap biedt goede aanknopingspunten om met De Bronnen een mooie nieuwe dorpsrand aan Vries toe te voegen (de natte tegenhanger van Esveen aan de westkant van Vries). De hoofdstructuur van de nieuwe woonwijk is geënt op een landschappelijk raamwerk en biedt daarmee mogelijkheden voor landschappelijke identiteit, verschillende woonmilieus en ruimte voor duurzame maatregelen. Onder andere de volgende uitgangspunten geven vorm aan de ruimtelijke hoofdstructuur.

Nieuwe identiteit

- De hoofdstructuur bouwt voort op twee landschapscomponenten:
 - * Afwisseling tussen hoog en laag (vingerlas) en;
 - * Afwisseling tussen de oerlaag en het lanenstelsel.
- Herstel en vernatten van het brongebied, waardoor de gradiënten (hoogtelijnen) zichtbaar worden in het gebied. Deze gradiënten ondersteunen tevens de gewenste natuurdifferentiatie.
- De ruimte (wig) tussen de Asserstraat en de Taarloseweg wordt verbijzonderd tot een aantrekkelijke dorpsrand.

Cultuurlandschap

- Het lanenstelsel (waaronder de houtwallen met zandpaden) blijft grotendeels intact.
- Behoud van aanwezige bospartijen

Waterbeheer en stedenbouw

- De laagten op de flank blijven open, ze vormen zichtlijnen naar het brongebied. Nieuwe bebouwing volgt de randen van de laagten.
- Achter de randen kan in hogere dichtheid worden gebouwd, mits er een functionele en visuele verbinding blijft met de laagten en het brongebied.

Woonmilieus

- De hoofdstructuur is de kapstok voor een variatie aan nieuwe landschappelijke woonmilieus in een natte of droge context.

De hoofdstructuur wordt uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Hiervoor geldt dat hydrologie, ecologie en duurzaam materiaalgebruik een weloverwogen plek moeten krijgen. De relatie tussen wonen en landschap die kenmerkend is voor een esdorp wordt zichtbaar door veel collectieve ruimte. Dit is ook de basis voor sport, recreatie en (avontuurlijk) spelen in een veilige dorps- en groene setting.

Wonen

De Bronnen wordt gebouwd voor mensen die georiënteerd zijn op de regio Groningen-Assen en die suburbaan of dorps willen wonen.



Afbeelding 5 Zandpad (noord-zuid) in het plangebied.

Daarnaast vormen mensen die nu al in Vries wonen een belangrijke doelgroep. Er komen in eerste instantie circa 300 woningen, met een mogelijke doorontwikkeling tot circa 550 woningen. Voor het woonprogramma gelden de volgende uitgangspunten:

- Gefaseerde ontwikkeling: circa 25-30 woningen/jaar;
- Gemiddelde woningdichtheid van circa 16 woningen per hectare;
- Goede sociale mix van verschillende woningtypologieën en marktsegmenten, waarbij het zwaartepunt wat meer ligt op middeldure en dure woningen;
- Een deel van de woningen is huur;
- Voornamelijk grondgebonden woningen;
- Minimaal 30% van de woningen wordt gerealiseerd via (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Verkeer

De Bronnen krijgt twee entrees voor het autoverkeer. Één zuidelijk vanaf de Asserstraat en één noordelijk via de weg Nieuwe Stukken. De Eikenlaan wordt ingezet als belangrijkste langzaam verkeerverbinding tussen het dorp en de nieuwe wijk. Sporthal de Kamp blijft met de auto bereikbaar via de Eikenlaan. Van daaruit kan men ook bij de nieuw te bouwen MFA komen. Andere uitgangspunten voor het verkeer zijn ondermeer:

- Het verbeteren van de oversteekbaarheid van de Asserstraat voor het langzaam verkeer;
- Het bestaande lanenstelsel met zandpaden wordt geschikt gemaakt voor langzaam verkeer;
- 2 parkeerplaatsen per woning, in de ontwerpfase wordt per cluster nader uitgewerkt hoe het parkeren wordt opgelost (overwegend bij de woningen);
- Anticiperen op het mogelijk gebruik van de elektrische auto.

Multifunctionele Accommodatie (MFA)

In De Bronnen komt een multifunctionele accommodatie (MFA). De MFA zal in ieder geval ruimte bieden voor de huisvesting van twee basisscholen (openbaar en christelijk onderwijs), buitenschoolse opvang van kinderen van 4 tot 12 jaar, jongerenactiviteitsruimte, welzijnsruimten en een gymzaal. De realisatie van de MFA wordt uitgevoerd in een aparte projectorganisatie. In het stedenbouwkundig plan van De Bronnen wordt 1 ha gereserveerd voor de bouw van de MFA. De MFA komt ten zuiden van het sportcomplex van VAKO.

Waterhuishouding

Met de realisatie van De Bronnen doet de kans zich voor een begin te maken met het herstel van het brongebied. De waterbergingsopgave van De Bronnen wordt gekoppeld aan het brongebied en hierin opgevangen. Zowel het brongebied als de

toevoerende watergangen worden zodanig ingericht dat het water zo lang mogelijk wordt vastgehouden. Hierdoor wordt het water niet langer meer versneld afgegeven aan het Eelderdiep en kan de natuurlijke waterhuishouding herstellen. Op deze wijze ontstaat er in de wijk een uitermate duurzame waterhuishouding.

Ecologie

In het gebied bevinden zich in de bestaande situatie relatief hoge natuurwaarden in de vorm van met name oude houtwallen, bosjes en kwel. Uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het ecologisch potentieel, de soortenrijkdom en natuurlijke variatie binnen het gebied gehandhaafd blijven en daar waar mogelijk worden versterkt. Dit zowel ten behoeve van natuurontwikkeling als de belevingswaarde van toekomstige bewoners.

Regen- en afvalwater

Het bij de bron scheiden en apart behandelen van de verschillende waterstromen speelt in op de tendens waarbij op zoek wordt gegaan naar een meer duurzame manier van afvalwaterbehandeling. In De Bronnen komt een gescheiden rioleringsstelsel. Concreet betekent dit dat het *hemelwater* niet wordt aangekoppeld op de riolering, maar infiltreert in de ondergrond of wordt afgevoerd naar open water. Op deze wijze komt het hemelwater uiteindelijk in het brongebied terecht en draagt daarmee bij aan het herstel van het brongebied.

Energie

De steeds strenger wordende wet- en regelgeving heeft ervoor gezorgd dat nieuwbouwwoningen de laatste jaren een stuk energiezuiniger zijn geworden. Deze tendens zet zich naar verwachting de komende jaren door.

Om de energievraag op woningniveau zo laag mogelijk te krijgen is er onderzoek gedaan naar verschillende verwarmingsconcepten van woningen. Uit dit onderzoek blijkt dat Warmte Koude Opslag de meest voor de hand liggende optie is. De gemeente wil het toepassen van WKO faciliteren en zal hier in de nadere uitwerking van de plannen aandacht aanbesteden.

Zonne-energie biedt op woningbouwniveau de meeste kansen voor duurzame energieopwekking. De aanwezige houtwallen zullen in verband met de schaduwwerking op bepaalde locaties de mogelijkheden beperken. De gemeente wil het toepassen van zonne-energie zoveel mogelijk faciliteren, onder andere door hier aandacht voor te hebben en rekening mee te houden in het op te stellen stedenbouwkundig ontwerp.



Afbeelding 6 Doorkijk plangebied vanaf zandpad.

Afval

Uitgangspunt voor de afvalinzameling is dat aangesloten wordt bij het gemeentelijk beleid hiervoor.

Civiel

Bij het ontwerp en de inrichting van de wijk wordt daar waar mogelijk gebruik gemaakt van datgene wat het gebied te bieden heeft. Er wordt in het stedenbouwkundige ontwerp dus zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestaande maaiveldniveau. Eén en ander betekent automatisch ook dat zo min mogelijk grondverzet nodig is. Daar waar dit toch noodzakelijk is (bijvoorbeeld bij de inrichting van het beekdal), zal de vrijgekomen grond zoveel mogelijk binnen het plangebied worden verwerkt.

Materiaalgebruik

Voor die onderdelen van de wijk die de gemeente zelf realiseert/aanbestedt heeft de gemeente Tynaarlo in haar inkoopbeleid vastgelegd dat bij alle inkopen en aanbestedingen zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met het aspect duurzaamheid. Deze inzet sluit goed aan bij de doelstelling van De Bronnen.

1. Inleiding

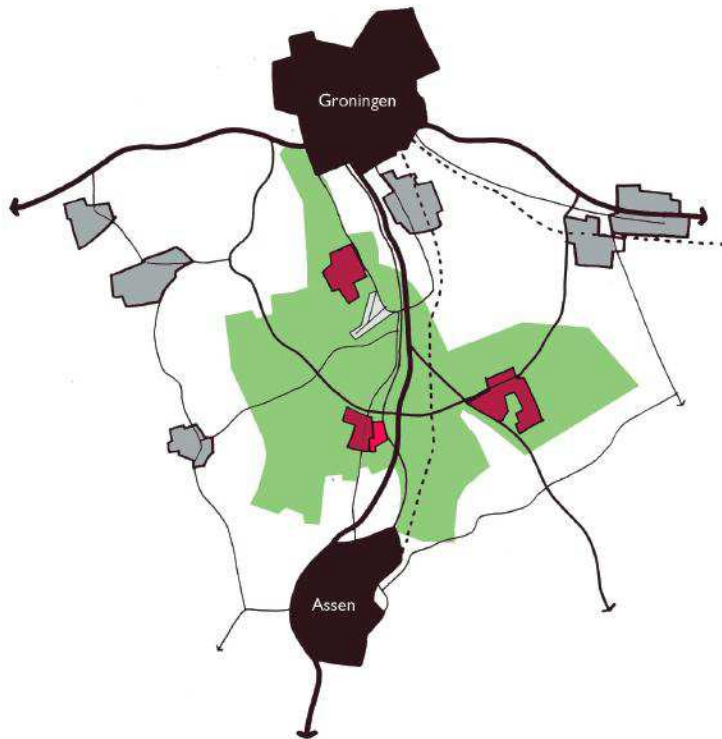
Locatieontwikkelingen zoals De Bronnen (voorheen Vries Nieuwe Stukken) worden projectmatig aangepakt. Bij een projectmatige aanpak doorloopt het ontwikkelingsproces een aantal verschillende stappen, ook wel fases genoemd. Veelal wordt de volgende fasering gehanteerd: initiatief-, definitie-, ontwerp-, realisatie- en tenslotte de beheerfase. Bij ingewikkelde projecten is vaak niet alleen sprake van een lineair proces, maar ook van een cyclisch proces. Dit is ook het geval bij De Bronnen.

Om te starten met het project heeft de gemeenteraad in 2008 de startnotitie 'Vries Nieuwe Stukken' vastgesteld. In de definitiefase is de startnotitie vertaald in een Globaal Ontwikkeldkader (GOK). Vervolgens is op basis van het GOK een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld, dat begin 2011 door college en raad is vastgesteld.

De bedoeling was om op basis van het SPvE een stedenbouwkundig ontwerp te maken voor de nieuwe Vriezer woonwijk. Echter, de ontwikkelingen in de woningmarkt gaven aanleiding voor nader onderzoek naar de woonbehoefte; zowel op gemeentelijk als op regionaal niveau. Deze onderzoeken hebben geleid tot bijstelling van de regionale woningbouwprogrammering. Woningbouw in Tynaarlo - en ook Vries - wordt als voldoende kansrijk gezien. De ontwikkeling van De Bronnen wordt dan ook verder opgepakt, maar de woningbouwproductie wordt meer gefaseerd. Vooralsnog wordt uitgegaan van de bouw van circa 300 woningen tot 2025 en een mogelijke doorontwikkeling na deze periode tot circa 550 woningen.

Deze aanpassingen in de uitgangspunten c.q. de herijking van de opdracht maakten het noodzakelijk het in 2011 vastgestelde SPvE te actualiseren. In het geactualiseerde SPvE hebben we ook de inzichten verwerkt van een aantal studies / verkenningen die in 2011 zijn verricht op het gebied van duurzaamheid (energie en gescheiden sanitatie). Het geactualiseerde SPvE is het vertrekpunt voor de komende ontwerpfase. Het SPvE wordt daarin vertaald in een stedenbouwkundig ontwerp.

De Bronnen wordt een eigentijdse en duurzame woonwijk. De woonwijk vormt de nieuwe oostelijke dorpsrand van Vries. Dit zal gefaseerd vorm krijgen. Op termijn kunnen er circa 550 woningen en een Multifunctionele Accommodatie een plek krijgen.



Afbeelding 7 Ligging van De Bronnen in de Regio.

Het project De Bronnen komt mede tot stand met steun van de provincie Drenthe, het ministerie van VROM en de Europese Unie. De gemeente Tynaarlo participeert met het project De Bronnen in het Interreg North Sea Sustainable Energy Planning (Interreg NS SEP). Dit is een samenwerking van publieke en private partners en kennisinstellingen binnen de Noordzee regio. Interreg NS SEP is gericht op het ontwikkelen en realiseren van regionale of lokale energieplannen en de kennisuitwisseling daarvan. Het project De Bronnen draagt daarin bij aan de ontwikkeling van kennis over het tot stand komen van duurzame wijken.

Opbouw van het SPvE

In hoofdstuk 2 wordt het bestuurlijk kader voor het SPvE uiteengezet. Dit hoofdstuk heeft een procedureel karakter. Duurzaamheid vormt mede de leidraad voor de planvorming voor De Bronnen. De planvisie hierop is het onderwerp van hoofdstuk 3. De kwaliteiten en karakteristieken van het plangebied worden toegelicht in hoofdstuk 4. Het ruimtelijk concept mede gebaseerd op het landschappelijk raamwerk wordt gepresenteerd in hoofdstuk 5. In de voor het vervolgtraject belangrijke hoofdstukken 6 en 7 wordt het programma toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op wonen, de Multifunctionele Accommodatie (MFA) en verkeer. Hoofdstuk 7 bevat het programma voor milieubeheer en civiele techniek.

In hoofdstuk 8 komt het aspect grondexploitatie aan de orde. In het laatste hoofdstuk (9) wordt de procedurele draad van het eerste hoofdstuk weer opgepakt. Dit slothoofdstuk beschrijft de planning, organisatie van het vervolgtraject van dit project en de communicatie.

2. Bestuurlijk kader

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat nader in op de stedenbouwkundige en juridisch-planologische documenten en de gemeentelijke beleidsdocumenten die richtinggevend zijn voor de planvorming. Er wordt een inhoudelijke toelichting gegeven, omdat de documenten relevant zijn voor de bepaling van de programmatische uitgangspunten voor wonen, verkeer, multifunctionele accommodatie, milieubeheer en civiele techniek. Deze worden in de hoofdstukken 6 en 7 nader toegelicht.

Het bestuurlijk kader voor het SPvE De Bronnen wordt gevormd door:

- De Regiovisie Groningen-Assen;
- De Structuurvisie Omgevingsvisie Drenthe;
- Het Structuurplan Tynaarlo;
- De Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan (LOP);
- Raadsbesluit (2006) om de nieuwe wijk innovatief te ontwikkelen;
- De Startnotitie Vries Nieuwe Stukken en beschikbaarstelling krediet;
- Het Globaal Ontwikkelingskader Vries Nieuwe Stukken (GOK);
- Herijking Bestuurlijke Opdracht, mei 2012

Daarnaast zijn de volgende gemeentelijke beleidsdocumenten richtinggevend:

- Woonvisie (concept)
- Integraal accommodatiebeleidsplan Vries;
- Milieubeleidsplan / Beleidsplan Duurzaam Bouwen;
- Klimaatcontract / Klimaatbeleid;
- Waterplan;
- Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan;
- Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Raadsbesluit.
- Bestemmingsplan(nen).

Hieronder staat een inhoudelijke toelichting voor de belangrijkste stedenbouwkundige en juridisch-planologische documenten.

