

Startnotitie Vries Oost

d.d. 1 september 2026



Voorwoord

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

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

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

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

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

Het is goed om te vernemen dat veel inwoners hebben gereageerd op het concept van de startnotitie, dat voor iedereen ter inzage heeft gelegen. Dat laat zien dat er sprake is van grote betrokkenheid bij dit onderwerp.

Daarnaast is het positief dat veel van de geformuleerde uitgangspunten blijken aan te sluiten bij de wensen en verwachtingen van de participanten. Dat geldt bijvoorbeeld voor het behoud van landschappelijke elementen en de bescherming van flora en fauna. Dit geeft vertrouwen voor het vervolgtraject.

Tegelijkertijd verliezen wij de gedeelde zorgen, bijvoorbeeld ten aanzien van de verkeersafwikkeling en de verdere invulling van het participatieproces, nadrukkelijk niet uit het oog. Ook deze aandachtspunten nemen wij mee in de verdere uitwerking van de plannen.

Wethouder T. Rustebiel
Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen

Inleiding

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

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

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

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

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

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

Wat staat er in deze startnotitie?

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

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

Deze startnotitie is verder als volgt opgebouwd:

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

Definitiefase

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

Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. De geschiedenis van De Bronnen	4
1.1 Stedenbouwkundig Programma van Eisen, De Bronnen 2012	6
1.2 Structuurvisie, De Bronnen 2013	7
1.3 Beeldkwaliteitsplan, De Bronnen 2013	8
2 Uitgangspunten Vries Oost.....	9
2.1 Concept plangebied	10
2.2 Onderzoeken	11
2.3 Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit	12
2.4 Ecologie, natuur, landschap en groen	16
2.5 Bodem, water en riolering	19
2.6 Verkeer	23
2.7 Woonprogramma en programmatische uitgangspunten	24
2.8 Civiele werken en openbare ruimte	25
2.9 Duurzaamheid.....	27
3 Proces en planning.....	28
4 Communicatie en participatie	29
5 Financiën, risico's en aandachtspunten.....	31
6 Bijlagen	32
Bijlage 1 Wijzigingen SPvE 2012 ten opzichte van SPvE 2011	33
Bijlage 2 Samenvatting SPvE 2012	34
Bijlage 3 Participatieverslag van de reacties op de concept-startnotitie	37

1. De geschiedenis van De Bronnen

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



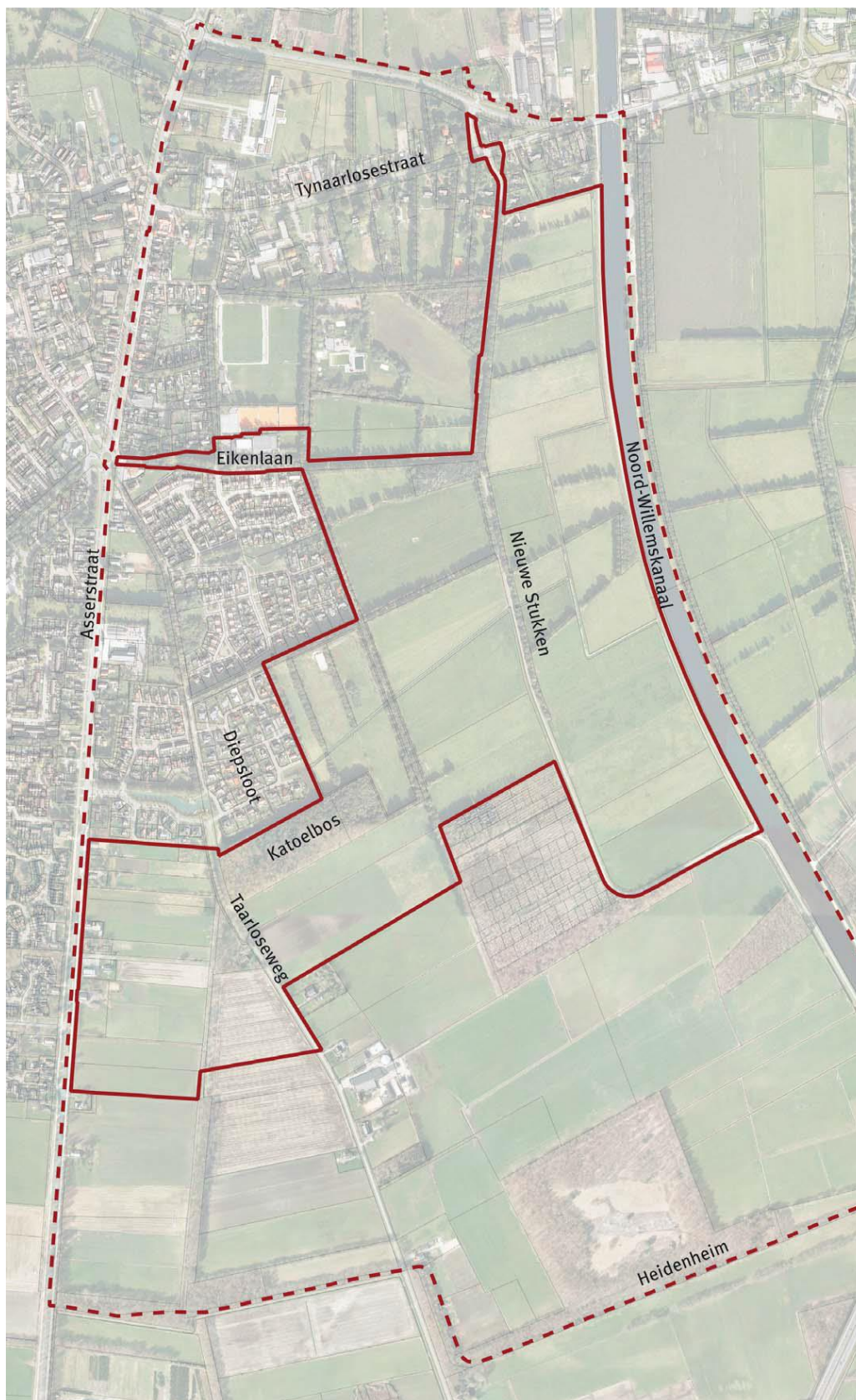
Plangebied De Bronnen, uit het SPvE 2012

Tijdslijn De Bronnen:

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

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

¹ Voor wijzigingen zie bijlage 1



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

1.1 Stedenbouwkundig Programma van Eisen, De Bronnen 2012

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

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

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

De hoofdpunten in het kort:

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

Hoe vertaalt zich dit naar de uitgangspunten van Vries Oost?

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

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

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

1.2 Structuurvisie, De Bronnen 2013

Visie in hoofdlijnen

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

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

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

Hoe vertaalt zich dit naar de uitgangspunten van Vries Oost?

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

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

1.3 Beeldkwaliteitsplan, De Bronnen 2013

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

Gewenste beeldkwaliteit

De gewenste beeldkwaliteit bestond uit de volgende elementen:

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

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

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

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

Hoe vertaalt zich dit naar de uitgangspunten van Vries Oost?

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

2 Uitgangspunten Vries Oost

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

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

Beleidskaders

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

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

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

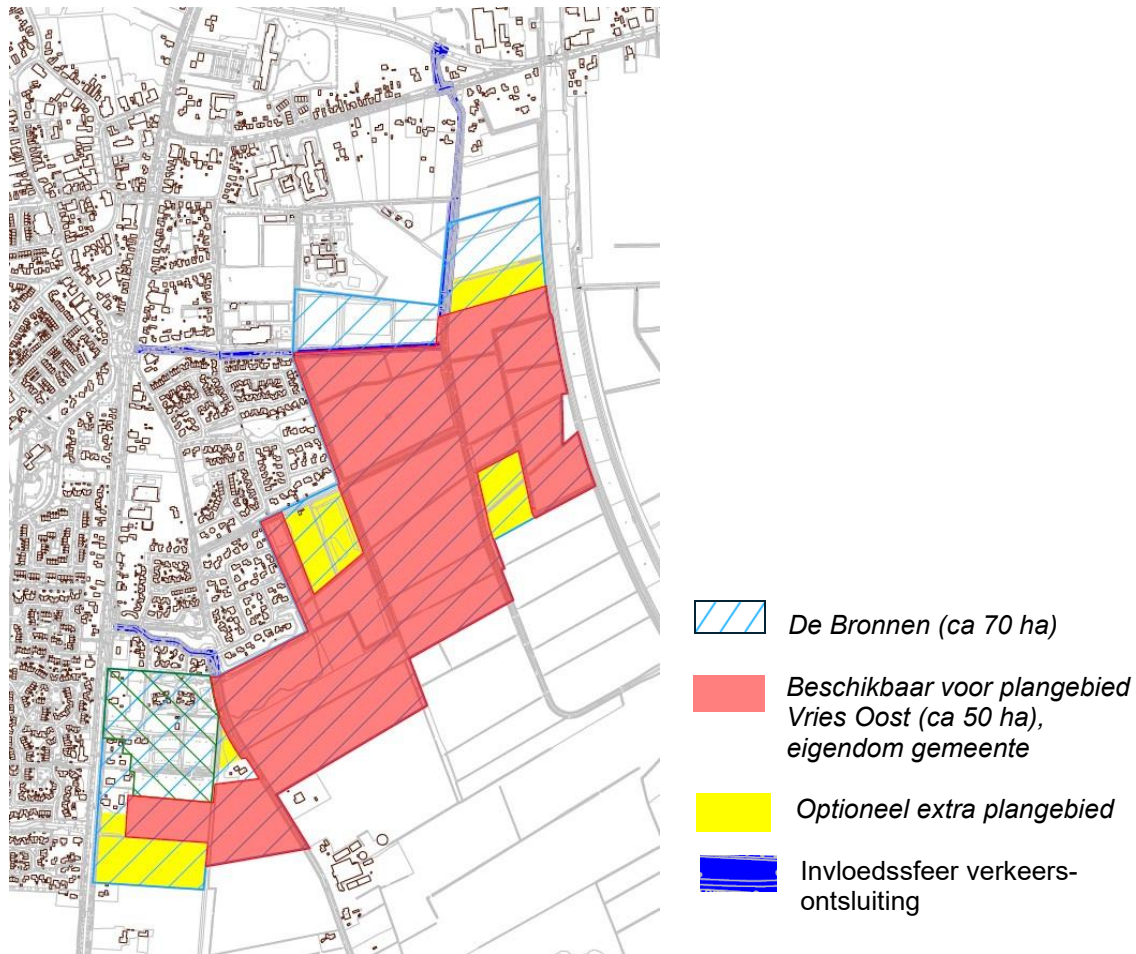
In de volgende paragrafen zijn de relevante uitgangspunten opgenomen voor de belangrijkste beleidsvelden die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling van Vries Oost:

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

Afweging van belangen

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

2.1 Concept plangebied



Concept plangebied

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

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

Uitgangspunten

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

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

2.2 Onderzoeken

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

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

2.3 Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit

Cultuurhistorie

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

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

Samenvatting van het cultuurhistorisch onderzoek uit 2009

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

Aanbevelingen Drents Plateau

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

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

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

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

Diverse achtergronden:

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

Ruimtelijke kwaliteit; landschapsarchitectuur en stedenbouw

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

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

Uitgangspunten:

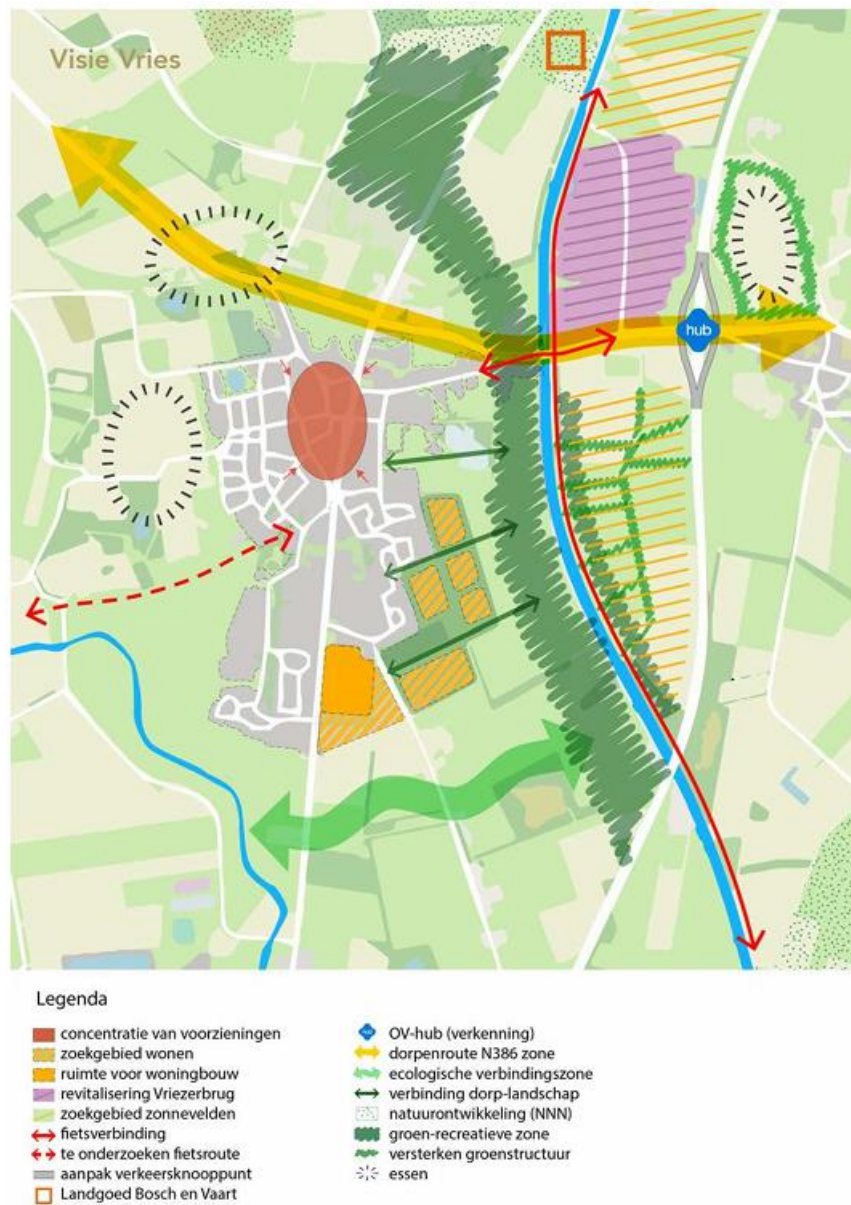
- Het versterken van de kenmerkende ruimtelijke structuur van de es- en wegdorpen door in te zetten op versterking van de groenstructuur en de ruimtelijke kwaliteit.
- Voorwaarden te stellen voor het zorgvuldig inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, met respect voor de bestaande, historisch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

