

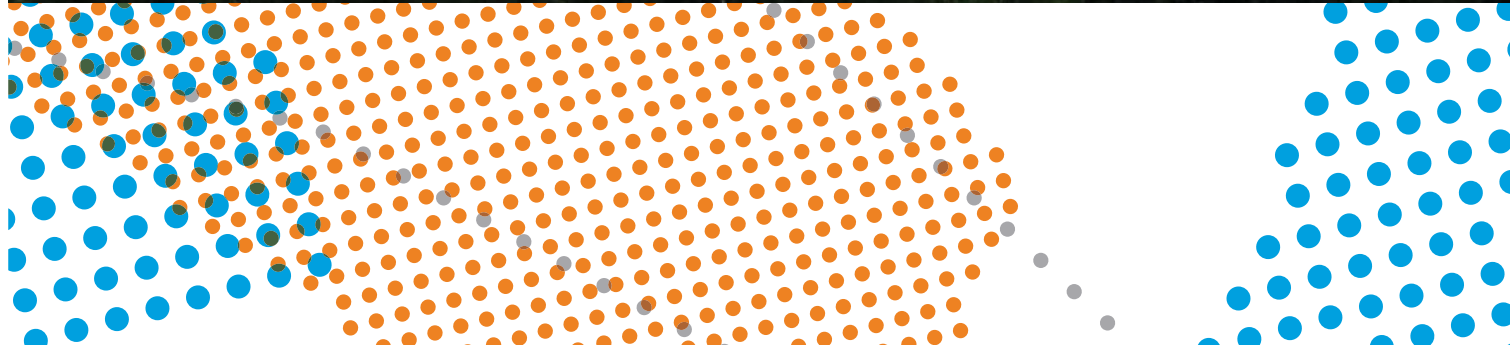
Gemeente
Tynaarlo

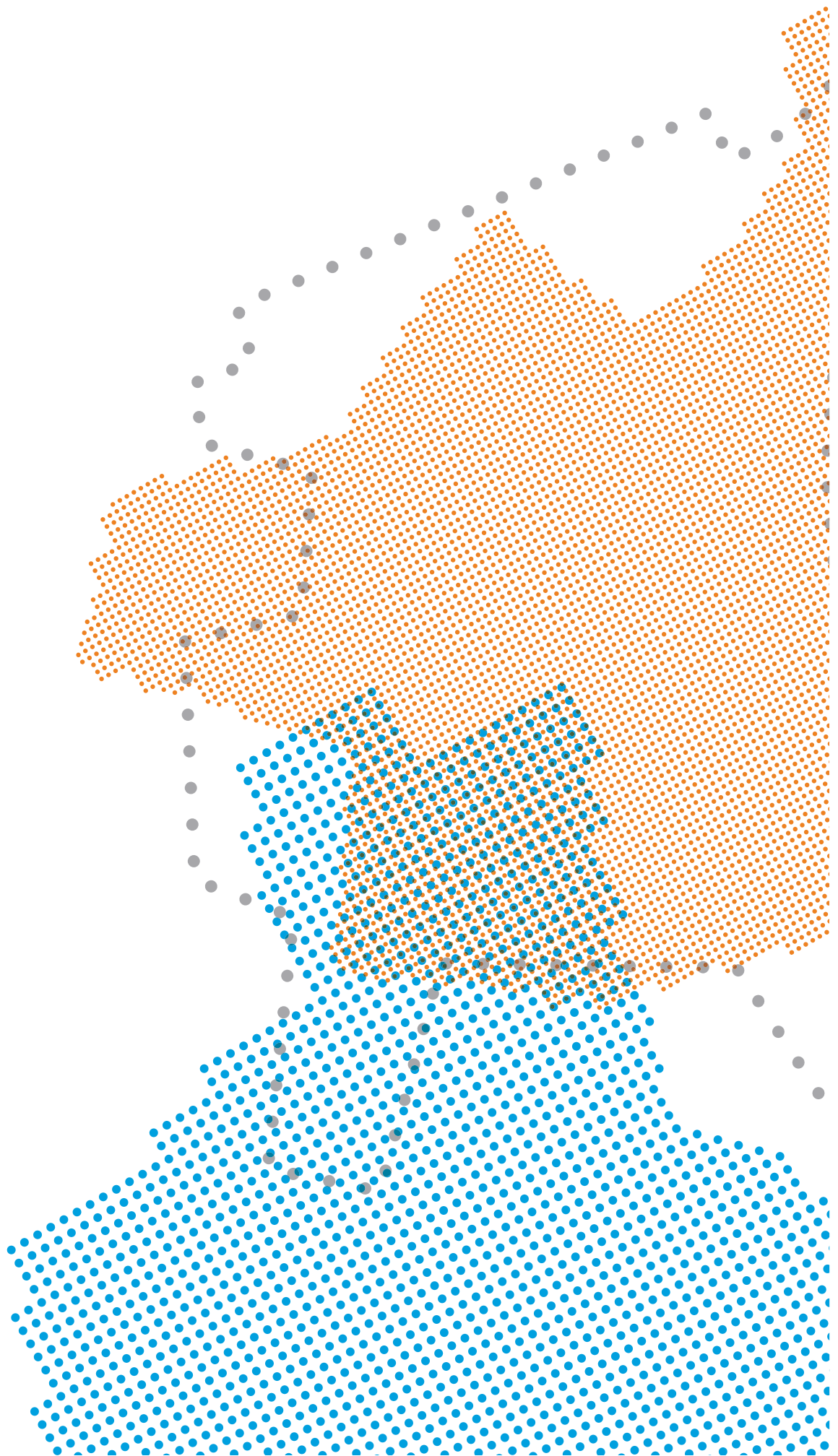
Landschappelijk wonen in Vries

.....

Structuurvisie De Bronnen

13 september 2013





.....

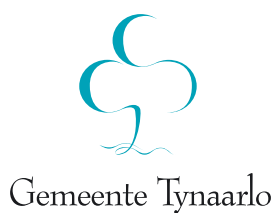
Landschappelijk wonen in Vries

Structuurvisie De Bronnen

13 september 2013

.....

Colofon



Postbus 5
9480 AA Vries
t 0592 266662

www.tynaarlo.nl
info@tynaarlo.nl

‘Landschappelijk wonen in Vries - Structuurvisie De Bronnen’ is opgesteld in opdracht van de Gemeente Tynaarlo door:

Enno Zuidema Stedebouw

Schiedamsevest 91d
3012 BG Rotterdam
t 010 4048289

Frijtumerweg 3
9884 TD Niehove
t 0594 507577

www.ezstedebouw.nl
mail@ezstedebouw.nl

H+N+S

Landschapsarchitecten

Postbus 1603
3800 BP Amersfoort
t 033 4328036

Soesterweg 300
3812 BH Amersfoort

www.hnsland.nl
mail@hnsland.nl

BuildDesk

Postbus 694
6800 AR Arnhem
t 026 3537272

Gele Rijders Plein 11-2
6811 AN Arnhem

www.builddesk.nl
info@builddesk.nl

bbn adviseurs

Postbus 94
3990 DB Houten
t 088 2267400

De Molen 100
3995 AX Houten

www.bbn.nl
info@bbn.nl

De gemeente Tynaarlo / de opsteller heeft alle rechthebbenden van afbeeldingen geprobeerd te achterhalen. Personen of instanties die menen aanspraak te maken op auteursrecht, verzoeken wij contact op te nemen met de gemeente Tynaarlo of met de opsteller van dit rapport, Enno Zuidema Stedebouw.

Projectnummer 0224
Niehove, september 2013
Enno Zuidema Stedebouw

.....

Voorwoord

Vries is een aantrekkelijk dorp om te wonen; gelegen in een groene, recreatieve omgeving en op korte afstand van Assen en Groningen. In het dorp zijn diverse winkels, horecagelegenheden, sportaccommodaties en basisscholen aanwezig. Als gemeente Tynaarlo zetten we in op versterking en behoud van de leefbaarheid van onze drie hoofdkernen. Op het gebied van woningbouw heeft dit geresulteerd in een succesvolle uitbreiding van Zuidlaren met het uitbreidingsplan Oude Tolweg. In Eelde-Paterswolde wordt druk gebouwd aan Groote Veen. Nu is Vries aan de beurt!

In de nu voorliggende structuurvisie voor De Bronnen geven we u - letterlijk - een doorkijkje naar de toekomst. Een beeld van een nieuw woongebied aan de oostkant van Vries. Een woongebied dat in een lastig tijdgewricht ontwikkeld wordt, waarin de vraag naar woningen minder goed voorspelbaar is dan voorheen. Daarom hebben we een flexibel plan gemaakt, dat stapsgewijs uitgevoerd kan worden en waarmee we ruimte bieden aan toekomstige bewoners.

Landschappelijk wonen in Vries. Dat is waar De Bronnen voor staat. Elke woning die gebouwd wordt, zal in verbinding staan met het landschap. Sommige woningen zullen straks letterlijk in het landschap staan, andere woningen staan aan de rand van of hebben uitzicht op het landschap. Als toekomstige bewoner ervaar je dat! Het bestaande coulisselandschap met zijn prachtige houtwallen en zandpaden is opgenomen in het plan voor De Bronnen. Deze unieke structuur vormt het landschappelijk raamwerk, waarbinnen verschillende 'kamers' liggen. Elke 'kamer' biedt een eigen sfeer en woonomgeving zodat er voor de woonconsument veel te kiezen valt!

Met de structuurvisie De Bronnen hebben we zo goed mogelijk willen inspelen op de 'nieuwe' woningmarkt. Met elkaar en met het Platform hebben we gezocht naar de kernwaarden van het gebied en naar wat woonconsumenten zoeken. Daarnaast biedt het plan ruimte voor eigen initiatief. Consument- en vraaggericht bouwen is nader uitgewerkt en ingevuld. Dat verdient de aandacht, juist in deze tijd.

De Bronnen is een flexibel plan, dat toekomstgericht is. Het plan biedt kansen voor Vries, voor Tynaarlo en voor de regio. Met recht een visiedocument dus!

Vries, september 2013

Henk Berends
Wethouder Ruimtelijke Ordening

Samenvatting

De Bronnen: landschappelijk wonen in Vries

Aan de oostkant van Vries ligt een bijzonder gebied. Het is het gebied waar de Runsloot ooit ontsprong. Water als bron van leven, altijd in beweging. In de naamgeving van het nieuwe woongebied De Bronnen dat hier wordt ontwikkeld komt deze geschiedenis letterlijk terug. De naam De Bronnen staat ook voor het bestaande landschap, dat als vertrekpunt dient voor de ontwikkeling in de komende jaren. Dat landschap, met zijn prachtige waterlopen, houtwallen en zandpaden, wordt bewaard en zelfs versterkt. Het is de bron voor een nieuw begin. Groen en blauw vormen hier straks een aantrekkelijke omgeving, waarin het goed wonen is. Het wonen is in dit gebied nadrukkelijk 'te gast'. Het voegt zich naar het landschap. Daarom ook de titel voor de structuurvisie die voor De Bronnen is opgesteld: landschappelijk wonen in Vries.

Een impuls voor het dorp

De gemeente Tynaarlo investeert volop in de leefbaarheid van haar drie hoofdkernen: Eelde, Vries en Zuidlaren. In Eelde en Zuidlaren zijn de afgelopen jaren de nodige woningbouwplannen tot ontwikkeling gebracht, nu is Vries aan de beurt. De woningbouw in De Bronnen geeft Vries een stevige impuls. Het is goed voor het behoud van voorzieningen, zoals winkels en scholen. Mensen die nu al in Vries wonen en op zoek zijn naar een comfortabel nieuw huis, kunnen terecht in De Bronnen. Zij maken als het ware 'wooncarrière' binnen het eigen dorp. Maar ook voor mensen van buiten, die bijvoorbeeld werken in Groningen of Assen, is dit woongebied een interessant en goed bereikbaar alternatief. De Bronnen ligt midden in een gebied waar het aangenaam wandelen, fietsen en recreëren is – met de heidevelden van Norg aan de ene kant en Nationaal Landschap Drentsche Aa aan de andere kant. Daarnaast bevindt De Bronnen op een steenworp afstand van diverse sport- en recreatievoorzieningen, zoals het openluchtzwembad, de natuurijsbaan, voetbalvelden, tennisbanen, scouting en een manege. Het vriendelijke dorp Vries is van alle gemakken voorzien.

Ruimte voor iedereen

Het wonen in De Bronnen vindt plaats op een kleinschalige, dorpse manier. In het bestaande landschap worden straks 'kamers' gemaakt: kleine woonbuurtjes van circa 10 tot 80 woningen, die ieder een eigen sfeer krijgen. Deze kamers worden begrensd door de houtwallen en zandpaden die nu zo kenmerkend zijn voor dit gedeelte van Vries. Binnen de kamers zijn allerlei soorten woningen mogelijk: hofjes, erven, intieme woonstraatjes, losse woningen in het groen. Dat is het bijzondere van De Bronnen: er wordt niet vooraf tot in detail bepaald hoe mensen moeten gaan wonen. De structuurvisie voor De Bronnen geeft juist de ruimte aan aspirant-bewoners om zelf een stempel te drukken op hun woning en



woonomgeving. Of zij een kant en klare woning willen hebben, hun eigen woning willen bouwen of dat in groepsverband willen doen: het kan hier allemaal en er is veel te kiezen. Vanaf het begin van de ontwikkeling van De Bronnen denken toekomstige bewoners ook mee over hoe dit woongebied eruit komt te zien.

Het landschap op de deurmat

Landschappelijk wonen betekent dat elke woning in De Bronnen in verbinding staat met het landschap. Sommige woningen staan straks midden in het landschap, andere staan aan de rand ervan of hebben er een prachtig uitzicht op. Het landschap ligt om de woningen heen en komt daarmee heel dichtbij – soms zelfs tot aan de voor- en achterdeur. Dat geldt niet alleen voor het groen, maar ook voor het water. Op verschillende plekken wordt bijvoorbeeld het regenwater opgevangen in bergingsgebieden. Dat is handig wanneer er veel regen valt, maar het geeft de woonomgeving ook extra kwaliteit. De verschillen die er nu in het gebied al aanwezig zijn – hoog en laag, droog en nat, meer en minder bosrijk – blijven bestaan. Zij geven de verschillende kamers van De Bronnen een eigen karakter. De overgang van het dorp naar het landschap verloopt op een soepele manier: de werelden vloeien in elkaar over.

Dichtbij MFA en dorpshart

In een van de kamers van De Bronnen wordt een multifunctionele accommodatie (MFA) gerealiseerd. De MFA is straks, met onderwijs en andere functies, het hart voor De Bronnen. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten, er is van alles te doen. De verbindingen met het dorpshart van Vries zijn optimaal. De Bronnen ligt dicht tegen het dorpshart aan en fiets- en wandelpaden zorgen voor snelle verbindingen. Ook met de auto zijn de woningen en de MFA goed bereikbaar.

Een aanpasbaar plan

Niemand weet hoe de toekomst er precies uit gaat zien en hoe de vraag naar woningen zich gaat ontwikkelen. De structuurvisie voor De Bronnen is daarom bewust flexibel opgezet: er kan steeds worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. Op termijn biedt De Bronnen ruimte aan circa 300 tot maximaal 550 woningen. Hoe groot het woongebied uiteindelijk zal worden, hangt af van hoeveel huishoudens zich hier de komende jaren willen vestigen. Zij kunnen vanaf het begin op uiteenlopende plekken in het gebied terecht, omdat met meerdere ‘kamers’ tegelijk wordt begonnen. Iedere kamer krijgt een eigen sfeer en inrichting, volop keuze dus. Is er meer vraag, dan kunnen eenvoudig nieuwe kamers aan De Bronnen worden toegevoegd. Na iedere fase is De Bronnen ‘af’ en bekijkt de gemeente of er behoefte is aan een vervolg.

Inhoud

Voorwoord	5
Samenvatting	6
1.0 Inleiding	11
1.01 Aanleiding	11
1.02 Doel van de structuurvisie	11
1.03 Relatie met andere plannen	13
1.04 Werkwijze en planproces	13
1.05 Leeswijzer	15
2.0 Opgave en koers	17
2.01 Inleiding	17
2.02 Het nieuwe ontwikkelen: gefaseerd, flexibel, vraaggericht en kosteneffectief	17
2.03 Lichte en landschappelijke stedenbouw	19
2.04 Duurzaamheid op alle schaalniveaus	19
2.05 Gehecht aan het dorp Vries	21
2.06 Landschappelijk en afwisselend wonen	23
2.07 MFA als kloppend hart en nieuwe bestemming voor heel Vries	23
3.0 Het planconcept voor De Bronnen	25
3.01 Inleiding	25
3.02 Verbonden met Vries: natuurlijk onderdeel van het dorp	25
3.03 Behoud van het landschap: 'raamwerk' en 'kamers'	29
3.04 Stapsgewijs ontwikkelen: na iedere fase 'af'	29
4.0 Het raamwerk: een stevig fundament	33
4.01 Inleiding	33
4.02 Een doorzichtige dorpsrand	33
4.03 Een (veer-)krachtige groenstructuur	35
4.04 Water wordt weer zichtbaar, ruimte voor ecologie	37
4.05 Slimme ontsluiting van de wijk	40
4.06 Ruimtelijke hoofdstructuur in de kamers	46
4.07 Flexibiliteit en het begin	47
5.0 De kamers: ruimte voor diversiteit en eigen initiatief	49
5.01 Inleiding	49
5.02 Het globale woonprogramma	49
5.03 Landschappelijk wonen	51
5.04 Karakteristiek van de kamers	55
5.05 Relatie van de kamers met het raamwerk	63
5.06 Spelregels voor de kamers en de openbare ruimte	64

6.0	Ontwikkelingsstrategie	67
6.01	Inleiding	67
6.02	Fasering	67
6.03	Grondexploitatie	69
6.04	Regie op ontwikkeling en uitvoering	71
6.05	Beheer	71
6.06	Marktstrategie en communicatie	73
	Bijlagen	75
	Bijlage I: Bestuurlijk kader	76
	Bijlage II: In samenwerking met	82



Inleiding

1.01 Aanleiding

De komende jaren wordt aan de oostkant van het dorp Vries een nieuw woongebied ontwikkeld. Het is een gebied dat zijn naam op meerdere manieren aan de omgeving ontleent. Zo is het bestaande landschap de belangrijkste ‘drager’ van het nieuwe woongebied; het is de ‘bron’ voor het landschappelijk wonen dat hier zijn plek zal krijgen. Maar de naam verwijst ook heel specifiek en letterlijk naar het voormalige brongebied van de Runslot. Een gebied dat in ere hersteld wordt en daarmee bijdraagt aan de bijzondere kwaliteit van dit nieuwe deel van Vries.

