

Inhoud

1. Samenvatting 1

2. Inleiding 6

2.1. Aanleiding 6

2.2. Vraagstelling 6

2.3. Plan van aanpak 7

2.4. Leeswijzer 7

3. Locatieanalyse 8

4. Vraag- en doelgroepenanalyse 11

4.1. Marktopnamecapaciteit Vries: afweging lokaal en regionaal 11

4.2. Kwalitatieve woningvraag in beeld 18

4.3. Naar een woningbouwprogramma voor Vries 22

4.4. Effecten bestaande plannen en doorstroming bestaande voorraad 23

5. Kosten / kwaliteitanalyse 26

5.1. De kwaliteitsvraag in beeld 26

5.2. Kosten en kwaliteit vergeleken 28

6. Concurrentieanalyse 30

Bijlage 1: Woningbouwlocaties per woonsfeer (inclusief herstructurering) 1

Bijlage 2: Plannen binnen de gemeente 1 - 1 -

1. Samenvatting

De gemeente Tynaarlo ontwikkelt de wijk De Bronnen aan de oostzijde van het dorp Vries. In totaal gaat het om 550 woningen, te realiseren vanaf het jaar 2013. Ook wordt een MFA binnen de locatie neergezet. De gemeente heeft belangrijke duurzame ambities bij de ontwikkeling van de wijk.

Ter onderbouwing van de ontwikkeling bij de locatie De Bronnen heeft de gemeente een marktverkenning laten opstellen. Deze marktverkenning geeft antwoord op:

De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor De Bronnen.

Kansrijke kwaliteiten van de locatie en de te ontwikkelen concepten.

De reële prijs voor deze kwaliteiten.

Concurrentie met andere locaties.

De kwaliteiten van de locatie

Op grond van locatie-bezoek en gesprekken met marktkenner hebben we een beeld gekregen van kansen en bedreigingen voor deze ontwikkellocatie.

Het plangebied kent een aantrekkelijk landschapstype. **Behoud van beeldbepalende landschapselementen** als de houtwallen zijn essentieel voor de uitstraling van het gebied, en ook passend bij de duurzame ambitie van de gemeente.

Met name het noordelijk deel van het plangebied (grenzend aan de sportvelden) heeft veel kwaliteiten. Het ligt voor de hand hier de ontwikkeling van De Bronnen te beginnen en geleidelijk zuidwaarts uit te bouwen.

De ligging ten opzichte van de **A28 is gunstig**. Daarbij is Assen als werk-, winkel- en uitgaansgebied zeer nabij.

Aandacht verdient wel de ontsluiting van het plangebied, waarbij een ontsluiting aan de noordzijde in elk geval de voorkeur verdient. Een ontsluiting aan de zuidzijde is aan te bevelen voor de aantakking op de Rijksstraatweg naar Assen.

Voor huidige inwoners van Vries is de ligging aan de oostzijde van het dorp potentieel kwetsbaar. De nabijheid van de A28 zou kunnen leiden tot geluidshinder. Wij vermoeden dat dit meer beeldvorming betreft, gezien de overheersende windrichting in het voordeel van De Bronnen. Ook de ligging buiten de geluidscontour van de A28 bevestigt dit.

De ligging ten opzichte van het centrum van Vries is met 500 tot 1.000 meter voor „mobiele“ huishoudens geen bezwaar. Daarbij heeft Vries een behoorlijk voorzieningenaanbod voor een kern van deze omvang. Uitzondering is het zorgaanbod, waar zorg door opschaling meer op afstand wordt geleverd.

De **afstand is voor senioren die minder goed ter been** zijn te groot. Specifieke seniorenconcepten op deze locatie zijn alleen in uitzonderingsgevallen mogelijk. Voor nieuwe mobielere generaties senioren (empty-nesters, waarvan de kinderen kort het huis uit zijn), biedt de locatie wel een potentieel aantrekkelijk woonmilieu, met rust en ruimte.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

De locatie De Bronnen ligt tussen Assen en Groningen nabij de A28. Vanuit het regionale woonwensenonderzoek wordt Vries getypeerd als een „Volledige Kern“, vanwege de schaal en de aanwezige voorzieningen. Dit type kernen kan volgens het regionale onderzoek op een regionale aantrekkingskracht rekenen. In het onderzoek is de regio - 2 -

omschreven als een „roltrapregio“. Jongeren gaan studeren in Groningen en komen daarvoor de regio binnen. Als deze groep een gezin gaat vormen, verhuist een deel op enig moment naar dorpse woonmilieus, waarbij „Volledige Kernen“ in het bijzonder in trek zijn.

