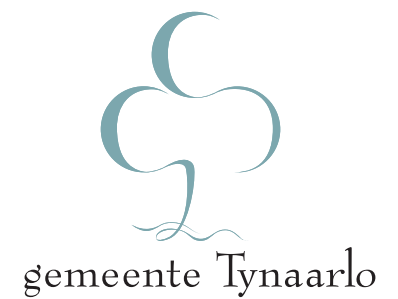


Startnotitie

Ontwikkeling Vries Zuid

Gemeente Tynaarlo
Kornoeljeplein 1
9481 AW Vries

Versie: 2.1
Datum: 5 maart 2019



1.	Inleiding	2
	1.1 Aanleiding	2
	1.2 Plangebied	3
2	ANALYSE Huidige situatie	4
	2.1 Vigerend bestemmingsplan	4
	2.2 Eigendom en huidige situatie plangebied	4
	2.3 Voormalige ontwikkeling De Bronnen	4
	2.4 Stedenbouwkundige analyse Vries	5
3	Beleidskader	8
	3.1 Rijksbeleid	8
	3.2 Provinciaal Beleid	8
	3.3 Regionaal beleid	9
	3.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Beleid	10
4.	Wensen en eisen	14
	4.1 Programma	14
	4.2 Landschappelijke inpassing	14
	4.3 Ecologie	15
	4.4 Water	15
	4.5 Duurzaamheid	16
	4.6 Geluid	17
	4.7 Milieuzonering en M.e.r.	17
	4.8 Externe veiligheid	17
	4.9 Luchtkwaliteit	18
	4.10 Bodem	18
	4.11 Openbare ruimte	18
5.	Communicatie en participatie	20
	5.1 Doelgroepen Vries Zuid: wie doen er mee?	20
	5.2 Taken en rollen	21
	5.3 Participatie aanpak: van grote lijnen naar details	21
	5.4 Fase 1. Ontwerpsessies: ontwerpend onderzoeken	22
	5.5 Fase 2. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan	22
	5.6 Fase 3. Inrichtingsplan	23
	5.7 Goede informatievoorziening	23
6.	Middelen en financiën	24
	6.1 Globale verkenning grondexploitatie	24
	6.2 Grondposities	24
	6.3 plangebied	24
7.	Planning en besluitvorming	25
	7.1 Planning	25
	7.2 Besluitvorming	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt nu de startnotitie voor de gebiedsontwikkeling van Vries Zuid. In deze notitie beschrijven we de uitgangspunten, randvoorwaarden en ambities van onze gemeente voor de beoogde ontwikkeling van een uitbreiding van het dorp Vries in dit gebied.

De doelstelling voor de ontwikkeling van Vries Zuid is te komen tot ontwikkeling van een aantrekkelijke woonwijk die tegemoetkomt aan de actuele vraag en toekomstige behoefte aan woningen in Vries. Een woonwijk die door zijn ruimtelijke en landschappelijke inpassing blijvende en duurzame meerwaarde biedt aan het dorp Vries. Hierbij nadrukkelijk rekening houdend met de opgaven van de toekomst op het gebied van landschap, verduurzaming en klimaatadaptatie. Maar bovenal een woonwijk waar het plezierig wonen is voor haar nieuwe bewoners.

Het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk is een complex proces, waarbij verschillende beleidsvelden en een groot aantal belanghebbenden, met ieder hun eigen belangen en ideeën zijn betrokken. Het is daarom nodig om aan de voorzijde de uitgangspunten en spelregels vast te leggen. In deze startnotitie Vries Zuid wordt inzicht gegeven in het te doorlopen ontwikkeltraject. Tevens wordt ingegaan op de diverse beleidskaders, zoals die voortkomen uit de verschillende betrokken beleidsvelden en -documenten van de gemeente Tynaarlo.

Deze startnotitie fungeert hiermee concreet als aftrap van het ontwikkeltraject van de woonwijk Vries Zuid. Een traject waarbinnen een aantal hoofdstappen vallen te onderscheiden. Het in gezamenlijkheid met alle

betrokkenen tot stand brengen van een stedenbouwkundig Plan. Na vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp zullen vervolgens het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan zullen vervolgens in een inrichtingsplan en bestek de plannen verder in detail worden uitgewerkt ter voorbereiding op de uitvoering. Tenslotte kan worden overgegaan tot de feitelijke realisatie van de woonwijk.

Deze startnotitie is op een projectmatige manier tot stand gekomen. De feitelijke input is vanuit de betrokken beleidsvelden aangeleverd en inhoudelijk afgestemd in een brede projectgroep.

1.2 Plangebied

In afbeelding hiernaast is de begrenzing van het plangebied Vries Zuid weergegeven.

De feitelijke woningbouw zal uitsluitend worden gerealiseerd binnen de grenzen van dit gebied. Indien nodig kan voor zaken als de landschappelijke inpassing, de wateropgave en klimaatbestendigheid eventueel nog worden uitgeweken naar het omliggende buitengebied. Onze eerste insteek is echter om deze opgaven eveneens binnen het aangegeven plangebied te realiseren.



2. Analyse huidige situatie

In dit hoofdstuk beschrijven wij de huidige situatie van het plangebied.

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel van Beheersverordening Vries, vastgesteld op 21 maart 2017. De geldende bestemming van alle gronden binnen het plangebied is 'Woongebied'. Binnen de bestemming Woongebied is aangegeven dat de gronden zijn bestemd voor wonen, echter mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Verder zijn de gronden ondermeer bestemd voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Er is geen sprake van dubbelbestemmingen, zoals bijvoorbeeld een beschermde eswaarde, archeologische waarde of beschermd dorpsgezicht.

Gezien het voorgaande is het feitelijk realiseren van extra woningen binnen de geldende planregels niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling van Vries Zuid mogelijk te maken zal dus een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld.

2.2 Eigendom en huidige situatie plangebied

Alle gronden binnen het plangebied zijn deels eigendom van de gemeente en deels van Woonconcept, waarbij de verdeling ca. 60/40 bedraagt. Het grootste deel van het plangebied is nu in gebruik als agrarische grond. Op een aantal gemeentelijke percelen is bebouwing aanwezig. Dit betreft een aantal schuren en een paardenbak, waarvan de grond door de gemeente is verpacht of in bruikleen gegeven. Verder is er nog een transformatorhuis aanwezig waar rekening mee moet worden gehouden. Op de percelen in eigendom van Woonconcept staan geen gebouwen.

2.3 Voormalige ontwikkeling De Bronnen

In de periode 2008 – 2014 is de gemeente actief geweest met de ontwikkeling van een woonwijk aan de oost en zuidoostzijde van Vries, genaamd De Bronnen. In dit gebied was de ontwikkeling beoogd van ca. 550 woningen in meerdere fasen. Het ontwikkelprogramma is later naar beneden bijgesteld naar ca. 350 woningen. Het huidige ontwikkelgebied van het plan Vries Zuid betrof fase 3 en was destijds als laatste ontwikkelingsdeel aangemerkt in de Structuurvisie De Bronnen. Het huidige ontwikkelgebied was niet opgenomen in het toen opgestelde concept bestemmingsplan De Bronnen. Een plan dat overigens niet in procedure is gebracht en dus geen formele status heeft.

2.4 Stedenbouwkundige analyse Vries

Vries is van origine een esdorp, dat ligt op de rug van Rolde. De route via de Taarloseweg, de oude Asserstraat en de Westerstraat, evenals de weg naar Donderen liggen op één van de hoogtelijnen van deze rug. Deze wegen zijn tevens onderdeel van het oudste verkeersnetwerk in het gebied. Naar het oosten bevindt zich eveneens een oude route, de Tynaarlosestraat. Deze weg verbond Vries met Tynaarlo, via Zeegse en Schipborg naar Zuidlaren. Eind 18e eeuw verbonden de troepen van Napoleon Vries direct met aan de zuidzijde Assen en aan de Noordzijde de Punt.