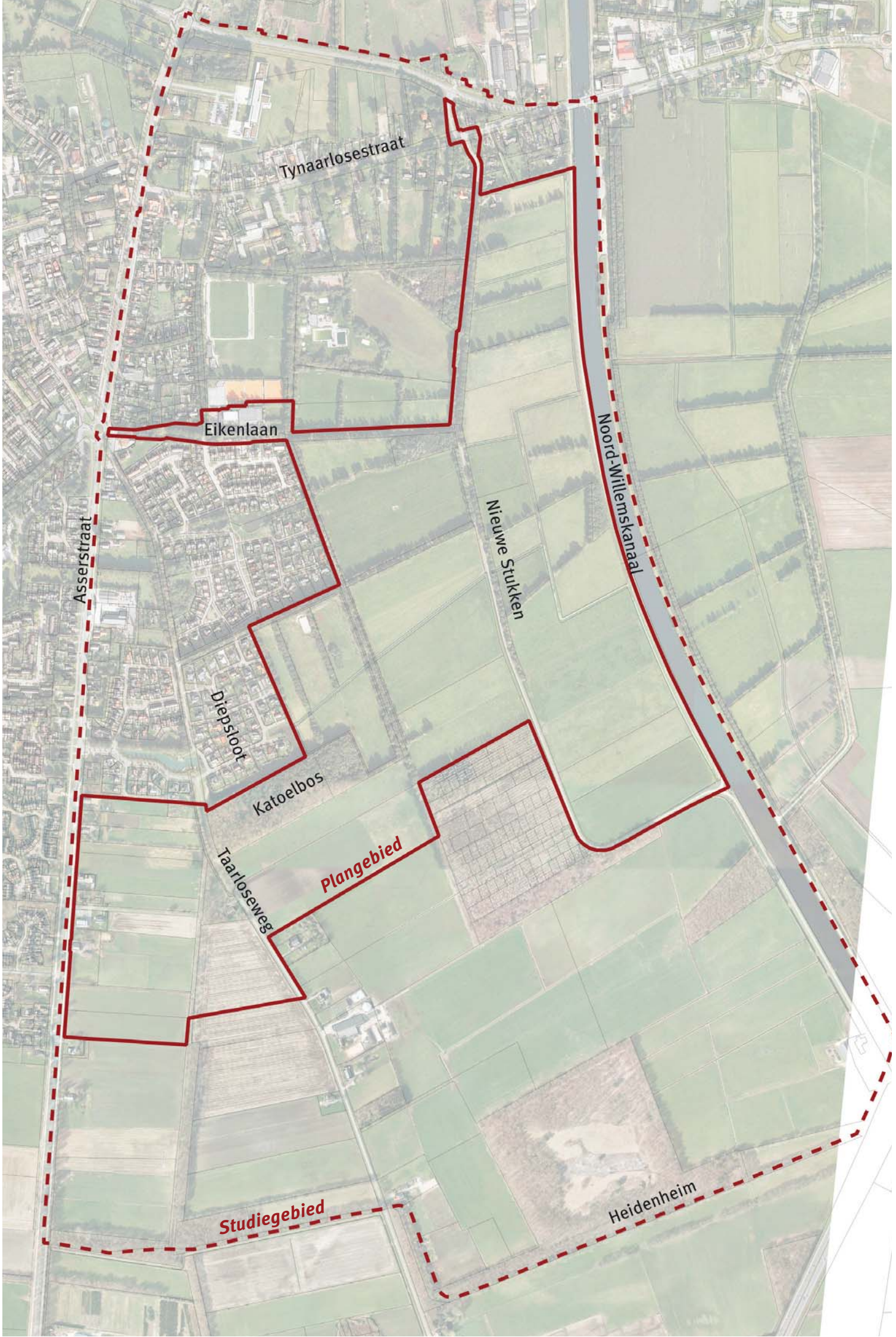
Vanaf het begin van de planontwikkeling (zie kader over de voorfase) zijn de ambities voor deze uitbreiding van Vries hoog geweest. Hier moet een duurzaam woongebied ontstaan dat duidelijk bij Vries hoort en het bestaande landschap respecteert of zelfs versterkt. Met die ambitie is een projectgroep van de gemeente Tynaarlo voortvarend aan de slag gegaan, ondersteund door Enno Zuidema Stedebouw en H+N+S Landschapsarchitecten. De projectgroep heeft uitgebreid vooronderzoek verricht, dat goed richting gaf aan het vervolg. Het resultaat van de werkzaamheden van het multidisciplinaire ontwerpteam is gebundeld in het voorliggende ‘masterplan’, dat conform de Wet Ruimtelijke Ordening de status van structuurvisie heeft gekregen. De structuurvisie dient als basis voor de verdere uitwerking van De Bronnen.

1.02 Doel van de structuurvisie

De structuurvisie voor De Bronnen vloeit direct voort uit de opdracht van de gemeenteraad van Tynaarlo:

- geef in globale termen weer hoe het woongebied De Bronnen eruit gaat zien, rekening houdend met de bouw van circa 300 woningen en op termijn een doorgroei naar circa 500 tot 550 woningen;
- ontwikkel en presenteer een uitwerking van de eerste fase van De Bronnen, zodat concreet zichtbaar is hoe het nieuwe woongebied wordt ingericht.

De structuurvisie gaat in op de eerste vraag, de uitwerking van de eerste fase is in een separaat document ondergebracht. Met nadruk gaat het in de structuurvisie om een visie op hoofdlijnen. De tijd is voorbij dat stedenbouwkundige plannen tot op de vierkante meter nauwkeurig aangeven hoe dorpsuitbreidingen eruit komen te zien. Daarvoor is de huidige tijd te onvoorspelbaar. Maar belangrijker nog: dergelijke ‘blauwdrukplannen’ laten te weinig ruimte voor de bewoners om hun eigen stempel te drukken op woning en woonomgeving. En daar is het in De Bronnen nadrukkelijk wel om te doen. De structuurvisie voor De Bronnen is daarom compact en biedt ruimte voor nieuwe inzichten in de loop van de ontwikkeltijd.



Tynaarlosestraat

Eikenlaan

Asserstraat

Diepsloot

Katoelbos

Taarloseweg

Nieuwe Stukken

Noord-Willemskanaal

Plangebied

Studiegebied

Heidenheim

1.03 Relatie met andere plannen

De ontwikkeling van De Bronnen vindt plaats in breder verband. We onderscheiden beleid op gemeentelijk, regionaal (Regio Groningen-Assen) en provinciaal niveau. Op elk van deze niveaus zijn uitspraken gedaan over het wonen in Vries en de rol die De Bronnen daarbij speelt. Zo heeft de gemeente Tynaarlo een nieuwe structuurvisie Wonen opgesteld, die inspeelt op de actuele situatie op de woningmarkt. De provincie heeft een regionale woonvisie opgesteld en ook binnen het samenwerkingsverband Regio Groningen Assen wordt aandacht besteed aan het wonen, in samenhang met andere ontwikkelingen. Relevant binnen de regio is met name ook de ontwikkeling van de Koningsas; het Regiopark langs de A28, het Noord-Willemskanaal en de spoorlijn en tussen de woonkernen. Een gebied waar genoten kan worden van natuur, cultuur, sport en recreatie. Nieuwe initiatieven moeten een positieve bijdrage leveren aan het Regiopark als geheel. Met andere woorden: ze moeten ‘Koningsas-kwaliteit’ hebben. Met de ontwikkeling van De Bronnen wordt hierop ingespeeld: dit gebied wordt niet alleen een ‘thuis’ voor de bewoners, maar is tevens uitnodigend voor de inwoners van Vries, passanten en bezoekers.

Naast het beleid van deze overheden sluit deze structuurvisie aan op het beleid van bijvoorbeeld het waterschap, dat in onze regio bezig is met het herstel van waterlopen en het bewaken van de waterkwaliteit. Met de ontwikkeling van De Bronnen willen we hier zo goed mogelijk op inspelen. Voor een compleet overzicht van relevante (achtergrond)documenten verwijzen we naar de bijlage.

1.04 Werkwijze en planproces

De structuurvisie voor De Bronnen is op een niet-alledaagse manier tot stand gekomen. In eerste instantie, toen de eerste ideeën voor De Bronnen werden ontwikkeld, heeft de gemeente het voortouw genomen. Daarbij is op verschillende manieren aan een inhoudelijke verrijking van de plannen gewerkt (zie ook kader).

Bij het tot stand komen van de structuurvisie is een nadrukkelijke rol weggelegd voor de bevolking van Vries om mee te denken over de plannen. Met behulp van een klankbordgroep (Platform De Bronnen) hebben we belangrijke ideeën en suggesties uit de lokale samenleving opgehaald en verwerkt in de structuurvisie. In het platform participeren inwoners van Vries op persoonlijke titel en namens een aantal maatschappelijke organisaties. In alle stappen van de structuurvisie is het platform uitvoerig betrokken en de visie is daarmee nadrukkelijk ook een product van de inzet en het enthousiasme van de deelnemers. In totaal is Platform De Bronnen zes keer bijeen geweest in deze planvormingsfase. Inmiddels zijn de ‘Tafels van Vries’ geformeerd, waarbij bewoners en ondernemers mee denken over de concrete uitwerking van de eerste fase. Op deze manier krijgt de ontwikkeling zowel ‘van bovenaf’ (het beleid) als ‘van onderop’ (de beleving van de inwoners van Vries) vorm. Ook worden geïnteresseerden uit de regio hierbij betrokken. Het is een manier van werken die we gedurende de verdere ontwikkeling van De Bronnen willen blijven herhalen.

Wat vooraf ging: bijzondere bijdragen aan planontwikkeling De Bronnen

De planontwikkeling voor De Bronnen is de afgelopen jaren op verschillende manieren gevoed. Een bijzonder initiatief in 2007 was de organisatie van een ‘charrette’ door de provincie Drenthe, in het kader van het Grounds for Change-project. Ruim 30 deskundigen, ambtenaren, betrokkenen, belanghebbenden vanuit allerlei vakgebieden lieten gedurende twee dagen hun licht schijnen over de uitbreiding van Vries. Dat heeft geleid tot een bonte verzameling ideeën en een aantal integrale oplossingen. De conclusies van de charrette zijn herkenbaar in het gedachtegoed dat achter de structuurvisie voor De Bronnen schuil gaat: de gewenste landschapsontwikkeling stelt kaders aan de ontwikkelingsrichting, de uitbreiding kan niet los worden gezien van het bestaande dorp Vries, de energiedoelstelling verdient nadere uitwerking en de relatie met de Koningsas is van groot belang.

Een andere innovatieve manier van werken was de ‘schetsschuit’ van de Dienst Landelijk Gebied. Hiermee heeft met name het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) een impuls gekregen. Dit is overigens niet een echte schuit, maar een interactief ontwerpatelier waarbij experts op ruimtelijk gebied en betrokkenen uit de streek (ondernemers, bewoners, vertegenwoordigers van belangenorganisaties) zoeken naar oplossingen voor een ruimtelijke opgave. Schetsenderwijs worden ontwikkelingsrichtingen uitgezet, op basis waarvan bestuurders en betrokkenen in het gebied heldere keuzes kunnen maken.

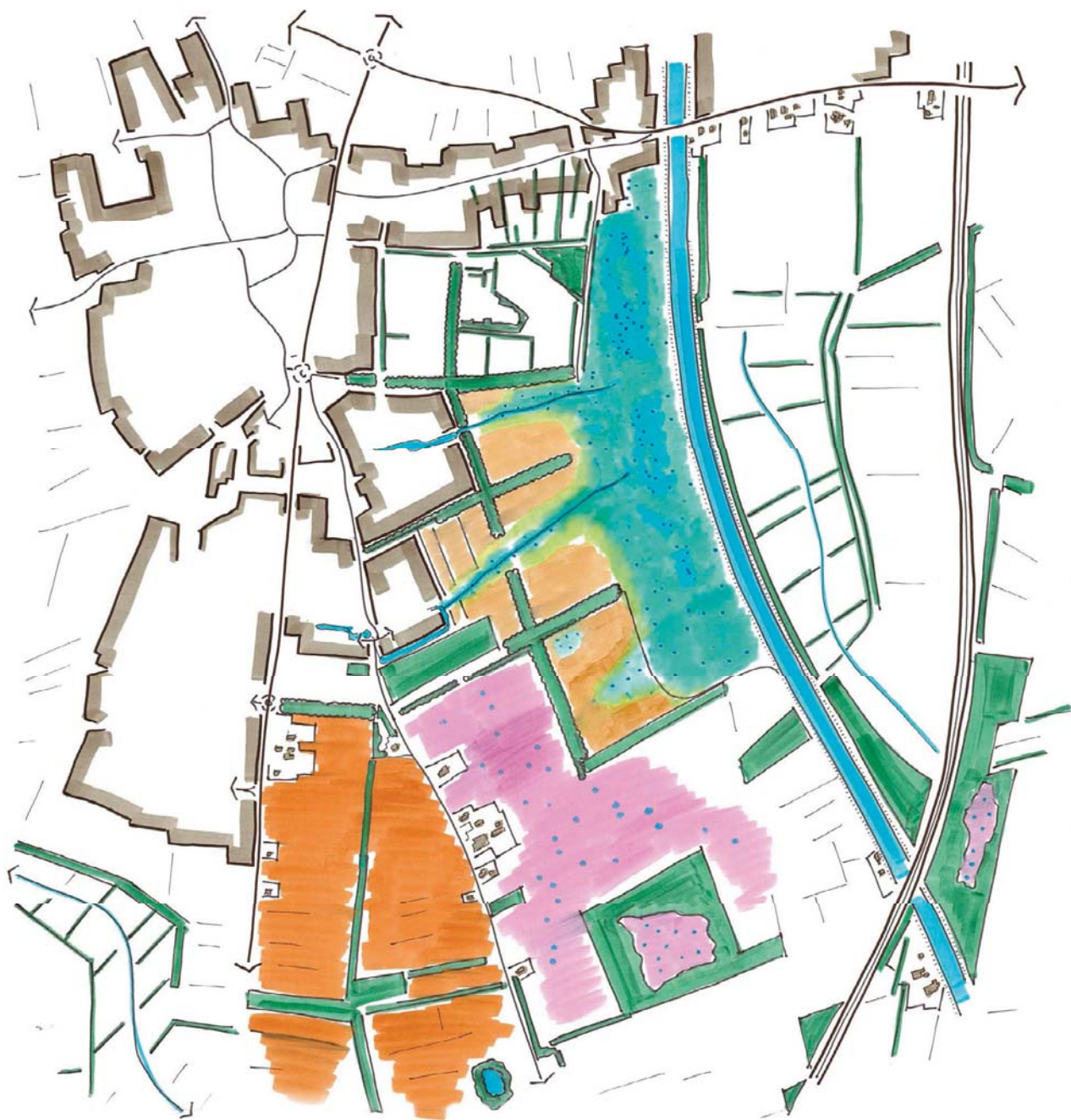
Van zeer recente datum is de deelname van de gemeente Tynaarlo in het experiment ‘flexibele bestemmingsplannen’, dat gecoördineerd wordt door Platform 31. De Bronnen is één van de zes pilotprojecten binnen dit landelijke experiment, waarbij onderzocht wordt hoe bestemmingsplannen beter in kunnen spelen op veranderende omstandigheden en een veel breder palet aan initiatieven en opdrachtgevers.

1.05 Leeswijzer

De ontwikkeling van De Bronnen staat in het teken van een plan dat kan meegroeien met de wensen en verlangens van mensen in de tijd. Zoals gezegd past daar geen stedenbouwkundig plan bij dat tot in detail de inrichting van het gebied voorschrijft. Deze structuurvisie 'nieuwe stijl' is opgesteld op hoofdlijnen en biedt het kader waarbinnen allerlei initiatieven een plaats kunnen krijgen: het geeft letterlijk en figuurlijk 'ruimte'. Het document is als volgt opgebouwd. We geven eerst in hoofdstuk twee de belangrijkste uitgangspunten voor De Bronnen weer, waarna in hoofdstuk drie het planconcept in essentie wordt beschreven. In het vierde hoofdstuk gaan we in op het 'raamwerk', de basisstructuur van groen, water en wegen waarmee De Bronnen wordt opgebouwd. In dat raamwerk is ruimte voor 'kamers': flexibele invullingen die inspelen op de maatschappelijke vraag van dat moment. Deze kamers worden in hoofdstuk vijf nader geduid. We sluiten af met hoofdstuk zes, waarin aandacht wordt gevraagd voor zaken als exploitatie, beheer en communicatie.



Selectie foto's Fotowedstrijd Vries (gemaakt door K. Bruining, J.B.J. de Graaf en B. van de Veen)



De ruimtelijke onderlegger De Bronnen uit het SPVE

Opgave en koers

2.01 Inleiding

De ontwikkeling van De Bronnen vindt plaats tegen een andere achtergrond dan enkele jaren geleden. De groei die jarenlang de woningmarkt kenmerkte, is fors afgevlakt. Dat heeft ingrijpende gevolgen voor de wijze waarop in deze nieuwe tijd plannen voor woningbouw worden ontwikkeld. Was de afzet van woningen in het verleden nagenoeg gegarandeerd, anno 2013 is dat geen gegeven meer. Deze nieuwe situatie kan echter ook vanuit het positieve worden benaderd: er ontstaat ruimte en tijd voor een andere aanpak. Een toekomstgerichte aanpak die scherp inspeelt op de vragen en wensen van aspirant-bewoners, ondernemers, bezoekers en andere geïnteresseerden. Door hun visie mee te nemen in de planontwikkeling en geen star eindbeeld na te streven, ontstaat een plan dat door het hele dorp Vries en de omgeving kan worden gedragen en dat ruimte geeft aan toekomstige ontwikkelingen. Dat is de basis voor een duurzaam en toekomstbestendig woongebied. Een gebied dat een uitstraling heeft naar Vries en naar het Regiopark Groningen-Assen waar De Bronnen deel van uitmaakt: de Koningsas. In dit hoofdstuk schetsen we kort de uitgangspunten voor De Bronnen, die rekening houden met deze nieuwe opgave en werkwijze.

2.02 Het nieuwe ontwikkelen: gefaseerd, flexibel, vraaggericht en kosteneffectief

De Bronnen komt tot stand via een gefaseerde aanpak. Waar in het verleden woongebieden in één keer compleet werden aangelegd, kiezen we nu voor een meer flexibel proces. Het plan voor De Bronnen moet na iedere fase 'af' kunnen zijn. Enerzijds om de kosten goed in de hand te kunnen houden, anderzijds om steeds in te spelen op de vraag die zich de komende jaren aandient. De oplossing ligt in een 'dorpse' groeistrategie. Geleidelijk groeit het woongebied en er kan gelijktijdig op meerdere plekken worden gebouwd, zonder dat bewoners het gevoel hebben constant op een bouwplaats te leven. Voorinvesteringen worden beperkt door slim gebruik te maken van bestaande infrastructuur. En de bodem wordt alleen lokaal bouwrijp gemaakt wanneer er vraag is naar woningen of wegen.

Het vraaggerichte karakter van De Bronnen krijgt op diverse momenten vorm: bewoners van Vries denken mee over de stedenbouwkundige inrichting, aspirant-bewoners kunnen hun ideeën over de woningen en de woonomgeving inbrengen. Deze toekomstgerichte ontwikkelstrategie vergroot de haalbaarheid van het plan: vanaf het eerste begin ontstaat er zicht op welke mensen hier willen wonen en hoe zij aankijken tegen het wonen in De Bronnen.



Eva Lanxmeer, Culemborg



Venlo Zuid

Oikos, Enschede

Lichte stedenbouw

Voor lichte en landschappelijke stedenbouw zijn er veel verschillende voorbeelden. In Eva Lanxmeer zijn ecologische en duurzame principes gebruikt voor zowel de inrichting van de locatie en de woonomgeving als bij de bouw en indeling van de woningen. In Oikos Enschede zijn woningen gelegen in een landschappelijke setting. Naast aandacht voor waterberging is hier op het niveau van de woning aandacht voor energie-opwekking. Ook in Venlo Zuid wordt een duurzame wijk ontwikkeld door optimaal gebruik te maken zonne-energie door middel van collectoren en een zongerichte verkaveling. Daarnaast is een duurzaam watersysteem aangelegd, waarbij het regenwater van de woningen via een gedeeltelijk open systeem wordt afgevoerd naar de waterberging in het naastgelegen park.

2.03 Lichte en landschappelijke stedenbouw

Het huidige landschap van De Bronnen heeft een grote kwaliteit; onze inzet is om deze zoveel mogelijk te behouden. Het nieuwe woongebied draagt daaraan bij. De huidige landschapsstructuur – met zandpaden, houtwallen en waterlopen – nemen we als basis, waarbinnen het wonen ‘te gast’ is. Dit gebeurt met zogenaamde lichte stedenbouw: zo min mogelijk ingrijpen in het landschap, door juist op die plaatsen te gaan bouwen die erg voor de hand liggen. Denk daarbij aan plekken die zich goed lenen voor bebouwing, maar ook bijvoorbeeld aan reeds aanwezige infra- en groenstructuur die kan worden benut. Lichte stedenbouw betekent ook dat we zo min mogelijk ophoogzand en bouwmaterialen het gebied in brengen. Wegen, riolering en funderingen van woningen worden zo licht en flexibel mogelijk uitgevoerd. We sluiten daarmee tevens aan op de traditie van ‘rurale’ stedenbouw van de gemeente Tynaarlo, waarmee de laatste jaren aansprekende resultaten zijn geboekt. Hierbij zet de gemeente vooral in op de kwaliteit van de openbare ruimte, in het verlengde van het landschap. Op deze wijze ontstaat een robuust kader waarbinnen aspecten als de landschappelijke verankering van het dorp, de waterhuishouding, de ecologie, het langzaam verkeer in samenhang ontworpen worden. Binnen dit kader ontstaat een structuur waarbinnen particuliere opdrachtgevers hun woning kunnen realiseren. Dit maakt een ‘spontane’ ontwikkeling in kleinere stappen mogelijk.