Regiovisie Groningen-Assen

De Regiovisie is geen ruimtelijk plan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening, maar een samenwerkingsprogramma van de regionale overheden binnen de regio Groningen-Assen om te komen tot regionale ontwikkeling. Inzet van de samenwerking is het versterken van de economische positie en het verder uitbouwen van de unieke en onderscheidende gebiedskwaliteiten. De gemeente Tynaarlo positioneert zichzelf als de luwe “Groene Long” in de stedelijke regio Groningen-Assen.

De afgelopen jaren heeft de Regio een ruimtelijke en economische visie voor het gebied ontwikkeld. Daarbij is ervoor gekozen het wonen, het werken en de mobiliteit te concentreren in de verstedelijkte zone, de zogenaamde T-structuur. De Regiovisie is uitgewerkt in ontwerp-opgaven en regionale programma's en projecten: Bereikbaarheid, Regiopark, Bedrijventerreinen en Wonen. Op basis hiervan is in 2003 voor elke gemeente een woningbouwopgave bepaald. Voor de gemeente Tynaarlo geldt dat een belangrijk deel van de woningbouwopgave in De Bronnen wordt gerealiseerd.

Het plangebied van De Bronnen valt binnen een investeringsgebied van het regiopark Groningen-Assen; de Koningsas*.

De huidige situatie op de woningmarkt vraagt om een aanpassing van het destijds afgesproken (en in 2007 al bijgestelde) regionale woningbouwprogramma; zonder ingrijpen dreigt er een overaanbod aan plannen ontwikkeld te worden met alle financiële risico's van dien. In februari 2012 zijn hierover binnen de regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan enerzijds uit van een kwantitatieve beperking van het regionale woningbouwprogramma en anderzijds van een kwalitatieve versterking van het programma. Voor de gemeente Tynaarlo is vastgesteld dat het reëel is uit te gaan van een scenario waarin in de Regio Groningen-Assen jaarlijks 1000 woningen worden gebouwd. Voor de gemeente Tynaarlo is er in de basis een ontwikkelpotentie van circa 1310 woningen in de periode 2012-2030. In de excellente groenstedelijke woonmilieus in Eelderwolde en Eelde/Paterswolde voorziet de regio Groningen-Assen ruimere mogelijkheden.

* De Koningsas is de noord-zuidlopende zone tussen de kernen Assen en Groningen en de bundel van infrastructuur (Rijksweg A28, spoorlijn, Noord-Willemskanaal, Asserstraat). In deze zone wordt gezocht naar mogelijkheden voor landschappelijke versterking en versterking van de ruimtelijk-culturele betekenis.

Voor de ontwikkeling van De Bronnen betekent dit dat de voorziene woningbouwproductie meer gefaseerd moet worden in de tijd dan aanvankelijk werd beoogd.

Concept Woonvisie (nog vast te stellen)/ advies Arcadis m.t.b. De Bronnen

Voor de ontwikkeling van De Bronnen wordt vanuit marktoogpunt geadviseerd uit te gaan van circa 300 woningen tot 2025. Dit is passend bij de schaal en natuurlijke opnamecapaciteit van Vries. De Bronnen zou vooral in moeten spelen op de vraag van doorstromers in de kern en op vestigende (jonge) gezinnen. Dit zorgt voor een goede sociale inbedding in het dorp: enerzijds worden lokale doorstromers bediend in de nieuwe woonwijk, anderzijds zal een deel van de vestigers in de bestaande voorraad landen. Daarnaast is lokale doorstroming goed voor starters, omdat hierdoor goedkopere woningen in de bestaande voorraad beschikbaar komen.

Structuurvisie 'Omgevingsvisie Drenthe'

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten van Drenthe de structuurvisie 'Omgevingsvisie Drenthe' vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De provincie heeft de ambitie om Drenthe als woonprovincie aantrekkelijker te maken met gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag.

De provincie wil zich bij het wonen meer richten op het regionale niveau en kwaliteit. De kwaliteit van de inrichting van de woonomgeving is in de eerste plaats een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

De provincie Drenthe heeft voor de drie regio's een maximum bepaald voor de woningbehoefte (kwantitatief plafond). Dit aantal is onder andere gebaseerd op de opgave van de Regio Groningen-Assen. De woningbouwprogrammering wordt zowel binnen Groningen-Assen als Noord en Midden Drenthe gemonitord en afgestemd. Uitgangspunt is een bundeling van wonen, werken en mobiliteit.

De provincie besteedt in haar Omgevingsvisie ook aandacht aan de kwalitatieve afstemming van het woningaanbod. Zij wil de huidige bevolking binnen een regio voldoende huisvestingsmogelijkheden bieden voor haar wooncarrière. Dit betekent dat binnen een regio voldoende aanbod moet zijn voor verschillende doelgroepen, zoals woningen voor starters en senioren. Ook is het van belang doorstroming in

- Continuïteit van de beekdalen;
- Aandacht voor de beekdalranden;
- De kleur van de ruggen;
- De verankering van de dorpen in het landschap;
- De infrastructurele (A28, N386, trein) of ingenieurslaag heeft een - eigen benadering in het LOP.
- De visie is in een werkboek verder uitgewerkt.

Het LOP heeft de status van structuurvisie conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is de integrale visie voor de ontwikkeling van het landschap van Tynaarlo voor de komende 10 jaar tot 2019.

Startnotitie en Globaal Ontwikkelkader Vries Nieuwe Stukken*.

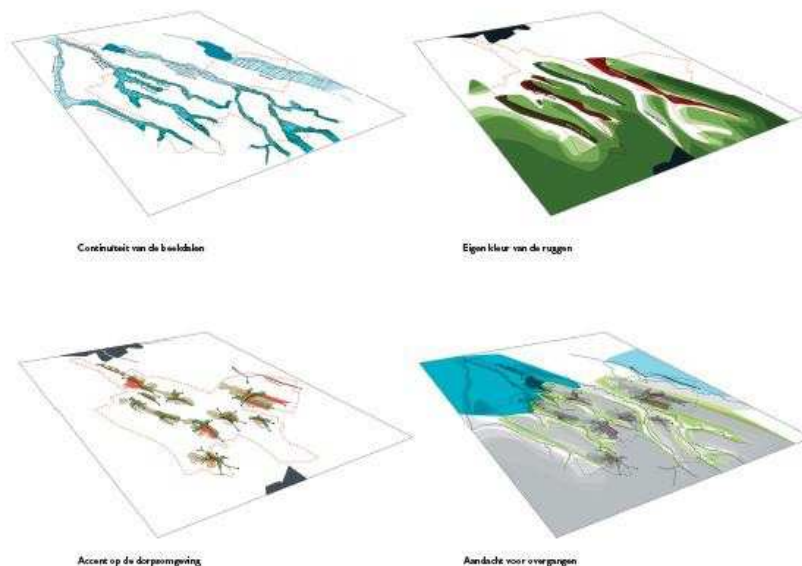
In september 2008 heeft de raad de startnotitie Vries Nieuwe Stukken vastgesteld. Deze startnotitie heeft als bestuursopdracht gediend voor de verdere planvorming. In juni 2009 is het Globaal Ontwikkelkader (GOK) vastgesteld. Beide notities zijn door de aanpassing van de bestuurlijke opdracht (2012) op bepaalde punten achterhaald. Tegelijkertijd zijn bepaalde andere kaders nog steeds actueel.

Het GOK gaat uit van een ruimtelijk functioneel programma voor de nieuwe wijk van:

- Circa 550 woningen in diverse typologieën en prijsklassen, clustergewijs te ontwikkelen over een periode van 10-15 jaar; *N.b. De aangepaste bestuurlijke opdracht gaat uit van de realisatie van circa 300 woningen tot 2025, met een mogelijke doorontwikkeling na deze periode tot circa 550 woningen.*
- Ontsluiting en locatie van 1 ha voor een multifunctionele accommodatie.

In het GOK zijn de ambities voor de nieuwe wijk als volgt verwoord:

1. Vries Nieuwe Stukken wordt de meest duurzame wijk van Nederland en komt op innovatieve wijze tot stand. *Nb. In de aangepaste bestuurlijke opdracht wordt aangegeven dat De Bronnen nog steeds een duurzame woonwijk moet worden, maar de ambitie om de duurzaamste te worden wordt losgelaten.*
2. Het natuurlijke landschap is de basis voor de woonwijk en een bron van schoon water, biodiversiteit en cultuur.
3. De wijk levert energie op, zuivert het water en restmaterialen bij de zuivering worden hergebruikt in de wijk. *Nb. In de aangepaste bestuurlijke opdracht wordt aangegeven dat niet langer gestreefd wordt naar een energieleverende wijk, maar dat in plaats hiervan de mogelijkheden voor energieopwekking op het nabijgelegen Vriezerbrug Zuid worden onderzocht. Daarnaast wordt aangegeven dat voor wat betreft het hergebruik van restmaterialen bij de*



Afbeelding 9 Visie elementen LOP. Illustratie H+N+S.

zuivering van water nader onderzoek heeft uitgewezen dat dit momenteel niet als kansrijk wordt beschouwd. Wel wil de gemeente open staan voor kansen die zich later mogelijk voordoen.

4. Gebruik van zoveel mogelijk lokaal en regionaal beschikbare materialen die gezond zijn en bijdragen aan schone lucht, water en energie.
5. Vries Nieuwe Stukken krijgt een gevarieerde opbouw zodat mensen een beroep op elkaar kunnen doen. Vries Nieuwe Stukken en het bestaande dorp versterken elkaar.
6. Vries Nieuwe Stukken wordt een wijk die in gezamenlijkheid wordt ontwikkeld en beheerd.

Verder zijn in het GOK onder andere de volgende uitgangspunten geformuleerd:

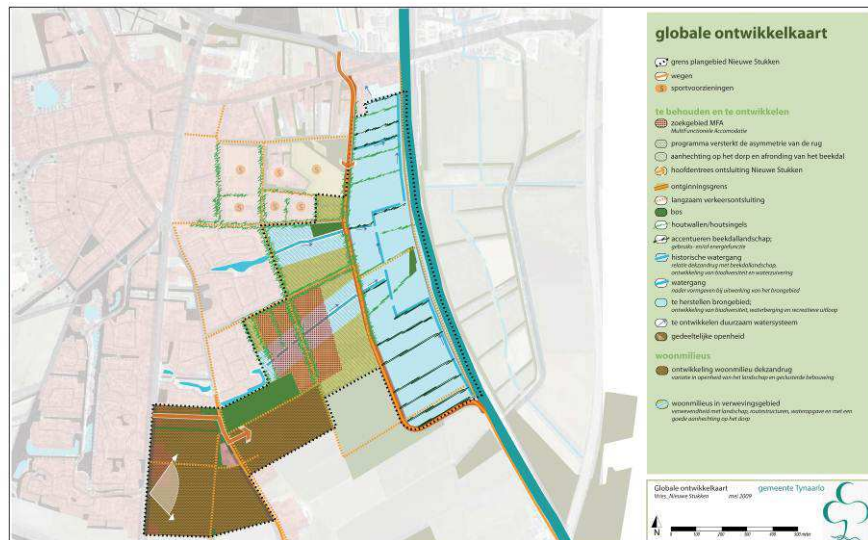
- Zoekgebied voor de MFA ligt middenin het plangebied, op een goed ontsloten plek; *Nb. In het SPvE van 2011 is reeds een nieuwe locatie aangewezen voor de MFA (direct ten zuiden van de sportvelden).*
- Programma versterkt enerzijds de asymmetrie van de rug en zorgt anderzijds voor de aanhechting op het dorp en de afronding van het beekdal;
- De zone direct langs het kanaal blijft vrij van bebouwing en wordt ingericht als brongebied, met een functie voor duurzaam waterbeheer, biodiversiteit en recreatie;
- Verkeerskundige ontsluiting van het plangebied via twee hoofdentrees; noordelijk via de weg de Nieuwe Stukken en zuidelijk via een aansluiting op de Asserstraat;
- Aantrekkelijk wandel- en fietspadennetwerk met korte verbindingen naar het dorp en de omgeving.

* Tot 11 oktober 2010 was Nieuwe Stukken de werknaam voor het project De Bronnen. Bij het vaststellen van de startnotitie en het GOK werd deze werknaam gehanteerd.

Bestemmingsplannen

In het gebied zijn twee verschillende bestemmingsplannen van kracht. Een deel van de gronden bevindt zich binnen het vigerende bestemmingsplan 'Vries Kern' en een deel binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Vries.

Het bestemmingsplan Vries Kern is in 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Tynaarlo. In dit bestemmingsplan zijn onder andere de sportvoorzieningen, de agrarische gronden ten oosten van de wijk Diepsloot, het Katoelbos en de woningen ten oosten van de Asserstraat geregeld. De overige gronden van het plangebied betreffen voornamelijk agrarische gronden die in het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn gelegen. Dit bestemmingsplan is in 1997 vastgesteld. De gronden ten westen van het Noord-Willemskanaal en ten zuiden van het



Afbeelding 10 Kaart Globaal Ontwikkeldakder De Bronnen.

sportcomplex zijn gelegen in de gebiedsbestemming 'Beekdalen II' en de gronden ten zuiden van het Katoelbos zijn gelegen binnen de gebiedsbestemming 'essen en veldontginningen'.

Binnen bovenvermelde plannen is de realisatie van de nieuwe woonwijk niet mogelijk. Om die reden moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Overige gemeentelijke beleidsdocumenten

De overige richtinggevende beleidsdocumenten zijn relevant voor de bepaling van het programmatische uitgangspunten ten aanzien van wonen, verkeer, multifunctionele accommodatie, milieubeheer en civiele techniek. Deze worden in de hoofdstukken 6 en 7 nader toegelicht.

3. Planvisie op duurzaamheid

Inleiding

De gemeente Tynaarlo wil haar steentje bijdragen aan een duurzame ontwikkeling van Nederland. Dit betekent ondermeer dat we de ambitie hebben om De Bronnen duurzaam te ontwikkelen. De gemeentelijke visie hierop is in dit hoofdstuk verwoord.

Duurzaamheid en duurzame ontwikkeling

Duurzaamheid behoeft uitleg want duurzaamheid wordt vaak gezien als een containerbegrip. Of anders gezegd duurzaamheid kun je op verschillende manieren uitleggen of interpreteren. Voor De Bronnen is steeds ingezet op twee invalshoeken van duurzaamheid, die gezamenlijk - door een integrale toepassing - moeten leiden tot een duurzame ontwikkeling.

Om de gedachtelijnen duidelijk neer te zetten worden twee Amerikaanse begrippen geïntroduceerd *Sustainability* en *Durability*. *Sustainability* heeft te maken met de definiëring van duurzaamheid vanuit een milieukundige optiek. *Durability* zet in op de definiëring van duurzaamheid vanuit een fysieke en in dit geval primair ruimtelijke optiek.

Sustainability is duurzaamheid die toegespitst is op het welbevinden van de mens en zijn natuurlijke omgeving. In de ecologie wordt de term 'Sustainability' gebruikt voor de mate waarin biologische systemen blijvend in stand kunnen blijven en/of zich door kunnen ontwikkelen in hun (bio)diversiteit. Dat geldt ook voor de mate van voortplanting over de lengte van jaren. Voor de mens sluit 'Sustainability' aan op de mate waarin voor een lange termijn sprake kan zijn van welbevinden. Dit is uiteraard afhankelijk van de natuurlijke en gebouwde omgeving van de mens. Maar dit geldt ook voor de mate waarin de mens verantwoordelijkheid neemt voor de natuurlijke wereld. Zorg voor of over de natuurlijke (energie)bronnen is een goed voorbeeld hiervan.

Durability (ook wel tijdgebonden duurzaamheid) sluit aan op het vermogen van goederen om een blijvende (gebruiks)waarde te hebben. Hier hoort in belangrijke mate bij dat de goederen ook ontworpen zijn op een lange levensduur. Aspecten als slijtage en esthetiek spelen hierbij een belangrijke rol. Voor woningen en infrastructuur geldt dit, maar ook voor een wijk. Landschap, maar ook infrastructurele en waterhuishoudkundige maatregelen worden ontworpen voor een periode van tussen de 100 en 150 jaar. Een gemiddelde woning kent een

kortere levenscyclus (circa 40 - 80 jaar). Woningbouw is vaak onderhevig aan conjunctuurschommelingen, veranderende wet- en regelgeving en de tijdgeest (trends en hypes).

