

Bewonersbijeenkomst Bijzondere Woonvormen 18 juni 2025

Overzicht van gestelde vragen en antwoorden

Voortraject en besluitvorming Masterplan-Vriezenveen-Zuid

Wat is de status van de motie over het behoud van de 'groene long'?

Antwoord: De motie is meegenomen in het Masterplan. De groene long geldt ook voor het deelgebied Bijzondere Woonvormen.

Beleving van omwonenden

Waarom zijn de antwoorden op de vragen van 8 mei pas op 18 juni gedeeld, en waarom alleen per mail?

Antwoord: De projectleider erkent dat dit beter had gekund. Sommige bewoners hadden liever post of huis-aan-huisverspreiding gehad. Een volgende keer zullen we dit eerder verstrekken.

Bezwaren en zorgen

Waarom wordt de motie op het Masterplan Vriezenveen-Zuid volgens bewoners genegeerd?

Antwoord: Volgens het college is de motie gevolgd. 14 van de 15 punten worden nog onderzocht.

Stedenbouwkundig

Zie vragen en antwoordenlijst

Verkeer

Wat wordt gedaan aan trillingen en mogelijke schade aan woningen?

Antwoord: Er komt een nulmeting voorafgaand aan de bouw.

Wordt er rekening gehouden met de situatie aan het kanaal?

Antwoord: De provincie voert een onderzoek uit naar de damwanden. De resultaten worden meegenomen

Wat wordt gedaan aan geluidsoverlast en snelheidsovertredingen?

Antwoord: Er is zorg over geluid en snelheid en de handhaving daarop. Dit wordt onderzocht in een verkeersonderzoek dat nu bezig is.

Wonen

Waarom wijken de huurprijzen af van het masterplan?

Antwoord: De huurprijzen zijn aangepast aan de marktsituatie van nu. De genoemde prijzen zijn voor maximale huur, exclusief eventuele huurtoeslag.

Waarom wordt gebruikgemaakt van een BOPA¹ voor een tijdelijk project?

Antwoord: De BOPA maakt tijdelijke woningbouw juridisch mogelijk. De vergunning vervalt automatisch na 15 jaar, zoals wettelijk bepaald.

Kan de tijdelijke status eenvoudig worden verlengd, waardoor het project permanent wordt?

Antwoord: De vergunning is wettelijk beperkt tot 15 jaar. Na afloop stopt deze automatisch, tenzij een nieuwe ruimtelijke procedure wordt gestart.

Algemeen

Leveren omliggende bedrijven problemen op voor het plan?

Antwoord: Nee, op basis van milieuzonering² niet. Wel wordt nog geuronderzoek uitgevoerd vanwege veehouderijen in de buurt.

Wordt er iets gedaan met de klachten over communicatie?

Antwoord: Ja, de gemeente erkent de klachten en neemt deze serieus.

Participatie

Hoe worden bewoners betrokken bij het plan?

Antwoord: Bewoners worden betrokken bij het stedenbouwkundig ontwerp (SO), voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO). De gemeente laat weten hoe met reacties is omgegaan.

Voorbeelden en woningtypes

Mag iedereen zelf bepalen hoe een tiny house eruitziet?

Antwoord: Nee, er worden stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld. Hierin worden bijvoorbeeld ook de uitstraling en overgang van privé naar openbaar gebied vastgelegd. De kavels worden voor 15 jaar verpacht; bewoners mogen binnen de kaders zelf een tiny house plaatsen.

¹ BOPA staat voor Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Het is een term die wordt gebruikt in het kader van de Omgevingswet en verwijst naar een activiteit die niet is toegestaan volgens het geldende omgevingsplan, maar waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend om toch mogelijk te maken. Concreet betekent dit dat als je iets wilt doen dat in strijd is met het bestemmingsplan, je een BOPA-vergunning kunt aanvragen.

² Milieuzonering is een ruimtelijk instrument dat gebruikt wordt om milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) op een gepaste afstand van elkaar te situeren. Dit helpt om hinder en gevaar voor woningen te voorkomen, terwijl bedrijven voldoende zekerheid krijgen om hun activiteiten duurzaam uit te oefenen.

Planning en fasering

Wat is de planning van het project?

Antwoord: De bijzondere woonvormen worden naar verwachting in 2028 opgeleverd. De andere deelgebieden die ontwikkeld worden zullen doorlopen tot na 2030.

Omgevingswet en vergunning

Wordt het bestemmingsplan gewijzigd?

Antwoord: Nee, er wordt een BOPA-procedure gevolgd. De vergunning wordt opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente.

Is er nog voldoende ruimte voor inspraak onder de nieuwe Omgevingswet?

Antwoord: Een omwonende uit zorgen hierover. De gemeente geeft aan dat er inspraak mogelijk is, bijvoorbeeld bij vergunningen voor meer dan 11 woningen.

Communicatie

Waarom staan er fouten in het vorige verslag?

Antwoord: De teksten – dus ook de post-it met ‘OG-waarde’- zijn letterlijk overgenomen van de post-it die door omwonende zijn geschreven (bedoeld werd waarschijnlijk WOZ³). De straatnaam is aangepast van Reigerstraat naar Reiger.

Hoe kan er contact worden opgenomen over dit project?

Antwoord: Via info@twenterand.nl o.v.v. ‘bijzondere woonvormen’.

Follow-up

Wanneer is de volgende bijeenkomst?

Antwoord: Na de zomervakantie. De datum wordt zo spoedig mogelijk gecommuniceerd.

³ WOZ staat voor Waardering Onroerende Zaken. Het is een wettelijke regeling in Nederland die de waarde van onroerende zaken, zoals woningen en bedrijfspanden, vaststelt. Deze waarde wordt gebruikt voor het bepalen van de hoogte van diverse belastingen en heffingen, zoals de onroerendezaakbelasting (OZB).