2.04 Duurzaamheid op alle schaalniveaus

De ambities voor De Bronnen op het gebied van duurzaamheid zijn vanaf het eerste begin heel hoog geweest (‘de meest duurzame wijk van Nederland’). Onder invloed van onder meer de crisis en de aangescherpte bouwregelgeving heeft in 2012 op deze ambitie een bijstelling plaatsgevonden, zonder echter de basisgedachte los te laten. Belangrijkste nuancering is de randvoorwaarde dat investeringen in duurzaamheid ook ten goede komen aan de kwaliteit van wonen en leven in De Bronnen en Vries. Bovendien moeten deze investeringen binnen de planperiode en binnen grondexploitatie worden terugverdiend. De nuancering laat onverlet dat De Bronnen op een duurzame, toekomstbestendige manier wordt ingericht, door op een andere manier om te gaan met het bestaande landschap. We streven naar meer (bio-)diversiteit door groen en water volop de ruimte te geven, wat bijdraagt aan de beleving van bewoners en bezoekers. Tegelijkertijd vormt het brongebied een buffer die het plangebied ook klimaatbestendig maakt. Het aantal woningen in het brongebied wordt bewust laag gehouden, waarbij iedere woning met het landschap is verbonden.



Naast dit stedenbouwkundige schaalniveau streven we naar duurzaamheid op woningniveau. Hier zijn uiteraard de bewoners in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor. In de uitwerking voor de eerste fase van De Bronnen wordt een voorzet gegeven welke middelen bewoners ter beschikking staan. We hopen dat de duurzame inrichting van De Bronnen voor hen inspiratie biedt om het stokje over te pakken en mee te investeren in duurzaamheid. Daarnaast is er in het afgelopen jaar veel veranderd voor duurzaamheid in de bouwregelgeving. Wat een aantal jaar geleden nog werd gezien als alternatieve maatregelen die extra investeringen vergen, is het gebruik van duurzame materialen en energiebesparing op woningniveau nu veel sterker verankerd in de regelgeving (met name het Bouwbesluit 2012).

Daarnaast liggen er kansen voor collectieven (zoals de gezamenlijke inkoop van zonnepanelen of zelfs de oprichting van een lokaal energiebedrijf). Met een adequate marketing- en communicatiestrategie wordt het 'groene' karakter van De Bronnen krachtig over het voetlicht gebracht en in de Tafels van Vries kan hier verder over worden gesproken.

2.05 Gehecht aan het dorp Vries

De Bronnen vervult straks voor het hele dorp Vries een functie. Bewoners van de Bronnen kunnen zich voor de dagelijkse en wekelijkse voorzieningen richten op Vries. Omgekeerd zullen de inwoners van Vries gebruik maken van de multifunctionele accommodatie, waar het leven van veel kinderen en ouders zich af zal spelen. Goede en veilige wandel-, fiets- en autoverbindingen met het dorp zijn daarom van groot belang. Het agrarisch buitengebied wordt nu volop gebruikt om te fietsen, wandelen of paardrijden: die functie blijft in stand door het huidige stelsel van (zand)paden te behouden en uit te breiden. Het wordt een aangename belevenis om – bewust of onbewust – een bezoek te brengen aan De Bronnen, via uitnodigende entrees die de landschappelijke kwaliteit van het gebied uitstralen.

Belangrijk is ook dat De Bronnen geen barrière vormt tussen het bestaande dorp en het omringende landschap. Dit vraagt om een 'ontspannen' en 'doorzichtige' dorpsrand, waar het landschap doorheen kan gluren. Dit treffen we bij veel esdorpen in Drenthe aan en De Bronnen past in die traditie.



Landschappelijk wonen

2.06 Landschappelijk en afwisselend wonen

De Bronnen biedt straks ruimte aan uiteenlopende groepen bewoners. We verwachten dat dit woongebied interessant is voor mensen die op de regio Groningen en Assen zijn georiënteerd en op zoek zijn naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving, met een landschappelijk of dorps karakter. Ook zal De Bronnen mensen trekken die bewust kiezen voor een duurzame woonomgeving, met een sterke verbondenheid met het landschap en de cultuurhistorie van de plek. Daarnaast vormen de inwoners van Vries en omgeving een belangrijke doelgroep. Voor hen is de aanhechting met het dorp en de omgeving van groot belang. Deze doelgroepen vragen om verschillende typen van landschappelijk wonen. De Bronnen biedt goede mogelijkheden voor een woonomgeving met een gevoel van vrijheid, rust en ruimte en waar het begrip nabuurschap in meer of mindere mate een rol speelt in het sociaal-maatschappelijk leven.

De ontwikkeling van De Bronnen heeft in eerste instantie betrekking op ongeveer 300 woningen, met een mix van kopen en huren en verschillende vormen van opdrachtgeverschap. Op langere termijn moet het aantal woningen kunnen doorgroeien naar maximaal 550.

2.07 MFA als kloppend hart en nieuwe bestemming voor heel Vries

De multifunctionele accommodatie (MFA) van Vries wordt gerealiseerd in De Bronnen, naast de sportvelden. Deze MFA biedt ruimte aan twee basisscholen, buitenschoolse opvang en mogelijk jongerenactiviteiten. De MFA vloeit voort uit het accommodatiebeleid van de gemeente Tynaarlo, waarin onderwijs wordt verbonden met andere sociaal-maatschappelijke functies. Zo kan efficiënt met huisvesting worden omgesprongen en ontstaan interessante dwarsverbanden tussen de verschillende gebruikers van de accommodatie. Door de ligging van de MFA ontstaan bovendien kansen voor een onderlinge versterking van de school en de naschoolse opvang enerzijds en de aangrenzende sportvoorzieningen zoals zwemmen, tennis, voetbal en zaalsporten anderzijds. De nieuwe MFA van Vries vormt straks het kloppend hart van het woongebied en wordt direct in de eerste fase van de ontwikkeling gebouwd.



3.0

Het planconcept voor De Bronnen

3.01 Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de kernachtige boodschap van de structuurvisie. We proberen kort en bondig weer te geven waar het bij de ontwikkeling van De Bronnen primair om draait. Dat zijn drie kernelementen: de verbondenheid van het nieuwe woongebied met het bestaande dorp Vries, het behoud c.q. de versterking van het bestaande landschap en een stapsgewijze ontwikkeling. Deze elementen werken we hieronder verder uit, waarna de vertaling en uitwerking volgt in hoofdstuk vier en vijf.

3.02 Verbonden met Vries: natuurlijk onderdeel van het dorp

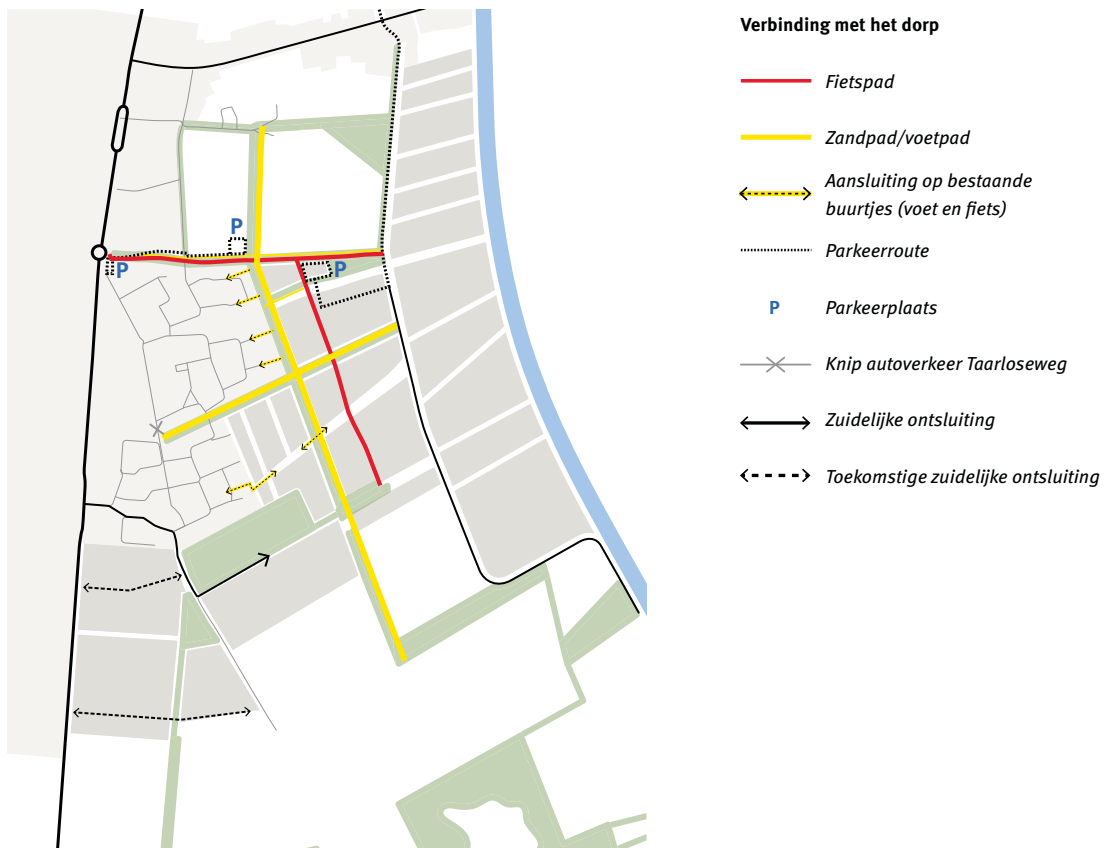
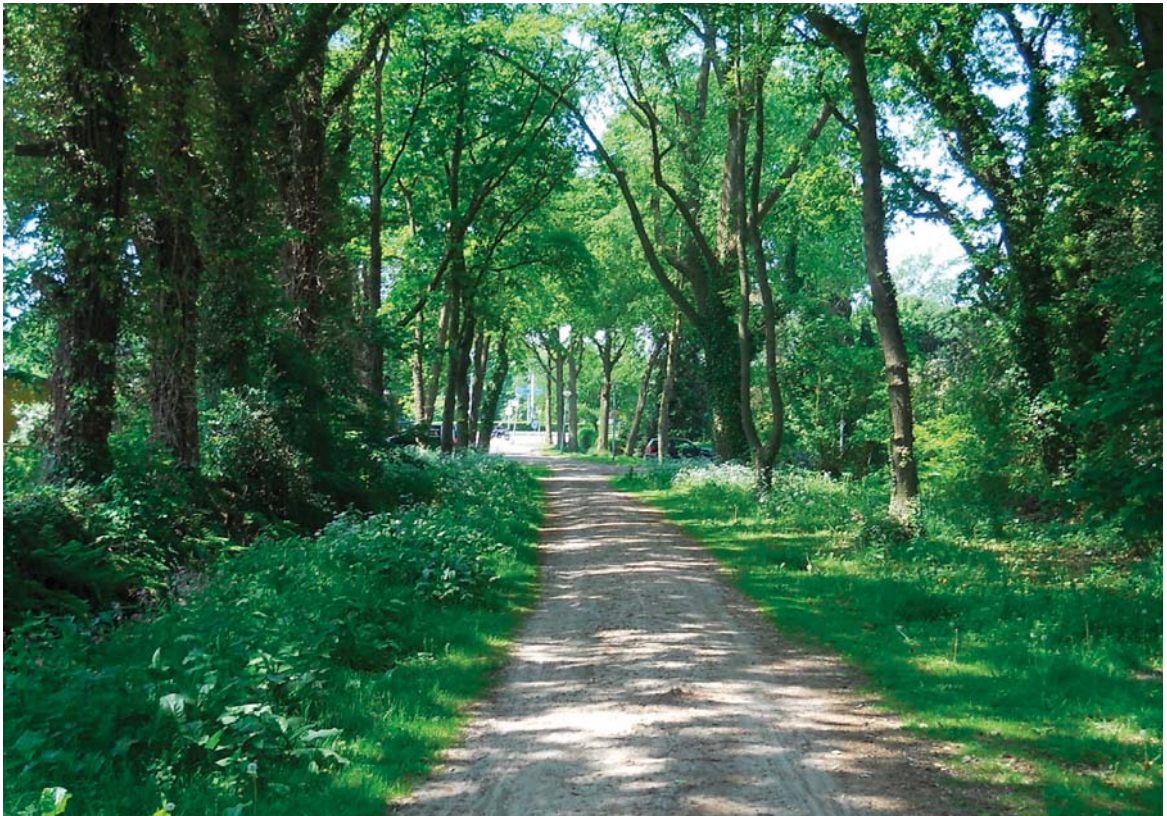
Dorpsuitbreidingen kunnen op verschillende manieren vorm krijgen. Ze zijn in Vries ook te zien. Er zijn buurten die meer in zichzelf gekeerd zijn (zoals Diepsloot) en buurten die meer naar buiten gericht zijn en daarmee meer een geheel vormen met de omgeving. Esveen is hier een mooi voorbeeld van. Bij de ontwikkeling van De Bronnen streven we nadrukkelijk naar die laatste manier van werken. Dit nieuwe woongebied moet een vanzelfsprekend onderdeel van Vries worden: ruimtelijk én sociaal. De verbondenheid van De Bronnen heeft betrekking op drie aspecten:

De kwaliteit van de verbindingen

In De Bronnen krijgen fietsers en wandelaars straks de ruimte. De auto is eveneens welkom in het gebied. De weg Nieuwe Stukken vormt straks de entree van de nieuwe wijk. Via de Eikenlaan hebben automobilisten alleen toegang tot de sportvelden en de aangrenzende multifunctionele accommodatie (MFA). Op termijn ontstaat een tweede autoverbinding aan de zuidzijde van het plan. Binnen het plangebied worden nieuwe fiets- en wandelpaden aangelegd en worden bestaande paden zoveel mogelijk behouden. De paden zorgen voor snelle en comfortabele verbindingen met het centrum van Vries en de bestaande woongebieden daaromheen.

Het programma

Wonen in De Bronnen moet voor een breed scala aan groepen bereikbaar en interessant zijn. Mensen met een kleinere en grotere beurs, van binnen het dorp en van daarbuiten, jongeren en ouderen. Mensen die zelf een woning willen bouwen (al dan niet in groepsverband), maar ook mensen die liever een kant en klare woning willen betrekken. Het concept voor De Bronnen biedt hier letterlijk en figuurlijk de ruimte voor. In tegenstelling tot het verleden wordt geen gedetailleerd woningbouwprogramma opgesteld, dat tot op woningtype- en plattegrondniveau voorschrijft hoe er gewoond moet worden. Het wonen in De Bronnen moet uitnodigend zijn voor iedereen die affiniteit heeft met deze plek en graag wil wonen in een duurzaam en landschappelijk ingerichte woonomgeving. 'Verleiden' is daarmee belangrijker dan 'voorschrijven'.



Naast het wonen ('doorgroeien binnen Vries') maakt de MFA een belangrijk deel uit van de relatie tussen het dorp en De Bronnen. Verschillende functies uit het dorp krijgen hier een mooie, eigentijdse huisvesting. De MFA komt in De Bronnen op een steenworp afstand van de sporthal, de sportvelden en de ijsbaan te liggen. De gemeente kiest ervoor om een concentratie van onderwijs en sport te laten ontstaan op deze plek. Voor De Bronnen is dit een belangrijke bestemming, die mede bepalend is voor het type wonen en de fasering van het woongebied.

De vormgeving van de dorpsrand

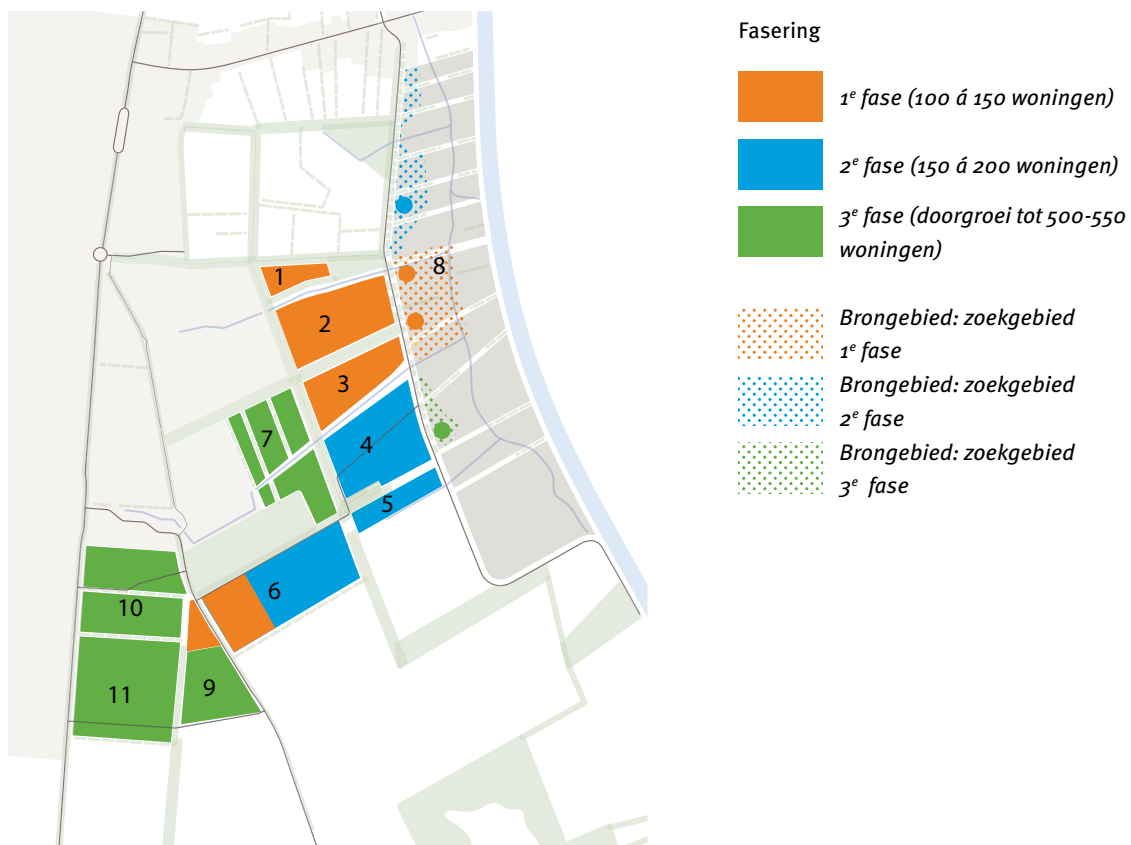
Een dorpsrand kan afsluiten – dat willen we niet – of juist verbinden. In Esveen, de buurt in de westelijke dorpsrand van Vries, is te zien hoe een woongebied en het landschap (de es) op een 'natuurlijke' wijze in elkaar overvloeien. Landschapsarchitect Harry de Vroome maakte hiervoor het ontwerp. In deze lijn werken we verder bij De Bronnen, door het bestaande landschap als het ware het woongebied 'in te trekken'. Groen, water en zandpaden worden doorgetrokken en versterkt, maar ook wordt woonbebouwing doordacht in het landschap geplaatst. Zo wordt voorkomen dat een scherpe grens ontstaat. Ter hoogte van de Taarloseweg zetten we enerzijds de bestaande ervenstructuur van Vries door (oostzijde), anderzijds voegen we een nieuw bouselement toe (westzijde). Op deze manier verbindt De Bronnen zich ook op deze plek op een vanzelfsprekende manier met de omgeving.



Één van de prijswinnende foto's Fotowedstrijd Vries, gemaakt door J.B.J. de Graaf.



Kamers en raamwerk



3.03 Behoud van het landschap: 'raamwerk' en 'kamers'

Het plannen van een nieuw woongebied anno 2013 betekent plannen in onzekerheid. Dat is voor sommigen vervelend, maar we kunnen ook ons voordeel ermee doen: door een structuur voor De Bronnen te kiezen die mee kan groeien met de tijd. We hebben dat '*het raamwerk*' genoemd: het geheel van groen, water en paden/wegen dat de basis vormt voor de toekomst. Een groot deel van dit raamwerk is reeds aanwezig: wij pakken het op en breiden het uit. Het bestaande landschap met al zijn karakteristieke elementen – de overgang van hoog (het dorp) naar laag (de bron van de Runslot), de zandpaden, de houtwallen, de sloten, het grote groen – wordt gebruikt als basis voor het wonen. Deze structuren blijven bestaan, al is het in een andere omgeving en met een ander gebruik van de ruimte eromheen. Weiden maken stap voor stap plaats voor woningbouw. Het raamwerk verandert ook in beheer en onderhoud mee met dit gebruik.