Nieuwe woningen verschenen in het oude dorp steeds geleidelijk. Meestal werd een nieuwe woning langs één van de uitvalswegen gebouwd. Pas in de 20e eeuw werd nieuwbouw op een gestructureerde en grotere schaal aangepakt. In de jaren '30 werd de nieuwe Rijksweg aangelegd om de verbinding tussen Assen en de Punt niet meer door het dorp Vries te laten lopen. Langs deze nieuwe weg werden kavels uitgegeven. Na WOII volgde de bouw van enkele nieuwe woningen langs de Eikenlaan. In de jaren '60 werd Vries richting het oosten grootschaliger uitgebreid. Dit plan "Esveen" werd ontworpen door de PPD, de provinciale planologische dienst. Parallel aan dit proces vond de ruilverkaveling Vries plaats. Hierin werden diverse beplantingen aangelegd om de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het gebied te verbeteren. Oude landschapselementen zoals houtwallen werden nauwkeurig in het plan opgenomen. De dorpsrand van Vries, rand bij het plan Esveen, is één van de beste voorbeelden uit deze periode. Voor grote delen van Vries ontstond een

nieuw landschappelijk casco zodat het dorp ook naar de toekomst toe kon groeien en mooie overgangen zou hebben naar het landschap.

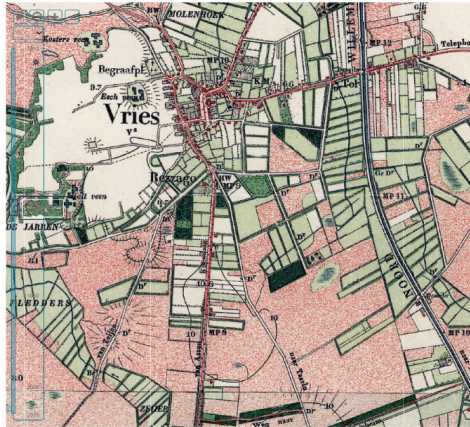
De woonwijk de Fledders werd in de periode '70 - '90 ontwikkeld. De besloten zandpaden die ooit het dorp verbonden richting Zeijen vormden een van de randen van deze ontwikkeling. Net als de Asserstraat, toen nog met hoog opgaande beukenbomen.

Centraal in de Fledders liggen diverse houtwallen, die deels stammen uit de heideontginningsperiode, tweede helft 19e eeuw. Ook andere houtwallen en zandpaden maken deel uit van deze woonwijk. Het plan bevat verschillende woonomgevingen gesitueerd in een reeks van erven. De wijk Diepsloot ontstond vanaf de jaren '90. Ook hier werd dankbaar gebruik gemaakt van de aanwezige houtwallen en zandpaden. Nabij de entree van het gebied zijn houtwallen bewaard gebleven en gecombineerd met een waterpartij. De houtwallen en zandpaden uit het begin van de 19e eeuw vormen voor deze wijk een belangrijke begrenzing van de woonwijk.

Het plangebied voor Vries Zuid zal de jongste uitbreiding vormen van het dorp Vries.

De bestaande verkavelingsstructuur, een deel van de beplantingen en zelfs één van de wegen hebben zoals gezegd hun oorsprong in de tweede helft 19e eeuw. De Asserstraat maakt, zoals gezegd, deel uit van een Napoleonsroute. Deze route werd recent opnieuw voorzien van beukenbomen. De bebouwing langs deze weg verscheen vanaf ca. 1900. De Taarloseweg, een belangrijke hoogtelijn in de omgeving, werd al in de

prehistorie gebruikt. De aanwezige bebouwing langs de Taarloseweg stamt deels uit de jaren '30 en gedeeltelijk uit de jaren '60. Noordelijk van het plangebied ligt de woonwijk Diepsloot. Deze ontwikkeling is in de loop van de jaren '90 ontstaan.



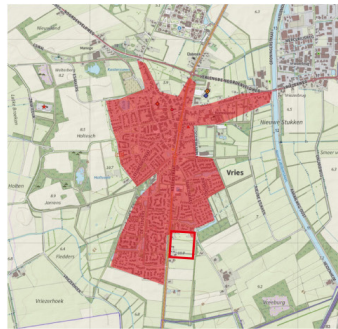
1900



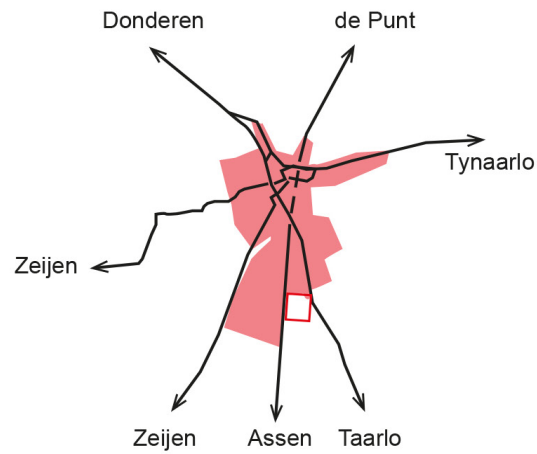
1975



2019



Vries



oude routes



landschappelijke
elementen (impressie)

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de (ruimtelijke) beleidskaders beschreven die voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling van Vries Zuid gelden vanuit wet- en regelgeving, alsmede beleid van Rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zette het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent deze belangen.

Het plangebied en de voorgestelde ontwikkeling raken geen van de 14 rijks belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument dat zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik bevordert, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang, gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. De Ladder is opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder-methode helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. In de toelichting van bestemmingsplannen moet het toepassen van de Ladder worden gemotiveerd.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie

Veel gemeenten werken al actief aan het klimaatbestendig maken van de leefomgeving. Tegelijkertijd is de snelheid waarmee het klimaat verandert hoger dan verwacht. Daarom hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Deltaplan Ruimtelijke adaptatie opgesteld. Dit deltaplan moet leiden tot een gestructureerde en landelijk dekkende aanpak door overheid, burgers en bedrijven. Het plan versterkt initiatieven die al lopen en ondersteunt bij onderwerpen waarover nog minder bekend is, zoals hittestress. In het deltaplan worden een aantal ambities gesteld. Voor deze ontwikkeling relevant is vooral de ambitie "Meekoppelkansen benutten: klimaatrobustheid betrekken bij elke nieuwe ontwikkeling".

3.2 Provinciaal Beleid

Omgevingsvisie Drenthe 2018

Op 3 oktober 2018 heeft provinciale staten de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. Deze omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te behouden en waar mogelijk te ontwikkelen. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden vastgesteld zijn. Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten 'Landschap' en 'Cultuurhistorie' van toepassing.

Binnen de kernkwaliteit Landschap is het plangebied aangeduid met "Esdorpenlandschap". Van provinciaal belang hierin zijn 'de essen' en de 'beekdalen'. Geen van beide aanduidingen zijn hier van toepassing. Binnen de kernkwaliteit Cultuurhistorie is de locatie aangeduid met 'Deelgebied 1: Kop van Drenthe: eisen stellen'. In de toelichtende tekst staat "Van de initiatiefnemers verwachten wij dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang. Als provincie bedingen wij daarbij vanaf het begin een plek in het planvormingsproces. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de cultuurhistorische samenhang, vormt het vertrekpunt van onze inzet".

3.3 Regionaal beleid

Woningbouwafspraken Regio Groningen-Assen

In 2012 zijn er binnen de RGA afspraken gemaakt over woningbouw om ervoor te zorgen dat de vraag en het aanbod van locaties in goede balans kwam. In 2015 is besloten om onderzoek te doen naar de actuele trends en ontwikkelingen en zijn nieuwe prognoses opgesteld. Dit onderzoek bevestigde de enorme populariteit van het stedelijke wonen in Groningen. Tevens gaf het een geactualiseerd en genuanceerder beeld van de om de stad heen liggende regio. In het vervolg op dit onderzoek is tevens de vraag gesteld of de afspraken uit 2012 -

Tot stand gekomen ten tijde van crisis op de woningmarkt en sterk gericht op aantallen - ook niet herijkt zouden moeten worden. Hiertoe is een "Regionale woningmarktanalyse regio Groningen Assen 2017-2030". Deze analyse bevestigde dat de opgave op de woningmarkt anno 2017 anders is dan in 2012. In 2012 moest drastisch in het aantal nieuwbouwwoningen worden gesnoeid. Deze recente woningmarktmonitor liet zien dat er in 2017 weer een sterk toegenomen vraag naar woningen was. Deze vraag landt met name in de stad Groningen en de Regio Zuidwest, waaronder de gemeente Tynaarlo valt.