Integrale duurzaamheid

Beide vormen van duurzaamheid leiden afzonderlijk tot een goed resultaat, gezamenlijk wordt het geheel nog sterker.

Ter illustratie. Iemand koopt schoenen, die 5 of misschien wel 10 jaar mee moeten kunnen. Primaire eisen zijn dan dat de schoenen comfortabele zijn, weinig slijtage gevoelig zijn en een tijdloos uiterlijk hebben. Er zijn dus eisen ten aanzien van gebruik, slijtage en ethiek. Dit is tijdgebonden duurzaamheid (durability). In een ruimtelijke context hoort hier ook flexibiliteit bij, om ruimtes of gebouwen op andere manieren te kunnen gebruiken.

Ook duurzaam (Sustainability) zou zijn als deze schoenen, geproduceerd zijn met een minimum aan energie (in productie en transport), een minimum aan materialen is gebruikt en de diverse materialen uiteen zijn te rafelen voor recycling.

Uitwerking duurzaamheid bij De Bronnen

De combinatie van beide vormen van duurzaamheid levert nog meer op. Dit is één van de ambities waar De Bronnen op wil inzetten.

Dit willen we allereerst realiseren door onze eigen verantwoordelijkheid te nemen en een duurzame stedenbouwkundige structuur (water, landschap en infrastructuur) te ontwerpen en realiseren. Hierdoor wordt landschap de basis voor minder tijdgebonden programma onderdelen, zodat de wijk lang mee kan en blijvend een kwalitatief en hoogwaardige en inspirerende woonomgeving kan zijn. Een goed voorbeeld hiervan is de woonwijk Esveen.

De laatste jaren is de nieuwbouw als gevolg van aangescherpte wet- en regelgeving steeds energiezuiniger geworden. De verwachting is dat de trend zich verder door zal trekken. Wij willen het duurzaam bouwen zo optimaal mogelijk faciliteren. Dit betekent dat dit onderwerp bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan een belangrijk aandachtspunt is en dat we bouwende partijen (zowel professionals als particuliere kavelkopers) zullen adviseren over de mogelijkheden van duurzaam bouwen en het toepassen hiervan faciliteren en waar mogelijk stimuleren.

Denken in generaties, innovatie en eenvoud

De gemeente Tynaarlo huldigt het standpunt van 'goed rentmeesterschap' en voelt zich aan het verleden én aan de toekomst verplicht om zorgvuldig om te gaan met

de inrichting van het indrukwekkende en eeuwenoude landschap. De kwaliteiten dienen behouden te blijven en daar waar nodig en mogelijk te worden hersteld, maar ook verder uitgebouwd te worden. Dit uitgangspunt ligt aan de basis van een duurzame ontwikkeling van De Bronnen.

Cradle to Cradle

In de uitwerking worden de mogelijkheden van duurzaam bouwen ook bekeken vanuit de filosofie van Cradle to Cradle. Cradle to Cradle richt zich op effectieve ontwerpen, die in staat zijn om grondstoffen en energie te produceren, bijvoorbeeld door gebruik te maken van zonne-energie, hergebruik van water of natuurlijke processen als compostering. Cradle to Cradle heeft schaarste als vertrekpunt, maar ze verschilt van andere definities door de positieve insteek en de praktische vertaling in “slimme” ontwerpen.

Sociale duurzaamheid

Veel mensen wonen in Vries vanwege de landelijke charme en het dorpse woonmilieu. Ook nieuwe bewoners, die meer regionaal gebonden zijn, zullen dergelijke charmes zoeken. Het programma van De Bronnen maakt het mogelijk dat de nieuwe wijk op een sociaal duurzame wijze wordt verbonden met het bestaande dorp. De MFA zal een ontmoetingspunt worden voor bewoners uit het hele dorp en de mix van verschillende woningtypologieën/-prijzen zal niet alleen “nieuwkomers” aantrekken, maar ook mensen die nu al in Vries wonen. Daarnaast zal voor het project een zorgvuldig communicatieproces doorlopen worden om de huidige bewoners voor te bereiden om de komst van nieuwe bewoners en de verandering van de zuidkant van het dorp.

Het is van belang dat het landschap een essentieel onderdeel wordt van de woonomgeving. Het moet inspirerend zijn voor de bewoners om te wonen, te spelen, te recreëren en te leven in het landschap. Een inspirerende omgeving draagt bij aan binding met de omgeving, waardoor een hogere mate van sociale cohesie kan ontstaan. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing levert een essentiële bijdrage aan de duurzaamheid van de wijk. Het brongebied is één van de opgaven die wordt meegenomen in het ontwerp voor de wijk en zal daarmee integraal onderdeel uitmaken van de structuurvisie.

4. De algemene karakteristieken van het plangebied

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de karakteristieken van het plangebied De Bronnen beschreven die van betekenis zijn voor de planvorming.

Het esdorp Vries

Vries is een esdorp gelegen tussen Assen en Groningen. In oude tijden was deze ligging minder relevant. Bijzonder aan het Drentse esdorpenlandschap is dat hier de zelfredzaamheid van de lokale leefgemeenschap centraal stond.

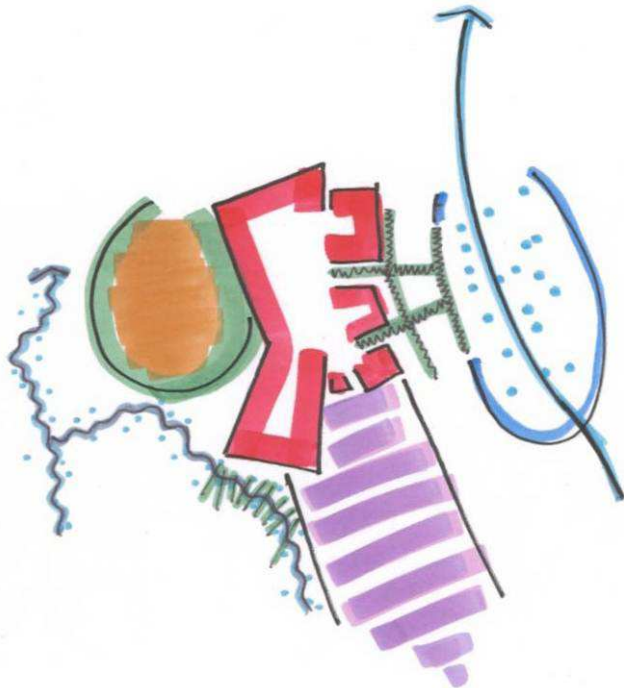
In de agrarische dorpsgemeenschap speelde de Boermarke een belangrijke rol. In deze organisatie werden gezamenlijke doelen in samenwerking aangepakt.

Na WOII veranderende het dorp. Door de grootschalige introductie van kunstmest en landbouwmachines ontstonden kansen op schaalvergroting. In de periode tot halverwege de jaren '70 werd het kleinschalige landschap vergroot in de ruilverkaveling. Veel boeren verlieten het dorp om een nieuw bedrijf te beginnen in de ruilverkavelingboerderijen. Het dorp werd steeds minder agrarisch net als haar bevolking. Mede door de toenemende automobilititeit wonen steeds meer mensen in het dorp, die elders werken.

Landschap als basis voor de eerste woonuitbreidingen

De verandering in de samenstelling van het dorp en de behoefte aan meer woningen waren aanleidingen voor de eerste uitbreiding van Vries. In het plan Esveen aan de westzijde van het dorp werden een aantal oude landschappelijke elementen gebruikt om structuur te bieden aan een nieuwe woonwijk. Esveen is ontworpen onder leiding van de stedenbouwkundige ir. Jan den Boer van de Provinciale Planologische Dienst. De nieuwe brinkrand is een toevoeging uit de ruilverkaveling Vries. De verspreide gronden uit het gehele ruilverkavelingsgebied werden bijeengebracht op aanwijzing van Harry de Vroome, landschapsconsulent van Staatsbosbeheer en regisseur van de ruilverkaveling. Verder werd het oude Esveen in het ontwerp opgenomen. Deze elementen zorgen voor een identiteit in het gebied (oriëntatie en variatie in woonmilieus).

Ook de woonwijk de Fledders, die in de jaren '70 en '80 ontstond, kreeg een landschappelijk raamwerk op basis van de oude zandpaden langs de beek de Fledders en het Koffiedik. Bestaande houtwallen werden aangevuld met een robuuste groenstructuur in het middengebied. Hiermee ontstond ook hier, net als bij de wijk Esveen, een landschappelijk raamwerk dat uitdrukking geeft aan de identiteit van de woonwijk de Fledders.



Afbeelding 11 Het esdorp als uitgangspunt. Illustratie Jannes de Vries DLG

Uit het voorgaande is op te maken dat Vries rijk is. Rijk aan ontwerptraditie, waarmee woonwijken en plekken ontstaan zijn, die in hun ontwikkeling nauw aansluiten op de landschappelijke verankering van het oude dorp. De Bronnen bouwt voort op deze ontwerptraditie.

Plangebied De Bronnen - fasering

Met de ontwikkeling van De Bronnen krijgt Vries een gefaseerde uitbreiding aan de zuidoostzijde van het dorp. Stedenbouwkundig ligt de vraag voor hoe de afronding van het dorp op een goede manier vorm kan krijgen. Het op te stellen stedenbouwkundig masterplan (ontwerp) zal hierop een antwoord moeten geven. Vooralsnog wordt uitgegaan van de bouw van circa 300 woningen, met een mogelijke doorontwikkeling tot circa 550 woningen.

Het plangebied is op de afbeelding hiernaast weergegeven. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het Noord-Willemskanaal, aan de noordzijde door de sportvelden van VAKO en aan de westzijde door de bestaande wijk Diepsloot en de Asserstraat. Het gebied is circa 70 ha en is groter dan nodig is voor de ontwikkeling van circa 300 woningen (= exploitatiegebied). De exacte begrenzing van het exploitatiegebied wordt op basis van het stedenbouwkundig masterplan (ontwerp) bepaald.

Beschrijving plangebied

De Bronnen wordt ontwikkeld ten oosten van de dorpsuitbreiding van Vries uit de jaren '80 en '90, Diepsloot. Het gebied ligt op een plek met een grote landschappelijke verscheidenheid, op de overgang naar het laaggelegen, natte brongebied en de hooggelegen dorpsomgeving op de Rolderrug en het jonge ontginningslandschap aan de zuidzijde. Het gebied is in het verleden in cultuur gebracht als hooiland en ingericht met houtwallen, lanen met zandpaden en lange, diepe afwateringsloten. In het plangebied liggen een aantal bosjes.

Van oost naar west loopt het terrein geleidelijk omhoog naar de Rolderrug met een gradiënt* van nat naar droog.

* Gradiënt is de overgang van het ene naar het andere gebied. Meestal gaat dit in Nederland geleidelijk en vinden we er allerlei zeldzame vegetatie en diersoorten. Er komen vaak meer soorten voor dan in een plat c.q. vlak gebied. De belangrijkste gradiënten zijn: hoog-laag, droog-nat, voedselrijk-voedselarm, kalkrijk-kalkarm.



Afbeelding 12 Plangebied De Bronnen in haar context.



Afbeelding 13 De westelijke dorpsrand van Vries. Foto Harry Cock.



Afbeelding 14 Doorkijk van Sportlaan naar brongebied richting Noord Willemskanaal.

De rug

Vries ligt op de Rug van Rolde. De Taarloseweg, deels in het plangebied, vormt een hoogtelijn van deze rug. De Taarloseweg is één van de oudste wegen in het gebied. Het zuidelijk deel van het plangebied ligt eveneens op de Rolderrug. Dit gedeelte is van oorsprong heide gebied en relatief droog. In de flank naar het brongebied wordt de ondergrond natter (hier stond natte heide).

Links van de Taarloseweg ligt de Asserstraat. Deze weg is aangelegd op last van Napoleon. De weg ligt duidelijk in het landschap op een dijk. Nabij het dorp waar de rug van Rolde de route snijdt komt de Asserstraat meer op niveau met de Rolder Rug te liggen.

De Taarloseweg en het zuidelijk gedeelte van het plangebied zijn in de ruilverkaveling (jaren 50 tot 80) omgevormd naar landbouwgronden. Hierbij is het meer open karakter van de plek bewaard gebleven.

Nog steeds zijn grotere open ruimtes aanwezig afgewisseld met bospartijen, waaronder het oude Katoelbos (Drents voor kerkuilbos). In de ruilverkaveling is het Katoelbos verlengd richting het brongebied met lariksboomen.

De flank

Op de flank ligt een in de 19^e eeuw aangelegd patroon van houtwallen en lanen. Een groot deel van deze lanen is nooit verhard. De houtwalstructuur compartimenteert de tussenliggende graslandpercelen in besloten rechthoekige kamers. De flank zelf kent uitlopers met daartussenin laagtes (vingerlas). In de laagtes liggen twee oude afwateringssloten.

Het resultaat is een gevarieerde vegetatie en afwisseling tussen open en beslotenheid.

De weg Nieuwe Stukken is een oude ontginningsgrens en ligt op de grens tussen de flank en het brongebied. Daar waar de weg zakt zijn aan de westkant nog oude leemputten zichtbaar. Dit oude bouw materiaal werd vroeger gebruikt voor vloeren in boerderijen. In de ruilverkaveling is deze weg van een zandpad omgevormd tot een verharde weg, vooral om de zuidelijk gelegen landbouwpercelen te ontsluiten.

Brongebied

Het lager gelegen gebied tussen de weg de Nieuwe Stukken en het Noord-Willemskanaal maakt onderdeel uit van een voormalig brongebied.

Vroeger verzamelde zich hier het water uit de hoger gelegen omgeving op natuurlijke wijze, door ondergrondse en bovengrondse afstroming. Tot halverwege

de 19^e eeuw was het gebied een natuurlijk brongebied dat afwaterde richting de Drentsche Aa en, via de Runslot, op het beekstelsel van het Eelderdiep. De aanleg van het Noord-Willemskanaal (1875) heeft het brongebied in tweeën gesplitst. Er is geen hydrologische relatie meer tussen het westen en oosten van het kanaal. De waterweg ligt ingebed in een dijklichaam, duidelijk op het landschap. Toen het landschap in cultuur werd gebracht zijn diepe afwateringssloten aangelegd. Dit heeft de bronfunctie van het gebied verder aangetast. Het water wordt door de diepe afwateringssloten versneld afgevoerd. Als gevolg hiervan kent het Eelderdiep in de zomer een watertekort. Dit heeft een negatief effect op het beekstelsel en de Het sportcomplex van Vries ligt ten noorden van het plangebied. Aan de zijde van de Eikenlaan ligt sporthal de Kamp (handbal, gymnastiek en de tafeltennisclub) noordelijker langs de Oosterkampen liggen de tennisvelden van tennisvereniging AYR (Are You Ready), hierboven liggen de hoofdvelden van VAKO, de voetbalvereniging natuurwaarden.