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

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

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

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



Figuur 2.16. Ontwikkelingsvisie Vries

2.4 Ecologie, natuur, landschap en groen

Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Tynaarlo

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

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

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

Dorpsrand

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

Uitgangspunten

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

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

Basiskwaliteit Natuur (in de bebouwde omgeving)

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

Natuurinclusief bouwen

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

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

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

Natuuronderzoeken

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

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

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

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

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

Groen

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

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

Groene Dorpenplan

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

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

Biodiversiteitsplan

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

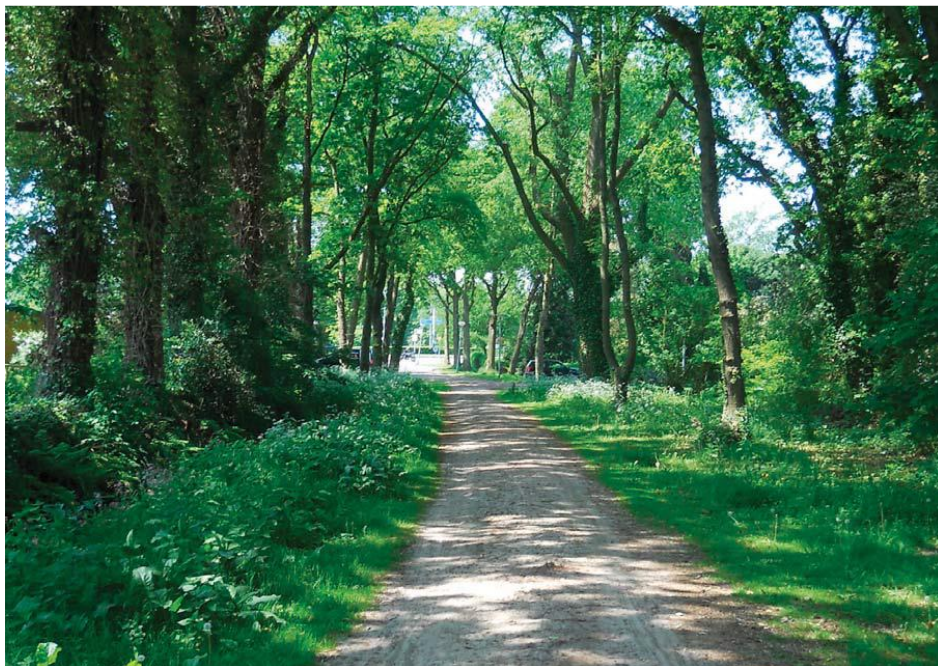
3-30-300 regel

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

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

Beheer Openbare Ruimte

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



2.5 Bodem, water en riolering

Algemeen

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

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

Gebiedskenmerken

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

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

Riolering

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

Waterberging

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

Klimaatadaptatie

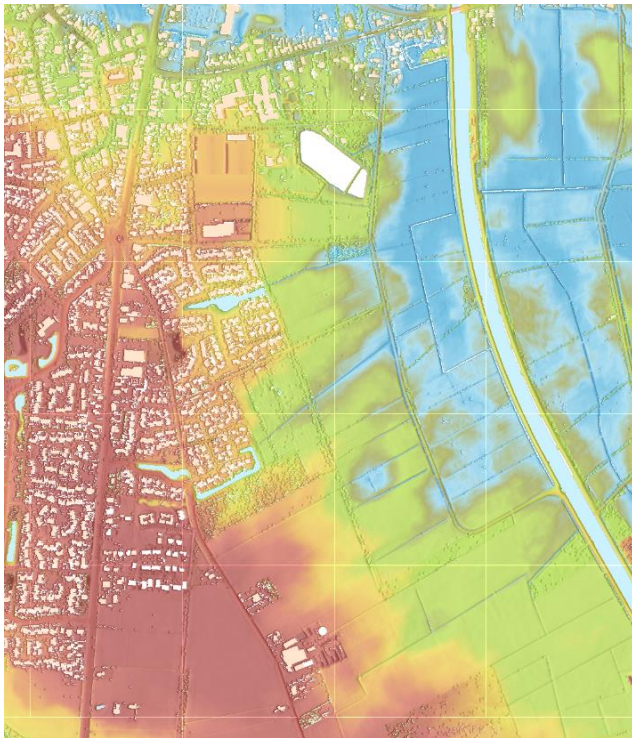
Bij de ontwikkeling van een nieuw plan voor Vries Oost schrijven we de toepassing van de Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving voor. Deze aanpak moet leiden tot een klimaatrobuust ontwerp waarin de thema's uit de Maatlat integraal en in onderlinge samenhang zijn uitgewerkt. Bij de start van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

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

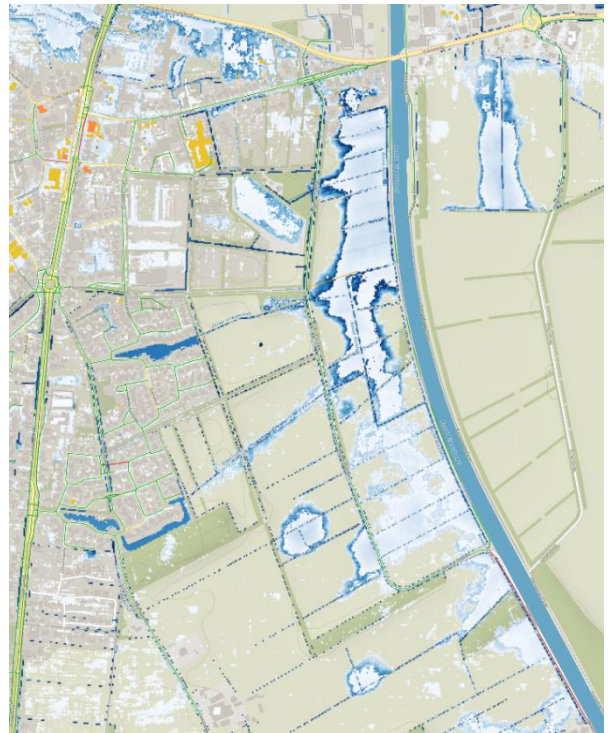
Water en bodem sturend

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

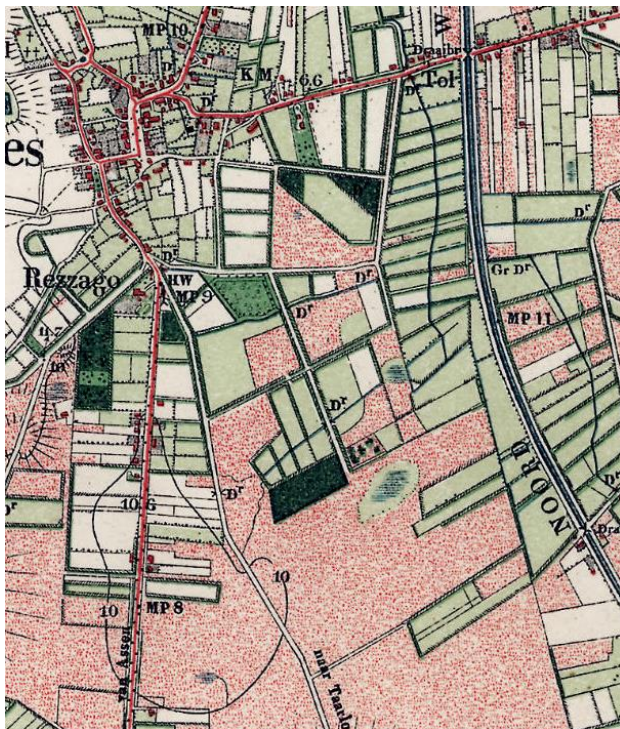
Kaarten



Hoogtekaart



Wateroverlast bij bui 70 mm

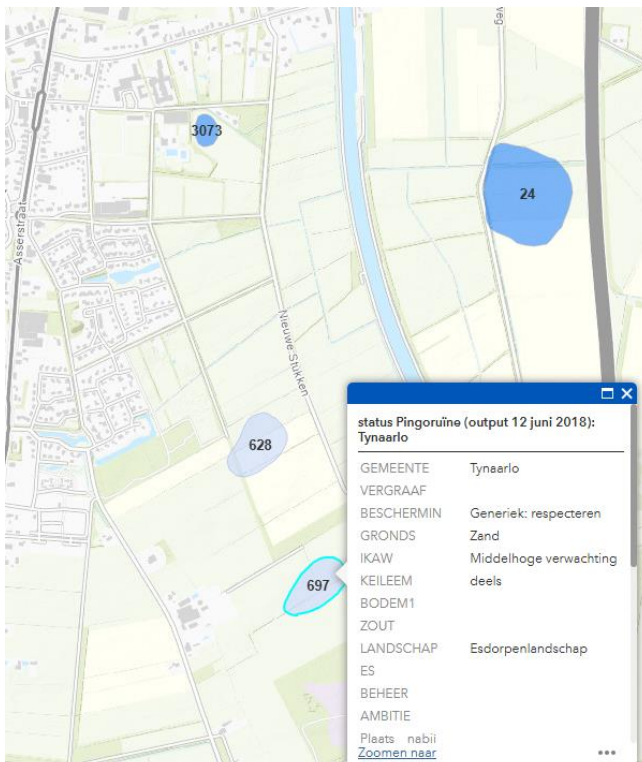


Historische kaart 1900 met beekdalen



Figuur 2.4: Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (uit: MIPWA).

Berekening hoogste grondwaterstanden:
lichtgroen en donkergroen =
grondwateroverlast



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



Waterkaart met hoofdwaterstructuur en huidige afvoeren stedelijk gebied

2.6 Verkeer

Aansluiting op de omgeving

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

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

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

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

Uitgangspunten:

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

2.7 Woonprogramma en programmatische uitgangspunten

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

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

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

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

Per 1 juli 2026 is de Wet Versterking regie volkshuisvesting van kracht. Deze wet verplicht gemeenten om ervoor te zorgen dat twee derde van alle nieuwbouwwoningen betaalbaar is (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Het programma voor Vries Oost sluit hier op aan.

Uitgangspunten:

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

2.8 Civiele werken en openbare ruimte

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

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

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

Uitgangspunten:

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

Bewegen, ontmoeten, spelen en sporten (BOSS)

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

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

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

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

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

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

2.9 Duurzaamheid

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

Netbewust bouwen

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

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

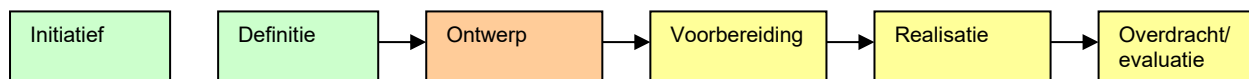
Voor verdere uitwerking van netbewust bouwen kan bijvoorbeeld worden aangesloten bij de ‘Handreiking Netbewuste energieconcepten voor nieuwbouwwoningen’ en de brochure ‘Ontwerpprincipes om netbewust te bouwen’.

Uitgangspunten netbewust en duurzaam bouwen

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

3 Proces en planning

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



Initiatieffase

- Verstrekken voorbereidingskrediet
- Voorbereiden startnotitie

Definitiefase (2026)

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

Ontwerpfase (2027-2028)

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

Voorbereidingsfase (2028)

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

Realisatiefase (vanaf 2029)

- Bouwrijp maken
- Verkooptraject voor kavelverkoop
- Start woonrijp maken

Overdracht/evaluatie (vanaf 2035)

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

4 Communicatie en participatie

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

We bouwen voort, maar niet ongewijzigd

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

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

Doelen van communicatie en participatie

Met communicatie en participatie willen wij:

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

Wie betrekken we?

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

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

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

Waarover kan worden meegedacht?

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

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

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

Werkwijze en momenten van participatie

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

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

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

Informatievoorziening

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

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

Parallele ontwikkelingen

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

Meepraten en besluitvorming

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

5 Financiën, risico's en aandachtspunten

Grondposities

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

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

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

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

Opvanglocatie, AZC

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

Globale verkenning grondexploitatie

Er is een eerste globale raming gemaakt voor de grondexploitatie.

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

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

Uitgangspunten:

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

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

Risico's en aandachtspunten

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

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

6 Bijlagen

Bijlage 1 Wijzigingen SPvE 2012 ten opzichte van SPvE 2011

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

Wijzigingen per hoofdstuk:

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

Bijlage 2 Samenvatting SPvE 2012

✓ (Groen): Uitgangspunt wordt overgenomen

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

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

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

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

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

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

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

Bijlage 3 Participatieverslag van de reacties op de concept-startnotitie

De concept-startnotitie d.d. 27 januari 2026 heeft informeel ter inzage gelegen.

In de periode van 29 januari tot en met 8 maart 2026 zijn via het reactieformulier op de gemeentelijke website 37 schriftelijke reacties ontvangen. Enkele direct belanghebbenden en omwonenden hebben daarbij een gezamenlijke reactie ingediend.

Tijdens de inloopbijeenkomsten op 18 en 19 februari 2026 zijn 15 schriftelijke reactieformulieren ingediend. Beide bijeenkomsten trokken elk circa

40 belangstellenden. Voor deze bijeenkomsten zijn 570 uitnodigingsbrieven verstuurd.

Alle reacties zijn terug te vinden in **Bijlage 3A, 3A.1 en 3A.2** van dit participatieverslag.

Conclusie

De reacties vertonen een duidelijke gemeenschappelijke lijn. Respondenten hechten sterk aan het behoud van de bestaande groenstructuur en de waardevolle natuurzones. Daarnaast wordt het realiseren van een veilige, logische en toekomstbestendige verkeersontsluiting als essentieel beschouwd.

Op het gebied van woningbouw ligt de nadruk op het toevoegen van betaalbare woningen die passen bij de schaal, structuur en identiteit van het dorp.

Verder worden waterbeheer, biodiversiteit, leefkwaliteit en een zorgvuldige landschappelijke inpassing als randvoorwaardelijk gezien voor verdere planvorming.

Een terugkerend punt is het belang van een transparant en vroegtijdig participatieproces. Bewoners geven aan nadrukkelijk betrokken te willen blijven bij de vervolgstappen en hechten waarde aan heldere communicatie over keuzes, afwegingen en effecten.

Samenvatting

Diverse ingediende reacties vertonen inhoudelijke overeenkomsten met de uitgangspunten die reeds zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de startnotitie.

Deze overlap bevestigt dat de geformuleerde uitgangspunten aansluiten bij de wensen en verwachtingen van de indieners, bijvoorbeeld waar het gaat om het behoud van landschapselementen en de bescherming van flora en fauna.