De huidige planningslijst voor het woningbouwprogramma in de gemeente Tynaarlo (weliswaar met enkele tussentijdse aanpassingen) is gebaseerd op de woningbouwafspraken binnen de Regio Groningen-Assen uit 2012. Een deel van het programma is ingegeven vanuit een regionale woningbouwopgave. Deze regionale woningbouwopgave is er nog steeds, echter zijn

In de Omgevingsvisie Drenthe 2018 geeft de provincie verder aan dat wordt gestreefd naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Aangaande Zorgvuldig Ruimtegebruik is het volgende aangegeven "Wij willen zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in onze provincie. Grootchalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. Wij vinden dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik."

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. Deze is gelijktijdig met de Omgevingsvisie vastgesteld op 3 oktober 2018. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. Op grond van artikel 2.17 Woningbouw van de verordening geldt dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw, mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Daarbij geldt voor de gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:

- a. Draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
- b. Benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid, kernenstructuur;

- c. Schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
- d. Geeft aan op welk wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
- e. Geeft een lange termijn beeld.

De ontwikkeling van Vries Zuid past binnen de gemeentelijke woonvisie, welke voldoet aan bovengenoemde aspecten van de provinciale Omgevingsverordening. Wel zal de ontwikkeling in het vervolgtraject vroegtijdig moeten worden afgestemd met de Provincie Drenthe, gezien de in de omgevingsvisie Drenthe omschreven kernkwaliteiten.

marktomstandigheden en actuele marktvraag aanzienlijk verandert ten opzichte van enkele jaren geleden.

Een gebiedsontwikkeling Vries Zuid in de voorgestelde omvang past binnen de Regio Groningen-Assen gemaakte woningbouwafspraken. De nadruk binnen de regionale afstemming ligt op de kwalitatieve invulling van het programma, toegespitst op de lokale vraag en behoefte. 3.4.

3.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Beleid

Gemeentelijk Structuurplan 2006

Medio 2006 is het Structuurplan Gemeente Tynaarlo vastgesteld. Hoewel dit structuurplan op onderdelen feitelijk gedateerd en niet meer up-to-date is, is het nog steeds van kracht.

Ten aanzien van de ontwikkeling van een uitbreidingslocatie bij Vries wordt vooral uitgegaan van de ontwikkeling van de woonwijk De Bronnen (zie par. 2.3). De locatiekeuze van De Bronnen als uitbreidingslocatie wordt ruimtelijk en landschappelijk als volgt onderbouwd. "Bij de keuze van nieuwe woningbouwlocaties in Vries spelen de volgende overwegingen een rol. Aan de westzijde van het dorp is sprake van een waardevol es- en beekdallandschap, dat in de ruilverkaveling eind jaren '50 door landschapsarchitect De Vroome is ingericht. Dit gebied mag niet worden aangetast. Dezelfde waarden doen zich voor langs de westzijde van de Groningerstraat. Ook de westrand van het woongebied De Fledders heeft ongekende landschappelijke kwaliteiten. Aan de noordzijde wordt Vries begrensd door de Noordenveldweg (N386), die het dorp op vlotte wijze aansluit op de A28, maar tevens een zware barrière voor woningbouw vormt. Zowel oversteekbaarheid als geluidhinder spelen hierbij een rol. Aan de zuidkant is ervoor gekozen om een bebouwingsvrije buffer met Assen te behouden, waarin ook ruimte is voor een ecologische verbindingzone. Blijft over de oostzijde. Hier liggen betere mogelijkheden, namelijk in het gebied tussen het huidige dorp en de A28. Eind jaren '50 heeft in dit gebied een ruilverkaveling plaatsgevonden. Landschappelijk is het daardoor nog redelijk jong. Het

gebied sluit logisch aan op de landschappelijke structuur van Vries en de recente uitbreidingen".

Het huidige ontwikkelgebied van het plan Vries Zuid betreft het laatste en meest zuidelijke ontwikkelingsdeel van de eerder beoogde ontwikkeling van De Bronnen.

Dorpsagenda Vries

In de dorpsagenda Vries is aangegeven dat de inwoners van Vries over het algemeen redelijk tevreden zijn over hun dorp. Het dorp is altijd behoorlijk in trek geweest. In de vorige eeuw is Vries fors gegroeid. De uitbreidingswijken hebben zich altijd vrij eenvoudig gevuld met bewoners uit het dorp en de regio. De laatste 20 jaar is Vries echter qua uitbreiding tot stilstand gekomen. Er zijn weinig nieuwe woningen gerealiseerd. Dit heeft zijn weerslag op de het dorp (o.a. vergrijzing en voorzieningen onder druk). Er is daarom de opgave om Vries als woondorp aantrekkelijk te houden. Dit kan ondermeer door een gerichte uitbreiding van de woningvoorraad. Doel hiervan is dat bestaande en nieuwe inwoners er prettig kunnen (blijven) wonen. Net zoals in de meeste andere dorpen in onze gemeente zetten wij hierbij in op een gemengde uitbreiding.

Structuurvisie Wonen

In 2013 hebben heeft de gemeente Tynaarlo een nieuwe Structuurvisie Wonen vastgesteld. De belangrijkste speerpunten uit deze structuurvisie zijn:

- Vergrijzing en levensloopbestendig bouwen
Wij willen tegemoetkomen aan de woonbehoefte van een vergrijzende bevolking. Onze inwoners

willen en moeten (mede als gevolg van de extramuralisering van de zorg) steeds langer zelfstandig wonen. Bij nieuwbouw is dit te realiseren en/of faciliteren door hier bij de bouw rekening mee te houden.

- Accent op bestaande kernen: De bestaande woningvoorraad moet toekomstbestendiger worden gemaakt door verduurzaming en het vergroten van de levensloopbestendigheid. Ook moet de leefbaarheid en kwaliteit van bestaande wijken en dorpen worden gewaarborgd en waar nodig versterkt. De gemeente wil goede voorwaarden scheppen voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in wijken en dorpen.
- Duurzaamheid: In het kader van de energietransitie en verduurzaming van onze samenleving ligt er een grote opgave op de woningmarkt. Nieuwbouw dient hierbij te voldoen aan de steeds strenger wordende eisen en regels op dit vlak.
- Wonen-welzijn-zorg: Wij willen bevorderen dat onze inwoners zolang mogelijk de regie over hun eigen leven kunnen behouden. Tevens willen wij de sociale samenhang in en leefbaarheid van buurten en dorpen stimuleren.
- Samenwerking gemeente-corporaties-huurdersorganisaties: We streven naar een nauwe samenwerking met corporaties en huurdersverenigingen om zo gezamenlijk de beleidsmatige doelen en ambities van de gemeente in de sociale volkshuisvesting te kunnen realiseren.
- Faciliteren regionale bouwtaakstelling: Nu de

woningmarkt zich in de afgelopen jaren in hoog tempo heeft hersteld is de regionale woningbouwopgave ook weer actueel. Hierbij is ondermeer nadrukkelijk sprake van substitutie van de woningvraag in de stad Groningen naar de ten zuidwesten van de stad gelegen kernen en gemeenten, waaronder de gemeente Tynaarlo.

Notitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo 2017

In de Notitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo 2017 wordt specifiek ingegaan op de beoogde ontwikkeling van Vries Zuid. "Wij vinden de realisatie van eengezinswoningen in de sociale huursector in de beoogde uitbreidingslocatie wenselijk. Een beperkte toevoeging van sociale huurwoningen is volgens ons mogelijk, als dit wordt beschouwd in relatie tot transformatie en de kwalitatieve opgave in de sociale huursector." Tevens is hierbij aangegeven dat de realisatie van sociale huurwoningen bijdraagt aan een evenwichtige en gemêleerde opbouw van onze woonwijken. Als concrete opgave is benoemd dat een beperkte nieuwbouw van sociale huurwoningen (10 à 20) wordt nagestreefd op de beoogde uitbreidingslocatie Diepsloot-Zuid en omgeving.

Ten aanzien van de koopsector wordt opgemerkt "In tegenstelling tot Eelde-Paterswolde ligt Vries buiten het primaire invloed gebied van de woningmarkt van de stad Groningen. Wel wordt in Vries ruimte gezien voor een beperkte toevoeging van de woningvoorraad, waarbij opgemerkt moet worden dat er vraag gestuurd gebouwd moet worden."

