



**Reactienota Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Bronnen – Vries  
Naar aanleiding van binnengekomen reactieformulieren informatieavond d.d. 11 oktober 2010**

Er zijn in totaal 9 formulieren ontvangen. Ook zijn er tijdens de informatiebijeenkomst in het gemeentehuis enkele vragen gesteld. De vragen en opmerkingen zijn in deze notitie verwerkt en van een reactie voorzien.

## Reactienota project De Bronnen

n.a.v. binnengekomen reactieformulieren Informatieavond 11 oktober 2010

Vragen / opmerkingen:

Reactie:

Woningen	
<p>1] Wat is er voor de jeugd met betrekking tot de koop?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vanaf welke prijs is er een starterwoning?</li><li>- Betaalbare woningen voor jeugd.</li><li>- Bij verder ontwerp: denk vooral aan jongen mensen (starters), jonge gezinnen (1<sup>e</sup> doorstromers) wat betreft woningaanbod en –prijs. Stop de vergrijzing in Vries.</li><li>- Zorg dat de jeugd in Vries blijft en niet zoals nu een leegloop ontstaat. Woningen zijn onbetaalbaar.</li><li>- We hebben in Vries enorme behoefte aan starterwoningen (vanaf 125.000). Onze jeugd wijkt steeds meer uit naar Assen en het aantal kinderen op de scholen/kinderdagverblijven loopt erg terug.</li><li>- Graag meer mogelijkheden voor starters en jonge gezinnen. Goed voor de school en sportverenigingen. Zorg dat Vries een goede mix van jong en oud wordt en geen grijze muizen dorp. Dure woningen zijn er al genoeg.</li><li>- Hoe zorgen we er voor dat de jeugd in Vries blijft?</li></ul>	<p>De Bronnen wordt een gemengde wijk, met woningen in verschillende prijscategorieën.</p> <p>Circa 1/3 van het aantal woningen wordt in de goedkope categorie gebouwd. Een (nog nader te bepalen) deel hiervan komt op de markt als huur, het andere deel wordt aangeboden als koopwoning. Dit zijn woningen met een koopprijs tot 200.000 euro (wordt bepaald conform de methodiek in de gemeentelijke verordening doelgroep sociale woningbouw).</p> <p>Uitgangspunt is dat in de wijk een goede sociale mix van de verschillende woningtypologieën en marktsegmenten ontstaat. Per cluster wordt bepaald welke mix ontwikkeld wordt. Binnen de wijk moet het mogelijk zijn een wooncarrière te doorlopen; van goedkoop, naar middelduur, naar duur en van starter, naar gezin, naar senior (met eventueel aanvullende zorgbehoefte). In dit stadium van de planontwikkeling zijn de exacte prijzen van de woningen nog niet bekend.</p> <p>Het bouwprogramma van De Bronnen mag niet los worden gezien van de bestaande woningvoorraad in Vries. Juist in de bestaande voorraad zijn de goedkoopste woningen te vinden. Door het aanbieden van woningen met een goede kwaliteit ontstaat ruimte voor doorstroming. Door de gestegen bouw- en grondkosten en de strengere eisen die gesteld worden bij de financiering van de woning is het niet meer vanzelfsprekend dat beginners op de woningmarkt in een nieuwbouwwoning kunnen verwerven.</p> <p>Of de "jeugd" en de jonge gezinnen in Vries blijven is maar voor een deel afhankelijk van het woningaanbod. Tevens zijn de voorzieningen in een dorp als winkels, onderwijs en sport van groot belang. Een andere mogelijke reden om te verhuizen kan te maken hebben met de werkplek.</p> <p>In 2011 wordt het woonplan van de gemeente Tynaarlo geactualiseerd. In samenhang hiermee wordt de woningbehoefte voor De Bronnen nader onderzocht en gespecificeerd. Op basis hiervan wordt het woningbouwprogramma verder uitgewerkt.</p>
<p>2] We hebben wel zorg over de verkoopbaarheid van de eigen woning bij eventuele doorstroom naar de nieuwe wijk.</p>	<p>Uw zorg is in de huidige marktsituatie begrijpelijk. De bouw van een nieuwe woonwijk heeft vrijwel altijd enig effect op de verkoopbaarheid van bestaande woningen. Echter, zo lang er geen onevenwichtige marktsituatie ontstaat (structureel meer aanbod dan vraag) is dit effect beperkt en tijdelijk van aard.</p> <p>De ontwikkeling van de woningmarkt wordt in regionaal verband nauwlettend gevolgd.</p>