Daarnaast zijn reacties ontvangen die slechts eenmaal zijn ingebracht. Hoewel deze niet wijzen op een breed gedragen wens of aandachtspunt, worden de aangedragen punten waar mogelijk en wenselijk betrokken bij het vervolgproces. In sommige gevallen kunnen deze bijdragen waardevolle inzichten opleveren voor de verdere uitwerking van het plan of voor andere beleidsopgaven binnen de organisatie.

Een aantal opmerkingen valt buiten de scope van deze opdracht, zoals suggesties voor versterking van het dorpscentrum of de aanleg van een haven. Deze input leidt niet tot een aanpassing van de startnotitie, maar wordt — waar relevant — binnen de organisatie op andere plekken ingebracht.

Uit de reacties blijkt bovendien dat de zorgen met name bestaan over mogelijke verkeerskundige maatregelen en toekomstige verkeersroutes.

Een vergelijkbare zorg betreft het vervolg van de participatie. Omwonenden geven nadrukkelijk aan waarde te hechten aan blijvende betrokkenheid in het proces. In het participatiehoofdstuk wordt al ingegaan op deze aanpak, maar de reacties onderstrepen opnieuw het belang hiervan.

Samenvatting per onderdeel

Ecologie, natuur, landschap en groen

- Er is een sterk, breed gedragen wens om de natuur in het plangebied te behouden en te versterken. Denk hierbij aan het behouden en beschermen van het Katoelbos, de houtwallen, zandpaden (niet verhard) en de groene zone ten zuiden van de Groenkampen en ten oosten van Diepsloot-Zuid.
- Bescherm de flora en fauna, en houd rekening met het verlies van het leefgebied van onder andere reeën en vogels. Pas bloemenmengsels toe.
- Ecologie, hydrologie en groenstructuren moeten leidend zijn, met duidelijke randvoorwaarden.
- Leef het gemeentelijk bomenbeleid goed na en voer een Bomen Effect Analyse (BEA) uit.
- Een idee is om nieuwe vijvers aan te leggen en de Boskampvijver door trekken naar Vries Oost.

Reactie van het college:

Het merendeel van de genoemde punten is al beschreven in de startnotitie en het is goed om te horen dat dit ook wordt gedragen door de indieners. Wat we wellicht niet kunnen voorkomen is dat er in verband met benodigde verkeersontsluitingen enkele doorgangen gecreëerd moeten worden. Dit zal uiteraard zo gewenst mogelijk worden ingepast.

We kunnen ook niet uitsluiten dat er flora en fauna zal verdwijnen. Ook hier gaan we maximaal rekening mee houden en het verlies zo veel mogelijk beperken. Tegelijkertijd kijken we ook naar de mogelijkheden om juist kansen ter verbetering te pakken.

We zorgen voor voldoende buffer tussen de houtwallen en particulier grondgebied.

Bodem, water en riolering

- Per woning verplichte regenwateropvang?
- Voer goede hydrologische onderzoeken uit om wateroverlast te voorkomen.
- Suggestie: overweeg (kleine) kernenergie, in verband met de netcongestie.
- Houd rekening met de hoge waterstanden in het gebied, pas lokale wateropvang toe.
- Kijk goed wat te doen met de lage gebieden in het gebied.

Reactie van het college:

In Vries Oost is ruimte genoeg om water op te vangen in de openbare ruimte. Dit is ook een kans om de bestaande gebiedskenmerken te benutten en een robuuste groen/ blauwe dooradering te maken. Verplichte regenwateropvang is geen wettelijke verplichting en het drijft de prijs van een nieuwbouwwoning (nog) op. We gaan wel kijken hoe we hier draagvlak voor kunnen creëren.

We hanteren in Tynaarlo het principe van water en bodem sturend. Daarbij kijken we goed naar de opbouw van het gebied. Natte, lage plekken zijn geschikt voor waterberging en groen, hogere plekken zijn geschikt om te bouwen. Inzicht in de bodemopbouw, de grondwaterpeilen en natuurlijke waterstromen is nodig en al aanwezig, maar gaan we nog vergroten door aanvullende onderzoeken.

De bestaande groenstructuren vertegenwoordigen een belangrijke waarde in het gebied, die zoveel mogelijk behouden blijft en versterkt wordt door een geïntegreerde groen/ blauwe dooradering te maken. Hydrologie en ecologie kunnen elkaar daarbij versterken. Dit wordt onderschreven in het gemeentelijk biodiversiteitsbeleid, dat ook ten grondslag ligt aan de nieuwe ontwikkeling in Vries oost.

De lage delen van het gebied zien wij meer geschikt voor waterberging dan voor woningbouw. Dit wordt vertaald in een totaalplan voor bestaand groen, bodemopbouw en hydrologie.

Verkeer & ontsluiting

- Zeer veel opmerkingen over verkeersveiligheid en bereikbaarheid.
- Geen hoofdontsluiting via Nieuwe Stukken (veelvuldig genoemd).
- Onderzoek een alternatief; o.a. route over kanaal richting rotonde Vriezerbrug.
- Realiseer een rotonde bij De Fledders/Asserstraat.
- Leidt het verkeer niet (te veel) door Diepsloot.
- Rekening houden met OV-mogelijkheden, fietsers en ruiterverkeer.
- Wandel- en fietsverkeer stimuleren.
- Veilige oversteekplaatsen (ook voor paarden).
- Rondwegopties onderzoeken (Oudemolenseweg – Taarloseweg – Jan Dolfing).
- Fietspad bij benzinepomp Asserstraat verleggen (van achterlangs naar voorlangs).

Reactie van het college:

Een goede verkeersafwikkeling en ontsluiting zien wij als een van de grootste uitdagingen bij de ontwikkeling van Vries Oost. Wij zien kansen om het gebied goed bereikbaar te maken, maar onderkennen tegelijkertijd de beperkingen en aandachtspunten die hierbij spelen.

Wij houden vast aan de uitgangspunten uit de concept-startnotitie, maar gaan zorgvuldig onderzoek uitvoeren naar de meest passende verkeersstructuur voor het gebied. Daarbij wegen wij verschillende belangen af en houden wij nadrukkelijk rekening met de zorgen en aandachtspunten van omwonenden.

Specifiek voor de noordelijke ontsluitingsroute gaan wij in gesprek met direct omwonenden. Wij begrijpen hun nadrukkelijke verzoek om betrokken te worden bij de verdere uitwerking en geven hier in het participatieproces zorgvuldig invulling aan.

In de ontvangen reacties is daarnaast de suggestie gedaan om een rotonde aan te leggen. Deze mogelijkheid zullen wij in de onderzoeken betrekken.

Een rondweg rondom Vries en een nieuwe verkeersverbinding over het Noord-Willemskanaal passen niet binnen de uitgangspunten van deze ontwikkeling en worden vooralsnog niet verder onderzocht. Hetzelfde geldt voor het verleggen van het fietspad ter hoogte van de benzinepomp.

Woonprogramma

- Algemene tendens: positief over woningbouw, maar met voorwaarden.
- Sterk pleidooi voor betaalbare woningen, vooral voor starters, ouderen, 1-2 persoonshuishoudens. Wat te doen met de onbetaalbare woningen.
- Woningtypen: levensloopbestendige woningen, hofjesconcepten, tiny houses, kleine kavels, boerderijachtige woningen.
- Duurzame, kleinschalige oplossingen zoals tiny houses en energiezuinige woningen.
- Maximaal 2–3 bouwlagen; geen hoogbouw, 5 lagen te massaal.
- Samenhang met dorp: aansluiten op bestaande bouw.
- Voorrang voor eigen inwoners.
- Voorstel: woningbouw ook richting Vries Zuid / Ubbena onderzoeken.
- Voorkeur voor bouw op hoger gelegen delen.
- Locaties zoals tussen Visio De Brink en Noordenveldweg worden genoemd als alternatieve uitbreidingsruimte.

Reactie van het college:

De wens om voldoende betaalbare woningen te realiseren, te zorgen voor een gevarieerd woningaanbod en een goede aansluiting op het bestaande dorp, onderschrijven wij. Deze uitgangspunten vormen een belangrijk onderdeel van de verdere planontwikkeling.

De mogelijkheid van gestapelde woningbouw tot maximaal vijf bouwlagen willen wij op dit moment openhouden. Gelet op de bestaande vraag naar gestapelde woningen en het aandeel betaalbare woningen, achten wij gestapelde woningbouw van meer dan drie bouwlagen zeer reëel en mogelijk zelfs onvermijdelijk. Daarbij sluiten wij niet uit dat ook een hogere woningdichtheid dan de in paragraaf 2.7 genoemde 16-20 woningen/hectare haalbaar blijkt. Daarbij kijken wij uiteraard wel naar de stedenbouwkundige kwaliteit, de landschappelijke inpassing en de relatie met de bestaande bebouwing. Of de maximale bouwhoogte en een hoger woningdichtheid ruimtelijk inpasbaar en wenselijk is, wordt in het vervolgproces nader onderzocht en beoordeeld.

Ook is aandacht gevraagd voor het geven van voorrang aan eigen inwoners bij de toewijzing van woningen. Hiervoor gelden echter wettelijke kaders en beperkingen. De wenselijkheden en mogelijkheden worden betrokken bij de uitwerking van het nog op te stellen volkshuisvestingsprogramma.

AZC / Overige functies

- Paar keer genoemd: Geen AZC in of nabij de wijk; bewoners willen hierover transparante communicatie met gemeente en COA.
- Onzekerheid over mogelijke andere functies (zoals een AZC) moet vroegtijdig worden opgehelderd.
- Statushouders prima, maar wel in verhouding tot wat een dorp als Vries kan/wil accommoderen.
- Eventuele tijdelijke huisvesting liever permanent bouwen.

Reactie van het college:

Er bestaat nog steeds een mogelijkheid dat aan de oostzijde van Vries een tijdelijke opvanglocatie voor vluchtelingen wordt gerealiseerd. Of deze ontwikkeling uiteindelijk onderdeel zal uitmaken van het nieuwe woongebied Vries Oost, is op dit moment nog onzeker. Wij begrijpen dat er behoefte bestaat aan helderheid en we informeren betrokkenen zodra meer bekend is.

Voorzieningen, leefbaarheid, overig

- Enkele wensen voor sociale en recreatieve voorzieningen zoals een café, ontmoetingsplek of gemeenschapshuis.
- Een tweede brink als centrale ontmoetingsplaats.
- Speel- en sportmogelijkheden: pannakooi, sportveld, speelbos, Outdoor Fitness Park, pumptrack
- Haven of recreatieve zone aan het kanaal (mini-haven, zwemplek).
- Ruimte reserveren voor voorzieningen die nodig worden door groei.
- Verbetering winkelaanbod.
- Waardevermindering van woningen en afname leefkwaliteit onderzoeken en mitigeren.
- Onderzoeken uitvoeren voordat plannen worden uitgewerkt (ecologie, verkeer, hydrologie, geluid (A28, GAE), archeologie, bomen, etc.).

- Grip op toekomstige energievoorziening (waar komt de energie vandaan?).

Reactie van het college:

Binnen het plangebied zijn geen voorzieningen voorzien. In de ontvangen reacties is hier wel meerdere keren aandacht voor gevraagd. Het realiseren van voorzieningen maakt echter geen onderdeel uit van de opdracht voor Vries Oost. Wel is er ruimte voor sport- en speelvoorzieningen, conform ons BOSS-beleid (Bewegen, Ontmoeten, Spelen en Sporten). Of specifieke wensen, zoals een pumptrack of een speelbos, daadwerkelijk binnen het plangebied worden gerealiseerd, wordt in een later stadium beoordeeld. Bij die afweging nemen wij de ontvangen reacties en wensen nadrukkelijk mee.

Daarnaast is er aandacht voor de gevolgen van de bevolkingsgroei van Vries als gevolg van deze uitbreiding en de relatie met bestaande voorzieningen. Waar mogelijk spelen wij hierop in via andere beleidsvelden en ontwikkelingen binnen de gemeente.

Ook is de wens geuit om een haven aan te leggen. Dit past niet binnen de uitgangspunten van het plan en is bovendien niet passend op deze locatie. Het Noord-Willemskanaal is een kunstmatig kanaal met diepe damwanden aan beide zijden, waarbij het waterpeil kunstmatig wordt gehandhaafd. De aanleg van een haven zou daarom alleen onder vergelijkbare technische voorwaarden mogelijk zijn. Dit brengt hoge kosten met zich mee en zou leiden tot een kunstmatig element dat niet aansluit bij de bestaande kwaliteiten van het gebied. Juist de aanwezige waarden op het gebied van landschap, groen, ecologie, hydrologie en bodem vormen een belangrijk uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van Vries Oost.

Diverse onderzoeken moeten nog worden uitgevoerd. De resultaten daarvan worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen en de daaropvolgende besluitvorming.

Participatie en communicatie

- Sterk signaal dat bewoners vroegtijdig betrokken willen zijn, met transparante en open participatie.
- Duidelijke communicatie.
- Duidelijkheid over vervolgproces en planvorming.
- Bewoners nabij Nieuwe Stukken – Verlengde Noordenveldweg vanaf begin betrekken.
- Aantoonbare invloed van bewoners gewenst.

Reactie van het college:

In hoofdstuk 4 van de startnotitie gaan we in op de participatie tijdens de ontwikkeling van Vries Oost. Wij zien participatie als een kans om tot betere besluiten te komen en inwoners actief te betrekken bij de toekomst van hun leefomgeving. Daarbij vinden we het belangrijk om helder te zijn over het participatieniveau en de kaders waarbinnen participatie plaatsvindt. Er spelen immers verschillende belangen, die soms ook tegenstrijdig kunnen zijn. Daarom is het niet mogelijk om iedere wens of elk advies over te nemen.

Gezien het grote aantal reacties op dit onderwerp begrijpen wij de nadrukkelijke wens om zorgvuldig, transparant en op verschillende momenten te participeren. Die betrokkenheid waarderen wij en zetten wij graag voort gedurende het verdere proces.