Woningmarktonderzoek gemeente Tynaarlo 2018

Door adviesbureau Companen zijn de mogelijkheden onderzocht voor ontwikkeling van een uitbreidingslocatie voor woningbouw. In samenhang hiermee is gekeken hiermee hoe hierin de beleidsmatige wens tot nieuwbouw van sociale huurwoningen in Vries kan worden gerealiseerd. Dit in samenhang met de totale kwalitatieve opgave in de sociale volkshuisvesting in Vries. Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft derhalve inzicht in de lokale woningmarkt en de kansen en opgaven die zich hier voordoen.

Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft blijk van (beperkte) ruimte voor nieuwbouw in Vries. Qua aantallen kan worden aangesloten bij de uitgangspunten zoals benoemd in de dorpsvisie Vries, mits hierbij wordt uitgegaan van geleidelijke of gefaseerde ontwikkeling.

Companen geeft aan dat het wenselijk lijkt om voor deze plancapaciteit in te zetten op levensloopgeschikte woningen. Daarnaast is in de Dorpsagenda Vries de ambitie uitgesproken om te komen tot gemêleerde woonwijken met een variatie aan woningtypen. Aangezien er in Vries geen specifieke segmenten zijn waar een sterk tekort aan is, lijkt een gevarieerde nieuwbouwopgave dan ook realistisch. Voorwaarde bij dit alles is uiteraard dat met de langverwachte nieuwbouw ook daadwerkelijk vestigers van buiten de kern/ gemeente worden aange trokken (zoals beoogd in de Dorpsagenda). Dit sluit overigens aan bij hetgeen in de paragraaf 3.3 'Woningbouwafspraken regio Groningen-Assen' is aangegeven.

Landschapsontwikkelingsplan

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

- Continuïteit van de beekdalen;
- Aandacht voor de beekdalranden;
- De kleur van de ruggen;
- Aandacht voor de landschappelijke overgangen;
- De verankering van de dorpen in het landschap.

Met de ontwikkeling van Vries Zuid vindt een uitbreiding plaats in wat nu nog een niet bebouwd landschap is. De ontwikkeling van dit gebied is al eerder, als onderdeel van het voormalige plan De Bronnen, in beleid vastgelegd in onder andere de structuurvisie Tynaarlo. Het landschap is de belangrijkste drager voor het gebied. Met de ontwikkeling van het plangebied zal ook inspanning worden geleverd om juist het landschappelijke kader in het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarbij wordt aangesloten bij de waarden en karakteristieken zoals deze zijn benoemd in het LOP.

Structuurvisie Cultuurhistorie

In de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 valt te lezen dat het plangebied Vries Zuid wordt gekenmerkt door landbouwontginning en als droog gebied. Het oostelijk gelegen pad (de huidige Taarloseweg) is aangeduid als een historische weg van vóór 1832. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorische waarden binnen

het gebied of de in directe omgeving waar rekening mee dient te worden gehouden.

Structuurvisie Archeologie

Ten behoeve van het voormalige woningbouwplan De Bronnen is archeologisch onderzoek gedaan. Ook de gronden ten zuiden van Diepsloot Zuid, welke nu voorzien zijn om te ontwikkelen, maakten deel uit van het onderzoeksgebied. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er zowel op de dekzandrug als in het beekdal geen archeologische waarden zijn gevonden. Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het opnemen van een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden is dan ook niet noodzakelijk.

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Tynaarlo is het gebied met de volgende verwachting aangeduid: "verstoord of archeologisch onderzocht en vrijgegeven". Vanuit de Structuurvisie Archeologie zijn er derhalve geen belemmeringen of aandachtspunten voor de realisatie van woningbouw in het gebied.

Water- en rioleringsplan

Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer (2013). De gemeentelijke zorgplicht is geformuleerd als "zorgen voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van het stedelijke afvalwater". Met afvalwater wordt hier al het water bedoeld waarvan men zich wenst te ontdoen. Het kan dus ook gaan om afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. De gemeentelijke rioleringszorg heeft betrekking op het

geheel van gemeentelijke voorzieningen voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.

Essentie van de gemeentelijke rioleringszorg is een gezonde, prettige en veilige leefomgeving. Huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater wordt ingezameld en afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinrichting. Overtollig regenwater wordt afgevoerd uit de directe woonomgeving om wateroverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Waar mogelijk houden we hemelwater vast om verdroging tegen te gaan. We zorgen ervoor dat onze rioolstelsels en de daaraan gekoppelde watersystemen klimaatbestendig blijven. Dat betekent niet dat we nooit (kortstondig) water op straat accepteren.

Duurzaamheidsvisie 2015-2025 "Dorp van de Toekomst"

Uitgangspunt is dat in 2030 Tynaarlo bestaat uit 18 krachtige en zelfvoorzienende dorpen. Met andere woorden volledig energieneutraal wonen.

De kernopgave (energieneutraal 2030) is geen blauwdruk van hoe deze opgave precies gerealiseerd dient te worden. De insteek is een richting waarin we (verschillende beleidsterreinen, inwoners, aannemers, etc.) met elkaar bewegen, passend bij een nieuwe organisatie en nieuwe overheid. Deze onderlinge beweging is ondergebracht in 4 pijlers:

- Tynaarlo tintelt van energie (duurzaam opwekken energie; opslag van duurzame energie, energiebesparing, etc.)
- Toekomst bestendig wonen en ondernemen (duur-

- zame nieuwbouw, sustainability, natuurlijke en groene leefomgeving)
- Mobiliteit & bereikbaarheid (fietsroutes woon-werkverkeer, elektrisch rijden)
- Afval is grondstof (hergebruik bouwmaterialen bij aanleg/bouw), water, biologische lokale producten, moestuinen)

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

Het verkeers- en vervoersplan uit 2007 geeft het actuele verkeersbeleid van Tynaarlo weer. Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen is hierin bepaald dat de ontsluiting van woningbouwlocaties op het hoofdwegenet en de interne wegenstructuur op orde dient te zijn. De uitgangspunten van het GVVP Tynaarlo relevant voor de ontwikkeling van de woonwijk Vries Zuid zijn de volgende: Het verbeteren van de leefbaarheid door het realiseren van (grote) verblijfsgebieden, waarbij in beginsel wordt uitgegaan van 30 km zone binnen de bebouwde kom; Het weren van doorgaand verkeer in verblijfsgebieden; specifieke aandacht voor de kwetsbare verkeersdeelnemers (fietsers, voetgangers en mindervaliden).

Groene Dorpenplan/ Bomenstructuurplan

He Groene Dorpenplan omschrijft en benoemt de groene structuren van de kernen en legt verbanden tussen deze structuren. Het stelt daarmee kaders voor toekomstige groene ontwikkelingen in kernen. De doelstellingen uit het Groene Dorpenplan zijn het bevorderen van verwevenheid van bewoond gebied en landschap; benoemen en verbinden van de groene structuren in de

kernen; benoemen en waarderen (groene) cultuurhistorische aspecten en bevorderen van de diversiteit in opbouw en sortiment van het groen. De structuur van de Taarloseweg is als Cultuurhistorisch en landschapelijk groen aangeduid. In het bomenstructuurplan wordt eveneens de Taarloseweg benoemd. De Taarloseweg is met name beplant met berken en wordt aangemerkt als een secundaire structuur.

Speelruimtebeleid

In het Speelruimtebeleid gemeente Tynaarlo (vastgesteld 10 februari 2010) staat het als volgt omschreven "De gemeente is zich bewust van het belang van buiten spelen voor kinderen en wil zorg dragen voor voldoende aanbod van veilige speelruimte in de openbare ruimte voor alle kinderen, zonder en met beperkingen. De gemeente stelt zich hiermee ook verantwoordelijk voor de aanleg en het beheer en onderhoud van speelplekken. Speelruimte is meer dan alleen locaties met speeltoestellen en sportvoorzieningen. De speelruimte, waarbij jong en oud elkaar kan ontmoeten, bevordert de sociale cohesie en leefbaarheid in de wijk.