Het raamwerk zorgt tevens voor de verbinding met de omgeving. Het hecht het nieuwe woongebied aan het dorp, en verbindt het dorp (nog) sterker met het landschap (brongebied, Heidenheim). Naarmate de fasering van De Bronnen vordert, groeit het raamwerk mee in omvang. In iedere fase doen we investeringen in de uitbreiding van het raamwerk.

Binnen deze structuur ontstaan bijna vanzelf kleine, overzichtelijke gebieden waar de woonbebouwing en de MFA een plek kunnen vinden: we hebben deze '*de kamers*' genoemd. De kamers zijn geschikt voor allerlei woonvormen, mits deze passen in het landschappelijk wonen zoals ons dat bij De Bronnen voor ogen staat. Dus bijvoorbeeld geen moderne kastelen, woontorens of dichtbebouwde, stenige woonbuurtjes. Maar wel hofjes, erven, intieme woonstraatjes, losse woningen in het groen – er is veel mogelijk, ingegeven door de landschappelijke gegevens ter plekke.

3.04 Stapsgewijs ontwikkelen: na iedere fase 'af'

De ontwikkeling van De Bronnen vindt plaats in meerdere fasen. Dat is voor een woongebied als dit niet ongebruikelijk. Wat wel bijzonder is, is dat De Bronnen na iedere fase 'af' moet kunnen zijn. Zoals in hoofdstuk 6 bij de fasering nader wordt uitgelegd, wordt na iedere fase een beslissing genomen over het vervolg van de ontwikkeling. Omdat we bewoners niet in een on-af woongebied willen laten wonen, krijgt elke fase een compleet en afgerond pakket van investeringen in raamwerk en kamers. In de eerste fase vinden bijvoorbeeld de investeringen in MFA en de basisontsluiting (via Nieuwe Stukken en Eikenlaan) plaats. Tevens wordt al direct gestart met de versterking van de groenblauwe structuur, ook in het brongebied. De woningbouw van de eerste woningen ontwikkelt zich hieraan parallel. In de tweede en derde fase worden landschap en woningbouw steeds verder 'uitgerold' en vervolgens afgerond.

Impressie van de Nieuwe Stukken



Impressie van een kamer







4.0

Het raamwerk: een stevig fundament

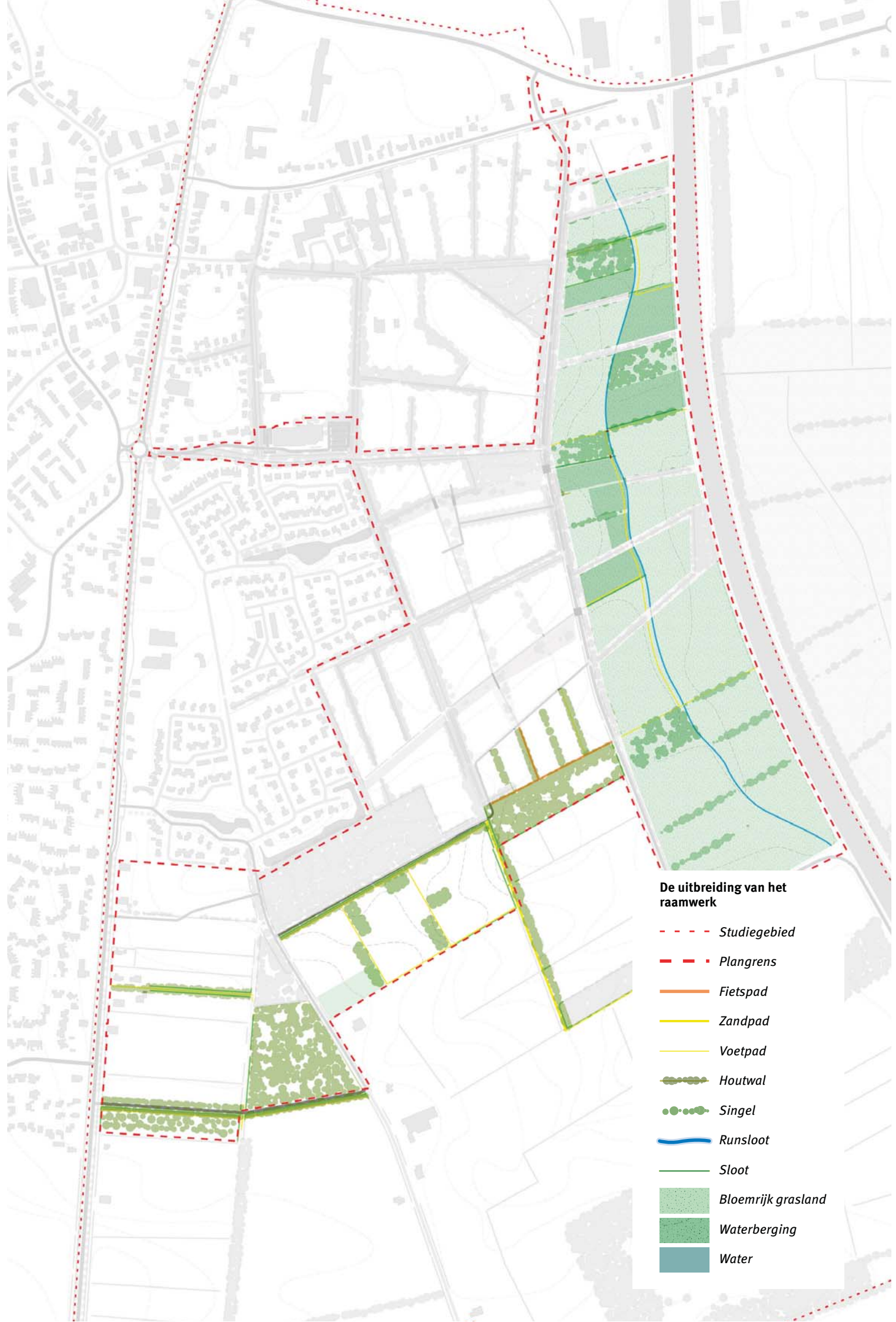
4.01 Inleiding

Het raamwerk vormt de ruggengraat van De Bronnen. Een krachtige structuur, die mee kan groeien in de tijd naarmate er meer 'kamers' (zie hoofdstuk vijf) gevuld worden. Daarnaast zorgt het raamwerk voor de verankering in de omgeving.

In dit hoofdstuk werken we deze strategie nader uit. Het raamwerk omvat de essentiële ruimtelijke structuren van het gebied, zoals beplanting, water en ontsluiting. Maar het raamwerk is meer dan alleen 'structuur': het is de ruggengraat van het nieuwe gebied, met een uitstraling naar de omgeving. Het raamwerk bepaalt in belangrijke mate het beeld en de beleving van De Bronnen. Er is ruimte voor natuurwaarden, waterberging en dagelijks gebruik: hier kan volop gewandeld, gefietst en gespeeld worden. Niet alleen door inwoners van De Bronnen zelf, maar ook door bezoekers en bewoners van aangrenzende wijken en dorpen. Het raamwerk is ook de drager van de stromen die ontstaan wanneer het gebied bewoond wordt. Met andere woorden: hier ligt de infrastructuur. Wij streven ernaar stromen van drinkwater, afvalwater, hemelwater, materialen, afval, elektriciteit en brandstof te optimaliseren, om geen vervuiling achter te laten en het gebied zo min mogelijk te belasten.

4.02 Een doorzichtige dorpsrand

De Bronnen wordt ontwikkeld op de grens van dorp en landschap. Hoe moet die grens worden vormgegeven? Daar hebben we uitgebreid ontwerponderzoek naar verricht. Het gaat hier om een gebied dat in hoogte stevig afloopt: van de hoog gelegen gronden op de rug van Rolde naar het natte en lage brongebied van de Runsloot. De inrichting van het gebied moet de overgang tussen dorp en landschap markeren en voelbaar maken. De weg Nieuwe Stukken moet hierin niet een harde grens worden, maar in de overgang liggen van woongebied en brongebied. Dat past in de traditie van Drentse esdorpen, waarbij dorp en landschap juist vloeiend in elkaar overlopen.

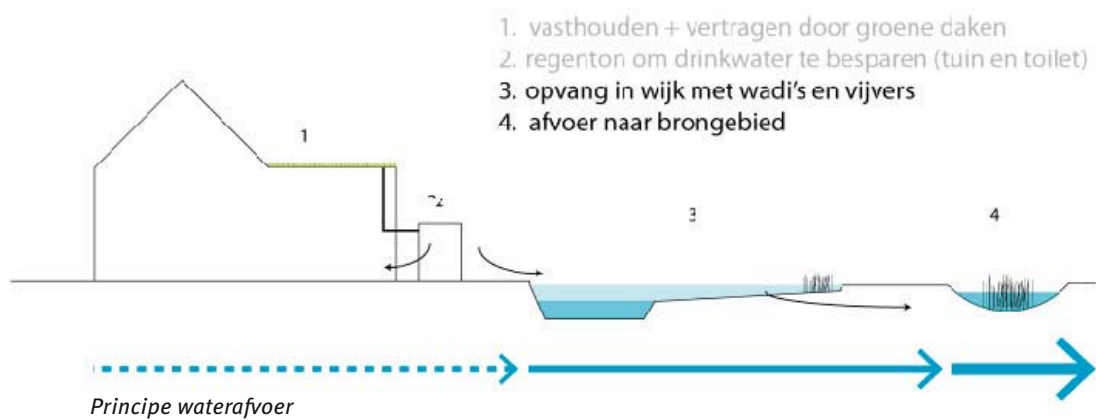
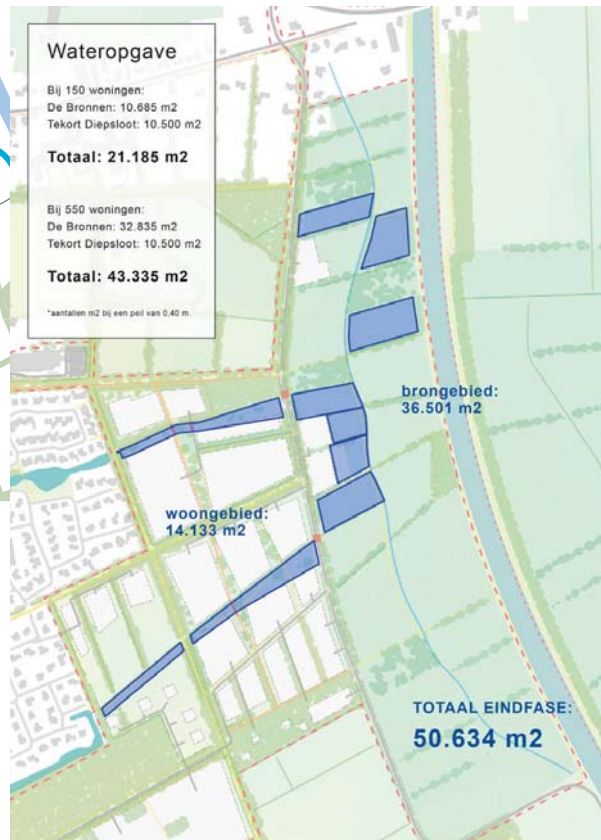


In het ontwerp voor De Bronnen wordt straks de laagte via de verbrede afwateringssloten het woongebied 'ingetrokken'. Omgekeerd trekken we het woongebied via de groensingels de laagte in. De woonbebouwing houdt afstand tot de weg Nieuwe Stukken en soms zijn er bijzondere, kleinschalige bouwplekken op de grens van het brongebied die 'over de weg springen'. Zo wordt een scherpe grens voorkomen en ontstaat een geleidelijke overgang tussen groen, blauw en rood. Het landschap is tot diep in het woongebied beleefbaar. De weg Nieuwe Stukken wordt als ontsluitingsweg voor De Bronnen gebruikt. Dit voorkomt de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg en daarmee aantasting van de structuur van zandpaden en houtwallen. Het 'vloeiende overgangsmodeel' heeft als basis gediend voor de uitwerking van het raamwerk voor De Bronnen.

4.03 Een (veer-)krachtige groenstructuur

De ontginning van de woeste gronden door de Boermarke – die hier begin 19^{de} eeuw in Drenthe plaatsvond – heeft een karakteristiek stelsel van zandpaden met houtwallen opgeleverd. Deze combinatie levert een rijk beeld en een rijke biodiversiteit op, waarop bij de ontwikkeling van De Bronnen wordt voortgeborduurd. Bestaande houtwallen krijgen volop de ruimte en worden waar mogelijk versterkt. In het brongebied van de Runslot voegen we enkele dwarssingels en broekbosjes toe, die het karakter van het beekdal versterken. Aan de zuidkant van het plangebied is het landschap opener en grootschaliger; hier zetten we in op het toevoegen van beplanting. Dit gebeurt met singels en houtwallen, maar ook de combinatie van zandpaden met houtwallen aan weerszijden wordt hier toegepast. Hier ligt op termijn de kans om De Bronnen te verbinden met de lanen en bospercelen rond Heidenheim. Dit brengt een ecologische verbinding tot stand tussen de rug en het lager gelegen deel en tussen het dorp en de zuidelijker gelegen bossen.

Watersysteem



4.04 Water wordt weer zichtbaar, ruimte voor ecologie

Water in een woongebied is een belangrijke kwaliteit en geeft een bijzondere uitstraling. En in tijden waarin het harder en heviger regent is extra waterberging evenmin een overbodige luxe. Door de bouw van woningen en de aanleg van wegen wordt het toekomstig woongebied meer verhard en ontstaat een 'wateropgave'. Deze lossen we op binnen het plangebied van De Bronnen (in het woongebied en in het brongebied). Binnen het plangebied van de Bronnen is tevens voldoende ruimte om de wateropgave van de aangrenzende wijk Diepsloot op te lossen. In deze wijk bestaat een tekort aan waterbergingsoppervlak.

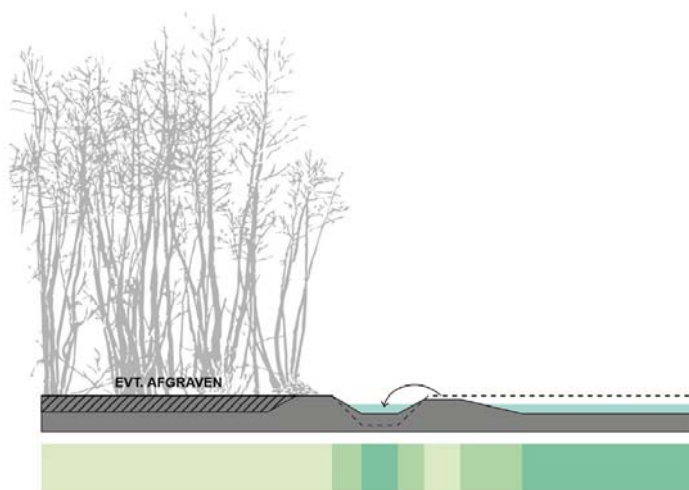


Waterberging



Profiel noordelijke waterberging

Brongebied

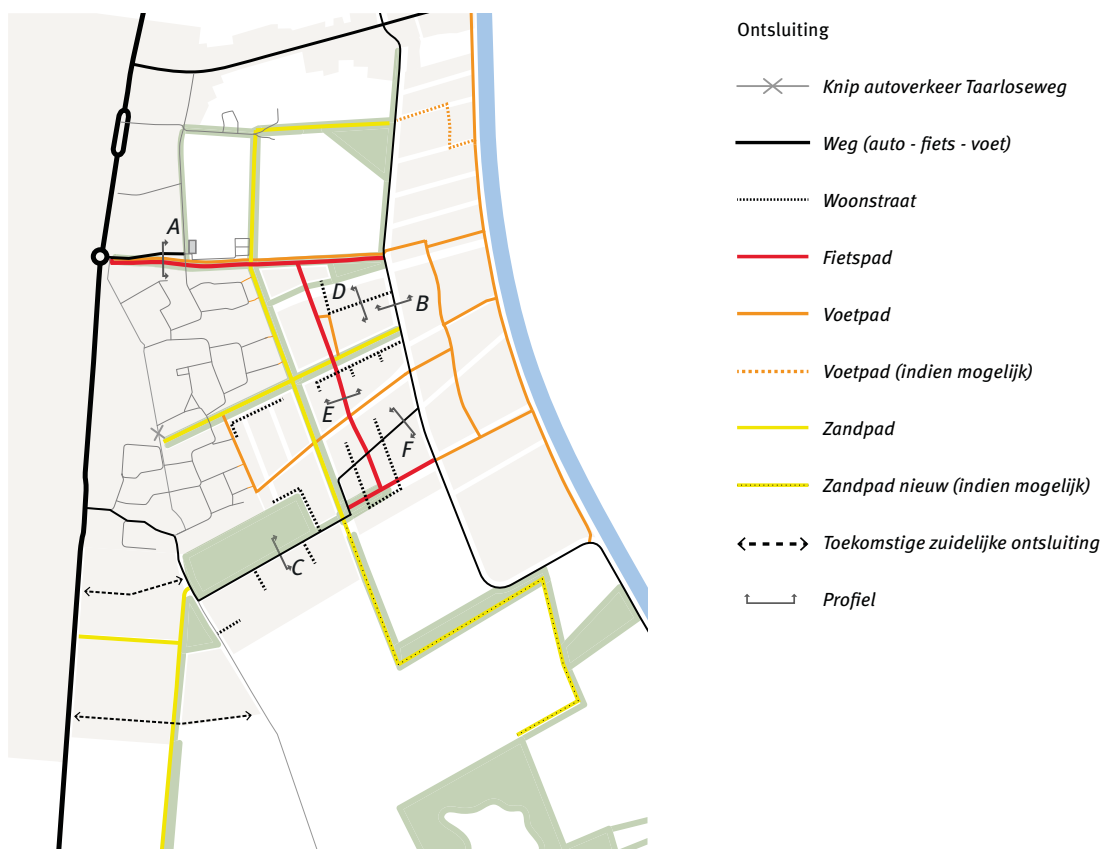


Principe zijslot verondiepen

Bij de realisatie van De Bronnen is het watersysteem dus een belangrijk onderdeel. Er liggen volop kansen. Waterberging van het regenwater uit buurten en straten vindt plaats in twee bergingszones, die vanuit Diepsloot naar het brongebied voeren. Deze zones maken onderdeel van het raamwerk. Daarbij liggen ze aan het woongebied en ze bieden kansen voor natuurspeelplekken voor kinderen en recreatie. Verder kan in het brongebied de oorspronkelijke loop van de Runsloot worden hersteld, waarmee verdroging wordt tegengegaan. In het brongebied liggen kansen voor het ontwikkelen van bijzondere milieutypes, zoals nat bloemrijk grasland. Door toevoeging van de waterbergingen ontstaan meer natte en gradiëntrijke plekken, die zowel voor ecologie als vanuit belevingswaarde een waardevolle toevoeging zijn. Ze dragen bij aan de kwaliteit en uitstraling van De Bronnen.