<b>Reactienota project De Bronnen</b>	
<b>n.a.v. binnengekomen reactieformulieren Informatieavond 11 oktober 2010</b>	
<b>Vragen / opmerkingen:</b>	<b>Reactie:</b>
	Daar waar nodig worden afspraken over het aantal te realiseren woningen bijgesteld. Dit geldt ook voor De Bronnen.
3] Mijn voorkeur gaat uit naar een patiowoning. Zie voorbeeld plan 'Nieuw Poelveld' in Zuid Limburg, Eijsden.	De komende periode wordt voor De Bronnen de woningbehoefte nader onderzocht en gespecificeerd. Mede op basis daarvan wordt het woningprogramma verder uitgewerkt. Als blijkt dat er voldoende vraag is naar/interesse is voor patiowoningen kan dit in de plannen worden opgenomen.
4] Sociale woningbouw zuidzijde van Vries – grond verhoudingsgewijs goedkoper.	Er zit geen directe relatie tussen de aankoopwaarde van de grond en de uiteindelijke bestemming. We streven naar een evenwichtige en gemengde opbouw van de wijk. Een scherpe scheiding tussen de prijscategorieën (door bijvoorbeeld alle sociale woningbouw aan de zuidzijde te realiseren) past niet in deze benadering.
5] Op kleinere schaal beginnen. In de ruimte tussen Asserstraat en Taarloseweg kan dat nu direct al.	Het woonprogramma van De Bronnen wordt gefaseerd ontwikkeld, in clusters van circa 30 tot 60 woningen. Voor De Bronnen wordt voor de eerste fase uitgegaan van de realisatie van de MFA en een cluster van circa 60 woningen. Het planconcept van De Bronnen wordt zodanig opgesteld dat op veranderingen in de woningmarkt kan worden ingespeeld.  Voor het gehele plan van De Bronnen moet een ontwerp worden gemaakt. De ontwerpfase is de volgende fase van het project. Nadat dit is afgerond wordt een bestemmingsplanprocedure gestart. Op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt kan met de realisatie van De Bronnen worden begonnen. Dit geldt ook voor de ruimte tussen de Asserstraat en de Taarloseweg. Het is niet zo dat hier nu direct mee kan worden begonnen. Overigens is het nog maar de vraag of deze gronden nodig zijn voor de ontwikkeling van de wijk.  Er wordt gestart met de bouw van de MFA. Het lijkt voor de hand te liggen dat in de buurt van de locatie van de MFA ook gestart wordt met de bouw van de eerste woningen. Dit wordt nader bepaald waarbij bijvoorbeeld gekeken wordt naar de investeringskosten, de grondpositie van de gemeente, logische bouwfaserings, toepassing van energieconcepten, diverse planologische aspecten, de mogelijke spin-off van de MFA etc.
<b>Verkeer</b>	
1] Waar komt de ontsluitingsweg te liggen vanaf de Asserstraat naar de nieuwe De Bronnen?	De ontsluitingsweg is gepland in het perceel tussen Asserstraat 23 en 25. De exacte ligging is afhankelijk van de stedenbouwkundige uitwerking.
2] Hoe zit het met het geluid van de A28 in De Bronnen?	De nieuwe woonwijk De Bronnen valt buiten de geluidscontour van de A28.
3] Blijf van mening dat verkeersdruk op Eikenlaan blijft toenemen – mensen nemen toch de kortste weg.	Door de realisatie van de MFA zal de verkeersdruk op de Eikenlaan toenemen, dit betreft echter alleen het verkeer van en naar de MFA. De Eikenlaan wordt geen doorgaande route voor het autoverkeer van en naar De Bronnen. De Eikenlaan wordt wel een belangrijke route voor het langzaam verkeer.