Ten aanzien nieuwe woningbouwlocaties is concreet aangegeven "De visie is om bij nieuwbouwlocaties te streven naar een totale oppervlakte formele speelruimte van 3% van de bebouwde oppervlakte. De gemeente vindt het hierbij van belang dat het natuurlijk spelen ook een plek krijgt binnen het brede groenaanbod. Bij (nieuw)bouwprojecten moet het als vast onderdeel worden meegenomen als te reserveren ruimte voor spel en/of sport voor kinderen en jongeren.

Een landelijke tendens is om de Openbare Ruimte beweegvriendelijk in te richten. Binnen de nog verder uit te werken Omgevingsvisie van de gemeente Tynaarlo is er aandacht voor Beweegvriendelijke Inrichting Openbare Ruimte (BIOR) binnen het hoofdstuk Landschap, paragraaf Bewegen in het groen. Een groene en aantrekkelijke leefomgeving nodigt uit tot bewegen en tot het ontmoeten van dorpsgenoten. Bij de inrichting van de openbare ruimte buiten maar ook binnen de bebouwde kom wil de gemeente daar rekening mee houden. De gemeente zoekt steeds naar alternatieven om inwoners te stimuleren meer in beweging te komen.

4. Wensen en eisen

Bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk spelen vele factoren een rol. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke onderdelen in de volgende fasen van de ontwikkeling sowieso moeten worden uitgewerkt en aan welke randvoorwaarden hierbij moet worden voldaan.

4.1 Programma

Bij deze gebiedsontwikkeling wordt uitgegaan van de realisatie van 40 - 75 woningen. Uitgangspunt is dat er vraag gestuurd wordt gebouwd. Gezien de druk op de woningmarkt en de concrete roep vanuit de bevolking van Vries om deze beoogde woningbouw, willen wij de gehele locatie ineens ontwikkelen. In beginsel gaan wij in het kader van de grondexploitatie uit van een gangbaar uitgiftetempo van ca. 10 jaren.

Het exacte aantal woningen ligt niet vast, maar wordt medebepaald door de ruimtelijke invulling en kwaliteiten van het gebied. Met andere woorden. Hoeveel woningen passen in het gebied, om te komen tot een kwalitatieve invulling van het gebied aansluitend op de bestaande context en structuren in Vries. Hierbij spelen ook ruimte vragende opgaven als waterberging en duurzaamheid een belangrijke rol. Doelstelling is om een woonwijk te ontwikkelen die tegemoetkomt aan de concrete woningvraag/ -behoefte in Vries en een blijvende meerwaarde biedt aan het dorp Vries. Maar bovenal een fijne woonomgeving is voor de bewoners van deze wijk.

Uitgegaan wordt van een gemêleerde woonwijk met grondgebonden woningbouw. Hierin is afhankelijk van vraag en behoefte zowel ruimte voor vrijstaande woningen en tweekappers, als ook voor sociale huurwoningen en goedkopere koopwoningen c.q. starterswoningen. Het stedenbouwkundig plan en vervolgens het op te stellen bestemmingsplan moeten ruimte bieden aan een variatie aan woonomgevingen c.q. -milieus. Flexibiliteit in de wijze, waarop de diverse vlekken binnen het gebied Vries Zuid ingevuld kunnen worden, is hierbij van groot belang.

4.2 Landschappelijke inpassing

De nieuwe dorpsrand aan de zijde van Vries Zuid in combinatie met een zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte kan een raamwerk/casco vormen voor een variatie aan woonomgevingen en mogelijk ook aan andere functies. Flexibiliteit in de wijze, waarop de diverse vlekken binnen het casco ingevuld kunnen worden, is hierbij van groot belang. Het stedenbouwkundige plan zal eveneens veel nadruk moeten leggen op de inpassing van en de overgangen van het plan naar de Asserstraat met de bijbehorende bebouwing, de bebouwing aan de Graskampen en de zijde van de Taarloseweg. Het karakter van deze randen is fundamenteel verschillend.

Normaal gesproken kennen dorps uitbreidingen een dichtheid van circa 15 woningen per ha. Dit ruimtegebruik gaat uit van een gemêleerde opbouw met kleine en grotere percelen. De landschappelijke inpassing zal extra ruimte vergen. Ook klimaatadaptatie (waterberging) kent een grotere ruimte behoefte. Energieproductie op wijkniveau of dorpsniveau, zal eveneens in het ruimtegebruik aandacht vragen. In stedenbouwkundige zin is het eveneens zinvol om doorkijk te maken naar een plan met een langere termijn, dan de huidige planvorming voorziet.

De concrete opgave is om ter plekke 40 tot 75 woningen te realiseren mét veel respect voor de bestaande beplantingen en historie. Ook de ontwikkeling van een dorpsrand, al dan niet tijdelijk van aard, is cruciaal. Een dorp is immers nooit af. De nieuwe dorpsrand, die nu ontworpen wordt, kan in de toekomst bijvoorbeeld

fungeren als een groenelement in de wijk. De woonwijk zal ruimte bieden aan verschillende woningtypes gesitueerd in een aantal woonmilieus. Samenhang en flexibiliteit binnen het plan en samenhang met de omgeving zullen belangrijke uitdagingen zijn in het aanstaande ontwerpproces.

4.3 Ecologie

Bij de ontwikkeling van het gebied Vries Zuid moet worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Voor Natuur en Landschap geldt de nieuwe Wet natuurbescherming 2017. Hieruit volgen regels ten aanzien van soortenbescherming en gebiedsbescherming.

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. Sinds 1 januari 2017 is de nieuwe Natuurbeschermingswet van kracht. Aan deze nieuwe wet zal getoetst moeten worden. Er zal daarom opnieuw volledig ecologisch onderzoek nodig zijn.

Voor het gebied Vries Zuid is gebiedsbescherming zeer 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. Inmiddels zijn benodigde ecologische onderzoeken in gang gezet. Eventueel kan hierna nog aanvullend onderzoek plaatsvinden. Afhankelijk van de uitkomsten en indien noodzakelijk zullen mogelijkerwijs compenserende of mitigerende moeten 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 indien mogelijk in te passen of te stimuleren.

4.4 Water

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Hiervoor zal voor het gebied Vries Zuid een water- en rioleringsplan worden opgesteld. Deze zal door het waterschap Noorderzijlvest moeten worden beoordeeld en akkoord bevonden.

Hierbij zal veel aandacht uitgaan naar zaken als klimaat adaptatie en mitigatie. Er zal voor de ontwikkeling van het gebied Vries Zuid een robuust en klimaatbestendig water en rioleringssysteem moeten worden gerealiseerd dat voorbereid is op de opgaven van de toekomst (waaronder die uit de Kaderrichtlijn Water). Dit betekent ondermeer: uitgaan van de trits vasthouden, opvangen en afvoeren. Maar ook meer groen, minder verharding en meer onverhard terrein. Daarnaast zal er aandacht zijn voor zaken als hitte en droogte.

Opgave is om de berging van hemelwater zo veel mogelijk binnen het plangebied op te lossen. Is dit niet mogelijk, dan kan eventueel worden uitgeweken naar het buitengebied, echter heeft dit niet de voorkeur. Daar waar mogelijk worden zowel DWA, als HWA aangesloten op het bestaande stelsels in de wijk Diepsloot. Aandachtspunt hierbij is dat de bergingscapaciteiten van de vijvers in Diepsloot reeds maximaal worden benut. Evenals bij de wijk Diepsloot geldt als aandachtspunt het tijdig ledigen van het HWA-stelsel om voldoende bergingscapaciteit te behouden.

4.5 Duurzaamheid

Er wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel. Het rioleringsstelsel zal worden ontworpen conform de vereisten van de Leidraad Riolerings.

Duurzaamheid is natuurlijk nauw verweven met de verschillende beleidsvelden binnen deze startnotitie. In deze paragraaf geven we speciale aandacht aan die onderdelen die vallen binnen de vier pijlers van de gemeentelijke duurzaamheidsvisie, zoals genoemd in hoofdstuk 3. Hierbij maken we onderscheid tussen de te bouwen woningen, en de woonomgeving.

