

Samenvatting informatiebijeenkomst

bijzondere woonvormen 18 juni 2025

Aanwezig:

Gemeente: Jacqueline Tuinbeek, Jille Holtmaat, Sharon Muller, Anja Nijhuis, Michel Waanders, Roel Koster (wethouder), Margreet Koster

Roelofs: Jasper Klaassen, Luc Borgman, Celianne Vellema

Gespreksleider: Arjan te Lintelo

1. Opening en toelichting

De bijeenkomst werd geopend met een toelichting op de agenda en het projectteam.

De antwoorden op vragen uit de vorige bijeenkomst (8 mei 2025) zijn vooraf gedeeld per mail. Er wordt benadrukt dat het project zich nog in de schetsontwerpfase bevindt, waardoor wijzigingen mogelijk zijn.

2. Masterplan en besluitvorming

Het masterplan Vriezenveen-Zuid is vastgesteld zonder directe betrokkenheid van omwonenden in het voortraject.

Hoewel er via media is gecommuniceerd, voelen omwonenden zich onvoldoende gehoord. Een eerdere motie over behoud van de 'groene long' is erkend en meegenomen in het plan. De locatiekeuze is gebaseerd op praktische en financiële overwegingen.

De eerste fase die vanuit het Masterplan ontwikkeld gaat worden is deelgebied Bijzondere Woonvormen. Dit project richt zich op kleine huishoudens, gezinnen en betaalbare huur. De verwachting is dit project begin 2028 te kunnen opleveren. Voor het hogere segment is er een apart project ('Wonen in het groen'). De ontwikkeling van de diverse deelgebieden loopt door tot 2030.

3. Beleving en zorgen van omwonenden

Omwonenden ervaren het proces als top-down en missen tijdige communicatie vooral vanuit het Masterplan Vriezenveen-Zuid.

Er is onvrede over verkeersdruk, gebrek aan aansluiting op hoofdwegen en voorkeur voor woningbouw boven detailhandel.

4. Reactie van het college

De gemeente benadrukt dat participatie plaatsvindt in de uitwerkingsfase.

De gebiedsvisie uit 2023 is leidend, met ruimte voor tiny houses en uitbreiding van het sportpark. Voor het deelgebied Bijzondere Woonvormen worden de omwonenden vanaf het schetsontwerp betrokken. De locatiekeuze is definitief, maar details zoals ontsluiting, woningtypes en uitstraling zijn bespreekbaar.

5. Motie M27 en uitvoering

Er is onduidelijkheid over de interpretatie van motie M27, maar deze wordt volgens het college gevolgd.

De meeste punten uit de motie worden nog onderzocht. De 'groene long' blijft behouden en er komt een afscheiding tussen bestaande en nieuwe bebouwing.

6. Stedenbouwkundige invulling Bijzondere Woonvormen

Het plan omvat 69 woningen met veel ruimte voor groen en parkeren binnen het gebied.

Tijdens de eerste bijeenkomst op 8 mei zijn 2 stedenbouwkundige varianten aan de omwonenden getoond. Hierop kon iedereen door middel van post-its kansen of zorgen aangeven. Er komt geen centrale ontmoetingsruimte, maar wel speelvoorzieningen. Een knarrenhof is niet voorzien, wel enkele woonwagens. Een groene buffer en het kanaal zorgen voor een natuurlijke overgang.

7. Verkeer en infrastructuur

Toegang verloopt via Kanaalweg-Zuid; verkeersdruk en trillingen baren zorgen.

Er wordt onderzoek gedaan naar bouwverkeer via Aadorp en naar uitbreiding van de 30 km-zone. Geluidsoverlast en handhaving van snelheidslimieten zijn aandachtspunten. De provincie onderzoekt de damwanden langs het kanaal.

8. Wonen

Tijdelijke woonwijk met diverse doelgroepen en woningtypes

De nieuwe wijk wordt tijdelijk ingericht voor een periode van 15 jaar, met een evaluatie na 14 jaar.

De gemeente blijft eigenaar van de grond. De wijk richt zich op starters, senioren, gezinnen en woonwagenbewoners. Er komt een mix van grondgebonden en gestapelde woningen, variërend

van één- tot drielaags, met sociale huur en middenhuur. De tijdelijke opzet is gekozen vanwege de urgente woningnood en maakt snelle realisatie mogelijk. Bewoners kunnen later doorstromen naar permanente woningen in de regio.

Zorgen over juridische status en huurprijzen

Omwonenden uiten zorgen over de juridische borging van de tijdelijke aard via een BOPA-procedure.

Er is angst dat de tijdelijke status verlengd wordt en zo permanent wordt. Aangegeven wordt dat de grond na 15 jaar automatisch weer de bestemming agrarische grond krijgt. Ook zijn de huurprijzen aangepast aan de actuele markt, wat tot verwarring leidde.

Participatie en communicatie

Bewoners worden betrokken bij alle ontwerpstadia (Schetsontwerp, Voorlopig ontwerp, Definitief ontwerp), maar ervaren gebrekkige communicatie.

Na de eerste bewonersbijeenkomst op 8 mei zijn de aangegeven kansen en zorgen vertaald naar de vragen en antwoordenlijst d.d. 18-06-2025. Ook zijn de kansen en zorgen bedoeld als input voor de verdere uitwerking van het Schetsontwerp. Tijdens deze informatieavond geven we extra aandacht aan de gestelde vragen. In het eerste verslag stonden een paar foutjes, deze zijn gecorrigeerd. De juiste versie staat op de website bij de overige stukken (projectinformatie, verslagen, etc.) over dit project: [Bijzondere woonvormen | Denk mee Twenterand](#). Om de communicatie te verbeteren wordt gevraagd om eventuele vragen en opmerkingen te mailen naar info@twenterand.nl o.v.v. 'Bijzondere woonvormen'.

Woningtypes en ontwerpvrijheid

De wijk Bijzondere Woonvormen wordt een gewone woonwijk, maar dan met woningen die verplaatsbaar zijn ontworpen.

Er komen huurwoningen voor Mijande Wonen, woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, Tiny-house en 4 woonwagens. Stedenbouwkundig zullen randvoorwaarden worden opgesteld over de hoogte van de woningen en de uitstraling van de woningen.

Vergunning en Omgevingswet

De vergunning geldt voor 15 jaar en vervalt automatisch, tenzij een nieuwe procedure wordt gestart.

Er komt geen nieuw bestemmingsplan, maar een BOPA binnen het huidige omgevingsplan. De gemeenteraad beslist over de omgevingsvergunning. Op de BOPA procedure en omgevingsvergunning aanvraag kunnen bezwaren op worden ingediend.

Vervolg en inspraak

Een voorlopig ontwerp wordt na de zomer gepresenteerd; bewoners vragen om meer inspraak in het schetsontwerp.

Er zijn diverse vragen over de infrastructuur en verkeersdrukte. . Verkeersonderzoeken lopen nog en worden in een volgende bijeenkomst besproken.