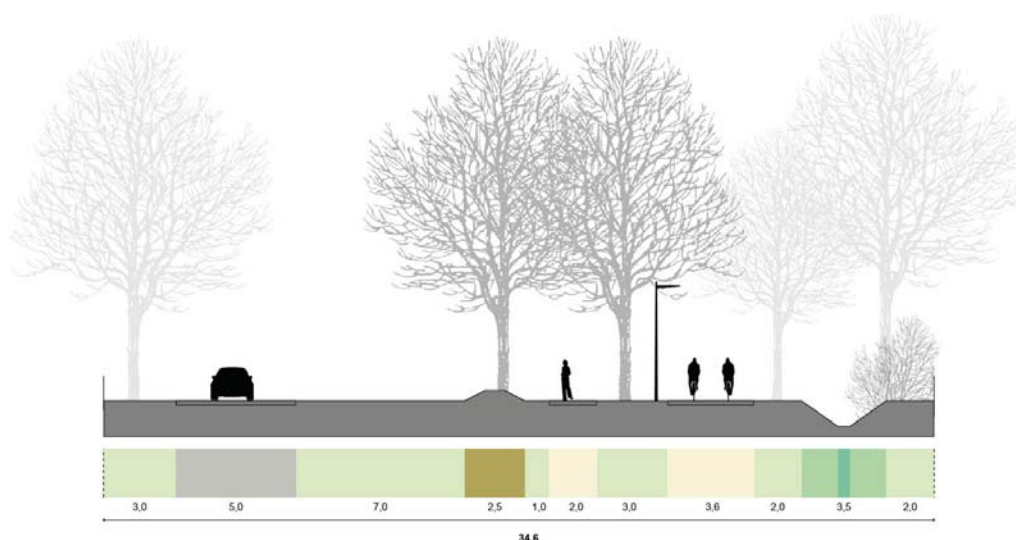
4.05 Slimme ontsluiting van de wijk

Voor de toegang naar het woongebied worden zoveel mogelijk de bestaande wegen gebruikt. Ook voegen we nieuwe wegen toe, met name voor wandelaars en fietsers:



Asserstraat/Eikenlaan

De Eikenlaan wordt de belangrijkste toegang voor voetgangers en fietsers – op gescheiden paden – tot de MFA en woongebied De Bronnen. Auto's zijn hier ook toegestaan, maar kunnen niet verder komen dan het parkeerterrein van de sporthal. De kleinste verkeersdeelnemers maken hier gebruik van deze route. Om deze reden wordt gestreefd naar een duidelijke inrichting, waarbij de auto een ondergeschikte rol speelt. Komend vanuit de Asserstraat, beginnen direct na het Rabobankgebouw een vrijliggend fietspad en voetpad. Het fietspad ligt iets verder van de woningen in Diepsloot dan het zandpad nu. Het voetpad voert tussen en langs de bomen in de houtwal langs de sporthal. Beide paden worden verhard uitgevoerd, zodat ze jaarrond schoon en begaanbaar zijn. Daarmee is de Eikenlaan het enige zandpad dat – in het kader van De Bronnen – wordt verhard.



Profiel A: Eikenlaan

Nieuwe Stukken

Voor het noordelijk deel vormt de weg Nieuwe Stukken de hoofdontsluiting, zowel voor fietsers als voor auto's. De weg is bereikbaar vanaf de provinciale weg tussen de rotonde en de Vriezerbrug, met de bestaande afslag als toegang. Met een aanpassing van de kruising met de Tynaarlosestraat komt de weg Nieuwe Stukken in het verlengde van deze afslag te liggen. Ter hoogte van het toekomstig woongebied ligt de weg op de overgang van de flank naar het lagere brongebied. De bewoners en bezoekers van De Bronnen rijden daardoor vanuit de 'laagte' het gebied in. De weg wordt hiertoe verbreed (van 3,5 naar 5,5 meter) binnen de huidige beschikbare ruimte tussen de houtwallen. De weg wordt ingericht als 30-km zone.

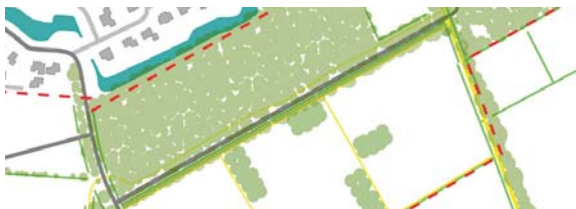
Nieuwe Stukken blijft te ervaren als een landweg, die wordt gekruist door houtwallen, zandpaden en waterlopen. Deze kruisingen worden bijzonder vormgegeven in het oppervlak van de weg. Deze markeringen hebben tevens een snelheidsremmend effect. Tussen de kruisingen ontstaan korte weggedeeltes, waardoor de snelheid beperkt kan blijven.



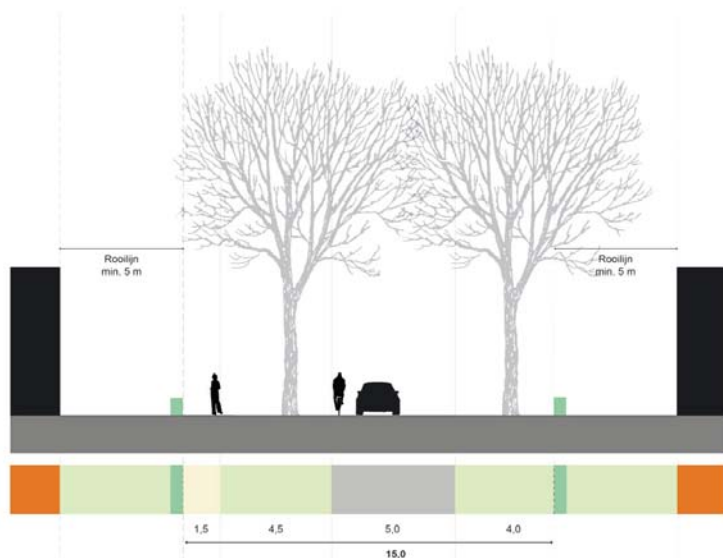
Zuidelijke ontsluiting: 'Katoelbosweg' (werktitel) en verder

Aan de zuidkant van het toekomstig woongebied is nu geen bestaande weg voorhanden. Hier moet een nieuwe weg aangelegd worden, eveneens als 30 km-zone, bestemd voor fietsers en auto's. Deze weg bestaat uit drie delen: tussen de Asserstraat en Taarloseweg, tussen de Taarloseweg en het zandpad en tussen het zandpad en de weg Nieuwe Stukken. Voor het meest westelijk deel (tussen Asserstraat en Taarloseweg) wordt in eerste instantie gebruik gemaakt van de bestaande weg Diepsloot. Hiervoor hoeft alleen de Taarloseweg ter plaatse te worden verbreed. Pas wanneer de verkeersdruk op Diepsloot boven het niveau komt van 2500 mvt / etmaal, is een nieuwe ontsluiting naar de Asserstraat nodig. (Ter informatie: de huidige verkeersdruk op de weg Diepsloot is het grootst op het traject tussen de Holtkampen en de Asserstraat en bedraagt daar ca. 1000 mvt / etmaal. Op de Fledders rijden nu gemiddeld tussen de 1500 - 2000 mvt / etmaal. De aanvaardbare grens die door landelijke richtlijnen wordt voorgeschreven ligt op 4.000 a 5.000 mvt/etmaal). Verwacht wordt dat dit pas het geval is als fase 3 in ontwikkeling wordt gebracht. De ontwikkeling van de verkeersdruk op deze route wordt regelmatig gevolgd.

Voor de nieuwe aansluiting op de Asserstraat zijn er meerdere mogelijkheden, die te zijner tijd nader onderzocht worden. In het gebied tussen de Taarloseweg en de Asserstraat voorzien we twee routes –lanen – die als buurtontsluiting kunnen dienen en tegelijk kunnen aansluiten op de Katoelbosweg. Van belang voor de tracékeuze is dat dit deel van de route aansluit bij de plekken waar op dat moment wordt ontwikkeld, dat het wonen aan het landschap door de ligging van de route mogelijk blijft en dat een logische verkeersafwikkeling ontstaat.



Profiel C: Katoelbosweg



Profiel D: MFA-laan / ontsluiting kamer 2



Profiel E: fietspad



Profiel F: ontsluiting kamer 4

In het middendeel ligt een tracé langs het Katoelbos het meest voor de hand: de ‘Katoelbosweg’ (werktitel). Door dit tracé te kiezen wordt het mogelijk om buurtjes aan het landschap te leggen aan de zuidzijde van het plangebied. Dat biedt flexibiliteit: dit deel wordt pas aangelegd wanneer in kamers 5, 6 oost of 7 gewoond gaat worden. Het wordt een weg die langs het Katoelbos ligt en waarlangs aan de zuidzijde een houtsingel en daarnaast een voetpad komt, vergelijkbaar met het nieuwe wegprofiel van Nieuwe Stukken.

Het oostelijk deel van de zuidelijke ontsluiting (tussen de houtwal en de Nieuwe Stukken) loopt door kamer 4. De weg langs het Katoelbos kruist het zandpad en de houtwal, buigt dan naar het noorden af, langs het zandpad omhoog en voert dan door kamer 4 naar Nieuwe Stukken. Deze nieuwe weg ontsluit ook de woningen in kamer 5.

Wandel- en fietsroutes

Goede wandel- en fietspaden en fietsenstallingen bij de MFA dragen bij aan een duurzamere manier van verplaatsen. Als het prettig en veilig is om met de fiets of te voet te gaan, laten mensen gemakkelijker de auto staan. Naast het fietspad in de Eikenlaan wordt centraal in het gebied een nieuwe fietsroute aangelegd, die noord-zuid loopt en via de verschillende kamers de zuidelijke ontsluiting met de MFA/Eikenlaan verbindt. Deze route ligt in een groene omgeving en slingert traag door het gebied. Ook een goede aansluiting op het regionale fietsnetwerk is hier een must.

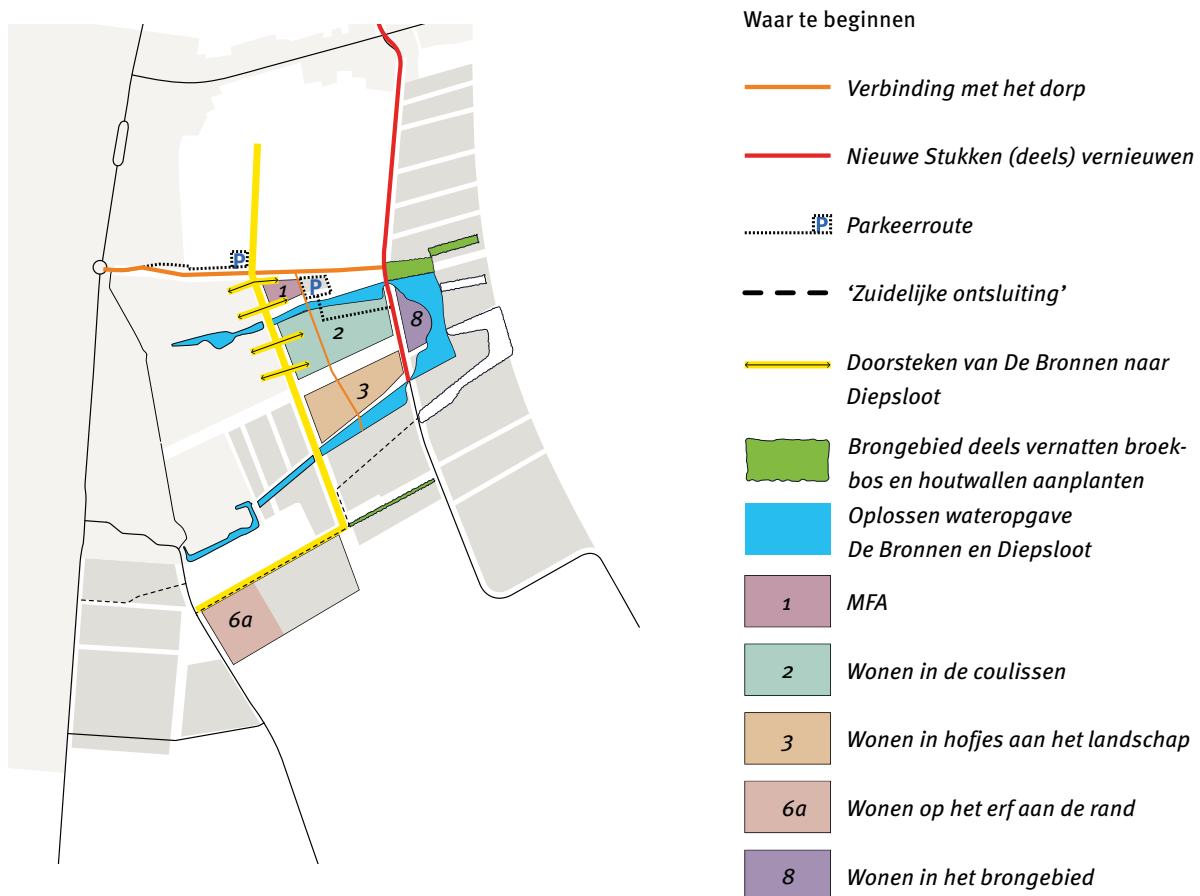
De bestaande zandpaden in het gebied worden grotendeels in stand gehouden. Ze vormen een wandelnetwerk voor zowel de bewoners van De Bronnen als andere inwoners van Vries. Aan de zuidkant van het plangebied worden de wandelmogelijkheden uitgebreid met enkele zandpaden en daaraan gekoppelde houtwallen. In het brongebied van de Runsloot voegen we eveneens enkele wandelpaden toe, zodat ook dit gebied nadrukkelijk onderdeel wordt van het uitloopgebied van Vries. We maken doorsteekjes naar het wandelpad langs het kanaal en zo ontstaan meerdere ‘wandelrondjes’ die de verschillen in het plangebied (hoog en droog op de rug van Rolde, laag en nat in het brongebied Runsloot) beleefbaar maken.

Voor de aanleg van nieuwe wegen en paden kiezen we steeds materialen die geen/minimale schadelijke invloed hebben op flora en fauna. Openbare verlichting van wegen en (fiets)paden draagt bij aan de veiligheid van het gebied, maar heeft een nadelige invloed op nachtdieren. Wij zetten in op energiezuinige verlichting die minimale overlast veroorzaakt. Binnen de gemeente Tynaarlo is ervoor gekozen om alle nieuwe openbare verlichting energiezuinig uit te voeren. Op dit moment wordt hiervoor ingezet op LED-verlichting.

4.06 Ruimtelijke hoofdstructuur in de kamers

In de kamers zijn enkele routes ook onderdeel van het raamwerk. In kamer 2, ten zuiden van de MFA die in kamer 1 ligt, ligt de laan die kamer 2 en de MFA ontsluit. Deze laan is groen en breed (zie profiel D, pagina 42). In de grasbermen staan bomen en er liggen voortuinen langs. De laan begint bij Nieuwe Stukken en buigt in de kamer, bij het fietspad, af naar de MFA. Vanaf deze bocht is er zicht op de brede school die achter de waterberging en de houtwal ligt.

In kamer 4 ligt het oostelijke deel van de 'zuidelijke ontsluiting', de weg door de singels'. Deze weg voert van singel naar singel (zie profiel F, pagina 42) tot deze kruist met de houtwal en het zandpad en verder gaat langs het Katoelbos. Van de zuidelijke rand tot aan de MFA loopt een nieuw fietspad in een groene zone door het plan (zie profiel E, pagina 42). Het fietspad slingert traag door de kamers en kruist (van zuid naar noord) het nieuwe woonbos, de zuidelijke waterberging (kamer 3 en 4), de houtwal met zandpad, de noordelijke waterberging (kamer 2), de houtwal en is dan bij de MFA. Om het fietspad heen liggen de woningen in buurtjes of groepen.



Houtwallen en zandpaden

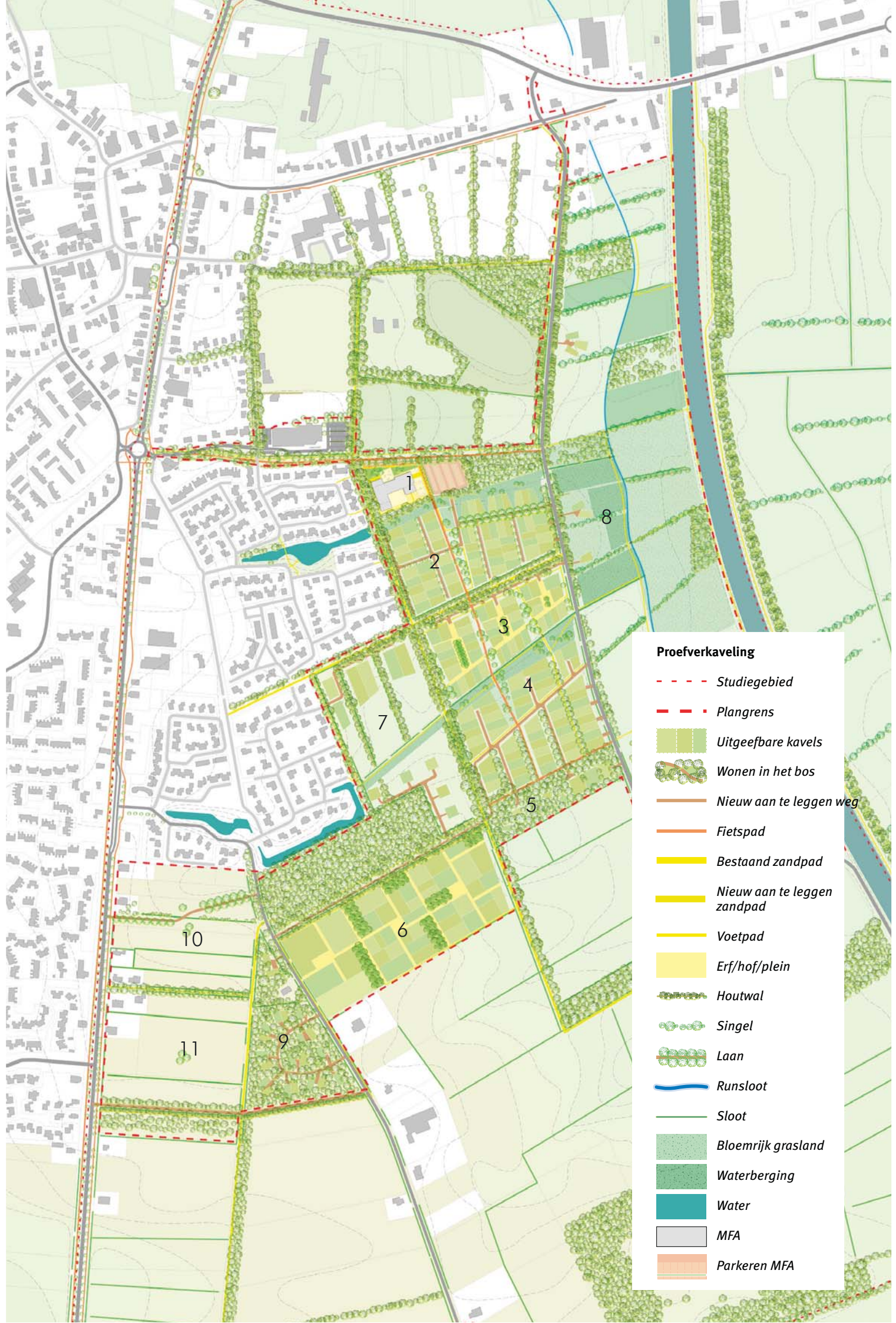
De combinatie van raamwerk met toekomstig (woon)gebruik vraagt erom dat een aantal zaken goed wordt geregeld. Bijzonder aan de houtwallen op dit moment is dat ze qua beeld verschillen: wij stellen voor deze verschillen te handhaven. Dit draagt bij aan de diversiteit binnen het gebied en versterkt de leefbaarheid binnen de kamers. Dit betekent overigens niet dat de houtwallen compleet geconserveerd worden. Wil de groenstructuur kunnen blijven bestaan en veerkrachtig zijn, dan moeten de houtwallen kunnen doorgroeien en versterkt kunnen worden. Ook het onderhoud moet goed uitgevoerd kunnen worden.

In de hele ontwikkeling van De Bronnen voorzien we maar enkele echt forse veranderingen in de bestaande zandpaden en houtwallen. De grote verandering is de verharding van de Eikenlaan. Enkele andere belangrijke punten zijn: de doorsteken van het noord-zuid fietspad (inclusief ondergrondse infrastructuur) door de houtwallen en zandpaden, de kruising van de 'Weg door de singels' door het noord-zuid zandpad met houtwal en de ontsluiting van kamer 7 vanuit Diepsloot (die daarvoor een zandpad kruist). Ook worden de twee watergangen vanuit Diepsloot zeer goed zichtbaar in de houtwal en vanaf het zandpad. Tenslotte zijn er meerdere plekken waar voetgangers de houtwallen kruisen, van kamer naar kamer binnen De Bronnen of tussen De Bronnen en bijvoorbeeld Diepsloot.

4.07 Flexibiliteit en het begin

Het raamwerk is de hoofdstructuur van het gebied. Het vormt het kader waarbinnen kansen en mogelijkheden te realiseren zijn. Dit raamwerk kan groeien, met de ontwikkeling mee. Voor wat betreft de groene investeringen willen we proberen deze zoveel mogelijk voor de ontwikkeling uit te laten groeien, zodat het landschap al in ontwikkeling is, wanneer de eerste bewoners er neerstrijken en in gaan recreëren.