Voor de te bouwen woningen betekent dit concreet:

- Zij zo energiezuinig mogelijk worden gebouwd (maximaal 25 kWh/m²/jaar), o.a. door isolatie en slim gebruik van de warmte en het licht van de zon;
- Zij aardgasvrij worden gebouwd;
- In het openbaar gebied een ondergrondse infrastructuur zal worden gerealiseerd in het kader van duurzaamheid en de energietransitie. Dit ter voorbereiding op toekomstige energievormen als bijvoorbeeld waterstof;
- Het aandeel hernieuwbare energie waar mogelijk 100%, maar tenminste 50% van de totale energiegebruik is, onder andere door het streven naar optimale positionering van de woning(daken), zodat zonnepanelen en -boilers goed kunnen renderen;
- Het materiaalgebruik zo duurzaam mogelijk, en daarmee de milieubelasting zo laag mogelijk is, en ten hoogste een MPG (Milieuprestatie gebouwen) kennen van 1,0.

Voor de woonomgeving betekent dit:

- Aandacht wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing van de wijk;
- Ruimte wordt gegeven aan duurzame woonvormen, bijvoorbeeld woningen op kleinere kavels, maar met een gemeenschappelijke tuin;
- Aandacht wordt gegeven aan waterberging in de wijk, o.a. door het zo groen en blauw mogelijk aanleggen van de openbare ruimte, en bijvoorbeeld door het stimuleren van groene en blauwe inrichting van particuliere kavels;
- Infrastructuur zo wordt aangelegd dat duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd, o.a. door elektrische laadpalen te faciliteren, en bijvoorbeeld het aanleggen van veilige fietsroutes (o.a. schoolroutes).

4.6 Geluid

Industriegeluid

Alle in de ruime omtrek gelegen bedrijven hebben reeds op kortere afstand woningen liggen. Derhalve zullen deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt door de komst van nieuwe woningen in het gebied Vries Zuid.

Wegverkeersgeluid

Bij realisatie van een nieuwe weg of nieuwe woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan voldaan kan worden mag, als er in redelijkheid geen geluid reducerende maatregelen mogelijk zijn, een hogere waarde verleend worden van in 63 dB in de bebouwde kom.

Uit indicatieve berekening blijkt dat de 48 dB-contour van de Asserstraat op circa 75 meter uit de as van de weg ligt. De 48 dB-contour van de Taarloseweg en de Graskampen liggen op circa 7 meter uit de as van de weg. Voor deze laatste twee is de Wet geluidhinder niet van toepassing vanwege de hier maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Voor de woningen binnen de contour van de Asserstraat zijn dus hogere waarden nodig. De maximale waarde van 63dB ligt op het fietspad langs de Asserstraat. Bij woningen met een hogere waarde dient extra aandacht te zijn voor de gevelisolatie om aan het Bouwbesluit te voldoen.

De conclusie is dat het aspect geluid geen beperking voor de beoogde ontwikkeling op zal leveren.

4.7 Milieuzonering en M.e.r.

In de omgeving van het plangebied zijn twee milieugevoelige bedrijven gelegen: een melkveehouderij aan de Taarloseweg 27 en een dierenarts/kliniek aan de Asserstraat 29a. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand voor geur tot andere bewoning van respectievelijk 100 en 30 meter. Deze grens zal in de komende tijd vergroten i.v.m. de herziening van de Wet geurhinder en veehouderij. Vermoedelijk zal de grens van 100 meter worden verruimd tot 250 meter.

De afstand van de melkveehouderij tot het beoogde plangebied bedraagt bijna 300 meter en de afstand van de dierenartspraktijk tot deze grens is bijna 40 meter. Derhalve vormen beide bedrijven geen beperkende factor voor de beoogde woningbouw.

Op basis van de huidige informatie mag ervan uit worden gegaan dat de beoogde ontwikkeling niet M.e.r.-plichtig is. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zal wel een aanmeldnotitie in het kader van de vormvrije M.e.r.-beoordeling worden opgesteld.

4.8 Externe veiligheid

Een inventarisatie is uitgevoerd aan de hand van de risicokaart. Ten westen van het plangebied loopt parallel aan de Asserstraat (oostzijde) een hogedruk aardgastransportleiding (N-507-30) van de Gasunie (40 bar - 6"). Verder zijn in de nabijheid van het ruimtelijk plan geen risicobronnen aanwezig.

Zoals het er naar uitziet valt het invloed gebied van de buisleiding deels over het plangebied. De 1%- en 100% letaliteitszone bedraagt respectievelijk 70 meter 50 meter en vallen deels over het plangebied. Ervaring leert dat het groepsrisico laag blijft en het aspect externe veiligheid hierdoor waarschijnlijk geen beperkingen oplevert voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Er dient wel een QRA (Carola-berekening) te worden gemaakt om de toename van het groepsrisico precies in beeld te brengen.

4.9 Luchtkwaliteit

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet op de beoogde woningbouwlocatie worden voldaan aan de geldende luchtkwaliteitsgrenswaarden. Op basis van de Atlas voor de Leefomgeving kan worden geconcludeerd dat ter plaatse wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsgrenswaarden en ook aan de WHO-advieswaarden voor luchtkwaliteit.

Conclusie is dat het project niet-in-betekenende-mate zal bijdragen aan de concentraties stoffen in de lucht. Ter plaatse wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsgrenswaarden, er is sprake van een voor woningbouw goede ruimtelijke ordening. Uit oogpunt van luchtkwaliteit bestaat geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.10 Bodem

Binnen het te ontwikkelen gebied zijn enkele voor bodemverontreiniging verdachte locaties aanwezig. Deze zullen allen moeten worden onderzocht voordat het terrein bouwrijp wordt gemaakt. Het gaat daarbij om:

- Enkele erfverhardingen met puin en/of bouw- en sloopafval;
- Puinpaden;
- Diverse asbestverdachte opstallen (bouwjaar in de periode 1945 – 1995);
- Waterbodems sloten.

Op de korte termijn zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd op de verdachte locaties en naar het grondwater binnen het projectgebied. Afhankelijk van de uitkomsten en kan hierna nog aanvullend bodemonderzoek of indien noodzakelijk een bodemsanering worden uitgevoerd. Eén en ander dient te zijn afgerond alvorens met de feitelijke uitvoering c.q. bouwrijp maken van het terrein kan worden gestart.

4.11 Openbare ruimte

Verkeer en infrastructuur

Vanwege veiligheid en bereikbaarheid moet het beoogde ontwikkelgebied Vries Zuid meervoudig worden ontsloten. Hierbij moeten minimaal twee ontsluitingen geschikt zijn voor autoverkeer. Uitgangspunt is inrichting van de woonwijk als 30-km zone. Aandachtspunt is de ontsluiting van de woonwijk voor kwetsbare verkeersdeelnemers, zoals fietsers, voetgangers en mindervaliden.

In het kader van bereikbaarheid voor hulpdiensten en de vuilnisauto worden in beginsel geen doodlopende straten toegepast, tenzij hiervoor een andere passende oplossing is voorzien.

Bij het ontwerp van de woonwijk zal aandacht zijn voor het inpassen van een langzaam verkeerroute richting het centrum van Vries.

In aansluiting bij de rest van het dorp Vries en passend bij de functie van woonstraat wordt uitgegaan van een wegbreedte van 5 meter. Civieltechnische eisen voor de te realiseren infrastructuur zijn conform de normen van CROW en ASVV. De toe te passen parkeernorm is conform CROW, waarbij zoveel als mogelijk zal worden uitgegaan van parkeren op eigen erf.

Bij ontwerp en inrichting van de openbare ruimte is aandacht voor het aspect toegankelijkheid. Hiervoor zal het VN-panel tijdig bij de ontwikkeling worden betrokken.

Groen

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

De structuur van de Taarloseweg is als Cultuurhistorisch en landschappelijk groen aangeduid. Concreet betekent dit dat bij de ontwikkeling van het gebied Vries Zuid specifieke aandacht zal gaan naar de landschappelijke inpassing, met name voor de overgang woonwijk naar landschap. Tevens zetten wij in op het bevorderen van biodiversiteit.

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 onderhouden.

Speelvoorzieningen

Het uitgangspunt in het speelruimtebeleid is voldoende aanbod van veilige speelruimte, waarbij jong en oud elkaar kan ontmoeten. Aanvullend moet er ook rekening gehouden worden met het Beweegvriendelijk Inrichten van de Openbare Ruimte.