<b>Reactienota project De Bronnen</b>	
<b>n.a.v. binnengekomen reactieformulieren Informatieavond 11 oktober 2010</b>	
<b>Vragen / opmerkingen:</b>	<b>Reactie:</b>
4] Wegen aanleg in de wijk: half verharding half grasstenen.	De materialen die in het openbare gebied worden toegepast worden in de stedenbouwkundige uitwerking nader bepaald.
5] Mondelinge reactie: Een aanwonende van de Nieuwe Stukken heeft zijn zorgen geuit over de verkeerskundige ontsluiting en de effecten op de waterhuishoudkundige situatie.	Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de eventuele effecten daarvan op aanliggende woningen. Aanwonende krijgt in het vervolgtraject ook de gelegenheid om op de plannen te reageren. Bij de verdere uitwerking wordt zorg gedragen voor voldoende drooglegging voor woningbouw en wegen. Aanwonenden van de Nieuwe Stukken zullen tijdens de ontwerpfase separaat geïnformeerd worden over de genoemde onderwerpen.
6] Weg Nieuwe Stukken behouden als goede ontsluitingsweg. De weg mag niet grotendeels verdwijnen door "vernatting".	Voor de uitwerking van het plan is het uitgangspunt dat het water uit het brongebied (de zone langs het Noord-Willemskanaal) zichtbaar moet zijn en de wijk in komt. Het water en de bebouwing moeten in elkaar overgaan. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt dit nader uitgewerkt en wordt de exacte ligging van de ontsluitingsweg bepaald.
<b>Ruimtelijke structuur</b>	
1] Wordt bij de ontwikkeling van De Bronnen naast het rekening houden met het landschapskarakter ook voldoende rekening gehouden met integratie met de bestaande wijk Diepsloot?	Uitgangspunt is dat De Bronnen een wijk wordt die hoort bij Vries. De wijk moet op een goede wijze bij het dorp en daarmee ook bij de bestaande wijk Diepsloot worden aangesloten. De wijk krijgt een aantrekkelijk wandel- en fietspadennetwerk met korte verbindingen naar het dorp en de omgeving. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt dit nader uitgewerkt. De MFA in De bronnen krijgt daarbij ook een bijzondere rol. Bewoners van De Bronnen en het bestaande dorp zullen elkaar hier ontmoeten. Dit heeft een positief effect op de samenhang en leefbaarheid in het dorp. De MFA maakt het aantrekkelijk om in Vries of De Bronnen te blijven of gaan wonen.
<b>Energie</b>	
1] Meerstad legt woningen aan zonder gasaansluiting – goed voorbeeld om te gaan bekijken	Meerstad is op dit punt inderdaad een interessant voorbeeld.
<b>Groen/inrichting openbare ruimte</b>	
1] Ik vind dat het bestaande groen en de zandwegen behouden moeten blijven. Niet alleen een poging daar toe. Unieke zandpaden zo laten als ze nu zijn.	Het lanenstelsel is van oudsher onderdeel van het verkeerskundige systeem van het dorp. Toen ze werden aangelegd waren het zogenaamde driften waarover vee van de weide naar het dorp werden gedreven (en omgekeerd). Deze groene lanenstructuur is bewaard gebleven. Ook toen andere uitbreidingen (zoals Diepsloot) werden gerealiseerd. Het is de bedoeling om deze logische verkeerskundige relatie, een nieuwe betekenis te geven voor het langzaam verkeer.  In het stedenbouwkundig programma van eisen staat vermeld dat het lanenstelsel grotendeels intact moet worden gehouden. De zandpaden worden geschikt gemaakt voor langzaam verkeer. De bestaande groene lanen worden, met behoud van karakteristiek, maar met toevoeging van een comfortabel wegdek (fietsstrook), onderdeel van de fietspadenstructuur. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt dit nader uitgewerkt.