Bijlage 3A Ontvangen reacties op de startnotitie d.d. 27 januari 2026

(Mozard) volgnummer	Reactie
1765975	De realisatie van de nieuwe woonwijk is een goede aanzet om aan de grote vraag naar woningzoekenden tegemoet te komen. Zeer zeker wenselijk voor de vele starters uit onze eigen omgeving die hun toekomst graag zien in onze mooie gemeente. Dit is zeker een groot punt van aandacht als ook het realiseren van enige appartementen voor de oudere bewoners. Ook dit zal de doorstroom ten goede komen welke nu niet of nauwelijks aanwezig is. Om de gemeente Tynaarlo in de toekomst te voorzien in voldoende energie is het zeker een advies om te kijken naar kleine atoomcentrales. Dit gegeven is al bij enkele gemeentes in Nederland bekend. Het heeft de toekomst en is zeker een beter alternatief dan het huidige wind en zonnestroom beleid.
1766022	Wij zijn inwoners van Vries en zijn erg geschrokken van de plaats waar de woningen zullen gaan herrijzen. Het oostgedeelte is een stuk natuur waar mooie vogelsoorten zitten en dus verschillende biotopen waar vogels, waaronder spechten, en andere bosvogels en diersoorten zich zeer goed voelen. Er zijn in Vries al veel voorzieningen verdwenen en nu lijkt het te gebeuren dat het stuk natuur ook nog om zeep wordt geholpen. Dat is nu juist dat stuk waar je heerlijk kunt wandelen en kunt genieten van de ruimte/omgeving wat zeer uniek is in Vries. Zeer grote meerwaarde voor dit dorp om er ook als burger te kunnen wonen en daar gebruik van te kunnen maken. We begrijpen dat uitbreiding van het dorp met huizen wenselijk is, maar zien daarin een betere optie en mogelijk aan de zuidkant van Vries. De linksliggende weilanden aan de Asserstraat wanneer je vanuit Assen Vries binnenkomt. Daar zou er minimale inbreuk zijn van de natuur. En het sluit goed aan bij de bestaande bebouwing en is ook beter toegankelijk qua wegennet.
1766882	Ben blij dat er oude plannen uit de kast gehaald worden waarbij betaalbaarheid, jongeren, ouderen en duurzaamheid belangrijke thema's zijn en BLIJVEN!! Fijn dat burgers mee kunnen denken. Blijf communiceren over de stand van zaken gedurende proces!! Verwachtingen blijven duidelijk maken naar burgers.
1767502	Mooie plannen, maar bouwen naast de schuurwoningen in de nieuwe wijk Vries Zuid vind ik niet gepast. Daarnaast lijkt het wenselijk het natuurlijk karakter van het gebied te behouden en zelfs uit te breiden.
1767522	Voor de nieuwe wijk Vries Oost zou het heel goed zijn dat er een Outdoor Fitness Park zou komen, net zoiets, als geïnstalleerd is in Peize. Opgestelde fitness apparatuur in de buitenlucht werkt uitnodigend voor mensen en zorgt voor positieve contacten (vooral voor een nieuwe wijk heel belangrijk). Zie mail van 08-02-2026 met foto's van het Outdoor Fitness Park.
1767523	Verlichting en toegankelijkheid zandpaden. Mensen uit de Vries Oost zullen gebruik gaan maken van de zandpaden ook 's avonds. Vooral het zandpad tussen VAKO en het Zwembad en zuidelijk van Sporthal de Kamp zijn erg donkere gedeeltes. Voor de/het veiligheid (sgevoel) zou het goed zijn dat hier verlichting aangebracht gaat worden. Verder zal het goed zijn dat er minder verkeer van de zandpaden gebruik zal kunnen maken. Op sommige plekken met een natte /zwakke grond structuur is de toegankelijkheid slecht, idee doodlopende weg of andere praktisch oplossing.
1767690	Drinkwater wordt steeds schaarser en problematisch, om dit probleem te verminderen zou het goed zijn als regenwater

	gebruikt kan worden voor de WC, wasmachine en tuin/auto wassen. Het gebruik van regen water geeft een besparing van 40 tot 50% op het drinkwater verbruik (totale besparing drinkwater voor 300 woningen 7.500m3 per jaar). Voor de opvang van regenwater wordt vaak een subsidie verstrekt en het is een besparing op drinkwaterkosten en verlengt de levensduur van wasmachine /kleding.
1768190	Graag een hondenuitlaat plek meenemen in de plannen. Er wonen veel honden in Vries en nu worden die zowel aan de oost als westkant (Holten) uitgelaten. Als alle honden van oost straks naar west gaan om los te lopen is het als wandelaar niet prettig meer. Er lopen veel reeën in het gebied ten oosten van Vries, waar kunnen die straks heen als hun leefgebied nog kleiner gaat worden.
1768901	Na het grondig doornemen van de startnotitie rijzen bij ons de volgende vragen: - Waaruit blijkt dat veel mensen in Vries willen (blijven) wonen? Het feit dat het project aan de Brinkstraat nog steeds niet is verkocht, lijkt dit tegen te spreken. - In het Woningmarktonderzoek door Companen (augustus 2018) wordt gesproken over een verwachte groei van 15 woningen in de periode 2018-2028 en een vertrekoverschot voor dezelfde periode. Waarop is de groei van 300 woningen gebaseerd? - In hoeverre verhoudt dit plan zich met de ontwikkeling van het centrum van Vries? Naar onze mening is een bruisend centrum met voldoende relevante voorzieningen cruciaal om het project Vries Oost van de grond te krijgen en te laten slagen. Pak daarom eerst het centrum aan en maak Vries weer aantrekkelijk! - Welke garanties kan de Gemeente Tynaarlo geven t.a.v. het behoud van de huidige “kamerstructuur” in het gebied tussen Diepsloot en het Noord-Willemskanaal en het behoud van leefgebied van fauna (reeën, konijnen, hazen, eekhoorns)? - Hoe verhoudt de aanpassing van de verkeersontsluiting via de Asserstraat en de Nieuwe Stukken zich met het gegeven dat veel houtwallen en zandpaden aangeduid zijn als cultuurhistorisch en landschappelijk groen? - Welke impact heeft de verkeersontsluiting op de bestaande woonwijken? Welke aanpassingen aan de bestaande infrastructuur (in de ruime omgeving) moeten worden gedaan voor een solide en toekomstbestendige verkeerssituatie voor de ca. 300 nieuwe woningen en een verwachte toename van ruim 2000 motorvoertuigbewegingen per dag? - Uit het Woningmarktonderzoek door Companen blijkt tevens dat de grootste vraag is naar levensloopbestendige (huur)woningen. In hoeverre wordt daarin voorzien en hoe wordt de afstand van deze woningen tot de basisvoorzieningen verkleind? - Wat zijn de gevolgen van capaciteitstekorten op het energienet? Heeft de gemeente hier rekening mee gehouden en wordt in alternatieve scenario's voorzien bij verhoogd of niet aan kunnen sluiten van nieuwe woningen op het net? - Houdt de gemeente rekening met de impact op bestaande voorzieningen (school, sport, recreatie, etc) die een groei van ca. 700 nieuwe inwoners (=17% t.o.v. huidig) met zich meebrengt? Zo ja, welke maatregelen is de gemeente bereid hiervoor te nemen?"

1769979	Fijn dat er weer een plan voor een nieuwe wijk in Vries gaat komen. Wij wonen nu aan de Boskamp in een vrijstaande woning met vier slaapkamers op een ruim kavel. Huis en tuin worden de komende jaren waarschijnlijk te groot voor ons, waardoor er interesse is voor een plek in het nieuwe plan. Dit zal voor ons dan een kleinere (2 slk) vrijstaande of half vrijstaande woning (opp. circa 120m) zijn op een kavel van maximaal 350m. Een dergelijke woning is natuurlijk ook interessant voor een veel bredere doelgroep dan alleen ouderen. Voor ons zal de woning dan wel levensloopbestendig moeten worden. Wanneer er een 'knarrenhof' in het nieuwe plan komt zijn we ook geïnteresseerd.
1769984	Wij wonen nu aan de Boskamp met onze tuin grenzend aan het smalle gedeelte van de vijver. Wellicht is het een idee de vijver aan de andere kant van het zandpad uit te breiden richting de Nieuwe Stukken. Deze vijver met een brug over het zandpad zou een mooie verbinding kunnen zijn tussen onze wijk en de nieuwe wijk.
1770438	Mooi dat er ontwikkeling komt in Vries. Hopelijk helpt het het verenigingsleven en vooral middenstand voort te bestaan, zelfs al is al veel weg. Mijn aandachtspunten: # Zorg voor fietsvriendelijke oost-westverbinding. Pak hiervoor de Asserstraat aan. Snelheid omlaag, doorstroom omlaag, veilige oversteek voor fietsers (schoolkinderen!) essentieel. Geef ze voorrang op de rotondes en gewoon overal oost-west-fietsverkeer voorrang. Haal de Asserstraat uit de voorrang. # Ook binnen de wijk, stimuleer wandelen en fietsen. Maak hiervoor binnen de wijk veilige en vrije fietspaden en routes. STOMP-principe toepassen. # Stimuleren veilig fietsen, verlicht ook de druk op de parkeervoorziening bij de weinige winkels die we nog hebben. Daar wordt al lukraak geparkeerd doordat gemeente niets handhaaft, dat zal dan alleen maar erger worden. # Er is sprake van een rotonde in de Asserstraat, ik zie er geen ruimte voor die veilig is. Bij de parkeerplekken schermen jullie met de CROW-richtlijn. Deze dan ook graag toepassen bij de overige verkeersaanpassingen zoals die rotondes binnen het dorp: CROW-richtlijn: voorrang voor fietsers! Een nieuwbouwwijk is maar een wijk als je niet ook breder denkt. Wat heeft Vries nog te bieden? De middenstand is bijna volledig weg, de slager, de bakker, de groenteboer. Je kunt heel veel verkeer terugdringen en beperken als je zorgt dat er weer horeca en winkels komen. Dit is geen taak van de gemeente, zegt men dan. Maar het café blijkt wel? Ik vind winkels belangrijker en je zou in het plan voor zo'n uitbreiding toch moeten nadenken over mogelijkheden om ook het winkelaanbod in Vries te verbeteren. Juist Vries verdient een goede aanpak en een echt centrumplan! Ik mis het kanaal in het plan. Wonen aan het water is populair. We hebben een kanaal. We hebben ook daar nog grondstukken die niet direct nodig zijn, plan een haven. Denk eens groot. Zorg voor een mooie liglocatie voor pleziervaart met goede toegang tot het dorp. Dat zorgt voor horeca, toeristenbelasting en een leuke plek om te wandelen.
1770441	Jammer dat er zoals het nu lijkt het groen in Vries Oost bijna helemaal verdwijnt. Je sluit het dorp aan die zijde helemaal op. Geen reeën, wolven, roofvogels, vossen en ander wild meer. Hun leefgebied verdwijnt volledig.
1770490	Meer huizen die echt betaalbaar zijn. 10% 250k 10% 300k 10% 350k. Ook kleine kavels voor vrije bouw en tiny houses.
1770562	Maak bij De Fledders ingang Assenzijde een rotonde, vandaar een weg naar de Taarlooseweg / Nieuwe Stukken en bij Nieuwe Stukken / Verlengde Noordenveldweg ook een rotonde, dan is er een leuke ontsluiting van de woonwijk.

1770571	De nieuwe woonwijk Vries Oost komt deels te liggen aan het kanaal, nu zou ik het heel mooi vinden dat het kanaal ook betrokken wordt bij het ontwerp van Vries Oost. Het is een unieke kans en een prachtig mogelijkheid om er ook iets bijzonders van te maken, wat ook voor het dorp Vries heel goed zou zijn. Gedacht wordt bv een soort overgang, zwem en recreatie aan kanaalkant, kano 's, huizen direct aan de waterkant zo dat mensen een boot bij huis kunnen hebben (door bijvoorbeeld meerdere inhammen). Natuurlijk zijn er wel flinke kosten verbonden aan een dergelijk project, maar er zitten ook financiële voordelen aan en dit is echt de kans om het te doen. Een dergelijke kans komt niet zo maar weer.
1770572	Natuurlijke bloemen zaaien, zoals wilde bloemen en inheemse soorten, is een uitstekende manier om biodiversiteit te stimuleren en insecten zoals bijen en vlinders te helpen. Gaarne toepassen voor zover mogelijk is voor Vries Oost. Zie ook als voorbeeld de oprijlaan van het gemeentehuis.
1771042	Voor de nieuwe wijk Vries Oost moet ook iets voor de jeugd gedaan worden. Een Pump Track baan zou een heel mooie toevoeging zijn. Begrijp dat er vanuit de gemeenschap Vries de wens is voor een Pump Track baan, dit al vaker is op gebracht en het nu wel een mooi gelegenheid is. Gekeken is toen waar zou dit zou kunnen, maar de plek was toen het probleem. Nu met Vries Oost is het een prima gelegenheid. Plaats achter de sporthal De Kamp, Jeu de Boules baan wordt niet gebruikt, gaat naar de tennisbaan Are Jou Ready. Denk dat het voor toekomstige kopers/huurders ook wel aantrekkelijk is dat er wat aan sportactiviteiten gedaan wordt voor jeugd en volwassenen (fitness toestellen a la Peize , al eerder op gebracht).
1771153	Dag, Ik ben bij de inloopavond geweest en heb online de startnotie gelezen, niet van a tot z maar wel in grote lijnen. Ik zie dat er zeer zorgvuldig nagedacht wordt over de bouw en ook over het behoud van natuur. Met name dat vind ik belangrijk. Er zijn een paar bosschages, waarvan het Katoeljebos een belangrijke is. De kwaliteit hiervan is niet alleen het feit dat hier hoge bomen staan met onderbegroeiing, maar het is ook een bosje waar de wind door waait die over de velden komt en waardoorheen de verte te zien is. Met name dat is ook de kwaliteit van dit natuurgebied, de ruimte eromheen die voelbaar is en daarmee rust geeft en goed is voor de natuurbeleving. Daarom lijkt het mij belangrijk om dit bos niet in te bouwen, waardoor juist de kwaliteit van ruimte, uitzicht en beleving van de natuur verdwijnt. Het Katoeljebos vrijlaten van bebouwing. De bebouwing meer in de open vlakte in het noordelijk deel van de beschikbare ruimte situeren waar ook ruimte is voor een meer gecentreerde bebouwing.
18-2 1	Niet via Nieuwe Stukken maar langs het water de ontsluiting.
18-2 2	Wij zijn niet op de hoogte gesteld middels een brief. Onze straten liggen direct aan de geplande ontsluiting (fietspad?). Graag worden wij betrokken bij de plannen, om ten eerste mee te mogen denken en mogelijk invloed uit te oefenen. Onze zorg is, wat blijft over en wat als het niet volgens de regels uitgevoerd zal worden.
18-2 3	Graag starterswoningen in het plan om jongeren in dorp te houden. Ouderenwoningen zat. Graag zandpaden behouden. Ontzie Katoelbosje en zuidzijde (loopt veel wild). Tevens groene buffer. Graag behoud speelveld in Diepsloot-Zuid. Sloten zijn historisch, behoud dat.

