

# Verlag bijeenkomst bijzondere woonvormen 8 mei 2025

## **Aanwezig:**

Gemeente: Robin Brouwer, Tess Moelard, Anja Nijhuis, Michel Waanders, Margreet Koster

Roelofs: Jasper Klaassen, Luc Borgman

Gespreksleider: Arjan te Lintelo

---

## **1. Opening en voorstellen projectteam**

Arjan te Lintelo opent de bijeenkomst, heet de aanwezigen hartelijk welkom, licht de agenda toe en stelt de mensen van gemeente en Roelofs voor.

## **2. Meedenken SO (schetsontwerp), VO (voorlopig ontwerp) en DO (definitief ontwerp)**

Michel Waanders geeft een toelichting op het masterplan Vriezenveen-Zuid, een uitbreidingslocatie. De gebiedsvisie is in 2023 vastgesteld, daaruit is een masterplan opgesteld. Deze geeft richting aan de te ontwikkelen deelgebieden. Er komen o.a. bijzondere woonvormen, een sportpark, woningbouw, bedrijvenpark en perifere<sup>1</sup> detailhandel. Het masterplan is door de raad vastgesteld op 12 november 2024.

Tot 2032 is er een behoefte aan 1200 woningen in de gemeente Twenterand.

Het gaat vanavond expliciet over het deel 'bijzondere woonvormen' een gebied van 17000 m<sup>2</sup>. Gronden zijn eigendom van de gemeente.

Het plan is om ca. 55 woningen voor gezinnen en een- en tweepersoonshuishoudens, ca. tien tiny houses en vier woonwagens, te bouwen op dit deel. Dit komt overeen met de vraag naar dergelijke 'bijzondere woonvormen'. Roelofs heeft twee stedenbouwkundige schetsvarianten gemaakt.

Het doel van vanavond is input op te halen voor deze schetsontwerpen, zodat alle suggesties en opmerkingen meegenomen kunnen worden naar het voorlopig ontwerp (VO) dat – naar verwachting - in juni gepresenteerd wordt (zie vervolgspraken)

---

<sup>1</sup> Perifere Detailhandels Vestigingen (PDV) zijn winkels die volumineuze (grote) goederen verkopen. Door de aard en omvang van de goederen zijn deze winkels moeilijk inpasbaar in bestaande winkelcentra.

Het definitieve stedenbouwkundigplan wordt in september 2025 verwacht, daarna volgt een zogeheten BOPA<sup>2</sup>-procedure. De bedoeling is dat op zijn vroegst eind 2026 de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend kan worden.

Daarnaast is men bezig met ‘wonen in het groen’ op een ander deel, daar komen grotere vrije kavels. Ook wordt er gewerkt aan fase 1 van Vriezenveen-Zuid. Het gaat in totaal dus om drie gebieden uit het Masterplan Vriezenveen.

### **3. Stedenbouwkundige schetsontwerpen, visie**

Jasper Klaassen van Roelofs licht het stedenbouwkundig plan toe. Het gebied ligt aan de Kanaalweg zuid, landelijk in het ruilverkavelingslandschap. Aan de noordkant is perifere detailhandel gepland, aan de andere zijde van de Aadorpweg woningbouw (fase 1 Vriezenveen-Zuid).

Het gebied met bijzondere woonvormen wordt in eerste instantie ontwikkeld voor de eerste 15 jaar. Om aan te sluiten bij het masterplan Vriezenveen-Zuid kijken de deskundigen verder dan die periode. Hierbij worden afwegingen gemaakt voor o.a. de kwaliteit en ligging van de woningen. Het aangezicht van de plek wordt aantrekkelijk gemaakt en ingepast in het landschap.

De insteek is om verschillende doelgroepen hier samen te laten wonen, sociale cohesie<sup>3</sup> is belangrijk. Mensen kunnen elkaar ontmoeten en voor hun eigen leefomgeving zorgen. Ook wordt er rekening gehouden met o.a. de biodiversiteit.

### **4. Locatie bijzondere woonvormen**

We bespreken vanavond twee schetsmodellen.

Het eerste model heet ‘Doorzicht’ en heeft een open ruimtelijke structuur. Tussen de woonblokken is veel ruimte voor groen. De woningen zijn gericht op de groene structuren. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor collectieve invulling, zoals een gezamenlijke moestuin of speeltuin. De tiny houses zijn in een lijn geplaatst.

Het tweede model heeft de naam ‘Dorpsrand’ en sluit vooral aan op het Masterplan Vriezenveen Zuid. Deze sluit aan bij het project ‘wonen op het park’- in dit geval is de oriëntatie naar buiten en zijn de tiny houses meer verdeeld in het Lateraalpark.