Het sportcomplex

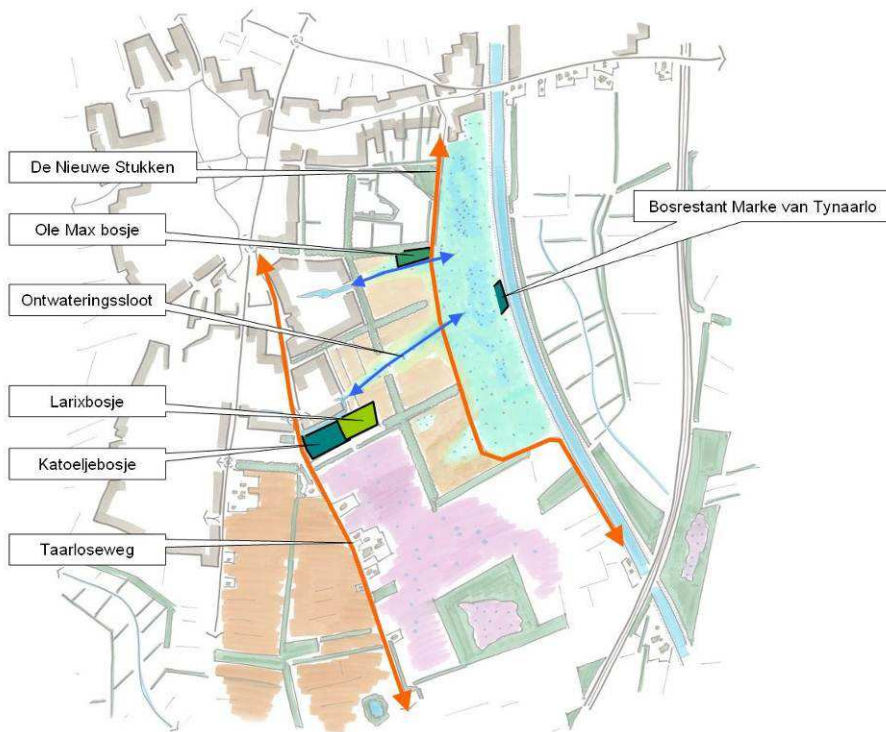
Langs de Sportlaan ligt zwembad de Leemdobbe. Dit buitenzwembad trekt jaarlijks circa 50.000 bezoekers. Ook langs de Sportlaan ligt de IJsbaan en hiernaar in het bosgebied zit de Scouting Vries. Aan de zuidflank van het sportcomplex zijn nog enkele oefenvelden.

In te passen elementen

Een aantal bestaande ruimtelijke elementen is zodanig waardevol voor de karakteristiek en structuur van het plangebied dat deze ingepast moeten worden in het ontwerp van de wijk.

Landschappelijk waardevolle elementen

- Zandpadenstructuur met bijbehorende houtwallen/beplanting;
- Twee oude afwateringssloten;
- Aanwezige bospartijen:
 - * Bosopstand van Staatsbosbeheer langs het kanaal; verwijzing naar de marken van Tynaarlo;
 - * Ole Max bosje (oude leemput);
 - * Katoelje bosje (oud element);
 - * Larix bosje (element van de ruilverkaveling);
- De weg Nieuwe Stukken, als structuur;
- Taarloseweg.



Afbeelding 15 Landschappelijk waardevolle elementen.

Bestaande woningen

Aan de rand van het plangebied, langs de Asserstraat, bevinden zich enkele woningen. Deze woningen en de bijbehorende kavels blijven gehandhaafd. Ook langs de Taarloseweg ligt een woning in het plangebied. Vooral nog geldt ook voor deze woning dat deze in de plannen wordt opgenomen.

De te handhaven elementen zijn opgenomen in het ruimtelijk concept (hoofdstuk 5). Deze moeten worden geïntegreerd in het stedenbouwkundig ontwerp van de nieuwe woonwijk.

5. Ruimtelijk concept gebaseerd op landschappelijk raamwerk

Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft het ruimtelijke concept voor De Bronnen. Om tot dit concept te kunnen komen heeft de ontwikkeling van de woonwijk verschillende fasen doorlopen, met als resultaat diverse documenten. De Startnotitie (2007), het Globaal Ontwikkelkader (juni 2009) en de Schetsschuit (mei 2010) waren mijlpalen in het proces tot nu toe. In dit hoofdstuk worden enkele specifiek ruimtelijke uitgangspunten voor De Bronnen geformuleerd. Dit ruimtelijk concept moet worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Daarvoor worden uitgangspunten en aandachtspunten gegeven.

Globaal Ontwikkelkader (GOK)

In het GOK werd het landschappelijke raamwerk geïntroduceerd. Het oude dorp kent een verwevenheid met het landschap. Door binnen De Bronnen een landschappelijk raamwerk te ontwerpen wordt de verwevenheid tussen het dorp en De Bronnen sterk. Een landschappelijk raamwerk draagt bij aan het eigen karakter en identiteit van een woonwijk. Verder is er sprake van een verankering in de regio (door de samenhangen in het landschap). Een landschappelijk raamwerk kan een goede kapstok vormen voor ecologische netwerken en hydrologie. Tot slot zijn er legio kansen voor biodiversiteit en verscheidenheid in woonmilieus en dus ook voor de oriëntatie binnen de wijk.

Schetsschuit

Om ideeën, kansen en knelpunten rond gebiedsopgaven op elkaar los te laten en in beeld te brengen, hanteert de Dienst Landelijk Gebied (DLG) sinds jaar en dag een beproefde ateliermethode die de benaming 'schetsschuit' heeft gekregen. De schetsschuit is een vorm van ontwerpend onderzoek, gecombineerd met een snelkookpanmethode. Hierbij wordt in een beperkte tijd (2 dagen) bestaande (bijvoorbeeld landschapssessies voorjaar 2009) en nieuwe kennis bijeengebracht, getoetst en in verbeeldingen (tekeningen) inzichtelijk gemaakt. De schetsen zijn geen definitieve ontwerpen, maar ideeën, die het resultaat zijn van overleg tussen diverse experts op zoek naar een oplossing voor een ruimtelijke opgave. Uit de rijke oogst kan op latere momenten een keus voor vervolgstappen worden gemaakt.

In het voorjaar van 2010 heeft een Schetsschuit plaatsgevonden onder regie van de projectgroep de Bronnen. Het schetsboek moet gezien worden als een werkdocument in de opmaat naar het SPvE. Het heeft de ingrediënten en inzichten



Afbeelding 16 Te gast in het Landschap. Illustratie Karres & Brands, voorjaar 2009.

opgeleverd voor de ruimtelijke hoofdstructuur zoals dat in dit hoofdstuk is beschreven.

5.1 Uitgangspunten voor de hoofdstructuur

De hoofdstructuur biedt ruimte voor landschappelijke identiteit, verschillende woonmilieus en schept ruimte voor duurzame maatregelen. De hoofdstructuur beantwoordt daarmee aan de ambities die in de Startnotitie en het Globaal Ontwikkelkader zijn gesteld. Ook zijn de spelregels uit de structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan Tynaarlo (2010) toegepast.

De Bronnen wordt een duurzame wijk. Het landschap is daarbij een belangrijk uitgangspunt en inspiratiebron. De kerngedachte is dat de ontwikkeling van De Bronnen een positief saldo oplevert voor het landschap. De basiskwaliteiten van het gebied bieden een goede kans een nieuwe mooie dorpsrand aan Vries toe te voegen, waarbij ingespeeld wordt op de hydrologisch natte situatie die hier aanwezig is (zie hoofdstuk 4).

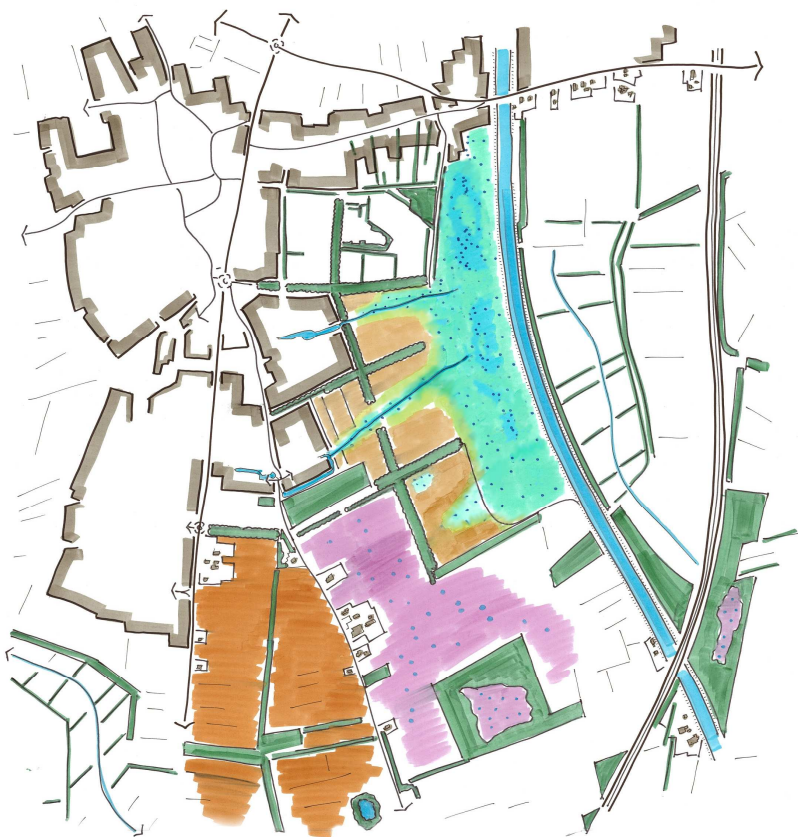
In het gebied zijn veel landschapselementen aanwezig die opgenomen kunnen worden in het landschappelijk raamwerk voor de wijk. Een raamwerk dat een prachtige basis biedt voor nieuwe vormen van landschappelijk wonen. Daarnaast kan het landschappelijk raamwerk een solide basis bieden voor ecologische en hydrologische structuren die blijvend goed kunnen functioneren. Duurzaamheid pur sang.

Nieuwe identiteit

- De hoofdstructuur bouwt voort op twee landschapscomponenten:
 - * Afwisseling tussen hoog en laag (vingerlas) en;
 - * Afwisseling tussen de oerlaag en het lanenstelsel.
- Herstel van het brongebied. Hier ligt een koppeling met de stedelijke wateropgave van De Bronnen (zie ook hoofdstuk 7).
- De ruimte (wig) tussen de Asserstraat en de Taarloseweg wordt verbijzonderd tot een aantrekkelijke dorpsrand. Het is daarbij van belang om de zichtrelaties tussen de Asserstraat en de Taarloseweg te behouden en de ruimte een relatief groen karakter mee te geven.

Cultuurlandschap

- Het lanenstelsel blijft grotendeels intact. Waar de laagten de lanen doorsnijden vervalt dat deel van de laan, zodat het reliëf zichtbaar wordt. Het lanenstelsel wordt uitgebreid met laanbeplanting langs de nieuwe ontsluitingsweg.



Afbeelding 17 Landschappelijke hoofdstructuur. Illustratie Martin van Dijken DLG.

In te passen landschappelijk elementen (hoofdstuk4)

- Aanwezige bospartijen:
 - * Bosopstand van Staatsbosbeheer langs het kanaal; verwijzing naar de merken van Tynaarlo;
 - * Ole Max bosje (oude leemput);
 - * Katoelje bosje (oud element);
 - * Larix bosje (element van de ruilverkaveling);
- De weg Nieuwe Stukken, als structuur;
- Taarloseweg.

Waterbeheer en stedenbouw

- De hoofdstructuur is geënt op een robuust en duurzaam watersysteem.
- De twee oude afwateringssloten die van de rug af naar het brongebied lopen blijven behouden. Ze kunnen worden verbreed om de te vernatten laagtes te accentueren.
- De laagten op de flank blijven open, ze vormen zichtlijnen naar het brongebied. Nieuwe bebouwing volgt de randen van de laagten.
- Achter de randen kan in hogere dichtheid worden gebouwd, mits er een functionele en visuele verbinding blijft met de laagten en het brongebied.

Woonmilieus

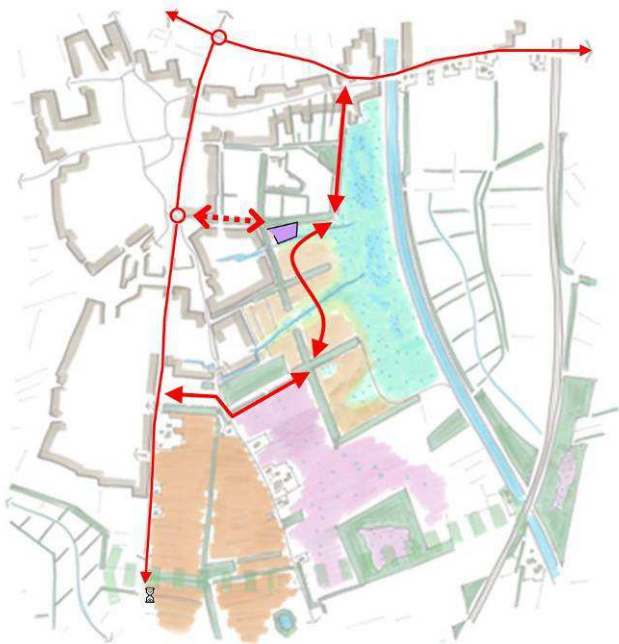
- De hoofdstructuur is de kapstok voor een variatie aan nieuwe landschappelijke woonmilieus in een natte of droge context.

Recreatie en spelen

- Nabij huis veilig en groen spelen en recreëren wordt één van de basiskwaliteiten van De Bronnen. Spelen, sport- en buitenrecreatie kunnen worden gecombineerd met landschapsbeleving en ontmoeting voor jong en oud (van boomgaard en brink tot trimparcours, trapveld, klim- en klauterbos of jeu de boule).
- Minimaal 3% van de wijk wordt ingericht met speelvoorzieningen, in samenhang met het landschappelijk raamwerk. Er komen gevarieerde speelvoorzieningen voor verschillende leeftijden, ook voor 12+.

Auto-ontsluiting

- De ontsluiting van de nieuwe wijk verloopt via twee hoofdentrees. Eén vanaf de Asserstraat (zuidelijk) en één via de weg Nieuwe Stukken (conform het ontsluitingsvoorstel in het GOK).
- De exacte ligging van de zuidelijke ontsluiting wordt in de volgende fase bepaald en vastgesteld aan de hand van het stedenbouwkundig ontwerp (masterplan).
- De Eikenlaan kan ingezet worden als (extra) auto-ontsluiting voor de MFA. Parkeren bij sporthal de Kamp.



Afbeelding 18 Ontsluitingsprincipe plangebied.

Langzaam verkeer

- De Eikenlaan wordt ingezet als belangrijkste langzaam verkeersverbinding tussen de nieuwe wijk en het bestaande dorp. In het ontwerp moet deze verbinding op een heldere wijze worden uitgewerkt.
- Het bestaande lanenstelsel met zandpaden wordt geschikt gemaakt voor langzaam verkeer. Bestaande en nieuwe routes kunnen met elkaar worden verknoopt.
- Inzet is om door het brongebied een recreatieve route aan te leggen. De haalbaarheid hiervan moet in de ontwerpfase nader onderzocht worden.

Multifunctionele accommodatie (MFA)

- Een prominente ligging en goede bereikbaarheid is voor een openbare functie/gebouw als de MFA van wezenlijk belang. Door een situering van de MFA ten zuiden van de oefenvelden van VAKO wordt het best aan deze cruciale locatiecriteria voldaan. De locatie ligt namelijk enerzijds aan de Eikenlaan en anderzijds ligt de locatie aan / dichtbij de hoofdontsluitingsweg van de nieuwe woonwijk.

De Eikenlaan wordt de belangrijkste langzaamverkeersverbinding tussen de nieuwe woonwijk en het dorp. Bovendien kan men via de Eikenlaan met de auto dichtbij de MFA komen (parkeren bij sporthal de Kamp; Er komt overigens géén autoverbinding tussen de Eikenlaan en de nieuwe woonwijk. De MFA krijgt op deze locatie eveneens een duidelijke plek in de openbare ruimte. Daarmee draagt het gebouw bij aan de oriëntatie van mensen in hun omgeving. De MFA is op deze locatie niet alleen in functionele zin, maar ook in ruimtelijke zin de schakel tussen het bestaande dorp, het sportcomplex en de nieuwe woonwijk.

5.2 Uitwerking landschappelijk – stedenbouwkundige samenhang

De hoofdstructuur wordt uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Hiervoor kan inspiratie worden gevonden uit de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige rijkdom van Vries en worden aangesloten bij de ontwerptraditie (hoofdstuk 4). Voor de landschappelijke-stedenbouwkundige samenhang gelden de volgende aandachtspunten:

Landschap en stedenbouw

Hydrologie, ecologie en duurzaam materiaalgebruik moeten een weloverwogen plek krijgen. De zichtbare relatie tussen wonen en landschap die kenmerkend is voor een esdorp wordt zichtbaar door veel collectieve ruimte. Dit is ook de basis voor sport, recreatie en (avontuurlijk) spelen in een veilige dorps- en groene setting.