19-2 4	Is Vries Oost een optie voor een nieuwe woonwagenlocatie? Er is vraag genoeg hiervoor.
19-2 5	Verkeer niet door de Diepsloot. Ronde Fledders-Assestraat.
19-2 6	Eerst aanleggen ronde Fledders-Assestraat voordat er aan de nieuwe wijk begonnen wordt. Geen AZC zonder in verleg met alle inwoners van Vries te zijn geweest. Graag reactie terug.
19-2 7	Verkeer niet door de Diepsloot maar ronde aanleggen Fledders-Assestraat voordat de woningen gebouwd worden.
19-2 8	Is er duidelijk waar energie vandaan komt? Dit is een eerste vereiste. Is er nagedacht over ontsluiting? Is er contact met COA over AZC gelden? Wordt het voor particulieren gemakkelijker gemaakt om op eigen gronden woningen te bouwen conform landelijk/provinciaal beleid? Wordt er gekeken naar eerdere plannen rond gebied De Bronnen (waarvoor destijds grond is aangekocht).
19-2 9	Vries staat bekend om de vijvers; ook in nieuw plan vijver aanleggen. In de wijk een AZC of andere opvanglocatie opnemen. Hierbij niet aantal personen noemen maar wooneenheden. Bij reguliere woningen is 1 woning, bij statushouders/vluchtelingen 5 personen.
19-2 10	Ronde bij Fledders. Verkeer niet door Diepsloot, heel onwenselijk voor de bewoners daar! Voorstel; eerst de ronde, ook vanwege de overlast van bouwverkeer.
19-2 11	Graag rekening houden met honden/paarden/wandelaars bij de aansluiting. Zowel bij de oversteek naar Jan Dolfing als Tynaarlosestraat-kanaal. Graag veel ruimte voor kleine (en duurzame) woningen geschikt voor zowel alleenstaande starters als senioren die kleiner willen wonen (eventueel tiny house). Voorzieningen in de wijk (café) en een extra impuls voor winkels in het dorp. Daarnaast ook rekening houden met OV-opties naar Groningen-Assen.
19-2 12	Niet in de Nieuwe Stukken. Wij wensen daar geen AZC.
19-2 13	Richting het dorp: worden hier nieuwe routes voor aangelegd? Als dit via de Tynaarlosestraat gaat; hoe blijft/wordt dit veilig (momenteel is het een racebaan). Ontsluiting op de 80 km-weg tegenover Dolfing manege erg gevaarlijk. Hoe gaat het verder met participatie? Hoe worden omwonenden op de hoogte gehouden?
19-2 14	Let op fietsverkeer naar scholen en centrum. Maak het veilig. pak de Assestraat aan en geef voorrang aan fietsers op de ronde. Bouw een haven. Max 3 woonlagen, dat houdt het dorps. Goed dat we gaan ontwikkelen!

19-2 15	Bosje moet blijven.
1772321	Wij schrijven u als bewoners van de schuurwoningen aan de Eiberkampen in Vries. Onze nieuwe woningen grenzen, gescheiden door een boomgaard, aan het plangebied in de startnotitie. We begrijpen de woningbouwopgave en waarderen dat de gemeente inwoners betreft. Bij de planvorming is het essentieel bouwlocaties zorgvuldig af te wegen, met oog voor bestaande woningen, ruimtelijke kwaliteit en een evenwichtige functieverdeling. Het zal u niet verrassen dat wij bijzondere aandacht vragen voor het behoud en het zo lang mogelijk vrijhouden van de zuidelijke dorpsrand. 1. De net opgeleverde dorpsrand is een bewuste kwaliteitskeuze; laat die tot zijn recht komen De nieuwe rand is zojuist zorgvuldig en onder architectuur gerealiseerd, als hoogwaardige overgang tussen dorp en landschap. In het stedenbouwkundig plan Vries-Zuid is deze transparante rand bewust ontworpen om de ruimtelijke structuur en landschappelijke kwaliteit van de wijk te waarborgen. De startnotitie benadrukt het belang van een doorzichtige dorpsrand en een krachtige groenstructuur. Het zou onlogisch zijn deze net gerealiseerde kwaliteitsrand meteen weer onder druk te zetten als bouwlocatie. Daarmee zou de gemeente haar eigen kwaliteit en investeringen ondermijnen. 2. De fruitboomgaard is een toegezegde groene buffer en natuurlijke overgang De boomgaard achter onze woningen staat in de aankoopdocumenten als blijvende groene zone. Zij vormt een waardevolle overgang tussen de dorpsrand en het buitengebied, en functioneert als klimaatadaptieve zone voor waterberging, infiltratie en koelte. Wij vragen u deze groene buffer en kwalitatieve overgang te borgen, te behouden en zo lang mogelijk vrij te houden, zodat het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen en de dorpsentree gewaarborgd blijven. 3. Fasering: begin op logische, minder gevoelige plekken (met zorgvuldige participatie en inpassing) De startnotitie spreekt over fasering over meerdere jaren. Dat biedt ruimte om verstandig te beginnen; op locaties met logische ontsluiting, lagere landschappelijke gevoeligheid en meer stedenbouwkundige flexibiliteit, zodat het woonprogramma compacter, sneller en efficiënter kan worden gerealiseerd. Het zuidwestelijke deel van het plangebied grenst direct aan woningen, is stedenbouwkundig niet-noodzakelijk en heeft relatief grote impact. Binnen het plangebied zijn alternatieve locaties die beter aansluiten op de vorm en structuur van het dorp, met korte loop- en fietsroutes naar voorzieningen en minder effect op het woon- en leefklimaat. 4. Zichtlijnen en de zuidelijke dorpsentree zijn van dorpsbelang Wie vanuit het zuiden Vries binnenrijdt, vanaf de Asserstraat en Taarloseweg, ervaart nu een open, groene entree die past bij het dorpse karakter. Regelmatig horen wij van mensen hoe mooi het aanzicht is met de onder architectuur gebouwde woningen. De startnotitie benadrukt dat landschap, zicht en aansluiting op het dorp sturend zijn; wij vragen behoud van deze dorpsentreekwaliteit. 5. Verkeer en ontsluitbaarheid Ontsluitbaarheid is een expliciete randvoorwaarde. Kies een startlocatie met een proportionele en veilige ontsluiting, zonder grote nieuwe ingrepen (rotonde) en waar (bouw)verkeer veilig en/of buiten woonstraten kan worden afgewikkeld. 6. Participatie: open, op tijd en Vries-Zuid expliciet als belanghebbende Wij waarderen dat de gemeente omwonenden wil betrekken. Tegelijkertijd zijn wij, door een eerdere minder goede ervaring in de gemeente, extra alert. Wij verzoeken u Vries-Zuid expliciet als direct belanghebbende te benoemen en tijdig te betrekken bij keuzes over locatie, randkwaliteit, groen/water, verkeer, fasering en evenredige functietoedeling. Transparantie in proces en besluitvorming versterkt het vertrouwen en voorkomt misverstanden.

1772340	Punt van aandacht is de ontsluiting via de Tussenweg naar de provinciale weg zoals in de notitie met blauw aangegeven. Indien toekomstige bewoners van Vries-Oost naar het centrum willen, loopt de route echter via de Tynaarlosestraat. Via een verkeersmaatregel is dit eenvoudig te voorkomen. Verkeer uit Vries-Oost kan alleen rechtsaf via de Tussenweg naar de provinciale weg. De huidige situatie vanaf de provinciale weg kan blijven bestaan. Uiteraard zal de keuze van de bouwpercelen bepalen of bovenstaand scenario te verwachten valt. Door de bouw van extra woningen, Geesjeshof en Achter de Burcht is de verkeersintensiteit in de Tynaarlosestraat toegenomen. Volgens mijn informatie zijn in het verleden tijdens de reconstructie van de Tynaarlosestraat afspraken gemaakt met de toenmalige bewoners. Welke afspraken dit zijn moet in uw archief dit terug te vinden zijn.
1772755	Namens een groep bezorgde bewoners van Vries, in het bijzonder bewoners aan de Nieuwe Stukken, Tynaarlosestraat en de Tussenweg reageren wij op de startnotitie voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Vries Oost. Wij begrijpen de landelijke woningbouwopgave, maar ervaren grote onzekerheid over de gevolgen voor onze leefomgeving. Wij vragen u onze zorgen serieus te nemen en deze aantoonbaar mee te nemen in de verdere planvorming. Wij verzoeken de gemeente om: 1. Specialistische onderzoeken eerst uit te voeren (ecologie, hydrologie, verkeer, geluid, trillingen, archeologie, bomen) en de planvorming daaraan te toetsen. 2. Bomen, houtwallen en laanstructuren te beschermen volgens het gemeentelijk bomenbeleid, APV en bomenstructuurplan, inclusief een verplichte Bomen Effect Analyse (BEA). 3. Ecologische waarden, hydrologie en groenstructuren leidend te maken, met harde randvoorwaarden. 4. Geen verkeersontsluiting via de Nieuwe Stukken en een volwaardig onderzoek naar alternatieven. 5. Waardevermindering en afname van leefkwaliteit serieus te onderzoeken en te mitigeren. 6. Volledige duidelijkheid te geven over mogelijke andere functies, zoals een asielzoekerscentrum. 7. Een participatieproces te organiseren waarin bewoners aantoonbaar invloed hebben. 8. Alternatieve bouwlocaties binnen en nabij het dorp serieus te onderzoeken, zoals de locatie tussen Visio De Brink en de Noordenveldweg, open plekken binnen de dorpskern en uitbreidingsmogelijkheden richting Vries Zuid. In de Bijlage A vindt u de gehele reactie, bovenstaande is hiervan een samenvatting. Tot slot willen wij benadrukken dat binnen de buurt inmiddels ook juridische stappen worden voorbereid; een buurtbewoner heeft reeds een advocaat ingeschakeld. Dit betekent niet dat wij als groep nu al dezelfde route willen volgen, maar wel dat bewoners zich ernstig zorgen maken en dat er indien nodig kan worden aangesloten.
1773149	Graag geen hoogbouw, graag de zandwegen zo laten. Ruimte laten voor natuur.

1773737	Het is mij nog niet bijzonder duidelijk waarover specifiek meegedacht kan worden, veel zaken lijken al besloten of nog in overweging. Dat gezegd hebbende hoop ik van harte dat u vooruit durft te denken, plan en ontwerp geen huizen met de behoeften van nu, maar met een idee van waar we graag heen willen als samenleving/dorp/gemeente. Inzetten op meer samenlevende structuren, waardoor meer zorgzaamheid, betrokkenheid en cohesie ontstaat. Met de aankomende demografische grijze tsunami, waar we momenteel de schuimkoppen van proeven, kunnen we redelijk stellen dat de behoeften van woningzoekenden veranderen. Het zou daarom bizar zijn om in te zetten op meer gezinswoningen, terwijl reeds gebouwde gezinswoningen bewoond blijven door slechts 1 of 2 personen. De praktijk wijst daarnaast uit (kijk naar dorpen als Austerlitz) dat de zorgvraag en -kosten enorm dalen op het moment dat een bevolking zich gezien, en onderdeel van het geheel voelt. Woningbouw is een middel bij uitstek om bepaalde samenstellingen van mensen bij elkaar te krijgen, het creëren van noaberschap en cohesie door een evenwichtig verdeelde demografie mag daar wat mij betreft een leidende draad in zijn.
1773899	Helaas kan ik niets met dit reactie formulier. Ik heb een word-document opgesteld met meer dan het aantal toegestane tekens in dit formulier.... Als hier belangstelling voor is dan graag een emailadres waar ik mijn reactie naar toe kan sturen. Zie Bijlage B (per e-mail ontvangen).

1774042	Hierbij mijn reactie op de Concept Notitie voor de invulling van het plangebied voor de realisatie van 300 woningen plus functies als ontsluiting/verkeer, nutsvoorzieningen en waterbeheer en behoud van o.a. landschaps- en natuurwaarden en ruimtebeleving. Op 2 punten zou ik graag een aantal prioriteiten en suggesties willen aandragen: 1. Ontsluiting van het plangebied; 2. Landschaps-/natuurwaarden en ruimtebeleving. Ad 1: Vooral voor het autoverkeer dat gaat samenhangen met 300 nieuwe woningen, zijn de prioriteiten dat de bewoners over veilige en voldoende ruime wegen toegang kunnen krijgen tot doorgaande wegen, zonder dat er een significante toename ontstaat van autoverkeer in de bestaande aangrenzende wijken. Dat is mijns inziens alleen mogelijk door: - aan de Noordzijde van het plangebied een goede en veilige aansluiting te realiseren op de Noordenveldseweg en verbreding van de Nieuwe Stukken; - aan de Zuidzijde van het plangebied een nieuwe brede weg te realiseren die Zuidelijk van De Bronnen en het Katoelbos loopt vanaf de Asserstraat (driesprong met De Fledders-Zuid) naar de Nieuwe Stukken. Hiermee lijkt me de ontsluiting voor het autoverkeer veilig en goed te bewerkstelligen voor de nieuwe bewoners. Door geen extra ontsluiting voor het autoverkeer te realiseren, zal er naar verwachting geen extra autoverkeer ontstaan door bestaande wijken. Ik kan me wel goed voorstellen dat er voor fietsers en wandelaars vanuit de nieuwe wijk naar het dorp nieuwe Oost-West routes worden gecreëerd op hoogte van bijvoorbeeld de Eikenlaan en op hoogte het paaltje in de Taarloseweg (Zuidkant Voorste Kampen – Noordkant Diepsloot-Zuid). Daarmee kan men langs de kortste weg per fiets of te voet de dorpskern bereiken. De bestaande lanen/zandpaden lenen zich goed daarvoor, maar dan is het mijns inziens wél belangrijk dat er voldoende ruimte blijft langs de fietspaden voor de veiligheid van wandelaars die ook nu veelvuldig gebruik maken van deze lanen. Ad 2. Met het oog op voldoende groenvoorzieningen (belevingswaarde) en landschaps- en natuurbehoud, maar ook met het oog op ontsluiting en waterhuishouding zou ik willen pleiten voor behoud van de groene zone zoals we die nu kennen ten Zuiden van de Groenkampen en ten Oosten van Diepsloot-Zuid en ook het daarop aansluitende Katoelbos. Deze zone kent meerdere, vrij kort naast elkaar gelegen bomensingels, is decennia nagenoeg ongemoeid gelaten door intensieve landbouw, zodat de natuur en het landschap zich heeft kunnen ontwikkelen tot een waardevol (biodivers) en mooi geheel en feitelijk recreatieve ruimte waar veel mensen uit de bestaande wijken wandelen. Zo zijn we getuige van een diverse vogelpopulatie en verschillende (vrij) zeldzame soorten, zoals de appelvink, goudvink, keep, groenling, staartmees, middelgrote bonte specht, groene specht, weidevogels en de steenuil. Door deze groene zone te behouden wordt minder afbreuk gedaan aan de biodiversiteit/natuurwaarden, de belevingswaarde van het gebied door de huidige bewoners, wordt bijgedragen aan de acceptatie van de plannen door de omwonenden en wordt sterk bijgedragen aan de belevingswaarde van het woongebied door de nieuwe bewoners. Naast deze aspecten lijkt deze zone mij ook moeilijk/omslachtig te ontsluiten (uitgaande van vermelde onder Ad 1, Nieuwe Stukken liggen nogal ver weg) en goed in te vullen voor bewoning zonder zware aantasting van bestaande boomsingels en laanbeplantingen en de bestaande natuur- en landschapswaarden. Een mogelijk bijkomend voordeel van behoud is dat deze zone mogelijk een rol kan spelen bij lokale opvang van water in geval van extreme neerslag. Het zuidelijke deel van de zone ligt relatief laag en leent zich, lijkt ons, goed voor een functie als tijdelijke waterberging; zodat de overlast voor het nog lager gelegen Noord-oostelijke deel van Vries Oost kan worden beperkt bij extreme regenval. Ook nu al staat het water in dit deel van de zone in zeer natte perioden zeer hoog.
---------	---