<b>Reactienota project De Bronnen</b>	
<b>n.a.v. binnengekomen reactieformulieren Informatieavond 11 oktober 2010</b>	
<b>Vragen / opmerkingen:</b>	<b>Reactie:</b>
2] Bij groenaanplant gebruik maken van bomen en struiken van inheems genemateriaal	Dit is een interessant idee. De projectgroep zal bekijken in hoeverre dit in de praktijk kan worden gebracht. Voor De Bronnen geldt het uitgangspunt om het ecologisch potentieel, de soortenrijkdom en natuurlijke variatie binnen het gebied te handhaven en daar waar mogelijk te versterken.
3] Oevers van waterpartijen natuurvriendelijk	Dit is een van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig programma van eisen.
4] Bij de bouw rekening houden met gierzwaluw, 'dakpannen', vleermuisverblijven	Voor De Bronnen is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Hierbij is het voorkomen van beschermde dieren in kaart gebracht. Bij de stedenbouwkundige uitwerking wordt hier rekening mee gehouden. Het flora- en faunarapport geeft ook aanbevelingen tot het toepassen van nestgelegenheden voor gierzwaluwen en huismussen en verblijven voor vleermuizen. Ook bevat het aanbevelingen voor vleermuizenvriendelijke verlichting. Bij de stedenbouwkundige uitwerking wordt bekeken in hoeverre deze aanbevelingen kunnen worden toegepast.
5] Begroeide daken	Het toepassen van groene daken kan een gunstig effect hebben op de afwatering en de ecologie in de wijk. Tijdens het stedenbouwkundig ontwerp wordt dit nader uitgewerkt.
<b>Planvorming</b>	
1] - Plannen maken oké, maar moet overzichtbaar blijven. Kijk eerst op huidige locaties. - De Bronnen: 550 woningen + circa 100 stuks op huidige schoollocaties, houd rekening met blijvende krimp. - Eerst 'oud Vries' op lege locaties volbouwen, daarna gefaseerd 'De Bronnen'	De ontwikkeling van De Bronnen is een opgave die voortkomt uit het structuurplan en de het woonplan van de gemeente Tynaarlo. Alle locaties binnen het dorp Vries zijn daarin benoemd. De belangrijkste ontwikkelingen in het dorp (kerk en ACM) richten zich primair op de ontwikkeling van appartementen voor de doelgroep ouderen.  De regionale bevolkingsprognoses duiden er op dat voor de regio Groningen-Assen vooralsnog geen sprake is van krimp.
2] Graag wil ik tijdig geïnformeerd worden in mijn positie van belanghebbende en gekend in de ontwikkelingen, eventueel voorafgaand aan formele infomomenten	De gemeente zal op diverse momenten de mogelijkheid geven aan belanghebbenden en/of overige geïnteresseerden om te reageren op de plannen voor De Bronnen. Voor belangstellenden bestaat de mogelijkheid om deel te nemen in het Platform dat voor De Bronnen is opgericht. Hierin kan voorafgaand aan de informatiemomenten worden gesproken over de plannen. Overigens kenmerken de informatiemomenten, zoals die tot op heden hebben plaatsgevonden, zich door het informele karakter dat deze hebben gehad. In een later stadium van dit project zullen de wettelijke planprocedures volgen.
3] Hoe zorgt de gemeente ervoor dat de nieuwe wijk integraal toegankelijk wordt en hoe wordt in deze wijk tegemoet gekomen aan de woonbehoefte voor burgers met diverse soorten beperkingen.	De gemeente zal aandacht geven aan het toegankelijk maken van de wijk. Dit wordt met de Werkgroep Advies Gehandicapten Tynaarlo (WAGT) besproken.
<b>MFA</b>	
1] Hoe zal de MFA integraal toegankelijk worden? Om een ITS te verkrijgen (Internationaal ToegankelijkheidsSymbool).	De gemeente zal bijzondere aandacht geven aan het toegankelijk maken van de MFA. Dit wordt met de Werkgroep Advies Gehandicapten Tynaarlo (WAGT) besproken.
2] Gemeentelijke positie MFA prima	Dank voor uw reactie.