De belangrijkste stap is de eerste: waar beginnen we? De eerste stappen van de ontwikkeling van het raamwerk worden gezet met de komst en ontsluiting van de MFA en met het aansluiten van Diepsloot op de waterstructuur in De Bronnen, met de waterbergingen en het brongebied. Deze eerste stappen zijn bepalend voor De Bronnen. Ze geven De Bronnen namelijk een plek in het dorp Vries. Daarnaast hebben deze ingrepen een bepalende rol voor de woonkwaliteit in de eerste te ontwikkelen kamers.



5.0

De kamers: ruimte voor diversiteit en eigen initiatief

5.01 Inleiding

In kamers wordt gewoond, zo ook in de kamers van De Bronnen. Binnen het stevige groen/blauwe raamwerk is plaats voor ‘rood’: deze structuurvisie toont hoe in eerste instantie circa 300 woningen, met een doorgroei naar maximaal 550 woningen in De Bronnen een plek kunnen krijgen. Landschappelijk wonen vormt de belangrijkste drager voor de verschillende woonvormen die hier een plek kunnen vinden. De uitnodiging is aan de verschillende opdrachtgevers – particulieren en professionals – om een eigen voorkeursplek te vinden. De kamers van De Bronnen bieden daar de ruimte voor.

5.02 Het globale woonprogramma

De ontwikkeling van De Bronnen gaat in eerste instantie om ongeveer 300 woningen. Deze woningen zijn onderdeel van de (bij deze structuurvisie horende) grondexploitatie en van het bestemmingsplan dat op basis van deze structuurvisie door de gemeente wordt op- en vastgesteld. Op termijn kan het aantal woningen doorgroeien tot maximaal 550. Deze circa 250 extra woningen maken wel onderdeel uit van deze structuurvisie, maar niet van de grondexploitatie en het bestemmingplan.

Voor de woningbouw gelden de volgende uitgangspunten:

- een gefaseerde ontwikkeling, met gemiddeld 25 woningen per jaar;
- een gemiddelde woningdichtheid van 15 woningen per hectare;
- een evenwichtige mix van verschillende, in principe grondgebonden, woningtypen in verschillende marktsegmenten. Het zwaartepunt ligt op het middeldure en dure segment;
- een deel van woningen wordt in de huursector ontwikkeld;
- er is veel ruimte voor het realiseren van woningen via (collectief) particulier opdrachtgeverschap (minimaal 30 procent).

Wij willen zoveel mogelijk aansluiten op de lokale en regionale vraag naar landschappelijk wonen. Dit doen we door deze vraag en de mensen erachter op te zoeken en te prikkelen, te verleiden om zich uit te spreken over hun wensen.



in landschap

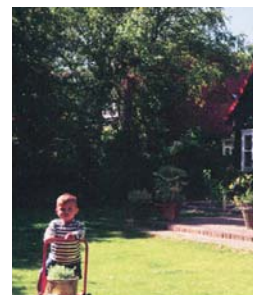


aan landschap



in straat met uitzicht op landschap

Noordelijk deel (meer in zicht): formeler



Zuidelijk deel (bosrijker, meer verborgen): informeler



Van een meer collectieve tot meer individuele leefomgeving.



collectief



collectief en individueel



individueel

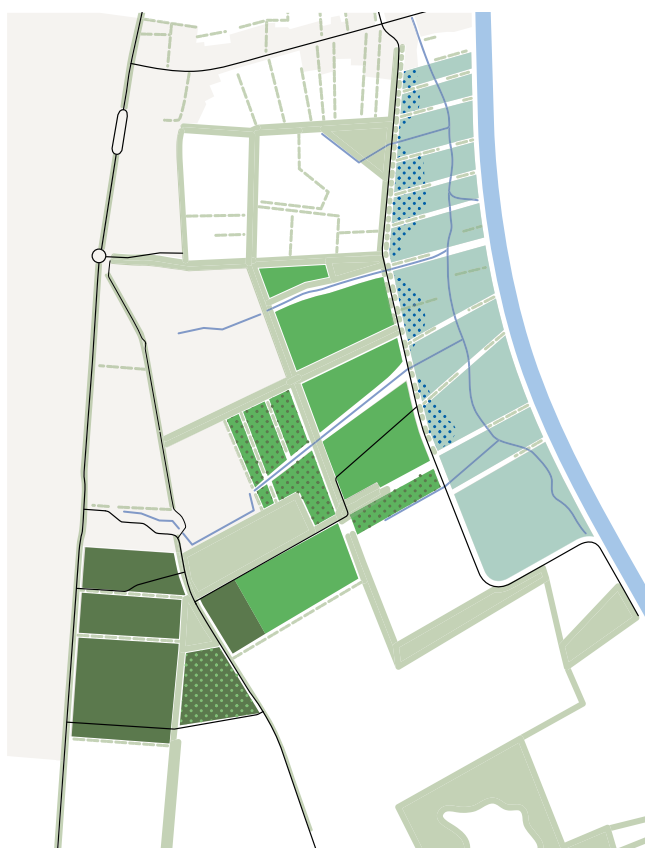
5.03 Landschappelijk wonen

De Bronnen is een gebied dat zich bij uitstek leent voor landschappelijk wonen. Wat dat is en waartoe dat leidt werken we in deze paragraaf uit. Voor landschappelijk wonen zijn meerdere vormen denkbaar. Alleen al de positie van het wonen ten opzichte van het landschap kan sterk verschillen. We onderscheiden:

- wonen in het landschap;
- wonen aan het landschap;
- wonen met zicht op het landschap.

Het landschap ligt om kleine groepen woningen heen en is daardoor onderdeel van de woonomgeving en daarmee ook deel van de route naar de woning, het gebied achter de tuin, de tuin zelf en soms ook het eigendom van groepen bewoners.

Het landschappelijk wonen speelt daarnaast in op de verschillen in het terrein (hoog en laag, droog en nat, meer en minder bosrijk). De verschillen in de kamers in De Bronnen ontstaan daarmee bijna als vanzelf, doordat ze op een verschillende plek zijn gelegen, een andere relatie met het dorp hebben en met het omliggende landschap (en daardoor een andere dichtheid krijgen) en anders worden gebruikt (privé of meer collectief). Deze variatie lichten we hieronder verder toe.



Landschappelijke karakteristiek

-  *Bijzondere plek in het beekdal*
-  *Op de flank*
-  *Bijzonder plek op de flank*
-  *Op de rug*
-  *Bijzondere plek op de rug*

- beekdal: bloemrijk grasland, broekbosjes
- flank: houtwallen en wadi's
- rug: lanen en doorzichten



Dichtheden

-  *18 woningen per hectare*
-  *16 woningen per hectare*
-  *10 - 14 woningen per hectare*
-  *< 10 woningen per hectare*
-  *Enkele woningen*
-  *Uitlopers van het dorp*

- hogere dichtheid nabij het dorp: 18 w/ha
- naar zuidoosten steeds minder dicht: 16 -14 w/ha
- bijzondere plekken met laagste dichtheid: <10 w/ha

Landschappelijke karakteristiek

Het gebied heeft drie zones met een eigen karakter. Gelegen in de oostwest-richting tonen ze de ontstaansgeschiedenis van dit stukje Drenthe. In het brongebied van de Runsloot staat het wonen voor in het landschap zijn; het landschap is je tuin. Op de flank treffen we het ‘ontginningslandschap’ met houtwallen en zandpaden aan – hier woon je met de grote, groene coulissen als achtergrond, er is een hoge en een lage zijde. Op de rug van Rolde tenslotte is er sprake van wonen aan, tussen en achter de oude wegen, de linten, en op of om erven.

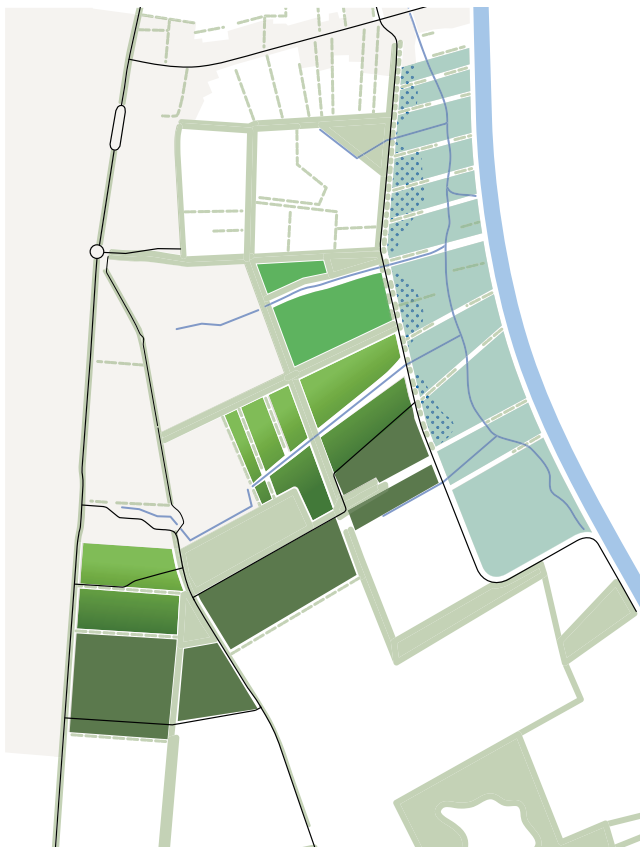
Relatie met het dorp

Op basis van de ligging en de verbinding met het dorp zijn er eveneens drie type kamers te onderscheiden, elk met een eigen woningdichtheid. De kamers aan het dorp, in directe verbinding met voorzieningen en buurten, krijgen een middelhoge dichtheid. De kamers aan de rand van het dorp, direct aangesloten op de hoofdstructuur, krijgen een middelhoge tot lagere dichtheid. In de kamers in het buitengebied, op afstand van het dorp of op landschappelijk bijzondere plekken bij het dorp, is sprake van een lage dichtheid.

Het gemeenschappelijke van het wonen

Verschillende huishoudens hebben verschillende wensen over hoe individueel of collectief (samen met anderen) ze willen wonen. Voor de een is een eigen tuin zeer belangrijk, anderen hechten meer aan een soort ‘tussenruimte’ waar ruimte is voor ontmoeting en gezamenlijke activiteiten. De mate van gemeenschappelijkheid in de kamers van De Bronnen is daarom ook verschillend.

Er is ruimte voor het wonen in een meer formele stedenbouwkundige inrichting, met private tuinen en speel- en ontmoetingsplekken – deze vorm van wonen ligt in ieder geval dicht tegen het dorp aan, maar past daarbuiten ook heel goed. Dan is er het wonen in een meer informele inrichting, met ruimten die collectief gebruikt en beheerd worden. Denk aan boomgaarden, moestuinen, barbecueplekken en hoven met parkeerplaatsen – deze vorm van wonen ligt aan de rand van het landschap en kan meer naar het dorp ook een plek krijgen.



Gebruik

Formeler (noordelijk deel)

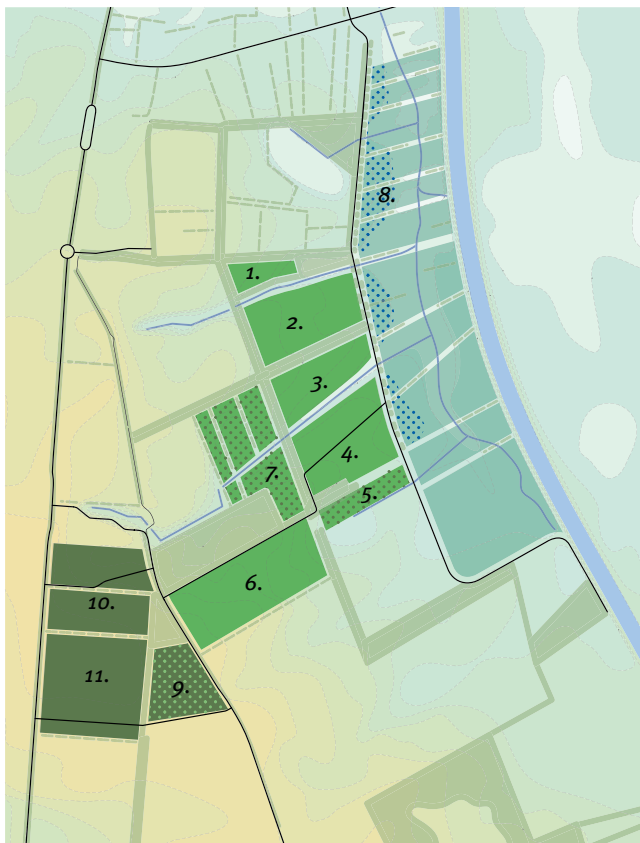
Informeler (zuidelijk deel)

Noordelijk deel (in zicht) formeler:

- tuinen
- speelplekken
- ontmoetingsplekken

Zuidelijk deel (bosrijker) informeler:

- hobbydieren
- boomgaardjes
- moestuinen
- erven



Landschappelijke typering kamers

2 Tussen lanen en water

3 Om de laagte

4 Tussen de houtwallen

5 In het bos, aan het veld

6 Erven en paden

7 Op het veld

8 Aan het beekdal

9 In het bos

10-11 Op de rug

Al deze variatie tezamen biedt gelegenheid voor veel verschillende milieus, in dichtheden variërend van circa 3 tot circa 18 woningen per hectare. De toekomstige bewoner heeft allerlei keuzemogelijkheden:

- verschillende landschappelijke karakteristieken;
- verschillende sferen en dichtheden;
- verschillend gebruik (formeel of meer informeel);
- een meer 'collectieve' of individuele leefomgeving.

Het landschappelijk wonen moet wel passen in en bij Vries, wat wil zeggen dat een dorps karakter voelbaar moet zijn. Dorps wonen is in sociaal opzicht niet te maken en te bouwen. Toch kunnen we wel proberen de condities ervoor te scheppen. De belangrijkste is het werken met kleine, herkenbare eenheden van circa 25 à 30 woningen: de kans op nabuurschap en pionierschap (mensen zetten de omgeving naar hun eigen hand) is dan het grootst. De ruimtelijke principes voor het maken van een dorpse omgeving sluiten hierbij aan:

- maak een geleidelijke overgang tussen openbaar en privé;
- laat ruimte open voor collectief gebruik, laat programmering en inrichting gebeuren door bewoners;
- geef iedere woning een relatie met het landschap;
- maak een netwerk van informele routes en plekken.

Deze principes verwerken we in de verkavelingen en het beeldkwaliteitplan.

5.04 Karakteristiek van de kamers

In deze paragraaf geven we de beoogde karakteristiek van iedere kamer weer, in de vorm van 'proefverkavelingen'. De beelden geven aan hoe de kamers kunnen worden ingericht, met de nadruk op 'kunnen'. Nota bene: passend bij deze structuurvisie op hoofdlijnen is het niet wenselijk en niet mogelijk om nu al gedetailleerd de inrichting van de kamers voor te schrijven en te verbeelden. De charme en de kracht van het concept voor De Bronnen is nu juist dat de kamers straks voor een belangrijk deel worden ingericht door de mensen die er willen gaan wonen. Daar bieden de kamers de ruimte voor.

proefverkaveling kamer 1



proefverkaveling kamer 2



proefverkaveling kamer 3



proefverkaveling kamer 4



Kamer 1: MFA

Tussen de houtwallen liggen de MFA en de parkeerplaats. Rond de MFA vinden we schoolpleinen met entrees van het gebouw en met toegangen vanuit de (zand)paden en fietspaden uit alle richtingen. Ook is hier ruimte voor een speelplaats voor de oudere jeugd (met een skatebaan en mogelijk een pannakooi en/of een basketbalveld). We verplaatsen hiervoor de skatebaan van de huidige plek bij de sporthal naar deze plek. Voor de MFA zelf geldt dat het programma hiervoor de afgelopen tijd steeds minder omvangrijk is geworden. De komende periode moet blijken wat het exacte programma en ruimtebeslag wordt. In deze kamer ontstaat mogelijk, naast de bouw van de MFA, ruimte voor aanvullend programma. Gedacht kan worden aan dienstverlenende functies, maatschappelijke doeleinden of woningbouw.

Kamer 2: wonen in de coulissen

In deze meest dorpse van alle kamers hebben alle woningen zicht op een houtwal. De buurtjes liggen rond de laan, aan de waterberging en tussen de houtwallen. Terwijl de woningen heel verschillend kunnen en zullen zijn, vormen de hagen rond de tuinen een belangrijk beeldmerk van deze kamer.

Kamer 3: wonen in hofjes aan het landschap

Woningen in kamer 3 delen hun buitenruimte – buiten de tuin – met elkaar in de vorm van hofjes (voor toegang, spelen en parkeren) en in de vorm van groene zones die uitzicht geven op de waterberging. Door het open karakter van de waterberging ontstaan mooie kansen voor doorkijkjes naar het brongebied. Dit komt terug in de architectuur van de kamer. Het collectieve karakter van de hofjes blijkt uit de inrichting ervan: deze kan door de bewoners zelf bepaald worden, maar de gemeente kan dit ook doen.

Kamer 4: de singels

Tussen singels wonen kan in kamer 4. De singels bepalen ook de route door de kamer, die steeds door de coulissen van deze singels voert. Wonen gebeurt in straten die zich oprekken van de waterberging naar het nieuwe bos aan de zuidzijde van De Bronnen. Door het sterke kader van de singels kan en zal de architectuur divers zijn. Aan de waterberging vormen juist verwantschap en terughoudend materiaalgebruik belangrijke elementen van de architectuur.

proefverkaveling kamer 5



proefverkaveling kamer 6



proefverkaveling kamer 7



proefverkaveling kamer 8



Kamer 5: wonen in nieuw bos

In deze kamer liggen weinig woningen in een nieuw bos dat we aanleggen aan de zuidrand van het plangebied. Het bos bestaat uit twee delen: een droog deel aan de oostzijde, tegen de weg Nieuwe Stukken en een natter deel, met een laagte in de vorm van een halve lens, waar ook een natter bostype komt. De woningen liggen in het droge deel op grote boskavels, met per kavel een open plek. In het nattere deel liggen de woningen op kleine kavels rond en aan de laagte. Tussen deze kamer 5 en kamer 4 gaat een fietspad van Nieuwe Stukken naar de 'Katoelbosweg' en naar het nieuwe verlengde zandpad tussen kamer 5 en kamer 6.

Kamer 6: erven aan de rand

In deze kamer liggen woningen rond een aantal erven en boomgaarden. Woningen zijn samengevoegd in gebouwen met een grote kap, onder kapschuren staan auto's. De erven kennen speelplekken, pluk- en moestuinen en ook eigen tuinen en huizen. Een mogelijke uitwerking kan ook meer woningen bevatten. In dat geval verandert het beeld van de erven en veldjes naar een beeld van hagen die meerdere tuinen omvatten en wordt het wonen meer een tuinenlandschap, met een enkele boomgaard of buurt-barbecue-tuin.

Kamer 7: een open laagte in het hart van De Bronnen

Op de overgang van Diepsloot naar De Bronnen ligt, omgeven door zeer lommerrijke houtwallen, deze kamer met een laag midden. Op de hogere randen in de kamer is ruimte voor een beperkt aantal grote kavels, met uitzicht op het middengebied. De bewoners van deze grote kavels kijken uit over het middengebied. De nieuwe halfopen bos/parkrand tussen de kavels en het middengebied zorgt voor intimiteit op zowel de kavels als in het middengebied.