1774149	Graag als harde uitgangspunten, conform startnotitie, nemen: - Alle houtwallen blijven bestaan. - Alle zandpaden blijven bestaan. Zandpaden worden niet verhard, er komt ook geen verhard fietspad en geen verlichting. Zandpaden blijven voornamelijk bedoeld voor wandelaars. - Het bos blijft bestaan. Aanvullende suggesties: - Langs alle houtwallen tussen de bebouwing / tuinen een brede groene strook opnemen zodat landschappelijk schoon behouden blijft. Hiermee wordt daarnaast voorkomen dat er vanuit tuinen doorbraken in de houtwallen worden gemaakt zoals bijvoorbeeld bij de Groenkampen is gebeurd. - Bouw geen woningen met meer dan 3 woonlagen. En dus niet tot wel 5 woonlagen zoals in de startnotitie staat en wat afbreuk zou doen aan het landschappelijke karakter van Vries Oost. - Het bos en omliggende houtwallen en paden zijn een bijzonder mooi en belangrijk wandelgebied voor het huidige Vries Oost. Met de komst van de nieuwbouw en dus meer inwoners zou het mooi zijn dit wandelgebied niet alleen te sparen maar ook uit te breiden. Bijvoorbeeld met nieuwe paden en houtwallen. Een mogelijk nieuw wandelpad in de houtwal in zuidelijke richting beginnend bij wandelpadpaal 98 is met een stippellijn ingetekend op kaartje als "Rondje Heidenheim".	
1774151	Opmerking 1: Waarom zijn de bewoners van de Eikenlaan en deel Oosterkampen niet persoonlijk op de hoogte gebracht? Wij willen graag betrokken / op de hoogte gehouden worden. Opmerking 2: Als het al doorgaat, lijkt me van belang dat er rekening wordt gehouden met de hoge grondwaterstand. De achtertuinen aan de Oosterkampen en de Eikenlaan staan na korte buien deels onder water. Er ligt onder het zand van ongeveer 50 cm een niet-waterdoorlatende veenlaag. Dat zal ook op de plek van de nieuwbouw zo zijn en die plek lijkt ook nog eens hoger te liggen. Welke maatregelen worden er genomen om te voorkomen dat alle regen/grondwater na het onvermijdelijk vastrijden van de grond voor en tijdens de bouw ook naar ons toe stroomt? Verbod op volledig verharderen tuinen, goede afvoer regenwater, drainage etc.? Opmerking 3: recreatie: veel wandelaars en fietsers gebruiken het gebied waar straks de woonwijk komt. Dat betekent niet alleen dat al die wandelaars (met en zonder hond(enpoep)) naar het natuurgebied uitwijken, maar dat er ook nog eens honderden nieuwe bewoners naar dat natuurgebied stromen. Welke maatregelen/voorzieningen worden daarvoor getroffen?	

1774154	Hierbij wil ik graag de volgende opmerkingen meegeven t.a.v. de ontwikkeling van Vries Oost. 1. Wij stellen het erg op prijs als de bestaande singelstructuur (bosland, paden) blijft bestaan. Het doet erg veel voor het karakter van het gebied. 2. We zouden het mooi vinden als het bestaande bos en weiland direct aan Diepsloot 2 intact blijft. Het is een mooi gebied met bos en doorkijk, wat veel wordt gebruikt om te wandelen. Overigens is het gebied daar ook erg nat, lastigvalt de toekomstige bewoners en de bouw. 3. Bouw lijkt me aangewezen op de hogere gebieden, beter dan de lagere, zoals ook in het vorige plan. 4. het lijkt me wel handig om de nieuwe huizen te bouwen aangrenzend aan bestaande bouw. Bijvoorbeeld een aparte wijk naast het kanaal zonder verband met het dorp lijkt me niet goed voor de samenhang in het dorp. 5. Ik ben blij met het uitgangspunt dat er weinig woningen per m2 worden gebouwd, 5 woonlagen lijkt me echter heel erg veel op deze plek en in combinatie met de bestaande woningen. Dat detoneert als een soort 'flat'.
---------	--

1774164/ 1774165	Met de startnotie Vries Oost voldoet de gemeente enerzijds aan de opgave om meer woningen te bouwen en anderzijds kan het Vries als samenleving een nieuwe impuls geven. In de startnotitie staat dat groen, natuur en landschap sturend zijn bij de inrichting van het plan. Ik ben verheugd te zien dat de gemeente dit belangrijk vindt en wil daarom vanuit dat perspectief enkele prioriteiten en suggesties meegeven. Allereerst wil ik sterk pleiten voor behoud van de groene zone ten zuiden van de Groenkampen en ten oosten van Diepsloot-Zuid, inclusief het aansluitende Katoelbos. In dit gebied liggen meerdere oude houtwallen met grote bomen met zich breed over de velden uitstrekkende takken en met een uitgebreid wortelstelsel. In de loop van tientallen jaren heeft de natuur zich hier waardevol kunnen ontwikkelen. De gemeente heeft dit eerder ook erkend door subsidie te geven voor het versterken van de aanwezige poelen, met zichtbaar resultaat. Hierdoor is een klein maar bijzonder landschap ontstaan waar veel dieren voorkomen, zoals egels, reeën, hazen, marters en eekhoorns. Ook zijn er diverse – soms zeldzamere – vogelsoorten zoals de bonte en groene specht en verschillende uilen, evenals vleermuizen en amfibieën zoals padden, kikkers en salamanders. Daarnaast heeft dit gebied ook sterke waarde voor bewoners van Vries. Veel mensen uit Diepsloot, De Fledders en Vries-Zuid maar ook bredere omgeving, wandelen hier regelmatig. Een goede aansluiting met het Katoelbos – en eventueel verder noordwaarts richting het kleine Broekbos net bezuiden de ijsbaan – kan bovendien een logische verbindingzone vormen voor flora en fauna. Zo kan deze zone uitgroeien tot een soort “groen hart” van Vries, waar ook bewoners van de nieuwe wijk direct van kunnen genieten. Daarnaast speelt klimaatadaptatie een belangrijke rol. Het gebied functioneert nu al als natuurlijke waterbuffer bij regenval. In natte periodes staat met name het zuidelijke deel soms gedeeltelijk onder water. Het open gras- en veenland in combinatie met bomen en bosjes draagt bij aan infiltratie en waterberging en helpt in de zomer hittestress te beperken. Bovendien: bij bebouwing zou het terrein grotendeels moeten worden opgehoogd met zand, waardoor houtwallen onder de zandophoging verdwijnen en wateroverlast mogelijk verschuift naar omliggende woonwijken. Mijn verzoek is daarom om dit gebied op te nemen als groene buffer- of landschapszone en het expliciet niet als bouwlocatie aan te wijzen. Het maakt immers onderdeel uit van de ruimtelijke groenstructuur van Vries en is bovendien belangrijk voor natuur- en waterverbindingen. Verder m.b.t. verkeer en ontsluiting: Voor de ontsluiting van de nieuwe wijk is het belangrijk dat bewoners goed op de doorgaande wegen kunnen aansluiten, zonder extra verkeersdruk in bestaande wijken. Dat kan volgens mij door: aan de noordzijde van het plangebied een goede aansluiting te maken op de Noordenveldseweg en de Nieuwe Stukken te verbreden; aan de zuidzijde een nieuwe weg aan te leggen ten zuiden van De Bronnen en het Katoelbos, vanaf de Asserstraat (bij de driesprong met De Fledders-Zuid) tot aan de verbrede Nieuwe Stukken. Met deze twee ontsluitingen kan het verkeer van de nieuwe wijk naar mijn idee veilig en goed worden afgehandeld, zonder dat extra verkeer door bestaande wijken gaat rijden. Tot slot: aangaande de mogelijkheid voor bouwen ‘tot 5 hoog’. Dit kan het landelijke karakter van Vries schaden. Graag terughoudendheid. Ik hoop dat u deze aandachtspunten wilt betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen voor het plangebied. Met name het behoud van de bestaande groene zone en een zorgvuldige verkeersontsluiting kunnen naar mijn mening een belangrijke bijdrage leveren aan zowel de leefbaarheid voor huidige bewoners als aan de kwaliteit van de toekomstige woonomgeving. Ik vertrouw erop dat deze overwegingen worden meegewogen in de verdere besluitvorming.
-----------------------------	--

1774166 en 1774169	Namens een aantal inwoners van Vries, waaronder bewoners aan de rand van het huidige natuur- en wandelgebied, dienen wij hierbij onze zienswijze in op de Startnotitie Vries-Oost. Wij begrijpen de noodzaak om woningbouw te onderzoeken, maar vinden dat de huidige richting onvoldoende recht doet aan de landschappelijke kwaliteit, natuur en dorpsidentiteit van Vries. Onze belangrijkste punten zijn: 1. Onderzoek alternatieve ontwikkelrichting Neem de zuidzijde van Vries richting Ubbena serieus mee als mogelijke locatie voor woningbouw. Deze richting kan voordelen bieden voor verkeersontsluiting richting de Asserstraat en voor veilige fietsverbindingen. Daarnaast kan hiermee aantasting van het huidige natuurgebied ten oosten van Vries mogelijk worden beperkt. 2. Ontwikkel een duidelijke woonvisie voor Vries Een nieuwe wijk moet niet alleen gericht zijn op aantallen woningen, maar vooral bijdragen aan de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het dorp. Een ruim opgezette wijk met een landelijke uitstraling en een schaal die past bij het dorp heeft hierbij onze voorkeur. Het uitgangspunt van ruim 300 woningen roept daarom vragen op. 3. Nieuwe wijk met eigen voorzieningen Een nieuwe wijk van substantiële omvang kan niet uitsluitend leunen op de bestaande voorzieningen in het dorp. Daarom moet er ruimte worden gereserveerd voor aanvullende voorzieningen en ontmoetingsplekken, zodat deze zich ook duurzaam kunnen ontwikkelen en exploiteren. 4. Mogelijke elementen voor een nieuwe wijk • een centrale ontmoetingsplek, bijvoorbeeld een tweede brink • hofjes met ouderenwoningen, geïnspireerd op historische hofjes zoals in Groningen en Dordrecht • een gemeenschapshuis voor ontmoeting tussen jong en oud • voorzieningen voor jongeren zoals een pannakooi, sportveld en speelbos • speel- en ontmoetingsruimte zoals een jeu-de-boulesbaan • ruimte voor starterswoningen, tiny houses en kleine boerderijachtige woningen • sociale huurwoningen passend bij het dorpsbeeld • mogelijke locatie voor reizigers uit de gemeente Tynaarlo • behoud van bestaande groene gebieden en wandelgebied • goede fiets- en verkeersinfrastructuur • klimaatneutrale woningen met bijvoorbeeld zonnepanelen en warmtepompen 5. Behoud van natuur en biodiversiteit Het gebied ten oosten van Vries heeft waarde als natuur- en wandelgebied en vormt leefgebied voor onder andere reeën, marters, spechten en zangvogels. Wij vragen hoe natuur, biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit in de plannen worden geborgd en welke compenserende maatregelen worden overwogen. 6. Waterhuishouding en bodem In bestaande wijken, zoals Diepsloot, blijkt water slecht weg te trekken door een leemlaag. Omdat delen van het plangebied lager liggen dan de huidige bebouwing, is een zorgvuldig hydrologisch onderzoek noodzakelijk om wateroverlast in bestaande en nieuwe wijken te voorkomen. 7. Voorrang voor eigen inwoners Wij vragen op welke wijze inwoners van de gemeente Tynaarlo voorrang kunnen krijgen bij het verkrijgen van een woning in een eventuele nieuwe wijk. 8. Vervolgproces en participatie Wij ontvangen graag duidelijkheid over het vervolgproces, wanneer een reactie op deze zienswijzen wordt verwacht en op welke momenten inwoners opnieuw kunnen participeren. Wij benadrukken dat wij niet tegen woningbouw zijn, maar pleiten voor een zorgvuldige ontwikkeling die de kwaliteiten van Vries versterkt.
-----------------------	--