De gemeente Tynaarlo kent een drietal „Volledige Kernen“: Eelde, Vries en Zuidlaren. In het regionale onderzoek is de woningbehoefte voor de volledige kernen in de gemeente Tynaarlo in de periode 2010-2020 berekend op 1.000 toe te voegen woningen. Deze behoefte bestaat voor een deel uit „eigen behoefte uit de gemeente Tynaarlo“ en voor een deel uit „vestigings“. In de figuur is deze behoefte toegedeeld naar de drie Volledige Kernen.

Assen

Vries

+20

Zuidlaren

+100

Eelde

+80

Groningen

+350

+450

+600

De Volledige Kernen hebben samen een eigen behoefte van 200 woningen. Daarnaast is er een vestigingspotentieel uit de stad Groningen van circa 450 huishoudens (oranje pijl). Vanuit zuidelijke en oostelijke gemeenten (met name Assen en Hoogezand) is een vestigingspotentieel van circa 350 huishoudens (blauwe pijl). De positie van Terborch is afzonderlijk aangegeven met de rode pijl: circa 600 huishoudens tussen 2010 en 2020.

De behoefte vanuit Groningen (450) richt zich in hoofdzaak op Eelde en Zuidlaren. De behoefte uit voornamelijk de omliggende Drentse gemeenten (350) verdeelt zich vooral over Vries en Zuidlaren. Zuidlaren heeft zo een brugfunctie door zowel een potentiële opvangfunctie voor vestigings uit Groningen als uit andere Drentse gemeenten. Dit geldt - 3 -

op deze manier niet voor Vries. Zuidlaren heeft ook functioneel een sterke relatie met Groningen (werk, winkelen), waarbij Vries meer als Drentse woonkern wordt ervaren.

Dit onderzoek gaat uiteindelijk om een behoeftebepaling voor Vries. Wij hebben gekeken in welke mate de aantallen zijn toe te delen aan de kern Vries, dit in verband met de locatie De Bronnen. Gelet op genoemde kwaliteiten van de locatie zou Vries in potentie aantrekkingskracht hebben in de regionale markt. Vraag is in hoeverre de locatie De Bronnen deze markt weet aan te boren:

In aantallen: hoeveel woningen kunnen jaarlijks redelijkerwijs afgezet worden (lokaal en regionaal)

In kwaliteiten: welke kwaliteiten vergroten / bepalen de aantrekkingskracht van De Bronnen.

Voor **Vries en Zuidlaren** geldt dat bovenop de eigen behoefte (20 voor Vries en 100 voor Zuidlaren) de totale toevoeging vanuit de regionale behoefte (buiten de stad Groningen) neerkomt op circa 350 woningen in de periode 2011-2021. Waarbij voor met name Zuidlaren geldt dat hier bovenop een extra plus gerealiseerd kan worden door uitstromers uit Groningen te bedienen. Hoe groot die plus is, is nu nog niet becijferd en valt buiten de scope van dit onderzoek. Het huidige woningbouwprogramma van de gemeente gaat ervan uit dat in Vries en Zuidlaren ruim 1.100 woningen worden ontwikkeld (waarvan circa 900 in deze periode). Dit maakt het nodig de totale planontwikkeling voor Zuidlaren en Vries te heroverwegen.

De aantallen betreffen prognoses op basis van de huidige bewegingen op de woningmarkt. Bij ontwikkeling van De Bronnen kunnen nieuwe voorkeuren ontstaan die nu nog niet te meten zijn (soms creëert aanbod immers vraag). Dit is echter geen zekerheid. Daarom is het belangrijk om de komende jaren de afzet van woningbouwlocaties in Vries en Zuidlaren nauwgezet te monitoren.

In het vervolg gaan we ervan uit dat de gemeente het maximum voor 370 woningen toedicht aan Vries. Op basis van woonwensen is dit aantal vervolgens uitgewerkt naar een **concept-kwalitatief programma** (uitgaande van de periode 2011-2021, en toerekening van de volledige sub-regionale behoefte naar Vries). Hierbij hebben we rekening gehouden met doorstroomeffecten binnen de bestaande woningvoorraad voor Vries: - 4 -

Tabel 1.1. Advies De Bronnen

woningbouwprogramma kern Vries

2011 – 2021 (tussen haakjes 2021-2026)

Locaties in de kern

Nultredenwoningen huur / koop	100
Eengezinshuurwoningen	35 (15)
tot 650	5 (5)
vanaf 650	

Rij / hoekwoning koop	40 (10)
------------------------------	----------------

tot 200.000	10 (5)
-------------	---------------

200 - 350.000:	
(Half)vrijstaande koop	40 (15)

tot 200.000	90 (35)
-------------	----------------

200 - 350.000:	
	50 (15)

vanaf 350.000

totaal	100	270 (100)
---------------	------------	------------------