Kamer 8: in het brongebied

In het brongebied is ruimte voor 4 tot 8 woningen. Deze woningen liggen met hun voeten in het brongebied, aan het landschap van de laagte. Een oprit verbindt de kavels met Nieuwe Stukken. De kavels hebben een kleine privétuin, hun tuin is het omringende landschap. Door een hoogwaardige architectuur, die rekening houdt met de zichtlijnen vanuit het woongebied en Nieuwe Stukken en die zich verbindt met het landschap van houtwallen, broekbosjes en bloemrijke graslanden, passen de gebouwen in het gebied. De bouw van woningen in het brongebied wordt overigens alleen toegestaan onder voorwaarde dat het omringende landschap wordt heringericht.

proefverkaveling kamer 9



proefverkaveling kamer 10



proefverkaveling kamer 11



Kamer 9: een huis in het bos

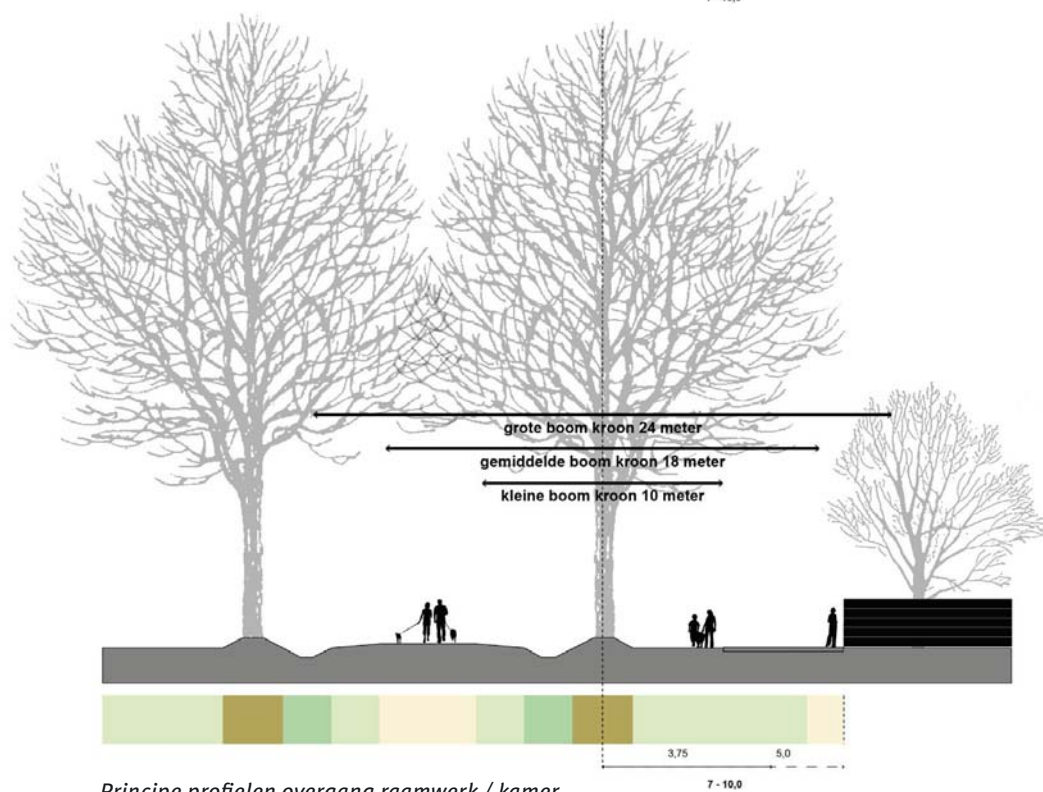
In kamer 9, tussen de Taarloseweg en het achterpad van de Asserstraat, ligt een schegvormige kamer. Dit wordt een boskamer met woningen in de bosrand. De woningen kijken uit over de omliggende velden, paden en wegen. Ook op de particuliere kavel ten noorden van deze kamer is er de mogelijkheid van bouwen in een bosachtige omgeving, voor hooguit twee woningen.

Kamers 10: lanen en buurten langs de Asserstraat

De woonbuurten die deels aan en deels achter het lint van de Asserstraat liggen worden in een latere fase ontwikkeld. Dit deelgebied wordt door paden, laantjes en wegen verdeeld in een aantal onderdelen. Kamer 10 ligt tussen de Asserstraat, Diepsloot, het Katoelbos en het pad naar de Taarloseweg. Langs de Asserstraat liggen grote losse woon-werkkavels, waarop gebouwen met een werk en woonfunctie staan. De kamer wordt verder gekenmerkt door enkele lanen, waaraan huizen staan. In de buurten rond de lanen ligt een buurtpark. Hieromheen liggen woningen in complexen of als eengezinswoningen met tuinen, gericht op het park. De buitenrand van de kamer sluit aan op de Taarloseweg en de randsloot naar het landschap. Informele routes verbinden de open ruimten in kamer 10 en 11 met de lanen en de buitenrand van de kamer.

Kamer 11: buurterf en lanen langs de Asserstraat

Ook deze kamer zullen we in de derde fase ontwikkelen. Deze kamer is lichter bebouwd. Dat geldt voor de woon- werkkavels langs de Asserstraat, die ruimer zijn. Ook de bebouwing daarachter is 'losser', met een grote erf-achtige open ruimte. Deze open ruimte kan bijvoorbeeld door de bewoners zelf worden ingericht en gebruikt. Denk aan sport en spel, maar ook aan moestuinen of een buurtboomgaard. Het informele karakter rond de open ruimte staat centraal. In de kamer is ruimte voor verschillende typen woningen, daar is nu nog niet veel over te zeggen. De laan in het zuidelijk deel van deze kamer kan langs kamer 9 naar de Taarloseweg leiden en wordt daarmee een van de twee of drie verbindingen tussen De Bronnen en de Asserstraat. Aan de zuidzijde van de kamer is wonen aan het landschap mogelijk.



Principe profielen overgang raamwerk / kamer

5.05 Relatie van de kamers met het raamwerk

De kamers verhouden zich ieder op een eigen manier tot het raamwerk. Op een scala aan onderwerpen brengen we de (on)mogelijkheden in beeld:

Houtwallen

Ten opzichte van het wonen is het nodig om voldoende afstand te houden tot de houtwallen. Daarbij spelen de verschillen tussen de houtwallen een rol, sommige (rond kamer 7) zijn buitengewoon fors, andere zijn compacter en kunnen op termijn wel groter worden. De afstand van uitgeefbare gronden tot het hart van een houtwal moet in de meest voorkomende situaties 10 meter zijn, met een minimum van 7 meter. Op sommige plekken is een afstand van 15 meter nodig, vanwege de aanwezigheid van grote boomkronen. De maat van de kronen is daarbij mede bepalend voor de minimale afstand.

Paden en routes

De fiets- en wandelpaden die De Bronnen met de omgeving verbinden, lopen door in de kamers. Bewoners kunnen elkaar hier ontmoeten en samen gebruik maken van het landschap en het dorp.

Auto-ontsluiting

De kamers worden ontsloten via de entrees van de wijk: Nieuwe Stukken, de Taarloseweg en de 'Katoelbosweg'. Woningen staan her en der direct aan deze wegen, waarmee de wegen een heel lokaal karakter krijgen, in overeenstemming met hun gebruik. Door de houtwallen en zandpaden die de kamers verbinden vindt geen autoverkeer plaats. Op een enkele plek kruist een weg een houtwal en zandpad (bij de MFA en aan het einde van de 'Katoelbosweg').

Groen

Door de kamers groen in te richten, versterkt dit 'buurtgroen' de landschappelijke kwaliteit van het raamwerk. Een deel van het buurtgroen wordt gebruikt als opvangplek voor overtollig water.

Afwatering

Het watersysteem is gebaseerd op het principe van 'vasthouden, vertragen en afvoeren'. De kamers leveren hieraan hun bijdrage, door water op te vangen op daken, in regentonnen en in kleinere en grotere waterbergingen.

Riolering

Nader onderzocht wordt, samen met het waterschap, welke systemen kunnen worden toegepast bij De Bronnen. Uitgangspunt is het gebruik van het verbeterd gescheiden stelsel. Mogelijke kleinschalige systemen kunnen worden toegepast wanneer het aanleggen van de riolering een te groot beslag op de ondergrond en kosten legt. Waar mogelijk sluiten we woningen van De Bronnen aan op het bestaande rioleringstelsel met rioolgemalen.

Energie

Bij de inrichting van de kavels wordt rekening gehouden met de schaduwwerking van de houtwallen, in verband met eventuele zonnepanelen en serres. Ook worden de woningen en de MFA zo optimaal mogelijk op de zon georiënteerd. Hierbij houden wij rekening in de verkaveling met het gebruik van passieve zonne-energie (goed plaatsen van de woonruimten in de woning op de zon) en met de geschiktheid van daken voor zonne-energie.

5.06 Spelregels voor de kamers en de openbare ruimte

De charme van het werken met een stevig raamwerk is dat er veel vrijheid is bij de inrichting van de kamers. Niettemin zijn spelregels noodzakelijk die voorkomen dat de kwaliteit van het raamwerk onnodig wordt aangetast. Deze spelregels worden in het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt. De spelregels moeten houvast bieden voor de opdrachtgevers die in de kamer aan de slag willen gaan met de ontwikkeling van een of meerdere woningen.

Spelregels beeldkwaliteit

Bij deze structuurvisie is separaat een beeldkwaliteitsplan gevoegd, dat tevens het kader vormt voor de welstandsadvisering en samen met de structuurvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Bij wijze van samenvatting geven we hierbij de doelstelling voor de beeldkwaliteit van De Bronnen weer.



De staalkaarten laten de flexibiliteit van de kamers zien.

‘Beeldkwaliteit’ in De Bronnen bestaat uit het totaalbeeld van het gebied, inclusief de mogelijkheden om het gebied te gebruiken. De beeldkwaliteit van De Bronnen bestaat uit een aantal onderdelen. De eerste is de sterke landschappelijke structuur, met de houtwallen en zandpaden, bosvakken, laagtes en het brongebied. Dan volgen de verkavelingen, die verschillende samenvoegingen van woningen mogelijk maken: rijen, clusters, erven en eilanden met woningen. Vervolgens is er de inrichting van de openbare ruimte, die zoveel mogelijk aansluit bij het landschap van weiden, grasstroken, zandpaden en landwegen. In de openbare ruimte streven we naar eenvoud: sobere materialen die naast elkaar worden gebruikt.

Het laatste onderdeel is de bijdrage die de toekomstige bewoners, ontwikkelaars, bouwers (de initiatiefnemers) en bewoners van de woningen hieraan leveren. In De Bronnen willen we mensen de vrijheid geven om hun eigen woonomgeving zelf in te vullen. Het bedenken en ontwerpen van de woning is daar een mogelijkheid voor. Dat leidt ertoe dat we niet regels dwingend willen opleggen, maar de initiatiefnemers vooral willen uitdagen. Zij worden gevraagd een bijdrage te leveren aan deze prachtige omgeving. Daarnaast is flexibiliteit belangrijk, omdat we nog niet precies weten welke verkavelingen worden gerealiseerd. Ook weten we nu nog niet waar welke woning komt. Het werken aan beeldkwaliteit in een moeilijk te plannen eindsituatie vraagt daarmee om een helder kader en minder vast uitgewerkte middelen en oplossingen. Bij de indiening en toetsing van bouwplannen is het van groot belang om deze drie begrippen consequent te gebruiken, in relatie tot beeldkwaliteit.

In het gebied kan een ‘De Bronnen-gevoel’ ontstaan, doordat mensen alleen en/of met elkaar hun eigen omgeving gaan inrichten. Dit gebeurt op de ene plek meer dan op de andere. Het besef van ‘iedere plek is anders’ draagt daaraan bij. Want door landschappelijke karakteristieken, verkavelingen, de openbare ruimte en door architectuur, tuin en erfscheidingen ontstaan – bijna als vanzelf – verschillen. Verschillen die De Bronnen veel interessanter maken dan een woongebied dat ‘van bovenaf’ tot de laatste vierkante meter is bedacht. Het leidt tot het volgende doel voor de beeldkwaliteit:

- bouwinitiatieven dragen positief bij aan de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan;
- de architectuur past in het grotere landschap van het gebied en contrasteert niet daarmee ;
- bouwinitiatieven dragen bij aan de landschappelijke verschillen; er wordt in het bos anders gebouwd dan in het brongebied.

Spelregels inrichting openbare ruimte

In aanvulling op de spelregels voor de beeldkwaliteit wordt in de uitwerking van deze structuurvisie een programma van eisen voor de inrichting van de openbare ruimte opgesteld. Beide invalshoeken worden per kamer gebundeld en meegegeven aan particuliere en professionele opdrachtgevers die interesse hebben voor een bepaalde kamer.



Ontwikkelingsstrategie

6.01 Inleiding

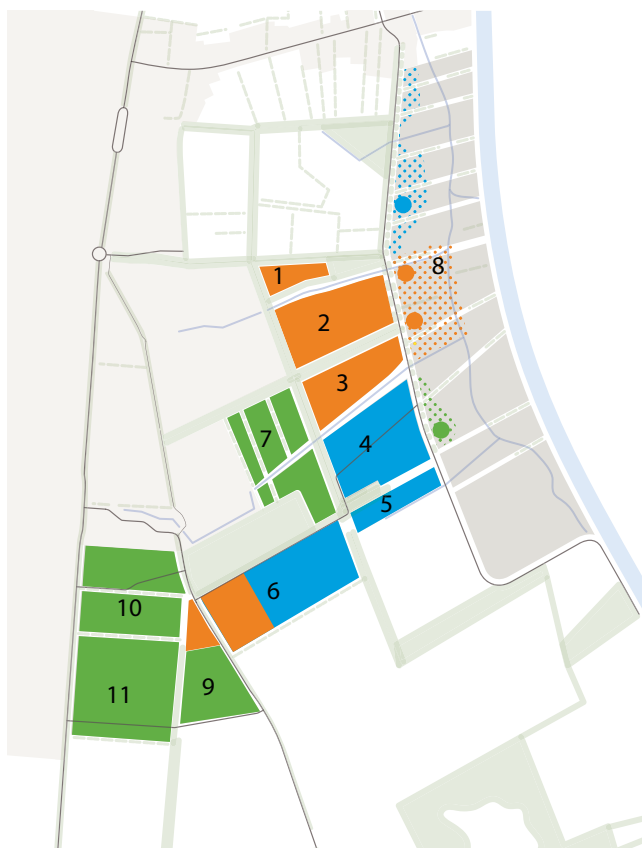
Het is de traditionele afsluiter van elke structuurvisie, maar is wel zeer noodzakelijk: hoe gaan we het planconcept realiseren? Daarom in dit laatste hoofdstuk aandacht voor de ontwikkelingsstrategie van De Bronnen. Thema's als fasering, grondexploitatie, beheer en *last but not least* communicatie komen hierin aan bod. Het zijn de thema's die nauw samenhangen met de flexibele, kosteneffectieve en klantgerichte wijze van ontwikkelen die we hier voorstaan. In de voorgaande hoofdstukken hebben we laten zien hoezeer de ontwikkeling van De Bronnen afhankelijk is van invullingen van de markt, de snelheid van ontwikkelen en de aantrekkingskracht van het plan. En tegelijk breken we een lans voor het nu vastleggen en onderhouden van een stevige hoofdstructuur, die ook bij het gebruik dat 300 woningen met zich meebrengen beter wordt.

6.02 Fasering

De ontwikkeling en realisatie van De Bronnen vindt plaats in drie fasen. De eerste fase loopt van 2013 tot en met 2021 en omvat de volgende maatregelen en ingrepen:

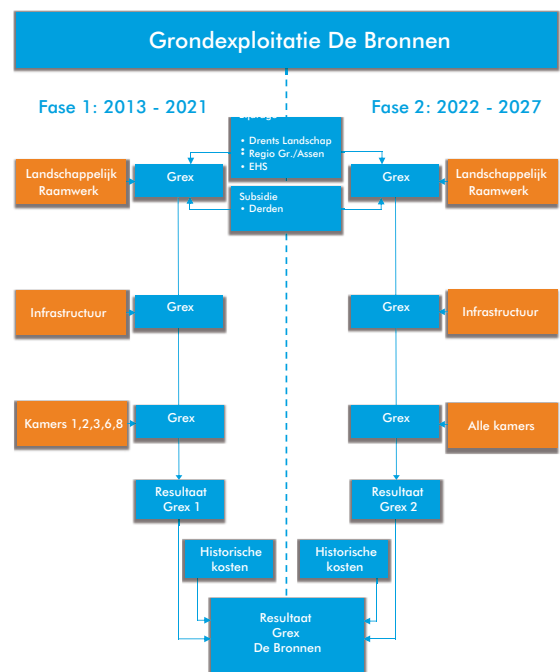
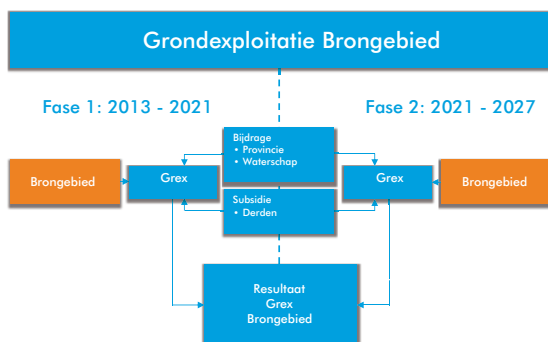
- aanpassen van het brongebied, waarvoor op dat moment subsidie en financiële dekking beschikbaar is;
- versterken van het landschap met maatregelen waarvoor op dat moment subsidie en dekking beschikbaar is;
- realiseren van circa 150 woningen en ander programma (waaronder de MFA) waarvoor op korte termijn partijen en gebruikers beschikbaar zijn.

In de loop van de eerste fase volgt dan een 'go/no go'-moment: gaan we door met fase 2 van De Bronnen of is het woongebied op dat moment 'af'. Gedurende de eerste fase blijkt of de gekozen groeistrategie voor De Bronnen succesvol is. Zo ja, dan kan de tweede fase (2021 tot en met 2027) worden uitgewerkt op basis van de dan geldende inzichten, randvoorwaarden en marktsituatie. De tweede fase verloopt dan vergelijkbaar met de eerste fase: brongebied en landschap worden verder voltooid en de volgende kamers worden met woningbouw gevuld. Ook in fase 2 gaat het om circa 150 woningen. Na deze twee fases zou De Bronnen nog verder kunnen groeien tot circa 500-550 woningen. Of dit gerealiseerd wordt, wordt te zijner tijd bepaald en hangt af van de woonbehoefte op dat moment.



Fasering

- 1^e fase (100 á 150 woningen)
- 2^e fase (150 á 200 woningen)
- 3^e fase (doorgroei tot 500-550 woningen)
- Brongebied: zoekgebied 1^e fase
- Brongebied: zoekgebied 2^e fase
- Brongebied: zoekgebied 3^e fase



Financieel model Grondexploitatie

Omdat het raamwerk bestaat uit groen, water en infrastructuur is de ontwikkeling ervan ook wisselend. Bij de groenstructuur loont voorinvesteren, vanwege het positieve effect op de beleving van het toekomstige woonmilieu. De beplanting wordt zo snel mogelijk aangelegd, zodat deze kan uitgroeien tot de gewenste robuuste basisstructuur. Bij water is het van belang alleen die dingen te doen die ook daadwerkelijk nú problemen oplossen en robuust zijn. En voor de infrastructuur, het duurste deel van het raamwerk, is ‘afwachten en aanleggen wanneer nodig’ een gezonde en kostenbewuste aanpak. Bij de fasering van de kamers beginnen we op gronden die het dichtst bij het centrum van Vries, de MFA en de bestaande woonbuurten liggen. Er wordt logisch aangesloten op bestaande infrastructuur en in de eerste fase worden verschillende woonsferen aangeboden, zodat de klant daadwerkelijk iets te kiezen heeft.

6.03 Grondexploitatie

Aan de basis van een haalbaar plan, zeker in deze onzekere tijden, ligt een sluitende grondexploitatie. Maar het moet tevens een exploitatie zijn die – net als de stedenbouw – mee kan bewegen met de tijd. Voor De Bronnen is een dergelijke exploitatie opgesteld, die rekening houdt met de gefaseerde aanleg van het woongebied. In de loop van iedere fase volgt, zoals aangegeven, een beslismoment over de verdere voortgang. Het streven is dat per fase de grondexploitatie sluitend is. We gaan uit van een gemiddeld uitgiftetempo van 25 woningen per jaar. Weliswaar staat er in de huidige woningmarkt druk op deze aanname, maar ze valt nog steeds binnen de bandbreedte.

De grondexploitatie voor de eerste fase heeft betrekking op gronden die reeds in gemeentelijk bezit zijn, met uitzondering van een particuliere kavel aan de Taarloseweg. We maken zoveel mogelijk gebruik van de bestaande onder- en bovengrondse infrastructuur. Het versterken van het landschap is voor een belangrijk deel in de grondexploitatie opgenomen, maar voor ambities die verder reiken dan louter voor het plan noodzakelijk, moet apart budget worden verworven. Het aanpassen van het brongebied is in een afzonderlijk financieel complex ondergebracht. Investeringsvinden daar plaats op momenten dat hiervoor dekking en subsidie beschikbaar is. De opbrengsten uit woningbouw dragen hier deels bij.