1774175	Als bewoner van de Taarloseweg (nummer XX) volg ik de ontwikkelingen van Vries Oost met belangstelling. Ik zou de gemeente willen vragen om rekening te houden met de volgende punten: - Verkeersveiligheid aan de Taarloseweg. De Taarloseweg (buiten de bebouwde kom) is een smalle weg met mooi strak asfalt. Fietzers, wandelaars en automobilisten maken gebruik van dezelfde weg. In mijn ervaring wordt er vaak veel te hard gereden door de straat, dit zorgt voor onveilige situaties, met name voor de fietsers en de wandelaars. Mijn zorg is dat de komst van nieuwe woningen zorgt voor meer verkeersdruk en ook meer verkeersonveiligheid. Ik hoop dat de gemeente maatregelen wil nemen om de veiligheid te vergroten en de verkeersdruk te verminderen - Sinds de woningen in Vries Zuid zijn gerealiseerd merk ik meer drukte op de zandpaden rond de Taarloseweg. Dit zegt mij dat er grote behoefte is aan voldoende wandelgelegenheid, ik hoop dat er bij het plannen van de nieuwe wijk hier ook voldoende ruimte voor komt. - De voorzieningen in Vries zijn beperkt, zo merk ik nu al regelmatig dat de parkeerplaatsen rond supermarkt de Plus vol staan met als gevolg dat auto's op stoepen en in bochten geparkeerd worden. Meer inwoners betekent ook meer druk op deze voorzieningen en meer verkeersbewegingen. Ik wil de gemeente vragen om bij het ontwikkelen van Vries Oost ook rekening te houden met wat dit betekent voor de voorzieningen in Vries en hiervoor ook plannen te maken.
1774176	Ik hoop dat er goed nagedacht wordt over de ontsluiting van het nieuwe plan. Ik zie dat er weer over een rotonde bij De Fledders gesproken wordt. Als je nu kijkt dat je dan 3x achter elkaar een toegangsweg naar Vries in krijgt, dus Vries Oost, Vries Zuid en Diepsloot waarbij er ook nog een zandpad oversteek en een bushalte is, vind ik dat behoorlijk veel afslagen in een heel klein stukje weg. Als je naar de overkant kijkt dan heb je alleen bij De Fledders en bij de rotonde een uitrit van dat plan voor volgens mij hetzelfde aantal huizen. Ik zou insteken op een rondweg rondom Vries waarbij er vanaf de Oudemolenseweg in Ubberna over de Taarloseweg naar Vries wordt gereden om vervolgens uit te komen bij Jan Dolfing. Regelmatig als de snelweg door een ongeluk is afgesloten komt al het snelwegverkeer door het dorp heen. Op die manier kun je het in 1 keer goed opvangen. Zeg maar op dezelfde manier als de fietssnelweg tot stand is gekomen. Daarnaast vind ik dat je ook rekening moet houden met de ruiters die de zandpaden vanaf Jan Dolfing gebruiken om richting Norg te komen voor een buitenrit. En als je nog wat wilt verbeteren dan zou ik de benzinepomp aan de Asserstraat verplaatsen achter het fietspad waarbij het fietspad weer parallel aan de weg komt te liggen zo krijg je meer overzicht. Mochten er wel asielzoekershuizen komen dan hoop ik dat het wel goede huizen zijn en niet de huizen die maar voor 10 jaar geschikt zijn. Omdat we nu al zoveel last van stikstof hebben, vind ik dat stikstofvernietiging. Zorg ook dat dergelijke huizen nadat de asielzoekers weg zijn een doel hebben.
mail 2	Graag vroegtijdig in contact treden met direct aanwonenden Tynaarlosestraat en Tussenweg in verband met toenemende verkeersdruk.
1768070	Met genoegen heb ik uw brief van 3 februari 2026 gelezen. Waardering heb ik voor het feit, dat u al in de stadium het gesprek met een deel van uw inwoners wilt aangaan. Het zou mij bijzonder goed doen, indien de bouw van woningen gerealiseerd zou kunnen worden. Ik hoop oprecht, dat door toekomstige regelgeving, de termijn om te kunnen bouwen aanzienlijk wordt verkort. Mijn rmail rnag worden beschouwd als een positieve instemming met uw plan. Toch moet mij nog één dingetje van het hart. Onder het kopje 'Wat ligt al vast' staat onder het tweede sterretje, dat een groot deel daarvan (circa 300 woningen) betaalbaar zal zijn. Ik vraag mij af, wat dit precies betekent en wat er gebeurt met de kavels die volgens u onbetaalbaar zijn. Met een glimlach wacht ik de verdere ontwikkelingen af.

Bijlage 3A.1 behorende bij de reactie met nummer 1772755

Reactie namens bezorgde bewoners van Vries op de ontwikkeling van Vries Oost

Vries, 2-03-2026

Geachte mevrouw, meneer,

Namens een groep bezorgde bewoners van Vries, in het bijzonder bewoners aan de Nieuwe Stukken, Tynaarlosestraat en de Tussenweg reageren wij op de startnotitie voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Vries Oost.

Wij begrijpen de landelijke woningbouwopgave, maar ervaren grote onzekerheid over de gevolgen voor onze leefomgeving. Wij vragen u onze zorgen serieus te nemen en deze aantoonbaar mee te nemen in de verdere planvorming.

1. Landschap, ecologie en natuurwaarden

Het gebied Vries Oost is volgens eerdere gemeentelijke onderzoeken (SPvE 2012, Structuurvisie 2013, cultuurhistorisch onderzoek Drents Plateau 2009) een **landschappelijk en ecologisch zeer waardevol gebied**. De startnotitie bevestigt dit door te verwijzen naar:

- het **gave 19e-eeuwse lanen- en slotenstelsel**,
- de **kenmerkende houtwallen**,
- de ligging in het **historische brongebied van het Eelderdiep**,
- de aanwezigheid van **bosvakken, zandwegen en cultuurhistorische elementen** zoals Aol Gloep en de Leemdobben.

1.1 Ecologische rijkdom

Eerdere natuurtoetsen (Ecogroen 2008 en 2010) en openbare bronnen (Sovon, Zoogdiervereniging, Provincie Drenthe) tonen aan dat het gebied leefgebied is voor een uitzonderlijk brede groep soorten, waaronder:

- **zoogdieren:** reeën, egels, eekhoorns, bunzingen, steenmarters, woelmuizen, vleermuizen
- **uilen en roofvogels:** ransuil, bosuil, kerkuil, buizerd, sperwer, incidenteel havik
- **bos- en struweelvogels:** spechten, zanglijsters, merels, kramsvogels, koperwieken, boomkruipers, boomklevers, goudvinken, mezensoorten
- **weide- en akkervogels:** veldleeuwerik, watersnip, gele kwikstaart
- **watervogels:** fuut, knobbelzwaan, wilde eend, kraakeend en andere eendensoorten

- **ijsvogels**

Deze soorten zijn **wettelijk beschermd** en veel ervan staan op de Rode Lijst. De houtwallen, bosranden en open weilanden vormen samen een **ecologische verbindingszone** die volgens de Omgevingsvisie Tynaarlo (2023) moet worden **behouden en versterkt**.

2. Bomen, houtwallen en gemeentelijke bescherming

De gemeente Tynaarlo benadrukt in haar eigen beleid dat zij **“zuinig is op haar bomen”** en dat bomen een belangrijke bijdrage leveren aan leefkwaliteit, biodiversiteit en het groene karakter van de dorpen.

Volgens de **APV Tynaarlo** en het gemeentelijke bomenbeleid geldt:

- voor het **kappen, rooien of zwaar snoeien** van bomen is een **vergunning verplicht**;
- bomen met een **structuurfunctie** (zoals laanbomen, begeleidingsgroen en houtwallen) hebben **extra bescherming**;
- bomen mogen alleen worden verwijderd bij **ziekte, gevaar of onvermijdelijke ruimtelijke noodzaak**;
- **“natuurlijke overlast”** is **geen reden** om bomen te verwijderen;
- houtwallen en bosplantsoen vallen onder **beschermd groen**.

2.1 Verplichte boomtechnische onderzoeken

Voorafgaand aan de planvorming moeten volgens gemeentelijk beleid en landelijke richtlijnen de volgende onderzoeken worden uitgevoerd:

- **Bomen Effect Analyse (BEA)**
- **Boomtechnisch onderzoek**
- **Bewortelingsonderzoeken**
- **Houtwallen- en groenstructuuranalyse**

Deze onderzoeken moeten:

- de **gezondheid, stabiliteit en levensverwachting** van bomen vaststellen,
- de **bewortelde zones en kwetsbare groeiplaatsen** in kaart brengen,
- bepalen welke bomen **juridisch beschermd** zijn,
- en aangeven welke ingrepen **niet mogelijk** zijn zonder schade.

De resultaten moeten **bindend** zijn voor de planvorming.

Dit betekent dat wegverbreding, nieuwe ontsluitingsroutes of bouwactiviteiten **niet kunnen worden overwogen** zolang niet vaststaat dat bomen, houtwallen en bosranden behouden kunnen blijven.

3. Specialistische onderzoeken als harde randvoorwaarde

De startnotitie erkent dat veel onderzoeken opnieuw moeten worden uitgevoerd. Bewoners benadrukken dat deze onderzoeken **niet achteraf passend gemaakt mogen worden**, maar **leidend moeten zijn voor de planvorming**.

Het gaat om:

- **ecologisch onderzoek** (flora, fauna, beschermde soorten, migratieroutes)
- **hydrologisch onderzoek** (grondwater, afwatering, extreme neerslagsscenario's)
- **verkeerskundig onderzoek** (ontsluiting, verkeersveiligheid, alternatieven)
- **geluidsonderzoek** (verkeersgeluid, cumulatie)
- **trillingsonderzoek** (risico op schade aan woningen)
- **archeologisch onderzoek** (aanvullend waar nodig)
- **boomtechnisch onderzoek en BEA** (effecten op bomen, houtwallen, wortelzones)

Wij verzoeken dat:

1. deze onderzoeken **vóór** de stedenbouwkundige uitwerking worden uitgevoerd;
2. de resultaten **volledig openbaar** worden gemaakt;
3. de planvorming **aantoonbaar wordt gebaseerd** op de uitkomsten;
4. negatieve effecten leiden tot **aanpassing van het plan**, niet tot het negeren van onderzoeksresultaten.

4. Water, bodem en hydrologie

Eerdere onderzoeken (Grontmij 2008, RHK 2011) wijzen op een **hydrologisch kwetsbaar gebied**. De Nieuwe Stukken stonden historisch 's winters regelmatig onder water.

Bewoners vrezen dat nieuwe bebouwing en verharding leiden tot:

- hogere grondwaterstanden,
- wateroverlast in bestaande tuinen en kruipruimtes,
- verstoring van natuurlijke afwatering,
- afwenteling van waterproblemen op bestaande woningen,
- schade aan bomen door veranderde grondwaterdynamiek.

Wij vragen om een **transparant hydrologisch onderzoek** met extreme neerslagsscenario's en harde garanties dat bestaande woningen niet de dupe worden.

Hierbij wordt extra aandacht gevraagd voor Nieuwe Stukken 4. Deze woning heeft een souterrain partij met kamers.

5. Verkeer, wegverbreding Nieuwe Stukken, bouwverkeer en verkeersveiligheid

De startnotitie suggereert dat de Nieuwe Stukken, Tynaarlosestraat en de Tussenweg een **belangrijke verkeersontsluiting** zou kunnen worden voor Vries Oost. Dat is voor bewoners onacceptabel.

De Nieuwe Stukken is **officieel een doodlopende straat**, ontworpen voor lage verkeersdruk en een rustig woonkarakter.

5.1 Gevolgen van ontsluiting via de Nieuwe Stukken/Tynaarlosestraat/Tussenweg

Een ontsluiting via de Nieuwe Stukken zou betekenen dat:

- een rustige ruilverkavelingsweg verandert in een **drukke doorgaande route**,
- **duizenden** auto's per dag langs de woningen zullen rijden*,
- ook verkeer van Diepsloot mogelijk via deze route richting de A28 zal gaan,
- het historische verkavelingskarakter verloren gaat,
- geluidshinder en trillingen toenemen,
- natuurwaarden (reeën, eekhoorns, vogels, ijsvogels, weidevogels) worden aangetast,
- laanbomen en houtwallen worden beschadigd of verdwijnen,
- de **waarde van woningen aan de Nieuwe Stukken daalt**.

* De berekening van duizenden auto's per dag is gebaseerd op de CROW kencijfers (waar ook de gemeente Tynaarlo mee rekent) van 7 tot 9 motorvoertuigbewegingen per etmaal (weekdag) per woning. Ook tijdens de info avond van 19 februari jl. heeft verkeersdeskundige Kolker van de gemeente Tynaarlo aangegeven dat er wordt uitgegaan van het getal 8 en dat het meer kunnen zijn afhankelijk van de te bouwen

woningtypes.

5.2 Aansprakelijkheid bij schade

Volgens Vereniging Eigen Huis is de gemeente aansprakelijk voor schade aan woningen die ontstaat door gemeentelijke werkzaamheden of besluiten. Bewoners mogen erop vertrouwen dat **schade door trillingen, verzakkingen of infrastructurele ingrepen volledig en zorgvuldig wordt vergoed.**

5.3 Alternatieve ontsluiting

Bewoners vragen nadrukkelijk om **geen hoofdontsluiting via de Nieuwe Stukken.**

Een alternatief dat wij aandragen:

- ontsluiting aan de **Taarloseweg** tussen de boerderij van Schuiling en het bosje aan de Taarloseweg door nu nog weilanden,
- kruisen van de **Nieuwe stukken,**
- vervolgens via een **nieuwe brug of viaduct over het Noord-Willemskanaal,**
- vervolgens kruisen van de **fietssnelweg** en door de weilanden richting de Onlandweg,
- **bij de Onlandweg links, aansluiting op de rotonde bij Carpoolplaats.**

5.4 Verkeersveiligheid

Het gebied bevat onoverzichtelijke fietspaden, zandwegen, bospaden en routes langs houtwallen. Deze worden intensief gebruikt door kinderen en recreanten.

Een verkeersveiligheidsanalyse is noodzakelijk en ontbreekt nu volledig.

5.5 Bouwverkeer

Wij verzoeken om:

- een bouwverkeersplan,
- vaste routes en tijdstippen,
- een nulmeting van woningen,
- onafhankelijke schadeafhandeling.

6. Waardevermindering, rust, woongenot en leefkwaliteit

De combinatie van:

- een **omvangrijke, direct aangrenzende nieuwbouwwijk**,
- een mogelijke wegverbreding of ontsluiting via de Nieuwe Stukken,
- toename van verkeer,
- verlies van groen, houtwallen en laanstructuren,
- aantasting van het landelijke karakter,
- afname van rust en privacy,

leidt tot reële zorgen over **waardevermindering van woningen** en een sterke afname van **woongenot en leefkwaliteit**.

Wij verzoeken om een onafhankelijk onderzoek naar waardedaling en passende mitigerende maatregelen.

Daarnaast willen wij benadrukken dat er binnen het dorp meerdere alternatieve bouwlocaties bestaan die minder ingrijpend zijn voor landschap, ecologie en verkeersstructuur. Dit betreft onder meer het open stuk tussen Stichting De Brink (Visio) en de Noordenveldweg, waar integratie van deze instelling met het dorp al langer een wens is. Ook binnen het dorp zelf is sprake van leegstand en zijn er nog open plekken beschikbaar, zoals tussen de Schultestraat en de Groningerstraat/Verlengde Noordenveldweg en de locatie van het voormalige Groene Kruisgebouw. Verder zijn er richting Vries Zuid nog enkele percelen waar uitbreiding mogelijk zou zijn.

7. Onzekerheid over toekomstig gebruik (o.a. asielzoekerscentrum)

Vries Oost wordt genoemd als mogelijke locatie voor een asielzoekerscentrum. Bewoners willen hierover duidelijkheid en denken graag mee over **alternatieve locaties**, zoals:

- industrieterrein Tynaarlo (waarvoor nu o.a. plannen zijn voor velden met zonnepanelen),
- camping De Eswal,
- locaties langs de Groningerstraat (bij of tegenover Visio De Brink),
- kleinschalige opvang in het centrum van Vries in leegstaande of te koop staande winkels/horecapanden in Vries en Tynaarlo (hotel/cafe St. Nicolaas Brinkstraat 1, voormalig Chinees restaurant, Brink 7, voorheen Interieurwinkel in de Schultestraat 2, Electroworld Vries Nieuwe Rijksweg 22, Slager Zielstra Nieuwe Rijksweg 13 en Cafe Centraal in Tynaarlo. Deze panden staan op dit moment langdurig leeg/te koop en vormen gaten in het dorp.