Bij het ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte gaan wij uit van de uitgangspunten uit het speelruimtebeleid en BIOR. Concreet voor de nieuwbouwlocatie Vries-Zuid moet er rekening worden gehouden met een formele speelruimte van 3% van de bebouwde oppervlakte. Daarnaast moet de inrichting van de openbare ruimte uitnodigen om inwoners (meer) te laten bewegen.

5. Communicatie en participatie

5.1 Doelgroepen Vries Zuid: wie doen er mee?

Bij de ontwikkeling van Vries Zuid willen we dat belanghebbenden gelegenheid krijgen om mee te doen in de planontwikkeling. We geloven dat we zo komen tot een beter plan dat aansluit bij de wensen en behoeften van het dorp Vries. Een plan dat kan rekenen op een zo breed mogelijk draagvlak.

In dit participatieplan wordt de aanpak hiervoor beschreven. Deze aanpak is niet in beton gegoten. Een kenmerk van participatie is dat we tijdens de planontwikkeling in de gaten houden hoe verschillende stakeholders op een goede manier betrokken kunnen worden. Als het nodig is, zullen we onze aanpak aanpassen aan de actuele situatie.

Bij de ontwikkeling van Vries Zuid hebben we in de eerste plaats te maken met inwoners die een directe relatie hebben met de nieuwe woonwijk. Dat zijn de direct omwonenden in Diepsloot, de Taarloseweg en de Oude Asserstraat en de toekomstige bewoners van de wijk. Zij worden rechtstreeks uitgenodigd deel te nemen in het participatieproces. Een aantal omwonenden heeft daarnaast een specifiek belang, bijvoorbeeld omdat hun perceel grenst aan het plangebied of omdat zij een stukje van het plangebied in bruikleen hebben. Deze omwonenden worden persoonlijk benaderd om hun situatie te bespreken en individuele afspraken te maken.

Daarnaast hebben we gezien, bijvoorbeeld tijdens de informatieavond die 13 december werd gehouden, dat de belangstelling voor Vries Zuid breder is. Veel inwoners van het dorp Vries voelen zich betrokken bij de ontwikkeling van hun dorp en krijgen daarom de mogelijkheid om te participeren in de planontwikkeling.

Aanmeldingen informatieavond

Na afloop van de informatieavond van 13 december hebben zo'n 30 inwoners een ideeënkaart achtergelaten. Uit deze inzendingen blijkt dat mensen graag zo vroeg mogelijk in het ontwikkelproces betrokken willen worden. Alle inzenders ontvangen een persoonlijke uitnodiging voor deelname aan het participatietraject. Daarnaast komt er een algemene oproep via de gemeentepagina

Specifieke belangengroepen

Tot slot hebben we in Vries te maken met een aantal specifieke belangengroepen. Deze doelgroepen zullen een uitnodiging ontvangen om deel te nemen aan het ontwikkelproces, zodat zij vanuit hun expertise of belang een bijdrage kunnen leveren. Het gaat ondermeer om de volgende doelgroepen:

- Starters
- Ouderenbond
- Geïnteresseerden in alternatieve woonvormen
- VN-panel
- Drents Landschap, Staatsbosbeheer, IVN
- Boermarke
- Historische vereniging Oud-Vries

5.2 Taken en rollen

Deelnemende inwoners
(omwonenden en geïnteresseerden):
geïnformeerd worden, meedenken en meecreëren
(= niet beslissen).

Specifieke belangengroepen:
worden gericht uitgenodigd om een bijdrage te leveren
vanuit hun specifieke expertise of belang.

Betrokken ambtenaren:
zijn inhoudelijk deskundig, bewaken de vastgestelde
kaders, zijn gespreksleider tijdens de ontwerpessies.

Projectleider en stedenbouwer:
zien toe op een goed proces, verzamelen de ideeën
van inwoners, vertalen deze ideeën naar een ontwerp
en koppelen dit terug naar de deelnemers.

College B&W:
weegt belangen en neemt besluiten in het algemeen
belang, voert vastgesteld beleid uit.

Gemeenteraad:
stelt kaders en beleid vast, maakt afwegingen en
neemt besluiten in het algemeen belang, controleert
het bestuur.

5.3 Participatie aanpak: van grote lijnen naar details

Het ontwikkelproces van Vries Zuid bestaat uit 3 fasen:

Fase 1: stedenbouwkundig plan

Fase 2: bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Fase 3: inrichtingsplan

Het ontwikkelproces verloopt in een trechtervorm (zie afbeelding). In fase 1, de fase om te komen tot een stedenbouwkundig plan, worden de grove structuren van de wijk geschetst. Naar mate het traject vordert, zal de inhoud steeds meer over de verdere uitwerking en details gegaan. In iedere fase wordt een aantal concrete vraagstukken voorgelegd aan de deelnemers, bijvoorbeeld op het gebied van verkeer, duurzaamheid en wonen.



5.4 Fase 1. Ontwerpsessies: ontwerpend onderzoeken

In fase 1 worden de grove contouren van de wijk geschetst. In deze fase van het ontwikkelproces worden deelnemers ingedeeld in gemêleerde groepen. Wij denken hierbij aan groepen van 6-8 personen, waarin alle ter zake doende belangen zijn vertegenwoordigd. Op deze manier vindt een brede discussie plaats tussen verschillende belanghebbenden. Onder deskundige begeleiding van ambtenaren en stedenbouwkundig adviesbureau gaan deelnemers 'ontwerpend onderzoeken'. Dat wil zeggen dat zij per thema al tekenend en schetsend een aantal scenario's, kansen en knelpunten verkennen. In 2 à 3 bijeenkomsten worden de contouren steeds verder uitgewerkt. Deelnemers doen aanbevelingen over:

- Verkeersontsluiting
- Ruimtelijke structuren van de wijk
- Aansluiting met bestaande structuren
- Dorpsrand Vries
- Duurzaamheid
- Wonen (woontypen, plaatsbepaling in de wijk)

Iedere ontwerpsessie begint plenair. Deelnemers krijgen relevante achtergrondinformatie, zodat iedereen met dezelfde kennis begint aan de ontwerpsessie. De stedenbouwer introduceert welke vraagstukken voorliggen en koppelt terug hoe de input uit de vorige bijeenkomst is verwerkt. Een ontwerpsessie eindigt ook plenair, waarbij de verschillende groepen hun aanbevelingen terugkoppelen. De stedenbouwer verwerkt alle adviezen in het stedenbouwkundig plan. Dit resulteert uiteindelijk in een 'vlekkenplan' waarin te zien is hoe de

wijk in hoofdlijnen wordt ingericht en hoe de verschillende onderdelen zich tot elkaar verhouden.

Spelregel: elke werksessie levert een aantal uitgangspunten op die de stedenbouwkundig architect verwerkt in het ontwerp. Om de voortgang van het proces te borgen dienen deze uitgangspunten als kader voor de volgende werksessie.

Eindproduct(en) en geplande besluitvorming fase 1:
Stedenbouwkundig plan, oktober 2019 in gemeenteraad

5.5 Fase 2. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Na vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp zullen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Voor het vaststellen hiervan gelden de reguliere inspraakprocedures. Dat betekent niet dat in fase 2 geen andere vormen van participatie plaatsvinden. Er blijft een aantal thema's over die we met belanghebbenden willen vormgeven. De vraagstukken die we voorleggen zullen in deze fase wel steeds specifieker worden. Denk bijvoorbeeld aan keuzes in materialen die gebruikt gaan worden, de inrichting van groenstroken en de openbare verlichting. In deze fase wordt ook nagedacht hoe de toegankelijkheid van de wijk zo goed mogelijk kan worden ingericht.

Het trechtermodel zien we ook terug in de samenstelling van de groepen. In deze fase gaan we gericht doelgroepen benaderen om ideeën te leveren op voor hun relevante thema's. Niet iedereen praat in deze fase nog overal over mee. In welke vorm de participatie plaatsvindt wordt in overleg met het stedenbouwkundig bureau bepaald, maar gedacht kan worden aan:

- Ontwerpwedstrijd voor basisscholen, bijvoorbeeld voor de speeltuin in de wijk;
- Aanvullende ontwerpsessies;
- Inloopbijeenkomsten;
- Aanvullende online enquêtes.