Afbeelding 19 Toekomstig gebruik zandpaden.

Stedenbouw en woonmilieus met een blijvende kwaliteit

De landschappelijke hoofdstructuur is de basis voor de oriëntatie in de wijk en differentiatie in de woonmilieus. Het stedenbouwkundig ontwerp moet sturen op stedenbouwkundige samenhang om een variatie in dichtheden te kunnen huisvesten. Het toepassen van verschillende dichtheden is essentieel om het landschap diep door te kunnen laten dringen. Ook zullen de overgangen tussen privé en openbaar terrein nader uitgewerkt moeten worden.

Nieuwe fiets- en wandelpaden

De mogelijkheden om voor nieuwe wandelroutes worden in het stedenbouwkundig ontwerpproces verder onderzocht en uitgewerkt.

Een inspirerende woonomgeving

De openbare ruimte zal op diverse manieren aantrekkelijk moeten zijn. Een groot deel van de openbare ruimte zal bestaan uit landschapselementen. Hoewel eenvoud siert en past bij een Drentse omgeving moet de openbare ruimte ook inspirerend zijn. Inspirerend door de prachtige uitzichten, door een hoge mate van biodiversiteit. Verder moet ook een hoge mate van gebruik mogelijk zijn. Openbare ruimte wordt een collectieve belevingsruimte, waar struinnatuur denkbaar is voor kinderen of volwassenen, allerlei speelaanleidingen aanwezig zijn, kunst en misschien zelfs collectieve boomgaarden. Het moet inspirerend zijn voor de bewoners om te wonen, te spelen, te recreëren en te leven in het landschap. Een inspirerende omgeving draagt bij aan binding met een omgeving waardoor een hogere mate van sociale cohesie kan ontstaan.

Kunst

In de Cultuurnota Tynaarlo is vastgesteld dat kunst vroegtijdig wordt meegenomen in de ontwikkeling van een wijk. Afhankelijk van de kansen, die zich aanbieden kan kunst een autonoom of een integraal karakter hebben in de wijk. De mogelijkheden voor kunst komen aan de orde in het op te stellen stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan voor de wijk.

Natuur en uitloopegebieden

Het brongebied zal vernatten, waardoor de hoogtelijnen, de gradiënten, zichtbaar worden in het gebied. Deze gradiënten zijn uitermate belangrijk voor de gewenste natuurdifferentiatie. Een situatie, die juist iets droger of iets natter is maakt veel uit in de flora- en faunawaarde van een plek. Op diverse plekken zijn er kansen voor versterking van de biodiversiteit. De uitwerking van het ontwerp moet inspelen op deze kansen.

5.3 Uitgangspunten uitwerking woonmilieus

De hoofdstructuur biedt aanknopingspunten om verschillende woonmilieus te realiseren:

- Groene erven op de hoge rug;
- Wonen op de heide en aan de dorpsrand;
- Wonen op de flanken;
- Wonen in of aan de laagte.

De woonmilieus zijn landschappelijk door een veelheid aan zichtrelaties met het landschap met hoge en lage, open en gesloten plekken. De keuze voor landschap als leidraad in de wijk betekent dat op sommige plekken de woningdichtheid groter zal kunnen zijn dan Vries tot nu toe gewend is. Daartegenover staat meer gemeenschappelijke ruimte waarin gerecreëerd en gespeeld kan worden.

De woonmilieus worden *gefaseerd* ontwikkeld. Binnen deze milieus kan een gevarieerd en flexibel woonprogramma (typologieën en prijsklassen) worden gebouwd voor verschillende doelgroepen. Uitgangspunten voor de uitwerking zijn:

- De woonmilieus worden aangetakt op bestaand Vries en omgeving met een uitgebreide wandel- en fietspadenstructuur;
- De woonmilieus zijn levensloopbestendig door een gevarieerde opbouw (diverse doelgroepen) en een goede toegankelijkheid voor minder validen;
- De woonmilieus kunnen worden gerealiseerd in verschillende dichtheden variërend van circa 8 tot 27 woningen per hectare te bepalen in de stedenbouwkundige plannen;
- De woonmilieus zijn energiezuinig. In de ontwerpen wordt op een weloverwogen manier een balans gezocht tussen energetische (warmte en koeling) en ruimtelijke vraagstukken.
- Naast samenhang op een stedenbouwkundig niveau zullen in de verdere uitwerking per cluster eisen worden geformuleerd ten aanzien van materialisatie en beeldkwaliteit.

6. Programma wonen, verkeer en MFA

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het programma voor de functies wonen, verkeer en de multifunctionele accommodatie behandeld. Bij elk programmaonderdeel wordt een relatie gelegd met de richtinggevende beleidsdocumenten die hieraan ten grondslag liggen. Ook wordt aangegeven welke duurzaamheidsambities worden ingevuld.

6.1 Wonen

Vraaggestuurd ontwikkelen

Het is helder dat de tijd van aanbodgestuurde woningbouwontwikkeling achter ons ligt. Dit betekent dat bij de verdere ontwikkeling van de locatie voldoende *flexibiliteit* ingebouwd moet worden om in te kunnen spelen op de marktvraag van het moment; zonder dat hierbij alle ambities/kaders opzij worden gezet.

Tynaarlo binnen de regio

Binnen de regio wordt ernaar gestreefd om een mix aan woonmilieus aan te bieden. Tynaarlo zou gezien de landschappelijke kwaliteiten van de gemeente hieraan bij kunnen dragen door in te zetten op het realiseren van dorpse en landschappelijke woonmilieus.

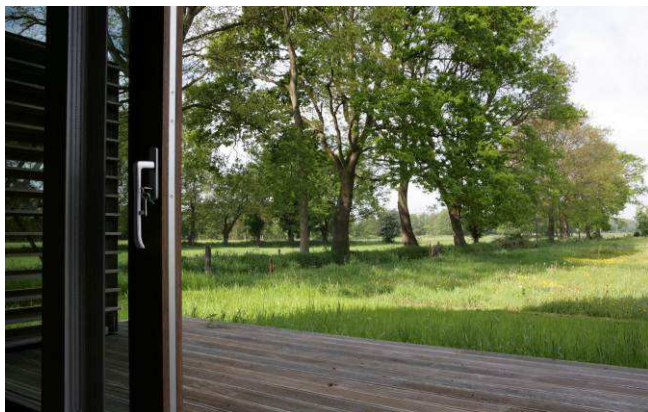
De kern Vries

Vries is een populair Drents woondorp. Groningen en Assen zijn vanaf de A28 in 10 minuten bereikbaar. Vries biedt een rustige, groene woonomgeving en heeft voldoende winkels, maatschappelijke voorzieningen en een rijk verenigingsleven. Het dorp kent plekken met een bijzonder hoge belevingskwaliteit, zoals de Kerkbrink.

Woningbouwaantallen

Uitgangspunt voor De Bronnen is het ontwikkelen van nieuwe eigentijdse, duurzame woonmilieus, voortbouwend op de kwaliteit van het landschap. Uitgangspunt is dat er in eerste instantie circa 300 woningen worden gebouwd, met een mogelijke doorgroei tot circa 550 woningen. De woningen worden met een gemiddelde dichtheid van circa 16 woningen/ha ontwikkeld vanaf 2015/2016 over een periode van 10 tot 15 jaar. Het woningaanbod wordt gevarieerd met een hoge toekomstwaarde. De fasering is als volgt:

- circa 300 woningen tot 2025.
- circa 250 woningen na 2025 (afhankelijk van marktomstandigheden).



Afbeelding 20 Landschappelijk wonen. Foto's Sibylle Kalfsbeek.

Doelgroepen

De Bronnen wordt gebouwd voor mensen die zijn georiënteerd op de regio Groningen-Assen en die suburbaan of dorps willen wonen. Deze groep stelt hoge eisen aan mobiliteit en de kwaliteit van de woonomgeving. Daarnaast vormen mensen die nu al in Vries wonen een belangrijke doelgroep voor De Bronnen.

Woningbouwprogramma

Het concept Woonplan Tynaarlo (2012) beschrijft dat in Vries behoefte is aan een gemengde typologie van woningen. Een groot deel van de bestaande voorraad in Vries zit in de goedkope sector (circa 42%). Het strategische tekort zit met name in het segment van vrijstaande woningen < € 400.000 en grondgebonden (senioren)huurwoningen. De vraag van doorstromers en vestigende gezinnen van buiten de gemeente richt zich nadrukkelijk op middeldure en dure koop.

Streven is de nieuwe wijk De Bronnen een goede sociale mix van de verschillende woningtypologieën en marktsegmenten ontstaat. Binnen de wijk moet het mogelijk zijn een wooncarrière te doorlopen; van goedkoop, naar middelduur, naar duur en van starter, naar gezin, naar senior (met eventueel aanvullende zorgbehoefte). Een wijk met een gemengde leeftijdsopbouw is een basis voor onderlinge maatschappelijke ondersteuning.

Om De Bronnen vraaggericht te kunnen ontwikkelen, wordt de verdeling van de woningen over de verschillende marktsegmenten niet op voorhand exact vastgelegd in percentages. Uitgangspunt is dat in de nieuwe wijk De Bronnen een goede sociale mix van de verschillende woningtypologieën en marktsegmenten ontstaat, waarbij het zwaartepunt wat meer ligt op middeldure en dure woningen. Per cluster wordt bepaald welke mix ontwikkeld wordt.

Een deel van de woningen zal als huurwoning beschikbaar komen. Woningbouwcoöperatie Woonborg geldt daarbij, op grond van prestatieafspraken, als preferente partner. Met de corporatie zal worden bekeken hoe het precieze huurprogramma kan worden ingevuld.

In De Bronnen worden vooral grondgebonden woningen gerealiseerd. Indien er aanleiding voor is (markttechnisch en/of stedenbouwkundig), is er ruimte voor enkele appartementen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een appartementengebouw in de nabijheid van de MFA (op relatief korte afstand van het centrum en zorgvoorzieningen).

Gefaseerde aanpak

Het woonprogramma van De Bronnen wordt gefaseerd ontwikkeld. Het landschappelijk raamwerk biedt hiervoor “natuurlijke” aanknopingspunten.

Het precieze woonprogramma wordt telkens vraaggericht ingevuld op basis van actuele marktanalyses of concrete vragen van initiatiefnemers. Hierbij gelden de volgende aandachtspunten:

- Een divers woningbouwprogramma zodat verschillende doelgroepen bediend kunnen worden;
- Een passend bouwtempo om telkens flexibel in te spelen op de vraag. Een tweejaarlijkse marktmonitor is gewenst;
- Ruimte binnen de woonmilieus voor kleinschalige woonconcepten zoals woonzorg, woongroep, thuiswerken, ondernemerschap aan huis.

Opdrachtgeverschap

De ontwikkeling van De Bronnen zal onder regie van de gemeente plaatsvinden, deels projectmatig, deels door de corporatie en deels onder collectief of individueel particulier opdrachtgeverschap (minimaal 30%). In alle varianten is het uitgangspunt een maximale prijs-kwaliteitverhouding en behoud van de ambities voor De Bronnen.

Uitgangspunten wonen

- Circa 300 woningen, met een potentiële doorgroei naar circa 550 woningen;
- Woningdichtheid: gemiddeld circa 16 woningen/ha.
- Gefaseerd te ontwikkelen: circa 25-30 woningen per jaar;
- Goede sociale mix van verschillende woningtypologieën en marktsegmenten, met een zwaartepunt op middeldure en dure koop;
- Voornamelijk grondgebonden woningen;
- Eigentijdse, duurzame woningen en woonmilieus;
- Minimaal 30% particulier opdrachtgeverschap.

6.2 Verkeer

Zoals in hoofdstuk 5 (ruimtelijk concept) is aangegeven, krijgt De Bronnen twee entrees voor de auto. Eén vanaf de Asserstraat en één via de weg Nieuwe Stukken. De Eikenlaan wordt ingezet als belangrijkste langzaam verkeersverbinding tussen het dorp en de nieuwe wijk. Met deze ontsluitingsstructuur wordt ingezet op een zeer directe verbinding voor het Olangzaam verkeer en een minder directe verbinding voor de auto. Het fietsgebruik wordt hierdoor gestimuleerd. Dit sluit goed aan bij de principes van een duurzaam verkeersontwerp.



Afbeelding 21 Impressie plangebied.

De Eikenlaan zal functioneren als een belangrijke as tussen het bestaande dorp en de nieuwe wijk. Deze as moet meer zijn dan een corridor of een eenvoudige langzaam verkeersroute. Het betreft hier een belangrijke openbare ruimte in het dorp, die een grote mate van verblijfskwaliteit moet hebben. Sporthal de Kamp blijft met de auto bereikbaar via de Eikenlaan. Deze auto-ontsluiting kan ingezet worden ten behoeve van een secundaire parkeerplaats voor de multifunctionele accommodatie (MFA).

Relevant voor de inrichting van de wijk zijn de ontwerpeisen voor het verkeer en de gehanteerde parkeernormen. De gemeente Tynaarlo hanteert voor het verkeer in De Bronnen het principe 'Duurzaam Veilig'*.

*Duurzaam Veilig is het bevorderen van de beheersing van de mobiliteit en van de (verkeer)-veiligheid door middel van vervanging van het gebruik van de auto door het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets en met behulp van de inzet van ruimtelijke ontwerpmethoden.

Autoverkeer

Binnen de wijk geldt als uitgangspunt voor de inrichting dat auto's ondergeschikt zijn. Daarbij geldt, gelet op de doelgroep en de verwachte mobiliteitsbehoefte, wel de randvoorwaarde dat de woningen bereikbaar zijn met de auto en dat er geparkeerd kan worden (na)bij de woning. Voor de wijk geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

In samenhang met het stedenbouwkundig ontwerp is een nadere uitwerking vereist van een veilige en luwe verkeersinrichting die de kindvriendelijke, landschappelijke en recreatieve sfeer in de wijk ondersteunt.

Bij de uitwerking van specifieke woonmilieus is ook een geheel autovrij concept een mogelijkheid, mits daar voldoende vraag naar is.

Voor alle wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Voor het ontwerp van de wegen moeten de richtlijnen uit de "Aanbevelingen, Verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek grond-, weg- en Waterbouw) worden gehanteerd. Voor de inrichting van de wijkontsluitingsweg wordt gedacht aan 2x1 rijstrook en een minimale breedte van 5,5 meter. Aandachtspunt bij de verdere uitwerking en inrichting van de hoofdontsluiting is dat voorkomen moet worden dat deze wijkontsluitingsweg als rondweg binnen Vries gaat fungeren.

Langzaam verkeer

De wijk wordt met een fijnmazige fietspaden- en wandelpadenstructuur verbonden aan het dorp en de omgeving. We hechten grote waarde aan de sfeer van de bestaande groene lanen. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt bepaald of en op

welke manier deze groene lanen onderdeel worden van de fietspadenstructuur. Ook binnen de wijk moet het fietsen gemakkelijk en veilig zijn.

Verkeer van de toekomst

Duurzaamheid komt terug in alle aspecten van onze maatschappij. Eén van de meest in het oog springende producten zijn op dit moment de hybridenauto's. Gezien de tendens in de auto industrie wordt verwacht dat het gehele wagenpark op termijn zal veranderen naar meer duurzame vormen van transport. Diverse deskundigen voorspellen dat elektrische auto's een vlucht zullen nemen. In De Bronnen wordt gedacht aan bijvoorbeeld oplaadstations.

Uitgangspunten verkeer

- Twee hoofdentrees; één vanaf de Asserstraat en één via de weg Nieuwe Stukken;
- Eikenlaan wordt de belangrijkste langzaam verkeersverbinding tussen de nieuwe wijk en het bestaande dorp;
- Verbeteren van de oversteekbaarheid van de Asserstraat voor het langzaam verkeer;
- Voor zowel de wijkontsluitingsweg als de buurtontsluitingswegen geldt een snelheidsregime van 30 km/uur;
- 2 parkeerplaatsen per woning;
- Bestaande groene lanen worden onderdeel van de langzaam verkeersroute;
- Fijnmazige fiets- en wandelpadenstructuur;
- Anticiperen op het gebruik van de elektrische auto;
- Bereikbaarheid percelen / agrarische bedrijven die ten zuiden van het plangebied aan de weg Nieuwe Stukken liggen.