---

<sup>2</sup> Burgers, bedrijven en overheden kunnen toestemming vragen om activiteiten in de fysieke leefomgeving uit te voeren door een omgevingsvergunning aan te vragen. Als de activiteit in strijd is met het omgevingsplan, is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

<sup>3</sup> De samenhang in de maatschappij

Algemeen: men gebruikt zoveel mogelijk natuurlijke materialen. Woningtypes worden in de volgende fase bepaald. Deze kunnen bestaan uit 1- tot 3-laags. Tiny houses kunnen als community gesitueerd worden, met gezamenlijke ruimtes.

## 5. Thematafels

Inwoners kunnen per thema meepraten en input geven over het invullen van de openbare ruimte, sfeer, etc.:

- a. Wonen (Anja)
- b. Stedenbouwkundig (Luc)
- c. Stedenbouwkundig (Jasper)
- d. Projectleider (Michel)
- e. Projectondersteuning (Tess)
- f. Meedenken/participatie (Robin)



## ENKELE VRAGEN VOORAF

### Komt er een nieuwe weg?

Een omwonende vraagt of er een nieuwe weg wordt aangelegd. Er is eerder al voorlichting geweest over het hele plan. Dat wekt de indruk dat alles al vastligt.

Michel legt uit dat we nu inzoomen op het deelgebied 'bijzondere woonvormen'. Dit bevindt zich nog in een schetsfase. Wel zijn vanuit het Masterplan Vriezenveen-Zuid richtlijnen meegegeven. Er komt één ontsluitingsweg voor auto's via de Kanaalweg Zuid – dat staat al vast. Een omwonende merkt op dat eerder is gezegd dat er géén extra weg op de Aadorpweg komt. Jasper bevestigt dit: er komt geen ontsluitingsweg op de Aadorpweg. Het plan wordt ontsloten vanaf de Kanaalweg-Zuid. Dat is een uitgangspunt voor de komende 15 jaar. Wel houden we op dit moment rekening met het naastgelegen gebied dat op termijn wordt ontwikkeld. Hierbij kun je denken aan looproutes en/of fietspaden.

### Fietspad?

Een omwonende vraagt waar het fietspad komt? De gemeente heeft volgens hem in een eerdere bijeenkomst gezegd dat er geen fietspad onder een tunnel komt. Het kan goed zijn dat het verkeerskundig niet mogelijk is. Fiets- en looppaden dienen nog verder te worden uitgewerkt. In basis zullen fietsers langs de Aadorpweg en Kanaalweg richting centrum kunnen.

### **Informatie**

Een andere omwonende geeft aan niet op de hoogte te zijn van een eerdere bijeenkomst. Michel legt uit dat voor deze locatie Bijzondere Woonvormen dit de eerste bijeenkomst is waarbij we de omwonenden betrekken. Dit project bevindt zich nog een schetsfase.

Het Masterplan-Vriezenveen Zuid is veelvuldig in de media en kranten kenbaar gemaakt.

### **Reactie gemeente**

Een omwonende geeft aan diverse mails en brieven aan de gemeente te hebben gestuurd maar nooit een reactie te hebben gehad.

### **Oppervlakte woonwagens**

Een omwonende vraagt waarom bij de woonwagens een oppervlakte staat van 800 m<sup>2</sup>? Dit is voor het totale gebied voor 4 woonwagens aldus Michel. Er worden 4 woonwagens gerealiseerd. De kavel per standplaats is 11x22m is 242m<sup>2</sup>

### **Welke onderzoeken zijn er geweest?**

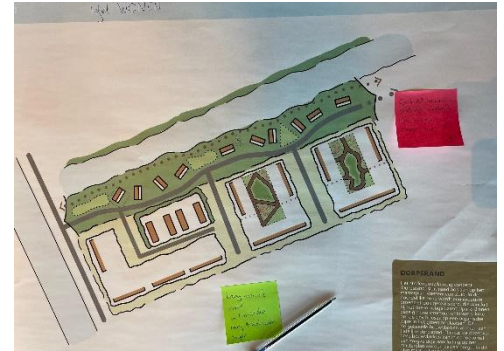
Op dit moment worden planologische onderzoeken uitgevoerd zoals een bodemonderzoek, flora/fauna, etc.

## OPMERKINGEN AAN DE TAFELS:

### Wonen

#### Zorgen

- Welke financier wil hierin participeren (tiny houses)?
- Geen koop-, alleen huurwoningen (om 'tijdelijk' te borgen)
- Inspraak op Plan Zuid is niet gebeurd voor omwonenden
- Verkeers- en geluidsoverlast Aadorpweg
- Gaat dat in de praktijk werken, tiny houses in zoveel groen?