Wij vragen om een ondubbelzinnige uitspraak over welke functies wel en niet worden overwogen. Wij vernemen graag eerst duidelijkheid over wat de concrete plannen zijn voordat wij een definitieve aanvullende reactie op dit onderdeel formuleren. Indien nodig kunnen wij een aparte reactie op het onderwerp asielopvang aanleveren.

8. Participatie en positie van omwonenden

De startnotitie benadrukt participatie, maar bewoners voelen zich nog onvoldoende gehoord. Wij vragen om:

- vroegtijdige en serieuze betrokkenheid,
- openbare verslagen van bijeenkomsten,
- een overzicht van ingebrachte zorgen met reactie,
- een duidelijke tijdlijn van besluitmomenten.

Samenvatting

Wij verzoeken de gemeente om:

1. **Specialistische onderzoeken eerst uit te voeren** (ecologie, hydrologie, verkeer, geluid, trillingen, archeologie, bomen) en de planvorming **daaraan te toetsen**.
2. **Bomen, houtwallen en laanstructuren te beschermen volgens het gemeentelijk bomenbeleid, APV en bomenstructuurplan**, inclusief een verplichte **Bomen Effect Analyse (BEA)**.
3. **Ecologische waarden, hydrologie en groenstructuren leidend te maken**, met harde randvoorwaarden.
4. **Geen verkeersontsluiting via de Nieuwe Stukken** en een volwaardig onderzoek naar alternatieven.
5. **Waardevermindering en afname van leefkwaliteit serieus te onderzoeken en te mitigeren**.
6. **Volledige duidelijkheid te geven over mogelijke andere functies**, zoals een asielzoekerscentrum.
7. **Een participatieproces te organiseren waarin bewoners aantoonbaar invloed hebben**.
8. **Alternatieve bouwlocaties binnen en nabij het dorp serieus te onderzoeken**, zoals de locatie tussen **Visio De Brink en de Noordenveldweg, open plekken binnen de dorpskern** en uitbreidingsmogelijkheden richting **Vries Zuid**.

Tot slot willen wij benadrukken dat binnen de buurt inmiddels ook juridische stappen worden voorbereid; een buurtbewoner heeft reeds een advocaat ingeschakeld. Dit betekent niet dat wij als groep nu al dezelfde route willen volgen, maar wel dat bewoners zich ernstig zorgen maken en dat er indien nodig kan worden aangesloten.

Advies: Inbreiden als voorkeursstrategie boven uitbreiding in kwetsbaar landelijk gebied

In de Nederlandse ruimtelijke ordening geldt dat **inbreiden binnen bestaande dorps- en stadsstructuren** de duidelijke voorkeur heeft boven uitbreiding in open of ecologisch waardevol gebied. Dit volgt uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), provinciale Omgevingsvisies en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De reden is eenvoudig: **landschap, natuur en cultuurhistorie zijn niet te herstellen zodra ze worden bebouwd**, terwijl binnen kernen vaak nog ruimte is voor herstructurering, transformatie en verdichting.

Uitbreiding in kwetsbaar landelijk gebied – zoals Vries Oost – leidt tot onomkeerbare aantasting van ecologie, verstoring van migratieroutes, verlies van open landschap, hogere verkeersdruk en structureel hogere maatschappelijke kosten door nieuwe infrastructuur. Inbreiding daarentegen benut bestaande voorzieningen, versterkt de dorpskern, vermindert autogebruik en sluit beter aan bij duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik.

Een bekend risico is dat gemeenten uitbreidingslocaties ontwikkelen **omdat zij eigenaar zijn van de grond**, niet omdat het ruimtelijk de beste keuze is. Zowel het PBL als de RLI benadrukken dat **grondbezit nooit leidend mag zijn**; ruimtelijke kwaliteit moet centraal staan.

Voor Vries bestaan bovendien aantoonbaar **reële inbreidingsmogelijkheden**, zoals locaties tussen Visio De Brink en de Noordenveldweg, open plekken binnen de dorpskern en uitbreidingsmogelijkheden richting Vries Zuid. Deze alternatieven tasten geen waardevol landschap aan, sluiten beter aan op bestaande infrastructuur en voldoen aantoonbaar beter aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dan uitbreiding in Vries Oost.

De conclusie is helder: **inbreiden is ruimtelijk, ecologisch, maatschappelijk en financieel de meest verantwoorde keuze**, en uitbreiding in Vries Oost kan pas worden overwogen wanneer alle inbreidingsopties aantoonbaar zijn uitgeput.

Met vriendelijke groet, **Namens 7 bezorgde bewoners van Vries (o.a. Nieuwe Stukken en Tynaarlosestraat)**

Bijlage 3A.2 behorende bij de reactie met nummer 1773899

Reacties, opmerkingen en vragen aangaande de startnotitie Vries-Oost.

Algemeen:

- Hoe mooi, groen en met zorg er ook gebouwd gaat worden, het is en blijft een onherstelbare aanslag op natuur in de omgeving van Vries. De mooie woorden dat het een versterking van het dorp en de natuur zou zijn vind ik bijzonder dubieus.
- In het verleden was er een regiovisie Groningen-Assen-Tynaarlo. Enige tijd terug las ik dat de gemeente Assen een nieuwe wijk Messchenveld gaat ontwikkelen met 6000 woningen. Worden Assen en Tynaarlo op deze manier geen “concurrenten” van elkaar?

Opmerking Voorwoord (pagina 1):

De woningdruk in onze regio is al jaren groot. Niet alleen in steden als Assen en Groningen, maar ook in onze eigen gemeente.

Onze eigen gemeente is groter dan het dorp Vries. 300 woningen in een klein dorp is megalomaan. Hoe wil de gemeente dit project met alle nieuwe bewoners accommoderen. Nieuwbouw wordt voor een groot deel gekwalificeerd als betaalbaar en huur. Dit trekt starters en jonge gezinnen. Scholen, gezondheidsvoorzieningen en andere voorzieningen in het dorp zijn hierop niet berekend. Een visie van de gemeente over het accommoderen van een zo grote toename van de populatie en een visie op de dorpskern lees ik niet terug in de startnotitie.

De kern van Vries is uitgekleed. De ondernemers vertrekken in ongekend tempo en er komen geen nieuwe ondernemers terug.

Parkeerplaatsen bij supermarkten zijn niet ingericht op een grote toename van de populatie. Momenteel worden er woningen gebouwd in het centrum waar je toch winkels zou verwachten. Waar is de visie?

Doel is om hoogwaardige nieuwbouwwijk te bouwen die naadloos aansluit bij het karakter van het dorp en zorgvuldig omgaat met de bestaande landschappelijke structuur.

- Hoe zou de gemeente Tynaarlo het karakter van het dorp willen omschrijven?
- Wat is naadloos aansluiten bij dit karakter? Ik lees dat er wooncomplexen van 5 hoog in de planning staan Dat is m.i. geen naadloze aansluiting bij het karakter van het dorp Vries.

Opmerkingen Inleiding (pagina 2):

De bruikbare delen van het plan “de Bronnen” worden meegenomen. Een prima uitgangspunt. Misschien nog niet voor het stadium waarin het project nu verkeerd, maar er zijn een aantal zaken die met omwonenden/belanghebbenden nu al doorgesproken kunnen worden. Het stedenbouwkundig plan is één van die onderwerpen. Voordat de opdracht aan een bureau gegund wordt zou de gemeente samen met belanghebbenden de kaders op kunnen stellen waaraan dit plan moet voldoen. Dit voorkomt veel nawerk in het aanpassen van een plan achteraf en het vergroot het draagvlak voor het uiteindelijke plan.

Opmerkingen 1.2 Structuurvisie, De bronnen2013 (pagina 7)

Punt 1: Lichte en landschappelijke stedenbouw.

Dit punt verhoudt zich niet tot het voornemen om 2 wooncomplexen van 5 etages te bouwen.

Opmerkingen hfst. 2 Uitgangspunten Vries Oost (pagina 9)

In de inleiding van dit hoofdstuk wordt gesproken over ambities van de gemeente, de wensen van de bewoners etc.

Betreffen deze wensen de wensen van de bewoners van het plan alsmede de huidige bewoners van Vries, of alleen de nieuwe bewoners?

Opmerkingen hfst. 2 Beleidskaders (pagina 9)

Wat zijn de ongeschreven beleidsuitgangspunten? Wat moet ik mij daarbij voorstellen?

Waar is het nieuwbouwplan Laarhove gerealiseerd? Niet iedereen is bekend met de geografische benamingen binnen de gemeente.

Opmerkingen hfst 2.1 Concept plangebied (pagina 10)

Het plan Vries Oost richt zich op circa 300 woningen. Is dit inclusief de appartementen die in de 2 geplande “woontorens” voorzien zijn?

Uitgaande van 5 verdiepingen per woontoren met circa 8 appartementen per verdieping kom je alleen daar al op 80 woningen. Dan blijven er nog 220 te bouwen woningen over. Uitgaande van 16 woningen per hectare (royale opzet, want er wordt gesproken over 16 tot 25 woningen per ha) kom je op een oppervlakte beslag van ca 14 ha. Als oppervlakte beslag voor de woontorens ca. 1 ha. Is, dan is dit een totaaloppervlakte beslag van 15 ha. (ervan uitgaande dat dit inclusief infrastructuur in).

In de startnotitie wordt gesproken over een oppervlaktebeslag van ca. 20 ha.

Opmerkingen hfst 2.2 Onderzoeken (pagina 11)

Punt 1 in de tabel – Akoestisch

Er wordt aangegeven dat hier nog onderzoek nodig is. Onderstaand een aantal punten om in dit onderzoek mee te nemen:

Overlast A28:

Ik mis in de onderzoeken de effecten van geluidsoverlast van de A28. Met wind uit O/ZO richtingen ondervinden wij momenteel reeds enige overlast van de A28 (locatie Groenkampen XX). Als in oostelijke richting gebouwd gaat worden dan zal de geluidsoverlast op de nieuwe woningen mogelijk een probleem kunnen worden?

Overlast Groningen Airport Eelde (GAE):

Eén van de uit/aanvlieg routes van GAE loopt op papier over de A28. In de praktijk wordt in 80% van de vliegbewegingen over die route de “binnenbocht” genomen. Wij hebben hierdoor nu al veel overlast van deze vliegbewegingen. De nieuwe wijk zal hier nog meer door geraakt worden.

Opmerkingen hfst 2.3 Cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit (pagina 13)

Aanbevelingen van “Het Drents Plateau”

In de 7^e aanbeveling wordt aangegeven dat woningbouw bij voorkeur geconcentreerd moet worden op de rug (Rolderrug) gelegen tussen de Asserstraat en de Taarloseweg. Dit zou in feite een uitbreiding van Diepsloot-Zuid worden. Wordt er iets gedaan met deze aanbeveling?

Opmerkingen hfst 2.4 Ecologie, natuur, landschap en groen (pagina 17)

Er wordt nog een nieuw onderzoek gedaan naar deze natuurwaarden. Het oostelijk deel van het plangebied met grote regelmaat wild (reeën, hazen, uilen en roofvogels) gespot die dit gebied als foerageergebied en als trekroute gebruiken. Graag deze bevindingen meenemen in het onderzoek.

Opmerkingen hfst 2.6 Verkeer (pagina 23)

Indien woningbouw zich concentreert op Rolderrug (zie opmerking onder hfst 2.3) dan is een ontsluiting via de Nieuwe Stukken waarschijnlijk niet aan de orde. Tevens blijven de natuurwaarden van een uniek gebied ten oosten van Vries voor een groot deel intact.

Opmerkingen hfst2.7 Woonprogramma en programmatische uitgangspunten (pagina 24)

Vraag: waar is de locatie Loopstukken?

Omdat er in Vries-Oost meer ruimte beschikbaar is wordt er gesproken over circa 200 extra woningen door gevraagde extra woningbouw vanuit de regio. Dus eigenlijk wordt er voorgesorteerd op 500 woningen terwijl er in de uitgangspunten over maximaal 300 woningen wordt gesproken.

Gestapelde woningen met maximaal 5 bouwlagen is geen bouwkundig verantwoorde keuze in een dorp als Vries.

Opmerkingen hfst 2.9 Duurzaamheid (pagina 27)

Er wordt gesproken over het duurzaam inrichten van kavels. Houdt dit ook in dat met de oriëntatie van woningen op een kavel rekening wordt gehouden (daklijn oost/west)?

Netbewust bouwen: Dit kan een opgave worden om woningen betaalbaar te houden zoals in de uitgangspunten is verwoord.

Opmerkingen hfst 3 Proces en planning (pagina 28)

Punt 3: Ontwerpfase (2027—2028): bullet 2; zoals reeds eerder aangehaald graag met inwoners en zeker direct aanwonenden overleggen v.w.b. de kaders die de gemeente aan het stedenbouwkundig plan stelt.

Opmerkingen hfst 4 Communicatie en participatie (pagina 29/30)

Wie betrekken we?: (bullet 1); Er wordt onderscheid gemaakt in verschillende groepen belanghebbenden. Direct omwonenden van het plangebied. Graag nog een belangengroep toevoegen; direct **aan**wonenden. Deze groep heeft nog meer belang bij heldere communicatie en inspraak dan direct **om**wonenden (zie ook opmerking hfst 3).

Waarover kan worden meegedacht (bullet 1)

Wat wordt bedoeld met aansluiting van het dorp? Wordt hier bedoeld de fysieke aansluiting, wegen en fietspaden, of de aansluiting van nieuwbouw op de bestaande bouw?

Parallele ontwikkelingen

Welke ontwikkelingen worden hier bedoeld?

Opmerkingen hfst 5 Financiën, risico's en aandachtspunten (pagina 31)

Opvanglocatie, AZC

Dit blijft na de affaire rondom Diepsloot-Zuid een gevoelig onderwerp. Graag dit onderwerp concreet maken. Er bekruipt mij een gevoel dat met de voorziene appartementencomplexen van 5 etages reeds voorgesorteerd wordt op een grootschalige opvang.

Statushouders prima, maar wel in verhouding tot wat een dorp als Vries kan/wil accommoderen. Andere opvang moet je niet willen in Vries.

Het COA heeft bewezen een bijzonder onbetrouwbare partner te zijn waar geen concrete afspraken mee gemaakt kan worden. De definitieve stem wat de opvang inhoudt dient bij de gemeente te liggen.