6.3 Multifunctionele Accommodatie (MFA)

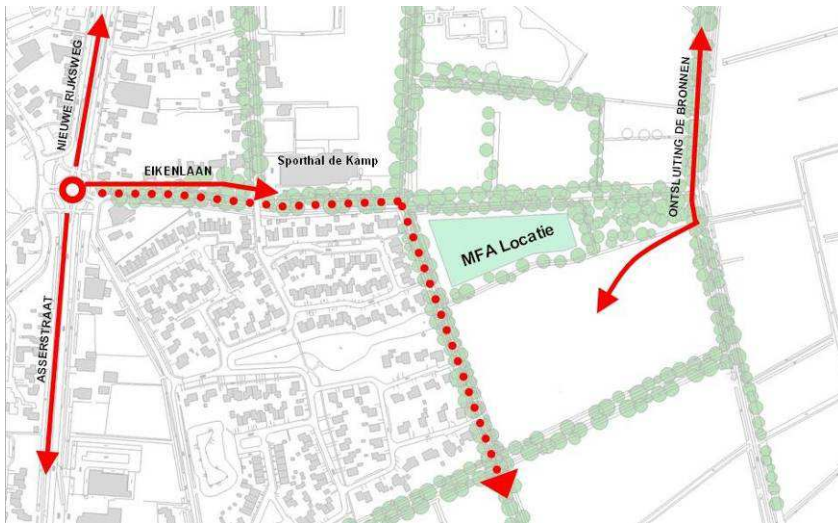
In De Bronnen komt een multifunctionele accommodatie (MFA). Het doel voor de MFA is “plaats bieden aan adequate en passende onderwijs-, sport- en welzijnsvoorzieningen, afgestemd op de behoeften, ontwikkelingen en mogelijkheden in het dorp Vries”. De MFA zal een aanzuigende werking hebben. Bewoners van De Bronnen en het bestaande dorp zullen elkaar hier ontmoeten. Dit heeft een positief effect op de samenhang en leefbaarheid in het dorp. De MFA maakt het aantrekkelijk om in Vries of De Bronnen te gaan of blijven wonen.

De MFA zal in ieder geval ruimte bieden voor de huisvesting van twee basisscholen (openbaar en christelijk onderwijs), buitenschoolse opvang van kinderen van 4 tot 12 jaar, jongerenactiviteitenruimte, welzijnsruimten en een gymzaal. Tevens biedt de MFA wellicht de mogelijkheid voor de huisvesting van o.a. een bibliotheek.

Het programma voor de MFA sluit aan op de herijking van het Integrale Accommodatie Beleid (IAB), waarin is voorgesteld om voor de MFA Vries vast te houden aan de locatie in De Bronnen.

De realisatie van de MFA wordt uitgevoerd in een aparte projectorganisatie. Er dient daarom regelmatig een goede afstemming plaats te vinden tussen de ontwikkeling van de wijk De Bronnen en de MFA (ambities en uitvoering). Hieronder worden de uitgangspunten voor de MFA weergegeven.

- benodigde ruimte: circa 1 hectare, inclusief parkeren (circa 65 parkeerplaatsen);
- locatie direct ten zuiden van het sportcomplex, zoals aangegeven in hoofdstuk 5;
- bereikbaar via de hoofdontsluiting van De Bronnen en (secundair) via de Eikenlaan;
- aansluiting bij de uitgangspunten van het Integraal Accommodatiebeleid (IAB): inhoudelijk en financieel een zo efficiënt mogelijk gebruik en beheer van de (gemeenschappelijke) voorzieningen en activiteitenruimtes;
- aansluiting bij de uitgangspunten zoals vastgelegd in diverse gemeentelijke notities over jeugdbeleid, kinderopvang, wijkschoolontwikkeling, beheer & exploitatie, sport, enzovoort;
- de MFA wordt minimaal op voorlopend niveau duurzaam gebouwd.



Afbeelding 22 Locatie MFA ten zuiden van de sportvelden.

7. Programma milieubeheer en civiele techniek

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het programma voor milieubeheer en civiele techniek behandeld. Bij elk programmaonderdeel wordt een relatie gelegd met de richtinggevende beleidsdocumenten die hieraan ten grondslag liggen. Ook wordt aangegeven welke duurzaamheidsambities worden ingevuld.

7.1 Waterhuishouding

Het gebied ligt op de overgang van hoog en droog (westelijk deel) naar laag en nat (oostelijk). In het gebied komt afwisselend infiltratie en kwel voor. Vroeger verzamelde zich in het lagere deel het water uit de hoger gelegen omgeving op natuurlijke wijze, door ondergrondse en bovengrondse afstroming. Het gebied gaf dit water af aan het beekstelsel van de Drentsche Aa (voor de aanleg van het Noord-Willemskanaal) en het Eelderdiep. Toen het landschap in cultuur werd gebracht zijn diepe afwateringssloten aangelegd. Dit heeft de bronfunctie van het gebied aangetast. Het water wordt door de diepe afwateringssloten versneld afgevoerd. Als gevolg hiervan is de Runsloot in droge periodes beperkt watervoerend en kent het Eelderdiep in de zomer een watertekort. Dit heeft een negatief effect op het beekstelsel en de natuurwaarden.

Waterbergingsopgave

In de nieuwe wijk moet voldoende capaciteit voor waterberging worden gerealiseerd. Op basis van het huidige programma van circa 300 woningen wordt de benodigde capaciteit op circa 2,5 ha geraamd. Voor circa 550 woningen zal uiteindelijk circa 4 hectare nodig zijn. De daadwerkelijk vereiste capaciteit is ondermeer afhankelijk van de hoeveelheid verharding in de wijk en kan definitief worden bepaald aan de hand van het stedenbouwkundig ontwerp.

Waterberging koppelen aan het brongebied

Met de realisatie van De Bronnen doet de kans zich voor een serieus begin te maken met het herstel van het brongebied. De waterbergingsopgave van De Bronnen wordt gekoppeld aan het brongebied en hierin opgevangen. Zowel het brongebied als de toevoerende watergangen worden zodanig ingericht dat het water zo lang mogelijk wordt vastgehouden. Hierdoor wordt het water niet langer meer versneld afgegeven aan het Eelderdiep en kan de natuurlijke waterhuishouding herstellen. Op deze wijze ontstaat er in de wijk een duurzame waterhuishouding. Deze inzet sluit aan bij het gemeentelijk beleid op het gebied



Afbeelding 23 Referentie 1 brongebied. Foto H+N+S.

van landschapsonwikkeling, zoals dit is vastgelegd in het Landschappelijk Ontwikkelingsplan (LOP).

Uitgangspunten waterhuishouding

- Benodigde waterbergingscapaciteit is circa 2,5 hectare, door te ontwikkelen tot circa 4 hectare.
- De stedelijke waterbergingsopgave wordt gekoppeld aan het brongebied.
- Het brongebied en de toevoerende watergangen worden zodanig ingericht dat het water langer wordt vastgehouden
- Oppervlaktewater dat gedempt wordt, moet worden gecompenseerd.



Afbeelding 24 Referentie 2 brongebied. Foto H+N+S.

7.2 Ecologie

Er is in opdracht van de gemeente een verkennend flora en fauna onderzoek uitgevoerd. In het gebied bevinden zich in de bestaande situatie relatief hoge natuurwaarden in de vorm van met name oude houtwallen en bosjes en kwel.

In het rapport van het verkennend flora- en faunaonderzoek wordt een aantal kansen voor behoud en verbetering van de ecologie benoemd, onder andere voor een waardevol foerageer en leefgebied voor vleermuizen en broedvogels (waaronder Buizerd, Specht en Zwarte Kraai), zoogdieren, steenanjer en eekhoorns. De bestaande kwaliteit biedt veel kansen.

Herstel van het brongebied draagt bij aan de gewenste natuurontwikkeling. Door het herstel van de gradiënten ontstaat er een rijke variatie aan droge, vochtige en natte graslanden, riet en struweel en lokaal moeras. Door deze grote verscheidenheid in het landschap ontstaat er een optimale voedingsbodem en leefomgeving voor verschillende planten en dieren en zal de biodiversiteit in het gebied toenemen.

Uitgangspunt ecologie

Het ecologisch potentieel, de soortenrijkdom en natuurlijke variatie binnen het gebied handhaven en daar waar mogelijk versterken. Dit zowel ten behoeve van natuurontwikkeling, als belevingswaarde van de bewoners van de nieuwe woonwijk.

7.3 Drink-, regen- en afvalwater

Regen- en afvalwater

Het bij de bron scheiden en apart behandelen van de verschillende waterstromen speelt in op de tendens waarbij op zoek wordt gegaan naar een meer duurzame manier van afvalwaterbehandeling. In De Bronnen komt een gescheiden rioleringssysteem. Concreet betekent dit dat het *hemelwater* niet wordt aangekoppeld op de riolering, maar infiltreert in de ondergrond of wordt afgevoerd naar open water. Op deze wijze komt het hemelwater uiteindelijk in het brongebied terecht en draagt daarmee bij aan het herstel van het brongebied. (Op jaarbasis wordt er nu te weinig water aangevoerd aan het brongebied).

Drinkwaterbesparing

Bij de ontwikkeling van een duurzame woonwijk moet gekeken worden naar drinkwaterbesparing. Hiervoor bestaan verschillende mogelijkheden. Dit kan bijvoorbeeld door het hemelwater op te vangen en te gebruiken voor het sproeien van de tuin. Zo wordt bespaard op drinkwater en het relatief schone hemelwater wordt (ondergronds) afgevoerd naar het brongebied. Of op deze wijze drinkwater bespaard kan worden, is afhankelijk van de toekomstige bewoners. Nader bekeken moeten worden hoe bewoners hiertoe gestimuleerd kunnen worden.

Een andere mogelijkheid voor waterbesparing is de aanleg van gescheiden watercircuits binnen de woningen voor drink- en spoelwater. Door toilet en/of wasmachine te spoelen met regenwater, wordt drinkwater bespaard. Nader onderzoek – in samenwerking met (professionele) bouwende partijen is nodig om na te gaan of het technisch en financieel haalbaar is om dit toe te passen.

Uitgangspunt drink-, regen- en afvalwater

- Het hemelwater wordt niet aangekoppeld op het riool, maar infiltreert in de grond of wordt afgevoerd naar open water.

Nader onderzoek

- Nader onderzoek is nodig naar de mogelijkheid van drinkwaterbesparing door de aanleg van gescheiden watercircuits binnen de woningen voor drink- en spoelwater.

7.4 Energie

North Sea Sustainable Energy Planning (NS-SEP)

NS-SEP levert kennis en informatie over de ontwikkeling van een duurzame energievoorziening en biedt inzicht in de kansen voor energieopwekking bij de ontwikkeling van de woonwijk De Bronnen. Uit de studies die in dit kader zijn verricht, is gebleken dat de oorspronkelijke ambitie om via de geplande woningbouw tot een energieleverende wijk te komen, niet haalbaar zijn. Uiteraard zijn er wel diverse mogelijkheden om energiezuinige woningen te bouwen; denk hierbij aan het toepassen van warmte-koude-opslag, zonnepanelen, betere isolatie etc.. De steeds strenger wordende wet- en regelgeving heeft ervoor gezorgd dat nieuwbouwwoningen de laatste jaren een stuk energiezuiniger zijn geworden. Deze tendens zet zich naar verwachting de komende jaren door.

Energievraag

Het energieverbruik van een woning bestaat uit energie die nodig is voor verwarming, warm tapwater en elektra. Het energieverbruik voor warm tapwater en elektra is met name afhankelijk van het gebruik. Het energieverbruik voor verwarming is daarentegen sterk afhankelijk van hoe de woning gebouwd is. Hierbij spelen isolatie en het verwarmingsconcept een grote rol.

De komende jaren vindt er een wettelijke aanscherping plaats van de EPC. In 2011 is de EPC van 0,8 naar 0,6 gegaan en naar verwachting gaat deze in 2015 naar 0,4. De procedure voor de beoogde aanscherping in 2015 moet nog gevoerd worden.

Verwarmingsconcepten

Om de energievraag op woningniveau zo laag mogelijk te krijgen is er onderzoek gedaan naar verschillende verwarmingsconcepten van woningen. Uit dit onderzoek blijkt dat Warmte Koude Opslag de meest voor de hand liggende optie is. De gemeente wil het toepassen van WKO faciliteren en zal hier in de nadere uitwerking van de plannen aandacht aanbesteden.

Energieopwekking

Zonne-energie biedt op woningbouwniveau de meeste kansen voor duurzame energieopwekking. Het toepassen van zonnepanelen is de laatste jaren vanuit financieel oogpunt steeds aantrekkelijker geworden met relatief korte terugverdientijden. De aanwezige houtwallen zullen in verband met de schaduwwerking op bepaalde locaties de mogelijkheden beperken. De gemeente wil het toepassen van zonne-energie zoveel mogelijk faciliteren, onder andere door hier aandacht voor te hebben en rekening mee te houden in het op te stellen stedenbouwkundig plan (o.a. oriëntatie woningen) en bestemmingsplan.



Afbeelding 25 Interreg NS SEP region.

Aandachtspunten energie

- Faciliteren van Warmte Koude Opslag (WKO) en zonne-energie, o.a. via informatievoorziening en het borgen van de mogelijkheden in het op te stellen bestemmingsplan.
- De mogelijkheden en voordelen van een slim elektriciteitsnet, gericht op de uitwisseling tussen vraag en aanbod van energie (Smart Grid), wordt in de nadere uitwerking van de plannen nader onderzocht.
- Energiebesparingsmogelijkheden in openbare verlichting (selectieve toepassing verlichting, dimmen, (groene) LED).

7.5 Afval

Uitgangspunt voor de afvalinzameling is dat aangesloten wordt bij het gemeentelijk beleid hiervoor.

- Voor grondgebonden woningen wordt uitgegaan van gescheiden afvalinzameling op perceelsniveau met minicontainers. Voor appartementencomplexen wordt uitgegaan van inzameling via een gezamenlijke inzamelvoorziening (ondergrondse container);
- De vuilnisauto hoeft niet achteruit te rijden. De loopafstand van een willekeurig perceel naar een inzamelpunt bedraagt maximaal 125 m.

7.6 Zonerings

Wet geluidhinder

Aan de overzijde van het Noord-Willemskanaal, ten oosten van het plangebied loopt de autosnelweg A28 van Groningen naar Assen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB bevindt zich circa 420 m uit de as van de A28. Deze valt daarmee ruim buiten het plangebied van De Bronnen. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de Vriezerweg (N386). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB bevindt zich circa 185 meter uit de as van deze weg. Binnen deze zone worden echter geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gebouwd. Ten westen van het plangebied loopt de Asserstraat. Ter hoogte van het plangebied bedraagt de maximum toegestane snelheid 50 km per uur. Uitgaande van de huidige deklaag ligt de geluidscontour van de Asserstraat circa 70 meter uit de as van de weg. Wanneer de ontsluitingen binnen de wijk worden ingericht als 30 km-zone dan hoeft voor deze wegen geen rekening te worden gehouden met geluidzonerings.

Wet Milieubeheer

In of aan de rand van het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een aantal voorzieningen die onder de wet milieubeheer vallen. Dit zijn:

- Dierenartsenpraktijk Asserstraat
- Het sportpark en zwembad (ten noorden van het plangebied)

- Een agrarisch bedrijf aan de Taarloseweg (ten zuiden van het plangebied). Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan moet voldoende afstand worden gehouden tussen deze voorzieningen en de te realiseren woningen. Hierbij wordt de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” toegepast.