#### Kansen

- Geen planschade als je op het gebied van de perifere detailhandel ook woningen bouwt
- Er is gesproken over een 'knarrenhof'?
- Fietspad onder de Aadorpweg
- Denk aan soort gebouwen/bewoning, zorg dat die ook daadwerkelijk tijdelijk is
- Voor starters graag woningen < EUR 200.000,00
- Laag aan de rand, in 't midden mag het wel wat hoger.

### Stedenbouwkundig

#### Zorgen

- Waarom geen uitbreiding industrie?
- Andere ontsluitingsweg voor de bouw?
- Meting belastbaarheid kanaal – garanties afgeven? ( we willen geen Kanaaldrama)
- Geen woningen!
- OG-waarde daalt (*naschrift: dit was een letterlijke weergave van de post-it, hiermee wordt waarschijnlijk WOZ-waarde bedoeld*)
- Verkeersbewegingen per dag
- Deze zichtlijnen juichen wij niet toe (Reiger 20)
- Wel ontsluiting
- Worden het huur- of koopwoningen?
- Rekening houden met de geluiden van de sluis voor mensen die dichtbij wonen
- Wat is goedkoop voor starters?

- Wat is de invloed van de komst van bedrijven in de buurt?
- Veel woningen op een klein oppervlak, dat is niet gunstig!
- Ontsluiting Aadorpweg liever niet, i.v.m. ‘nog een kruispunt’
- Geen park!

### Kansen

- Mooi wandelpad / mooi fietspad langs het deel Lateraalkanaal

### Proces/Projectleiding

### Zorgen

- Woningen voor ouderen?
- Te veel verkeer
- Geen extra zwaar verkeer langs Kanaalweg Zuid
- Geen ontsluiting naar Aadorpweg!
- Belasting van de straat
- Geen samenhang met plan Zuid zichtbaar?
- Geen extra verkeer langs Kanaalweg Zuid (trillingen, schade)

### Kansen

Ontsluiting naar de Aadorpweg (2x)

### Projectondersteuning

### Zorgen

- Geen zwaar bouwverkeer langs kanaal
- Graag betaalbaar houden
- Maximaal 2 lagen, geen hoogbouw
- Graag semi-permanent (15 jaar), maar ook na 15 jaar niet weg
- Wel huur-+koopwoningen
- Welke geldverstrekkers willen hierin participeren?



### Kansen

- Verkoop grond in verband met financiering



## Meedenken/participatie

### Zorgen

- Verdeel en heers? Hoe zijn de uitnodigingen tot stand gekomen?
- Gemeente reageert niet op vragen en mails?
- Boerderij-eigenaar heeft niets gehoord?! Boerderij is onverkoopbaar
- Was er een eerdere bijeenkomst? Ja op verzoek van Reiger en daarnaast een algemene over het Masterplan.

### **OVERIGE OPMERKINGEN:**

#### MASTERPLAN

- Tuintjesdeel aan de Aadorpweg behouden (ivm de vruchtbaarheid van de grond)

#### BRIEF DIVERSE VRAGEN

Er is een brief van de buurt die door een contactpersoon wordt ingeleverd. Afsproken wordt dat Michel binnen twee weken de beantwoording van deze vragen terugkoppelt.

## **6. Afsluiting**

Arjan sluit af. Er zijn zorgen en het is goed dat samen te onderkennen. Het projectteam neemt de signalen serieus en heeft alle begrip voor de klachten over met name de communicatie in het verleden (zoals het niet reageren op vragen van bewoners door de gemeente).

### **Tussenstap**

Het voorstel is daarom om in juni in dezelfde samenstelling als vanavond opnieuw bij elkaar te komen om het in alle openheid te hebben over de communicatie tot nu toe. We bespreken dan ook wat er gebeurd is met de vandaag genoteerde zorgen en kansen en hoe het verder gaat.

De start is niet optimaal, daarover is iedereen het eens. Maar de intentie om het zo goed mogelijk te doen en naar eer en geweten te handelen, staat buiten kijf.

De omwonenden willen beter worden geïnformeerd en uitgenodigd worden als dergelijke projecten aan de orde zijn.

Michel geeft aan dat bij nieuwbouwwontwikkelingen de insteek is om omwonenden actief te betrekken. Hij koppelt dit ook terug naar andere projectleiders.

Een omwonende geeft aan dat de gemeente dit voor zijn gevoel het eerst op deze manier doet. Het is echter de bedoeling dat dit bij alle projecten zo gebeurt.