Bij de grondprijzen wordt ingezet op een differentiatie naar ligging, omvang en kwaliteit. Daarmee wordt het wonen in De Bronnen bereikbaar voor een brede doelgroep en uiteenlopende soorten opdrachtgevers. In dat kader doen we nader onderzoek naar vernieuwende vormen van financiering, die de (aanvankelijke) woonlasten voor bewoners kunnen beperken. Denk bijvoorbeeld aan groeiwoningen en flexibele kavelmatten. Daarmee is de financiering passend te maken naar de huidige en toekomstige draagkracht van de bewoner.



Beheer

-  intensief beheer
(inclusief alle speelpleken)
-  extensief beheer
(1 á 2 keer per jaar maaien)
-  bosbeheer
-  natuurbeheer

6.04 Regie op ontwikkeling en uitvoering

De gebiedsontwikkeling van De Bronnen is opgedeeld in twee niveaus, het raamwerk en de kamers. Het raamwerk is de landschappelijk drager van de ontwikkeling en voorziet in wegen, riolering, water- en energievoorziening, groen en waterbeheer. Voor het raamwerk ligt de regie voornamelijk bij de gemeente, zowel in de aanleg als in het beheer. Voor de uitwerking stelt de gemeente kaders op voor de gewenste sfeer en beeldkwaliteit. Bij de inrichting van de kamers zijn vervolgens de opdrachtgevers en bewoners aan zet. De kamers worden voorafgaand aan de gronduitgifte zo min mogelijk ingericht. Alleen door een differentiatie in grondprijs en het aanbieden van een structuurschets per kamer (het eerder genoemde ‘kamerpaspoort’) wordt de ontwikkeling in gang gezet. Dit laat een breed palet aan mogelijke ontwikkelingsrichtingen en woonconcepten toe, mits deze passen binnen het uitgangspunt van landschappelijk wonen. In de uitwerking wordt samen met initiatiefnemers gezocht naar een optimale oplossing. Hierbij is de spanning tussen ‘samenhang binnen de wijk’ en ‘optimale vrijheid’ bewust onderwerp van discussie.

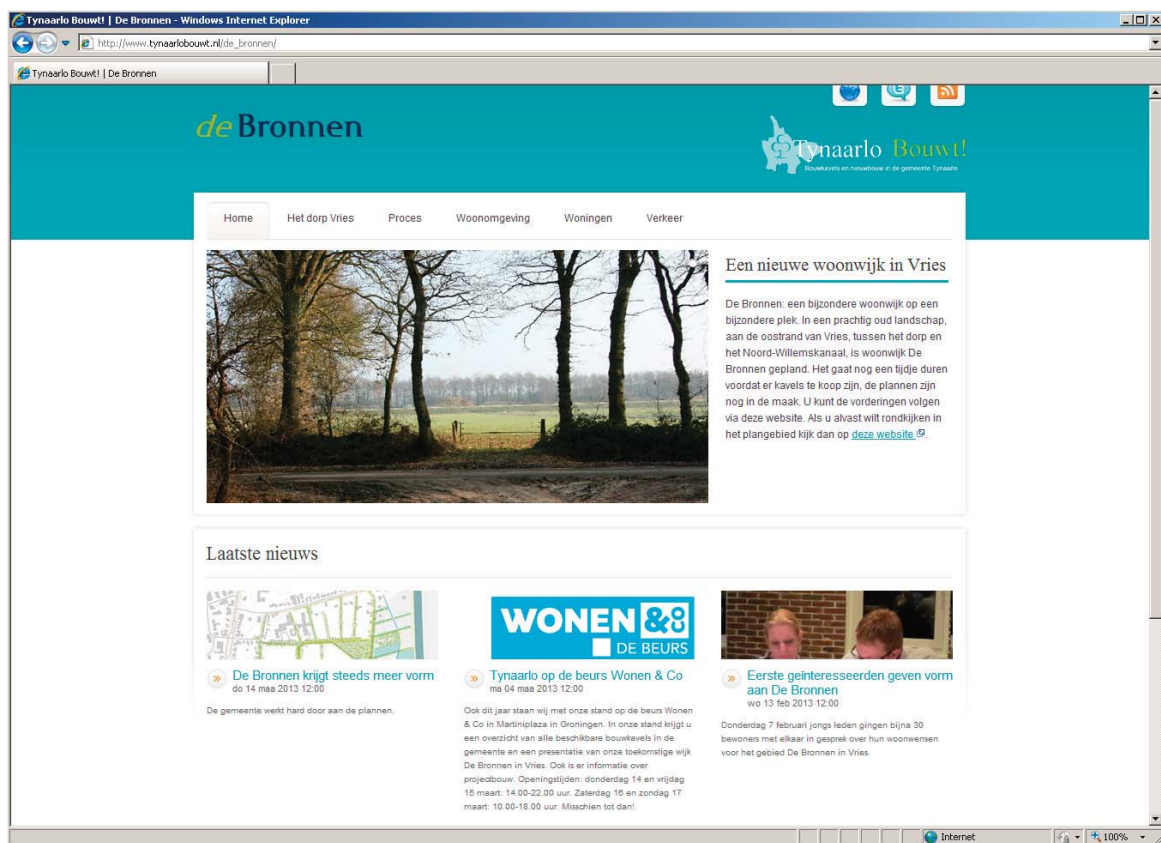
Dit principe heeft ook gevolgen waarop de planontwikkeling en –realisatie in juridisch-planologisch opzicht wordt begeleid. Een voorbeeld is het nog op te stellen bestemmingsplan: dit moet zowel houvast bieden als ruimte voor (nog niet te voorspellen) initiatieven. De kennis die wordt opgedaan in het kader van het SEV-experiment ‘flexibele bestemmingsplannen’ wordt hiervoor gebruikt.

6.05 Beheer

Het beheer wordt afgestemd op het toekomstig gebruik van De Bronnen. Op dit moment kunnen we nog niet voorzien welke voorkeuren de toekomstige bewoners hebben ten aanzien van dagelijks beheer en energielevering. In de eerste fase gaan we hierover het gesprek aan. Willen bewoners bijvoorbeeld meedenken en participeren in het onderhoud van groen in de eigen kamer? Een deel van de bewoners is daar mogelijk voor in, anderen willen juist liever ‘ontzorgd’ worden door de gemeente of een andere professionele beheerorganisatie. De ontwikkeling van De Bronnen in overzichtelijke, kleine eenheden maakt het mogelijk om ook op dit punt – vraaggericht – maatwerk te leveren. Bij wijze van voorzet hebben we vier niveaus van beheer benoemd:

- intensief beheer;
- extensief beheer (licht maaien);
- bosbeheer;
- natuurbeheer.

In het raamwerk en de bredere stroken (bijvoorbeeld de fietsroutes en de waterbergingen) kan worden volstaan met extensief beheer. In de woonstraten en direct langs de woningen is het beheer meer intensief. Tijdens de daadwerkelijke inrichting wordt het beheersregime verder gedetailleerd.



website de Bronnen

6.06 Marktstrategie en communicatie

In deze nieuwe tijd is de verkoop en verhuur van woningen geen automatisme meer. Het vinden van potentiële kopers en huurders vraagt om een gedegen marketingstrategie. In een vroeg stadium moeten mensen aan de ontwikkeling van De Bronnen worden ‘verbonden’. Verleiden is daarmee een sleutelbegrip: aspirant-bewoners interesseren voor De Bronnen en ze vervolgens meenemen in het proces van verdere planontwikkeling. Met de Tafels van Vries is hier een eerste begin mee gemaakt. Op basis van deze structuurvisie wordt de strategie uitgezet om allerlei opdrachtgevers – van particulieren tot en met professionals zoals ontwikkelaars, beleggers en woningcorporaties – aan De Bronnen te binden. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van allerlei media; van ‘traditionele’ tot en met moderne (klantenpanels, social media, 3d-website, et cetera). Ook hier zoeken we naar vernieuwende wegen.



De tafels van Vries

Bijlagen

Bijlage I: Bestuurlijk kader

Bijlage II: In samenwerking met

Bijlage I: Bestuurlijk kader

Het bestuurlijk kader voor de structuurvisie De Bronnen wordt gevormd door:

- de Regiovisie Groningen-Assen;
- de Structuurvisie Omgevingsvisie Drenthe;
- het Structuurplan Tynaarlo en de ontwerp-Structuurvisie Wonen;
- de Structuurvisie Landschapsonwikkelingsplan (LOP);
- het Raadsbesluit (2006) om de nieuwe wijk innovatief te ontwikkelen;
- de Startnotitie Vries Nieuwe Stukken en beschikbaarstelling krediet;
- het Globaal Ontwikkelingskader Vries Nieuwe Stukken (GOK);
- het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.
- bestemmingsplan(nen).

Daarnaast zijn de volgende gemeentelijke beleidsdocumenten richtinggevend:

- Integraal accommodatiebeleidsplan Vries;
- Woonplan/Woningbouwmonitor Tynaarlo;
- Milieubeleidsplan/Beleidsplan Duurzaam Bouwen;
- Klimaatcontract/Klimaatbeleid;
- Waterplan;
- Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan;
- Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Raadsbesluit.

De belangrijkste documenten worden hieronder kort toegelicht.

Regiovisie Groningen-Assen

De Regiovisie is 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 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 voor elke gemeente een woningbouwopgave bepaald. De gemeente Tynaarlo moet in de periode 2002-2019, 1.200 nieuwe woningen bouwen en 245 woningen herstructureren, met name in de schakelkernen Zuidlaren, Eelde/Paterswolde en Vries. Een belangrijk deel van de woningbouwopgave wordt in De Bronnen gerealiseerd.

De gemeente Tynaarlo positioneert zichzelf als de luwe 'Groene Long' in de stedelijke regio Groningen-Assen. Het plangebied van De Bronnen valt binnen een investeringsgebied van het regiopark Groningen-Assen; de Koningsas. 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 versterking van het landschap en de ruimtelijk-culturele betekenis.

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). In Noord-Drenthe (gemeenten Aa en Hunze, Assen, Noordenveld, Tynaarlo en Midden Drenthe) gaat het om een netto toename van 11.800 woningen tot 2020. 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 de woningmarkt te stimuleren.

Structuurplan Tynaarlo en ontwerp-Structuurvisie Wonen

De ontwikkeling van De Bronnen is vastgelegd in het Structuurplan dat de gemeenteraad van Tynaarlo in oktober 2006 heeft vastgesteld. Op termijn biedt het gebied ten oosten van Vries plaats aan een hoogwaardig woonmilieu en een Multifunctionele accommodatie (MFA) in een landschap gericht op recreatie en natuur. Het kwaliteitsaspect is gekoppeld aan het landschappelijk raamwerk, dat de onderlegger en inspiratiebron moet zijn voor de ontwikkeling. Het woonprogramma is onderdeel van de regionale woningbouwopgave. In regionaal verband worden de gemeenten uitgedaagd te komen tot de ontwikkeling van hoogwaardige en onderscheidende woonmilieus op basis van de eigen identiteit. Tynaarlo onderscheidt zich binnen de regio met een hoge landschappelijke kwaliteit en de leefbaarheid in de dorpen. In het structuurplan is deze kwaliteit voor Vries samengevat als ‘lommerrijke dynamiek’. Het Structuurplan geeft bij Vries een ruim zoekgebied aan voor woningbouw en voorzieningen, binnen een gebied wat is aangeduid als ‘nader uit te werken landschap met wonen, werken, voorzieningen, recreatie en natuur’.

Inmiddels is, als opvolger van dit Structuurplan, de Structuurvisie Wonen opgesteld en in januari 2013 vrijgegeven voor de inspraak. De centrale boodschap is dat de in 2006 ingezette koers wordt vastgehouden. In Tynaarlo blijft de kwaliteit van het wonen centraal staan. Dit neemt niet weg dat er sindsdien qua omstandigheden het nodige veranderd is. Daarom was het tijd voor een actualisatie. De Structuurvisie Wonen geeft voor de periode 2012-2020 aan wat de te verwachten demografische ontwikkeling is. Deze is gebaseerd op provinciale voorspellingen. Op basis van deze verwachte bevolkingsontwikkeling is vervolgens een vertaling gemaakt naar het aantal en soort benodigde woningen in de gemeente Tynaarlo en de verschillende dorpen.

Uit de cijfers komt naar voren dat de komende jaren er minder jongeren zullen zijn (ontgroening) en meer ouderen (vergrijzing). Tevens neemt het totaal aantal mensen dat jaarlijks zal overlijden toe. Dit wordt niet gecompenseerd door het aantal nieuwkomers. Verwacht wordt dat er sprake zal zijn van een lichte daling van de bevolking (-800 inwoners). Omdat er nog altijd steeds minder mensen gemiddeld in één woning wonen, is er tot 2020 nog wel vraag naar extra woningen. Deze autonome vraag (vraag vanuit de gemeente zelf) is bepaald op 440 woningen. Met deze cijfers is géén rekening gehouden met de opvang van de regionale vraag in de door de regio aangewezen bouwlocaties. Het bouwen voor de regionale vraag betekent dat op gemeentelijk niveau slechts beperkt sprake zal zijn van krimp.

De Structuurvisie Wonen geeft het volgende kwalitatieve kader voor de ontwikkeling van De Bronnen:

‘De kwaliteit van het plangebied leent zich vooral voor liefhebbers van landschappelijk wonen (houtwallen/kampenlandschap) en kent natuurlijke faseringsmogelijkheden. Aandachtspunt is de “verstopte” situering achter bestaande lintbebouwing/ bestaande woonbuurten en begrenzing door infrastructuur (kanaal/A28). Een aantrekkelijke wijkontsluiting is daarom van groot belang voor de startkwaliteit en wervingskracht van de eerste fase. Wat de doelgroep betreft leent het gebied zich vooral voor doorstromers die willen doorstromen naar een rustige natuurlijke woonomgeving in de nabijheid van de A28. Dit zijn vaak gezinnen met opgroeiende kinderen, *empty-nesters* en ouderen. Ook bevolkingsgroepen die door de vergrijzing nog sterk in omvang groeien en dus meer vraag zullen genereren. Voor deze groepen zijn vooral woningtype en plankwaliteit belangrijk. Omdat een basisschool in de buurt van minder belang is, is te overwegen de beoogde MFA in Vries vooral in te zetten om de centrumkwaliteit te versterken als toekomstbestendig centrum voor educatie, cultuur en ontmoeting. Het houdt het centrum, met veel seniorenwoningen, bovendien jong en dynamisch en voorkomt dat met het teruglopende winkelbestand de centrumfunctie verder wordt uitgehold.’

Structuurvisie Landschapontwikkelingsplan (LOP)

De gemeente Tynaarlo vormt de groene long tussen Assen en Groningen. In dit prachtige deel van Noord-Nederland stroomt de Drentsche Aa, liggen twee grote meren en enkele natuurgebieden. Het typisch Drentse esdorpenlandschap is bovendien bewaard gebleven. 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 dit indrukwekkende en eeuwenoude landschap. Samen met de mensen die er wonen en werken. Landschap heeft daarom in Tynaarlo een bijzondere plek binnen het collegebeleid, niet alleen in het collegeprogramma 2006-2010, maar ook in het manifest voor de collegeperiode 2010-2014.

De gemeenteraad van Tynaarlo heeft in december 2009 de Structuurvisie Landschapontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het LOP is een ruimtelijke visie op het landelijk gebied van de gemeente Tynaarlo. De visie haakt aan op de specifieke ligging in een beekdalenlandschap met ruggen en dalen. De visie is opgebouwd uit de volgende invalshoeken:

- 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 tot 2019.

Startnotitie Vries Nieuwe Stukken

In september 2008 heeft de raad de startnotitie Vries Nieuwe Stukken vastgesteld. Vooruitlopend hierop heeft in 2006 de gemeenteraad de ambitie vastgelegd om voor de ontwikkeling van Vries Oost (toenmalige werktitel) te streven naar innovatieve duurzame ontwikkeling, gebaseerd op de Landelijke Menukaart Duurzaam Bouwen. De startnotitie borduurt voortop dit besluit en heeft gediend als bestuursopdracht voor de verdere uitwerking van de planvorming over De Bronnen.

Globaal Ontwikkeldkader Vries Nieuwe Stukken (GOK)

In juni 2009 is het Globaal Ontwikkeldkader voor Vries Nieuwe Stukken vastgesteld, met daarin opgenomen het ruimtelijk functioneel programma voor de nieuwe wijk:

- circa 550 woningen in diverse typologieën en prijsklassen, clustergewijs te ontwikkelen over een periode van 10-15 jaar;
- ontsluiting en locatie van één hectare voor een multifunctionele accommodatie.

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

- Vries Nieuwe Stukken wordt de meest duurzame wijk van Nederland en komt op innovatieve wijze tot stand.
- Het natuurlijke landschap is de basis voor de woonwijk en een bron van schoon water, biodiversiteit en cultuur.
- De wijk levert energie op, zuivert het water en restmaterialen bij de zuivering worden hergebruikt in de wijk.
- Gebruik van zoveel mogelijk lokaal en regionaal beschikbare materialen die gezond zijn en bijdragen aan schone lucht, water en energie.
- Vries Nieuwe Stukken krijgt een gevarieerde opbouw zodat mensen een beroep op elkaar kunnen doen. Vries Nieuwe Stukken en het bestaande dorp versterken elkaar.
- Vries Nieuwe Stukken wordt een wijk die in gezamenlijkheid wordt ontwikkeld en beheerd.

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

- het zoekgebied voor de MFA ligt middenin het plangebied, op een goed ontsloten plek;
- het 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;
- de verkeerskundige ontsluiting van het plangebied vindt plaats via twee hoofdentrees; noordelijk via de weg Nieuwe Stukken en zuidelijk via een aansluiting op de Asserstraat;
- aanleg van een aantrekkelijk wandel- en fietspadennetwerk met korte verbindingen naar het dorp.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)

In het voorjaar van 2010 zijn met behulp van de ateliermethode 'Schetsschuit' van de Dienst Landelijk Gebied de ambities verder verkend. De reacties en argumenten van de inwoners van Vries op het Globaal Ontwikkelkader zijn daarin meegenomen. De resultaten zijn verwerkt in het 'Schetsboek Vries Nieuwe Stukken'. De belangrijkste inzichten die dit heeft opgeleverd, zijn vertaald en als uitgangspunt opgenomen in het SPvE. Het SPvE is het vertrekpunt voor de volgende ontwerpfase. Het SPvE wordt daarin vertaald in een stedenbouwkundig plan. Het SPvE bevat:

- het bestuurlijk kader;
- de afbakening en beschrijving van het plangebied;
- het ruimtelijk concept;
- het programma;
- overzicht onderzoeken/rapporten De Bronnen;
- het tijdschema voor de planvorming en de uitvoering;
- een projectcommunicatieplan.

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 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.

Bouwbesluit 2012

De bouwtechnische voorschriften voor duurzaam bouwen zijn opgenomen in de bouwregelgeving. In het Bouwbesluit 2012 zijn voorschriften opgenomen waarin de Bepalingsmethode milieuprestaties gebouwen en GWW-werken is aangewezen. Dit betekent dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen een berekening van de milieueffecten van het bouwen van een woning of kantoor moet worden ingediend.

Bijlage II: In samenwerking met

Deze structuurvisie is opgesteld in samenwerking met:

Stuurgroep De Bronnen

H.H. Assies
J.E. de Graaf
H. Berends

E. Melinga
A. Roubos (*projectleider De Bronnen*)
D. Volmer

Projectgroep De Bronnen

D.J. de Boer
J. Borda de la Cruz-Busscher
B. Dijkstra
A.T. Drenth
J. Elzinga
H.Feenstra
P.J.M. de Goede-Vondeling

A.D. Hijszeler
J.R. Nanninga
A. Roubos (*projectleider De Bronnen*)
R.J.J. Schreibers
M. Siersma
I.J. Soet

Platform De Bronnen

Mw. J. van den Berg
Dhr. G. van der Bij
Dhr. J. Bloembergen (*OB De Vijverstee*)
Mw. S. Brongers-Crommelin
Dhr. M. Delsman
Dhr. J. Dijk (*Woonborg*)
Dhr. W.A. Dijkstra
Mw. M.M. van Gelderen
Dhr. G.P. Hofland

Dhr. R. Holt (*opgezegd per 07-08-2012*)
Dhr. H. Lodewijk (*toegevoegd per 23-08-2012*)
Dhr. K. Mulder
Dhr. N. Munting
Mw. T. Neef
Dhr. T. Peeters
Dhr. H. Polling
Dhr. W.H. Rona
Dhr. F. Velthuis (*opgezegd per 25-07-2012*)