Uitgangspunten zoneringen

- Voor geluidsgevoelige bestemmingen wordt de bestaande geluidszonering van de Asserstraat in acht genomen;
- De ontsluitingswegen in het plangebied worden ingericht als 30 km-zone;
- De milieucontouren van de bestaande voorzieningen die zich in of aan de rand van het plangebied bevinden, evenals van de nieuw te ontwikkelen MFA, worden in acht genomen.

7.7 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen diverse bestaande nutsleidingen. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een hogedruk gasleiding. Het tracé van deze leiding loopt vanaf de Eikenlaan rond het sportpark en gaat vervolgens via de weg Nieuwe Stukken naar het noorden. Daarnaast bevinden zich in het plangebied onder andere een KPN-telecomleiding en een leiding van Ziggo. Deze lopen in oost-west richting centraal in het plangebied en vervolgens via de weg Nieuwe Stukken naar het noorden. Ook ligt hier een middenspanningsleiding.

Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich eveneens diverse leidingen, waaronder een middenspanningsleiding evenwijdig aan de Asserstraat en een KPN-telecomleiding langs de Taarlosestraat.

Uitgangspunten kabels en leidingen

- Bestaande kabels- en leidingenstroken worden zoveel mogelijk gerespecteerd / gehandhaafd.
- Kabels- en leidingenstroken worden gesitueerd in de openbare ruimte.
- De breedte van een kabels- en leidingestrook bedraagt minimaal 2 m.
- De minimale afstand van een kabels- en leidingstrook tot bomen en bebouwing bedraagt 1 m.

7.8 Civiele techniek

Bij het ontwerp en de inrichting van de wijk wordt daar waar mogelijk gebruik gemaakt van datgene wat het gebied te bieden heeft. Zo bouwt de hoofdstructuur voort op twee bestaande landschapscomponenten. Namelijk afwisseling tussen hoog en laag en tevens de afwisseling tussen de oerlaag en het lanenstelsel (zie hoofdstuk 5). Er wordt in het stedenbouwkundige ontwerp dus zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestaande maaiveldniveau. Eén en ander betekent automatisch ook dat zo min mogelijk grondverzet nodig is. Daar waar dit toch

noodzakelijk is (bijvoorbeeld bij de inrichting van het beekdal), zal de vrijgekomen grond zoveel mogelijk binnen het plangebied worden verwerkt.

Uitgangspunten civiele techniek

- Gebruik maken van bestaande hoogteverschillen in het landschap en daarmee het grondverzet zo veel mogelijk beperken;
- Vrijkomende grond wordt zoveel mogelijk binnen het plangebied verwerkt (gesloten grondbalans);
- Daar waar mogelijk toepassen van recyclebare en voor milieu en gezondheid onschadelijke materialen.

7.9 Materiaalgebruik

Voor die onderdelen van de wijk die de gemeente zelf realiseert/aanbestedt heeft de gemeente Tynaarlo in haar inkoopbeleid vastgelegd dat bij alle inkopen en aanbestedingen zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met het aspect duurzaamheid. Deze inzet sluit goed aan bij de doelstelling van De Bronnen.

Voor De Bronnen wordt gestreefd naar het behalen van de onderstaande ambities t.a.v. materiaalgebruik:

- Duurzame materialen in de openbare ruimte;
- Optimale materiaalbalans door te besparen op materiaal, zoals verharding en door middel van licht bouwen;
- Stimuleren van het gebruik van duurzame en gezonde materialen (bijvoorbeeld Cradle to Cradle keurmerk of gelijkwaardig) in de wijk door bewoners en ontwikkelaars.

Uitgangspunten realisatie

- Inkopen en aanbesteden conform het gemeentelijk inkoopbeleid.
- Speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken worden zoveel mogelijk gemaakt van duurzaam materiaal.
- Aanleg van wegen en fietspaden met gebakken materiaal of duurzaam materiaal met bijvoorbeeld C2C (Cradle to Cradle) keurmerk of gelijkwaardig.
- Bij fundering en leidingwerk gebruik maken van puin of materiaal met bijvoorbeeld C2C keurmerk of gelijkwaardig.

Beheer

De openbare ruimte van de wijk de Bronnen wordt beheerd conform de Beheer Openbare Ruimte (BOR) systematiek. De gemeenteraad heeft in 2002 voor het basisniveau gekozen. Bij het ontwerp zal hierop worden geanticipeerd.

Nader onderzoek

De materiaalbalans moet nader worden uitgewerkt. Nader onderzocht moet worden volgens welke methode materialen worden beoordeeld op geschiktheid. Voorbeelden zijn het Cradle to Cradle keurmerk of de LCA –analyse. Daarbij kan een gefaseerde invoering nodig zijn omdat veel producten nog niet met dergelijke keurmerken beschikbaar zijn.

8. Grondexploitatie

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de grondexploitatie van De Bronnen.

Grondexploitatie

De verkennende grondexploitatie is geactualiseerd. Deze ligt voor de raadsleden vertrouwelijk ter inzage op het gemeentehuis.

9. Planning, organisatie en communicatie

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de wijze waarop de planvorming en uitvoering van De Bronnen in de tijd gestalte gaat krijgen. Streven is dat in 2014 de verkoop van de eerste kavels kan plaatsvinden. In kort bestek worden vervolgens de organisatie en de communicatie van de planvorming toegelicht.

Planning

Het project De Bronnen kent zoals elk ander project diverse fasen die doorlopen worden: initiatieffase, definitiefase, ontwerpfase, voorbereidingsfase en tot slot uitvoeringsfase. Met dit document willen wij de definitiefase (opnieuw) afronden. Hieronder volgt een korte beschrijving van de verschillende fasen.

Initiatieffase

In de initiatieffase start het project. Het initiatief wordt genomen om bijvoorbeeld, zoals bij De Bronnen, een bepaald gebied te herontwikkelen. Hiervoor is in 2008 een startnotitie vastgesteld. Met het vaststellen van het Globale Ontwikkeldkader in 2009 is de initiatieffase afgesloten.

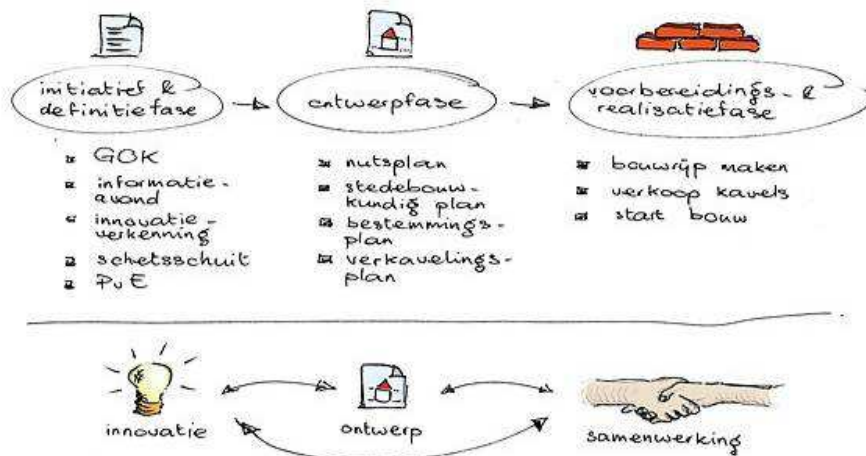
Definitiefase

Op basis van het Globaal Ontwikkeldkader (GOK) zijn in deze fase de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het project bepaald. Gezien de omvang en impact van het project zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd. Enkele onderzoeken zullen nog plaats moeten vinden. Om het GOK te kunnen vertalen naar het stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) heeft verkennend ontwerpend onderzoek plaatsgevonden in de vorm van een schetsschuit (hoofdstuk 5).

De definitiefase wordt afgesloten met het vaststellen van het SPvE en een verkennende grondexploitatie. Het SPvE dient als basis voor de verdere stappen die genomen worden in het proces.

Ontwerpfase

In deze fase begint het project vorm te krijgen, hierbij moet gedacht worden aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan waarin de beoogde hoofdstructuur van de nieuwe wijk wordt vastgelegd, een beeldkwaliteitsplan, een (proef)verkavelingsplan en een (globaal) bestemmingsplan. Daarnaast zal er een nutsplan worden opgesteld.



Afbeelding 26 Planproces. Illustratie Machtelt de Vries.

Het project De Bronnen vergt een planologisch kader waarin de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en het beeld voor de toekomst wordt vastgelegd. Het stedenbouwkundig plan wordt daarom in de vorm van een structuurvisie gepresenteerd. Een structuurvisie biedt ruimte voor een **gefaseerde** uitwerking van de hele wijk De Bronnen. Deze uitwerking wordt via een passend bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan De Bronnen is dat het plan op wijzigende marktomstandigheden moet kunnen inspelen en dus een globaal/flexibel karakter krijgt.

Naast het bestemmingsplan zal een definitieve grondexploitatie (inclusief een beheersparagraaf) worden opgesteld.

Vorbereidingsfase

Aanvullend op het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan worden in de voorbereidingsfase ontwerpen gemaakt voor de civieltechnische en groene onderdelen van het plan. Verder zal er in deze fase contractvorming met ontwikkelaars en aannemers plaatsvinden.

Uitvoeringsfase

Zoals de naam doet vermoeden heeft alles in deze fase te maken met uitvoering. In deze fase gaat daadwerkelijk de schop in de grond en zal de verkoop van kavels plaats gaan vinden. De fase start met het bouwrijp maken van de gronden, gevolgd door verkoop van de kavels. Bij het bouwrijp maken zal een gefaseerde aanpak van belang zijn. De fasering van de ontsluitingsstructuur verdient hierbij bijzondere aandacht. Zodra de bouw van de eerste woningen gereed is, zal gestart worden met het gedeeltelijk woonrijp maken van de omgeving/ openbare ruimte.

In de bijlagen is de planning van het project opgenomen.

Organisatie

Bij de planvorming en uitvoering van het project zijn verschillende partijen betrokken: de gemeente Tynaarlo, publieke partijen (waaronder de provincie en het waterschap), private partijen (o.a. adviseurs, ontwerpers, ingenieurs, ontwikkelaars en aannemers) en natuurlijk ook (toekomstige) bewoners. In hoofdlijnen is de gemeente verantwoordelijk voor het gehele proces, vanaf het initiatief tot en met het woonrijp maken; de "uitvoeringsfase". Tijdens het proces is er sprake van een continue samenwerking en afstemming. In de eerste fasen heeft de gemeente vooral een sturende en coördinerende taak, terwijl in de vervolgfases haar rol vooral begeleidend, coördinerend en toetsend is.

Multifunctionele accommodatie

In het plangebied wordt zoals eerder aangegeven een multifunctionele accommodatie gerealiseerd. Dit gebouw doorloopt qua ontwikkeling dezelfde fasen zoals hierboven aangegeven. Op dit moment bevindt de ontwikkeling van de MFA zich in de definitiefase. De realisatie van de MFA wordt uitgevoerd in een aparte projectorganisatie. Er is daarom regelmatig overleg nodig tussen de ontwikkeling van de wijk De Bronnen en de MFA (ambities, planning en uitvoering).

Communicatie

De komst van circa 300 (en later mogelijk 550) nieuwe woningen betekent een flinke uitbreiding van het dorp Vries dat nu nog ruim 4200 inwoners telt. De gemeente Tynaarlo vindt het daarom belangrijk dat via verschillende kanalen kan worden meegedacht over de ontwikkeling van de wijk: door inwoners van Vries en de gemeente Tynaarlo, toekomstige bewoners van De Bronnen en participerende (commerciële) partijen.

Samenwerking en participatie

Allereerst werkt de gemeente in de voorbereiding van de plannen samen met inwoners en vertegenwoordigers van organisaties in Vries: het Platform De Bronnen. Platformleden denken mee en fungeren als de 'ogen en oren' van Vries, vanuit verschillende disciplines. Tot nu toe zijn de volgende organisatie/instaties vertegenwoordigd: de Ondernemersvereniging Vries, Boermarke, IVN, Bezorgd Vries, de gehandicaptenraad WAGT, bewoners uit Vries en mogelijke potentiële toekomstige bewoners van de wijk.

Communicatie over de ontwikkeling van de wijk

Om tijdige, volledige en correcte informatievoorziening aan inwoners en andere belanghebbenden te kunnen waarborgen is voor de presentatie van de verschillende ontwerpplannen die nodig zijn bij de ontwikkeling van de wijk een apart communicatieplan gemaakt. Dit plan is als bijlage opgenomen en beschrijft de communicatie met alle betrokken partijen, zoals de inwoners van Vries en de gemeente Tynaarlo, de gemeenteraad, belanghebbenden, en de pers. Op elk moment in het ontwikkelingsproces zal duidelijk zijn wat de stand van zaken is, wanneer inspraak mogelijk is en hoe mensen kunnen participeren in de ontwikkeling van de wijk. Om de informatievoorziening aan te laten sluiten bij de informatiebehoefte is eind 2010 een informatiebehoefteformulier aan inwoners uitgereikt waarin zij konden aangeven op welke manier en over welke onderwerpen zij geïnformeerd willen worden. Hieruit komt naar voren dat er vooral behoefte is aan informatie via de website en digitale nieuwsberichten. Met dit laatste zullen we na de vaststelling van dit SPvE aan de slag gaan.



Afbeelding 27 Informatieavond De Bronnen.

Marketingstrategie

Naast de communicatie over het ontwikkelingsproces zoals hierboven beschreven is, wordt in de volgende fase een marketingstrategie gemaakt dat richting zal geven aan de commerciële activiteiten; het verkopen van de woningen en het interesseren van bewoners en partijen. De toekomstige bewoners en (commercieel) belanghebbenden kennen De Bronnen misschien nog niet. Door doeltreffende marketingcommunicatie wordt een continue communicatiestroom gecreëerd. De gemeente Tynaarlo moet in contact treden met de doelgroepen die voor De Bronnen van belang zijn. Zo kunnen deze doelgroepen zich een juist en volledig beeld van de wijk vormen. Door een lange-termijn marketingbeleid ontstaat een positief imago.

Overzicht onderzoeken Vries De Bronnen

Lijst van rapporten van gebiedsonderzoeken die ten behoeve van de planontwikkeling Vries De Bronnen (voorheen Vries Nieuwe Stukken genaamd) zijn uitgevoerd.

Flora- en faunawet

1. “Verkennde natuurtoets “Nieuwe Stukken, dorp Vries. Inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van natuurwet- en regelgeving.” Ecogroen advies B.V. Zwolle, 9 december 2008.
2. “Flora- en faunawet onderzoek en inrichtingsadvies Nieuwe Stukke, Vries. Inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden en adviezen voor inrichting.” Ecogroen Advies BV, 2010.

Cultuurhistorie

1. “De cultuurhistorie van Nieuwe Stukken Vries. Dynamiek in nat boerenland. Uitgevoerd door Drents Plateau.” Drents Plateau, 2009.

Archeologie

1. “Plangebied Nieuwe stukken te Vries, gemeente Tynaarlo Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek.” RAAP Archeologisch Adviesbureau, 12 november 2008. ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer: 31265.
2. “Plangebied Nieuwe stukken te Vries, gemeente Tynaarlo Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek. RAAP Archeologisch Adviesbureau, september 2010. ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer: 40769.

Waterhuishouding/Bodem

1. “Geohydrologische inventarisatie Vries Nieuwe Stukken. Inventarisatie duurzaam (grond)waterbeheer Vries Nieuwe Stukken.” Grontmij Nederland B.V., Drachten, 7 oktober 2008.
2. “Grondonderzoeksrapportage Vries Nieuwe Stukken” Royal Haskoning, 10 december 2010.

Verkeer

1. “Verkeerskundige verkenning Nieuwe Stukken Vries”, Grontmij Nederland B.V., 19 juni 2009.
2. “Ontsluitingstructuur Nieuwe Stukken. Verkeerskundige aspecten. Grontmij Nederland B.V. Haren, 2 juli 2010.

Milieu

1. Notitie Milieufederatie: “Nieuwe Bio Stukken. Onderzoek naar de toepassing van biomassa in de wijk ‘Nieuwe Stukken’ te Vries”, 2009.
2. Notitie Milieufederatie: “Isolatie en energie met biomassa voor Vries Nieuwe Stukken”, juni 2009 (aanvullende notitie bij bovenvermelde notitie).