<b>Reactienota project De Bronnen</b>	
<b>n.a.v. binnengekomen reactieformulieren Informatieavond 11 oktober 2010</b>	
<b>Vragen / opmerkingen:</b>	<b>Reactie:</b>
3] MFA kleinschaliger	De MFA zal in ieder geval ruimte moeten bieden voor de huisvesting van twee basisscholen, een buitenschoolse opvang, een jongerenactiviteitencentrum, welzijnsruimten en een gymzaal. Hiervoor wordt in de planvorming een ruimte gereserveerd van een hectare.
4] MFA op huidig VAKO terrein zodat er geen nieuwe toegangswegen nodig zijn.	Indien de MFA op het VAKO terrein zou moeten worden geplaatst, dan zal dit leiden tot een aantasting van de aanwezige groenstructuur en een aanzienlijke toename van de verkeersdruk op de omliggende wegen. De huidige wegen zijn hiervoor niet geschikt. Nader onderzoek naar de mogelijkheden om deze hierop aan te passen en de consequenties hiervan is nodig. Daarnaast heeft een dergelijke keuze grote financiële consequenties, omdat dit naast de vereiste aanpassingen aan de infrastructuur ook sportcomplex ingrijpend gereconstrueerd moet worden.
<b>Overig</b>	
1] Wat jammer dat de naam Nieuwe Stukken niet gehandhaafd is, is een historische naam	De gemeente Tynaarlo wilde de wijk een naam geven die past bij de ambities voor de wijk en bovendien vanuit marketingoogpunt geschikt is. Uit onderzoek bleek de naam Nieuwe Stukken hiervoor niet geschikt te zijn. De naam De Bronnen refereert aan het oorspronkelijk brongebied dat onderdeel uitmaakt van het te ontwikkelen gebied. De derde reden voor deze naam was dat het aansluit bij de hoge ambities op het gebied van duurzaamheid.
2] Opmerking aan de voorzitter: er is geen reden tot joligheid, vragen stellen betekent geen verplichting tot participatie	Dit klopt.
3] Wanneer wordt er gebouwd tussen Taarloseweg en Asserstraat, plm. 10 jaar geleden aangekocht (verspilling van geld)	Dat is nog niet bekend. De bouwfasering moet nog worden onderzocht /bepaald.  Overigens heeft de gemeente vrijwel alle grond in eigendom die nodig is voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Maar juist in de zone tussen de Taarloseweg en Asserstraat is een deel nog in handen van derden. Om hier te kunnen bouwen moet er nog extra grond worden aangekocht.
4] Maak van Vries geen stad, 2/3 woont hier omdat Vries het <u>dorp</u> (groen) tussen Groningen en Assen is.	Het is zeker niet de bedoeling om van Vries een stad te maken. De nieuwe woonwijk wordt gefaseerd ontwikkeld (ca. 30 tot 60 woningen per jaar, afhankelijk van de marktomstandigheden) en wordt zodanig ontworpen dat het een wijk wordt die – zowel qua woningdichtheid als qua uitstraling - bij Vries past.
5] Het lijkt mij goed voor het draagvlak meer concrete onderbouwing te geven van de keuzes (bv sportzaal bij MFA of niet); waarom huidige weg 'Nieuwe Stukken' niet blijven gebruiken. Meewegen van inhoudelijke alternatieven	Het is ook zeker ons streven om keuzes zo concreet mogelijk toe te lichten en inhoudelijke alternatieven mee te nemen in de besluitvorming. Omdat er nog geen concreet ontwerp ligt, zijn de antwoorden soms echter nog in zekere mate abstract.  Op de informatieavond is voorgesteld de ontsluitingsweg voor de wijk in zijn geheel over de 'Nieuwe Stukken' te laten lopen. De gemeente heeft toen aangegeven dat dit om meerdere redenen niet wenselijk is. Ten eerste omdat daarmee een barrière wordt gelegd tussen het te ontwikkelen brongebied/ de natuurontwikkeling (toelichting: dit is het gebied langs het NW-

<b>Reactienota project De Bronnen</b>	
<b>n.a.v. binnengekomen reactieformulieren Informatieavond 11 oktober 2010</b>	
<b>Vragen / opmerkingen:</b>	<b>Reactie:</b>
	<p>kanaal) en de woningen, terwijl de inzet van de gemeente juist is om dit met elkaar te verweven. Ten tweede omdat met het voorstel feitelijk een rondweg om de wijk wordt gemaakt. Dit is in strijd met de keuzes die tot nu toe voor Vries zijn gemaakt c.q. de manier waarop de bestaande wijken zijn ontwikkeld. In Vries hebben we de traditie om ontsluitingswegen door de wijken heen te laten lopen. Daarmee krijgt het dorp geen harde rand, maar liggen de woningen letterlijk in het landschap. De westrand van Vries is bekend om zijn landschappelijke kwaliteit. Dit is ook wat we voorstaan voor de oostkant van Vries.</p>