Eindproduct(en) en geplande besluitvorming: ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan, februari 2020 in gemeenteraad

5.6 Fase 3. Inrichtingsplan

In deze fase vindt de detailuitwerking plaats van fase 1 en 2. Het participatieprogramma loopt in deze fase tegen het einde. Vanzelfsprekend gelden hier ook de gebruikelijke inspraakprocedures. Ook is het goed mogelijk dat er nog enkele specifieke vraagstukken zijn die we willen voorleggen aan betrokkenen. De communicatie zal in deze fase steeds meer verschuiven naar het aangesloten houden van de verschillende belanghebbers. Laten zien hoe de ontwikkelde ideeën worden uitgewerkt en uitgevoerd.

Het participatietraject wordt feestelijk afgesloten met alle deelnemers, bijvoorbeeld bij aanvang van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de eerste percelen.

5.7 Goede informatievoorziening

Randvoorwaarde voor participatie is een goede informatievoorziening richting alle betrokkenen. Stakeholders, in de breedste zin van het woord, worden daarom op de hoogte gehouden van de ontwikkeling van Vries Zuid door de volgende (reguliere) middelen in te zetten:

- Nieuwsbrief Vries Zuid
- Themapagina Vries Zuid op www.tynaarlo.nl
- Gemeentepagina
- Persberichten
- Facebook
- Twitter

6. Middelen en financiën

In dit hoofdstuk geven wij een inzicht in de te doorlopen ontwikkelstappen en de bijbehorende planning. Tevens is hierin aangegeven wat de belangrijkste besluitvormingsmomenten zijn en door wie deze worden genomen.

6.1 Globale verkenning grondexploitatie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een eerste globale raming gemaakt voor de grondexploitatie. Wij zijn voor de raming uitgegaan van 75 woningen. Het plan kan gefaseerd worden uitgevoerd en er is rekening gehouden met een doorlooptijd van 10 jaren. Omdat er nog geen nadere duiding bestaat over de verschillende woningsegmenten is thans gerekend een verdeling voor 25 goedkope woningen, 30 midden duur en 20 duur.

De conclusie is dat o.b.v. het beoogde programma en de kenmerken van een "standaard" woningbouwlocatie de grondexploitatie budgettair neutraal kan verlopen of een beperkte plus kan opleveren. Op grond van de exacte kaders voor en uitwerking van deze ontwikkeling kan het resultaat hiervan afwijken. Eén en ander zal in de volgende fase van ontwikkeling (opstellen stedenbouwkundig plan) in een grondexploitatie nader worden uitgewerkt. Het streven is een sluitende grondexploitatie.

6.2 Grondposities

In het beoogd plangebied zijn twee eigenaren betrokken. Naast de gemeente (voor ca 60%) is dat Woonconcept uit Meppel (ca 40%). Wij hebben met de ontwikkeldochter van Woonconcept WVG gesproken en verwachten afspraken te kunnen maken over de beschikbaarheid van hun gronden. Meest waarschijnlijk is een bouwclaimmodel waarbij WVG haar grond inbrengt en bouwkavels terugkoopt ten behoeve van projectmatige woningbouw. Wanneer wij definitieve afspraken kunnen maken is daarmee ook het kostenverhaal op voorhand verzekerd.

Mochten wij onverhoopt niet tot afspraken kunnen komen, dan is het ten behoeve van het kostenverhaal nodig om naast het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen.

6.3 Plangebied

Wij zijn binnen de raming uitgegaan van twee oppervlakte scenario's. Scenario 1 kent een plangebied met een oppervlakte van 5.75.06 ha (zie kaartje par. 1.2). Dit scenario brengt relatief grote woningkavels met zich mee voor alle woningsegmenten. Grotere woningkavels passen overigens goed bij het karakter van Vries en zijn bij dit plangebied ook nodig voor de financiële haalbaarheid.

Het 2e scenario, dat in zuidelijke richting tot aan het zandpad naast perceel Asserstraat 29 loopt, kent een oppervlakte van 4.79.36 ha. De woningdichtheid hier bedraagt 15,65 woningen per hectare hetgeen 2,6 woningen per hectare meer is dan voor scenario 1 het geval is. De uitgeefbare oppervlakte voor scenario 2 bedraagt ca 61% waarmee de opbrengstpotentie aanzienlijk toeneemt. De financiële haalbaarheid is hierdoor meer verzekerd en het risico kleiner dan voor scenario 1 het geval is.

Gezien de kaders en eisen vanuit de diverse beleidsvelden, waaronder landschappelijke inpassing, de wateropgave en klimaatbestendigheid kiezen wij voor het grotere plangebied zoals geschetst in scenario 1. Dit plangebied komt overeen met hetgeen is aangegeven in paragraaf 1.2. Dit plangebied biedt meer ruimte voor de noodzakelijke ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Indien nodig kan voor deze inpassing tevens nog worden uitgeweken naar het omliggende buitengebied, als heeft dit niet onze voorkeur. Let wel. De feitelijke woningbouw zal uitsluitend worden gerealiseerd binnen de grenzen van het aangegeven plangebied.

7. Planning en besluitvorming

In dit hoofdstuk geven wij een inzicht in de te doorlopen ontwikkelstappen en de bijbehorende planning. Tevens is hierin aangegeven wat de belangrijkste besluitvormingsmomenten zijn en door wie deze worden genomen.

7.1 Planning

In deze startnotitie wordt volstaan met een globale planning op hoofdlijnen. Belangrijkste tijdbepalende factor vormt de bestemmingsplanprocedure die moet worden doorlopen om de beoogde ontwikkeling van Vries Zuid mogelijk te maken. Na het accorderen van deze startnotitie door de gemeenteraad zal meteen opdracht worden verleend voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Dit proces – dat wij in een participatief proces samen met alle betrokkenen en belanghebbenden willen invullen – zal zo spoedig mogelijk worden opgestart. Wij hopen voor het zomerreces 2019 te komen tot een concept stedenbouwkundig plan. Zodoende willen wij bereiken dat de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan en het starten van de bestemmingsplanprocedure zo spoedig mogelijk na het zomerreces kan plaatsvinden.

Globale tijdsplanning project Vries Zuid		jan-19	feb-19	mrt-19	apr-19	mei-19	jun-19	jul-19	aug-19	sep-19	okt-19	nov-19	dec-19	jan-20	feb-20	mrt-20	apr-20	mei-20	jun-20	jul-20	aug-20	sep-20	okt-20	nov-20	dec-20
opstellen en goedkeuren startnotitie				raad																					
<i>Initiatief- en definitiefase</i>																									
- aanbesteding opstellen BP en SP/BKP																									
- gebiedsonderzoeken																									
- opstellen concept Stedenbouwkundig Plan (SP)																									
- opstellen voorontwerp bestemmingsplan (BP)											raad														
- ter inzage legging voorontwerp BP en SP																									
<i>Ontwerfase</i>																									
- opstellen ontwerp Beeldkwaliteitsplan (BKP)																	raad								
- ter inzagelegging ontwerp BP en BKP																									
- verwerken zienswijzen																									
- vaststelling definitief BP en BKP																					raad				
- beroepsfase																						*			
<i>Voorbereidings- en realisatiefase</i>																									
- opstellen en aanbesteden civiel bestek																									
- start bouwrijp maken																									

* BP onherroepelijk indien geen beroep bij Raad van State

7.2 Besluitvorming

Hieronder hebben wij de belangrijkste besluitmomenten op een rij gezet. Tevens is aangegeven bij welke besluitvorming het bestuur (college/raad) wordt betrokken.

Maart 2019

- Startnotitie Vries Zuid/ opdracht start projectontwikkeling Vries Zuid
- door gemeenteraad

April 2019

- Aanbesteding stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan
- door burgemeester en wethouders

September 2019

- concept stedenbouwkundig plan
- door burgemeester en wethouders

Oktober 2019

- voorontwerp bestemmingsplan – door gemeenteraad

Januari/februari 2020

- ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan
- door college van burgemeester en wethouders en gemeenteraad

Juni/juli 2020

- definitieve vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
- door gemeenteraad

Oktober 2020

- bestek/ aanbesteding bouwrijp maken
- door college van burgemeester en wethouders