3. “Energie uit streekgebonden biomassa. Projectnummer 3104.58005. Notitie Biomassa als isolatiemateriaal voor nieuwbouwwijk de Nieuwe Stukken in Vries”, Van Hall Larenstein, Leeuwarden, mei 2009.
4. “Energie uit streekgebonden biomassa. Projectnummer 3104.58005. Haalbaarheid van houtgestookte WKK voor de wijk Nieuwe Stukken in Vries”, Van Hall Larenstein, Leeuwarden, mei 2009.
5. “Tynaarlo Nieuwe Stukken Vries Energie. Energieverkenning.” Ten Kroode & van Zee Organisatie-adviseurs. 17 september 2010.

Energie

1. “Energiestudie incl. haalbaarheid Warmte Koude Opslag woonwijk De Bronnen”, Deerns raadgevende ingenieurs/Wiertsema & Partners, 24 maart 2011.

Wonen

1. Woonvisie gemeente Tynaarlo, Woningmarktanalyse en bouwstenen voor visievorming, Arcadis, 6 oktober 2011
2. Marktscan De Bronnen, Companen, 26 april 2011

Algemeen

1. GBKN, inmeting terrein en Klic melding. Azimuth Geodetic. Mei 2010
2. Kaart milieucontouren. Gemeente Tynaarlo oktober 2008
3. “Schetsboek Vries Nieuwe Stukken. Schetsend op weg naar een programma van eisen voor de duurzaamste wijk van Nederland” Dienst Landelijk gebied. Mei 2010.

BIJLAGE 3: Projectcommunicatieplan De Bronnen - Vries

De bouw van circa 300 nieuwe woningen (met een mogelijke doorontwikkeling naar circa 550 woningen) betekent een grote uitbreiding van het dorp Vries, dat nu nog ruim 4200 inwoners telt. De gemeente Tynaarlo vindt het daarom belangrijk dat via verschillende kanalen kan worden meegedacht over de ontwikkeling van de wijk: door inwoners van Vries en de gemeente Tynaarlo, toekomstige bewoners van De Bronnen en participerende partijen. Hiervoor is dit projectcommunicatieplan opgesteld; hiermee is tijdige, volledige en correcte informatievoorziening aan inwoners en andere belanghebbenden gewaarborgd. Dit plan beschrijft de communicatie met alle betrokken partijen. Op elk moment in het ontwikkelingsproces zal duidelijk zijn wat de stand van zaken is, wanneer inspraak mogelijk is en hoe mensen kunnen participeren in de (plan)ontwikkeling van de wijk De Bronnen. Naast dit communicatieplan zal tijdens de ontwerpfase een marketingstrategie/marketingcommunicatieplan worden opgesteld. Doel van de marketingstrategie is dat we potentiële kopers weten te bereiken en interesseren om naar De Bronnen te verhuizen.

1 Doelen projectcommunicatie

De wijze waarop de gemeente Tynaarlo met inwoners en andere belanghebbenden communiceert, dient een aantal doelen, namelijk:

1. Kennis over actuele stand van zaken ontwikkeling De Bronnen;
2. Kennis over inspraakmogelijkheden De Bronnen en de resultaten daarvan;
3. Creëren van draagvlak en interesse voor De Bronnen.

2 Externe doelgroepen

De doelgroepen die in de communicatie over het ontwikkelingsproces van De Bronnen van belang zijn, zijn de volgende:

1. Inwoners gemeente Tynaarlo / het dorp Vries;
2. Gemeenteraad;
3. Participerende partijen, zoals provincie Drenthe, Waterschap, deelnemers Regiovisie Groningen-Assen;
4. Regionale en landelijke pers.

3 Communicatie en participatie

De gemeente Tynaarlo vindt het belangrijk dat inwoners van Vries meepraten over de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk De Bronnen. Tijdens de planontwikkeling werkt de gemeente Tynaarlo daarom samen met vertegenwoordigers uit het dorp in het Platform De Bronnen. Het Platform fungeert als de 'ogen en de oren' van het dorp en adviseert de projectgroep De Bronnen over de verschillende planonderdelen.

Tot en met de vaststelling van het stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) begin 2011 waren de volgende organisaties en instanties vertegenwoordigd: de Ondernemersvereniging Vries, Boermarke, IVN, Bezorgd Vries en de gehandicaptenraad WAGT. Bij de presentatie van het SPvE, in oktober 2010, is gestart met een nieuwe ledenwerfcampagne zodat het Platform een meer representatieve afspiegeling is van inwoners uit het dorp en mogelijke toekomstige bewoners. Vervolgens zijn de nieuwe Platformleden uitgenodigd voor een introductiebijeenkomst. Zodra de ontwerpfase begint wordt het platform uitgenodigd voor een startbijeenkomst. Hierbij maken zij kennis met het ontwerpteam dat het stedenbouwkundig ontwerp voor De Bronnen zal maken en worden zij geïnformeerd over de wijze waarop zij daarbij zullen worden betrokken.

Om de informatievoorziening aan te laten sluiten bij de informatiebehoefte is eind 2010 een informatiebehoefteformulier aan inwoners uitgereikt waarin zij konden aangeven op welke manier en over welke onderwerpen zij geïnformeerd willen worden. Hieruit komt naar voren dat er vooral behoefte is aan informatie via de website en digitale nieuwsberichten. Met dit laatste zullen we na de vaststelling van de nieuwe bestuurlijke opdracht en voorliggend SPvE aan de slag gaan.

4 Communicatiemomenten tot en met het bestemmingsplan

De communicatie over De Bronnen kent formele en informele communicatiemomenten. Omdat op de ontwikkeling van ruimtelijke plannen zoals De Bronnen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is, is een aantal formele, wettelijk bepaalde, communicatie- en inspraakmomenten vastgesteld. De ruimtelijke plannen worden gepresenteerd aan inwoners van Vries en andere geïnteresseerden. Meestal zal dat zijn in de vorm van een informatie- of inloopavond; momenten waarop inwoners geïnformeerd worden over de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling en kunnen reageren op de plannen.

Omdat de gemeente Tynaarlo draagvlak voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk essentieel vindt voor het welslagen ervan, zal er ook ruimte zijn voor niet-formele communicatiemomenten. Deze momenten zullen plaatsvinden tijdens het ontwerpproces van het stedenbouwkundig plan. Vanaf het eerste moment dat het ontwerp voor de nieuwe wijk van start gaat, zal het ontwerpteam in gesprek gaan met het Platform. Daarbij zullen afspraken worden gemaakt op de manier het platform en het ontwerpteam met informatie en meningen omgaan. Het Platform zal worden betrokken bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan (in de vorm van een structuurvisie) en de uitwerking voor de eerste fase woningen (in de vorm van een beeldkwaliteitplan).

De gemeente wil in de ontwerpfase de bewoners van Vries tijdens twee informatiebijeenkomsten informeren. Daarbij worden niet alleen de producten gepresenteerd, maar zal ook verslag worden gedaan van de advisering en discussie uit het Platform. De eerste informatiebijeenkomst behandelt de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan. Tijdens de tweede bijeenkomst zal worden ingaan op de *mogelijke* verkaveling van het eerste deelplan (voorbeeld-/proefverkaveling van de eerste woonbuurtjes en beeldkwaliteitplan). Voor de gemeente Tynaarlo zijn dit belangrijke beslisdocumenten die – steeds gericht – aangeven hoe de nieuwe wijk eruit komt te zien. De gemeente Tynaarlo kiest er daarom voor deze documenten aan haar inwoners en andere belanghebbenden te presenteren en de reacties hierop te peilen. Deze informatie neemt zij mee in het verdere planproces, dat uiteindelijk zal resulteren in een bestemmingsplan voor De Bronnen.

Hieronder worden de verschillende planvormen kort toegelicht.

4.1 Stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE)

Een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) verwoordt de ambities en geeft aan welke 'eisen' ofwel 'uitgangspunten' de gemeente hanteert voor de nieuw te ontwikkelen wijk. Het document geeft aan welke ruimtelijke en programmatische invulling de gemeente voor ogen heeft. Het is hoofdzakelijk een tekstueel document, dat richtinggevend is voor het nog op te stellen ontwerp van de nieuwe wijk.

4.2 Stedenbouwkundig ontwerp (Structuurvisie)

Op basis van het stedenbouwkundig programma van eisen wordt een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Het project De Bronnen vergt een planologisch kader waarin de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en het beeld voor de toekomst wordt vastgelegd. Het stedenbouwkundig ontwerp wordt daarom in de vorm van een structuurvisie gepresenteerd. Een structuurvisie biedt ruimte voor een gefaseerde uitwerking van de hele wijk De Bronnen. Deze uitwerking wordt via een passend bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

De structuurvisie voor De Bronnen bevat de volgende elementen:

- een uitwerking van het door de gemeenteraad van Tynaarlo vastgestelde geactualiseerde SPvE;
- een gebiedsvisie mede gebaseerd op reeds uitgevoerde analyses en onderzoeken;
- een uitwerking van de landschappelijke onderlegger en de ontsluitingstructuur;
- planvorming (landschappelijke structuur en stedenbouwkundige structuur) waarbij deelgebieden worden benoemd en op hoofdlijnen worden uitgewerkt (in beeld, globale verkaveling en profielen);
- een voorbeeld-/proefverkaveling en beeldkwaliteitplan voor de eerste fase woningbouw en de locatie van de multifunctionele accommodatie.

De structuurvisie geeft een duidelijke doorkijk geven naar de openbare ruimte. Deze rapportage bevat een goed gemotiveerde onderbouwing van het plan. Er worden deelgebieden onderscheiden en kansrijke woonmilieus benoemd en principe oplossingen/kaders benoemd voor de verdere ontwikkeling van de deelgebieden. Bijvoorbeeld als het gaat om dichtheden, parkeeroplossingen, speelplekken, maatregelen op het gebied van duurzaamheid/energie, etc. Het een en ander moet wordt verduidelijkt met diverse thematische kaarten (landschap, water, wonen, openbare ruimte, verkeer, woonmilieus) en relevante doorsneden van de openbare ruimte met sfeerbeelden en materiaal indicatie. Ook op het niveau van de bebouwing (kavelniveau) wordt een basis gelegd voor de samenhang in beeld en de samenhang binnen de wijk. Ook hier worden de sferen in de deelgebieden beschreven en gevisualiseerd. De structuurvisie zal ook een ontwerp voor het brongebied bevatten.

Inspraakprocedure

De structuurvisie is een instrument uit de Wet ruimtelijke ordening. Het zal een inspraakprocedure doorlopen en wordt vervolgens ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De structuurvisie wordt aanbevolen als inspirerend, kaderstellend en richtinggevend beleidsinstrument voor verdere (gemeentelijke) planvorming. De structuurvisie werkt juridisch gezien niet door naar andere overheden of burgers. Zij bindt echter wel het vaststellende overheidsorgaan zelf, in politiek-bestuurlijke zin. De gemeente zelf kan alleen gemotiveerd afwijken van de structuurvisie. Juridisch bindende vastlegging vindt hierna plaats in bestemmingsplannen.

Zoals hierboven is aangegeven zal het platform bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp (structuurvisie) worden betrokken.

4.3 Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan geeft aan wat de bestemming is van de in het plan begrepen grond. Met het oog op die bestemming worden in het bestemmingsplan regels en voorschriften opgenomen. Deze regels en voorschriften gaan ondermeer over het gebruik van de grond, de aanwezige dan wel te ontwikkelen bouwwerken en over de bebouwingsmogelijkheden. Deze regels gaan ook over de uitvoerbaarheid van de in het plan opgenomen bestemmingen.

Een bestemmingsplan is uitstekend geschikt voor communicatieve doeleinden. Bovendien verplicht de Wro/ Algemene wet bestuursrecht om voor het vaststellen van een bestemmingsplan een wettelijke procedure te doorlopen. In deze procedure komt het plan meerdere malen ter inzage te liggen, zodat reacties op het plan kunnen worden gepeild. Een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan De Bronnen is dat het plan op wijzigende marktomstandigheden moet kunnen inspelen en dus een globaal/flexibel karakter krijgt.

De bestemmingsplanprocedure ziet er kortweg als volgt uit:

overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen, zoals het Waterschap. Dit overleg zal al tijdens het opstellen van de structuurvisie worden opgestart.

ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het overleg en –eventueel– uit de inspraak, worden verwerkt in het bestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan hier schriftelijk of mondeling op reageren via zogenaamde zienswijzen.

vaststelling

Binnen twaalf weken nadat de gemeente het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegd stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan (al dan niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen) vast. Dit vastgestelde plan wordt ook ter inzage gelegd. Gedurende die periode kunnen mensen in beroep gaan bij de Raad van State. Dit kan alleen wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

reactieve aanwijzing

De provincie en de minister hebben voordat de beroepstermijn ingaat, de mogelijkheid om te interveniëren. Dit wordt een reactieve aanwijzing genoemd. Dat houdt in dat goedkeuring wordt onthouden aan het onderdeel waarop de aanwijzing betrekking heeft, en dat dit geen deel blijft uitmaken van dat plan.

inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen, mits er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over eventueel ingediend beroep.

Binnen de gemeente Tynaarlo is het gebruikelijk dat een nieuw bestemmingsplan eerst een inspraakprocedure doorloopt voordat de wettelijke formele procedure wordt gevoerd. Aangezien de bestemmingsplanprocedure vooraf wordt gegaan door een inspraakprocedure over de structuurvisie, zal in dit geval geen inspraak over de inhoud van het bestemmingsplan worden verleend. Hiermee wordt dubbele inspraak over hetzelfde onderwerp voorkomen.

4.4 Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan gaat in op de vormgeving (architectuur) van bebouwing en het openbaar gebied. Dit vloeit voort uit de Woningwet, die voorschrijft dat de gemeente een welstandsnota voor haar grondgebied dient op te stellen. Hierin legt zij het welstandsbeleid voor het gemeentelijk grondgebied vast. Een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota kan een beeldkwaliteitsplan zijn. In het beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden opgenomen voor de inrichting van de wegen en het groen, de overgang van privégebied naar openbaar gebied, maar óók voor de architectonische vormgeving van de te bouwen woningen. Het is van belang dat het beeldkwaliteitplan uitvoerbaar is en ruimte biedt voor kopers/marktpartijen om verschillende woonwensen in te kunnen vullen. Het beeldkwaliteitplan is het toetsingskader bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van de bouw- en inrichtingsplannen. Het plan geeft bovendien duidelijke randvoorwaarden en sfeerbeelden van de toekomstige ontwikkeling. Om de toetsen hoe inwoners deze randvoorwaarden en sfeerbeelden ervaren, is het beeldkwaliteitplan voor de gemeente Tynaarlo dan ook een belangrijk document in het projectcommunicatieplan. Het beeldkwaliteitplan voor de eerste fase woningbouw en de locatie van de multifunctionele accommodatie zal samen met de structuurvisie een inspraakprocedure doorlopen.

5 Schriftelijke communicatiekanalen

Voor het project De Bronnen wordt aangesloten bij de schriftelijke communicatiemiddelen die de gemeente Tynaarlo normaliter gebruikt om haar inwoners te informeren over ruimtelijke ordeningsplannen. De inwoners zijn hiermee bekend; dat maakt het bereik van de gegeven informatie groot. Gedurende het project zullen de volgende schriftelijke communicatiemiddelen worden ingezet.

1. Website gemeente Tynaarlo en website Vries De Bronnen
2. Digitale nieuwsbrief
3. Gemeenterubriek in huis-aan-huisblad de Oostermoer
4. Eventueel: flyers met samenvattingen van de plannen
5. Reactieformulieren, bezwaarschriften en zienswijzen

6 Mondelinge communicatiekanalen

1. Het Platform De Bronnen
2. Informatiebijeenkomsten over belangrijke mijlpalen in het proces De Bronnen

7 Planning

Goede communicatie betekent: op het juiste tijdstip informeren en reacties peilen. Het projectcommunicatieplan sluit daarom aan op de planning, bijlage 2 van het SPvE.