

# Impressie informatieavond Masterplan Vriezenveen-Zuid

## Voor direct omwonenden

**24 september 2025**

**Locatie:** 't Kruispunt Vriezenveen

Aanwezig: 57 omwonenden

Namens de gemeente: Jille Holtmaat (projectleider gebiedsontwikkeling), Gerard Verver (projectleider vastgoed en grondzaken), Nicole Jonker (projectmedewerker), Margreet Koster (communicatieadviseur)

---

De heer Holtmaat opent de avond en heet de aanwezigen hartelijk welkom.

### **Aanleiding voor de gebiedsontwikkeling Vjenne-Zuid**

De gebiedsontwikkeling volgt uit het coalitieakkoord en de toekomstvisie voor sportpark Het Midden. Een nieuwe weg aan de zuidzijde moet het plangebied ontsluiten en het centrum van Vriezenveen ontlasten van gemotoriseerd verkeer, wat de veiligheid voor fietsers en voetgangers verbetert.

### **Woonbehoefte en demografische ontwikkeling**

Twenterand heeft dringend nieuwe woningen nodig. Jaarlijks vertrekken gemiddeld 24 jongeren door gebrek aan passende woonruimte. Het is de enige Twentse gemeente met bevolkingskrimp door woningtekort.

De gemeente koopt zelf grond als ontwikkelaars te weinig aanbieden. Tot 2032 zijn 1100 woningen nodig, waarvan 450 in Vriezenveen. Er komt meer ruimte voor betaalbare woonvormen zoals tiny houses, gericht op een- en tweepersoonshuishoudens.

### **Waarom is gekozen voor de zuidzijde?**

*(het gebied bevindt zich in de hoek van het sportpark en het Lateraalkanaal, een deel bij bedrijventerrein Oosterweilanden)*

- *Aansluiting op bestaande infrastructuur*  
De zuidzijde sluit aan op de bestaande op- en afrit van de N36. Dit maakt de aanleg van de randweg technisch en financieel haalbaar.
- *Randweg is een wens van de raad*  
Gebaseerd op meerdere onderzoeken is een randweg noodzakelijk. De zuidzijde maakt dit mogelijk zonder extra kosten voor verplaatsing van infrastructuur.

- *Financiële haalbaarheid*  
Zowel Rijkswaterstaat als de gemeente hebben geen budget om de op- en afrit te verplaatsen.
- *Veilige ontsluiting van het sportpark*  
Via de zuidzijde kan het sportpark veiliger worden ontsloten.
- *Actief grondbeleid mogelijk*  
Aan de zuidkant is veel particuliere grond. Die is makkelijker aan te kopen.
- *Minder milieubelemmeringen*  
De zuidzijde ligt verder van Natura2000. Ook zijn er minder agrarische bedrijven.

Zie: [Masterplan en Participatieplan Vriezenveen Zuid vastgesteld | Denk mee Twenterand](#)

### **Onderzoek: uitbreiding bedrijvengebied**

- *Laatste kavels Oosterweilanden in verkoop*  
De gemeente onderzoekt nieuwe uitbreidingsmogelijkheden bij de zandwinning.
- *Geen voorkeursrecht*  
De gemeente heeft geen recht op eerste koop in dit gebied.
- *Randweg en landschappelijke inpassing*  
De randweg loopt langs het oude kerkhof en het Herman Jansenpark.
- *Voorkeurslocatie bedrijvengebied*  
Goede aansluiting op bestaande voorzieningen

### **Fasering woningbouw:**

De eerste fase is ten oosten van de Aadorpweg, de tweede fase tot aan de Westerweilandweg en de derde fase tussen de Westerweilandweg en het Lateraalkanaal.

### **Toelichting**

#### *Sporthal*

Op sportpark Het Midden moet een nieuwe, centrale sporthal komen. Alle sportactiviteiten, ook van Mozaïek, worden hier samengebracht in één moderne voorziening. De raad moet hiervoor nog budget vaststellen.

#### *Wonen in het Groen*

Door verplaatsing van sportfuncties komt ruimte vrij bij de huidige sporthal en het oude veld van DOS. Dat veld is overbodig door de komst van een kunstgrasveld. De locatie wordt benut voor het project *Wonen in het Groen*. zie: [wonen in het groen](#). De ontwikkeling start snel dankzij de ligging, woningtypologie, vlotte aanleg van kunstgrasveld en het feit dat nutsvoorzieningen en tekeningen geregeld zijn.

### **Planning eerste fase**

- Eind 2025: stedenbouwkundig plan voor de eerste fase gereed.
- Daarna volgt het omgevingsplan en start de formele procedure.
- Het plan wordt ter inzage gelegd, vastgesteld door de raad en ligt daarna opnieuw ter inzage.
- In de loop van 2026 worden nutsvoorzieningen aangevraagd; dit duurt ca. 56 weken.
- De verwachting is dat in 2027 de bouw van de eerste woningen start.

#### *Diverse woningen*

In de eerste fase komen 450 woningen: 30% sociale huur, 10% goedkope koop tot 250.000, 27% betaalbare koop of middenhuur en 33% dure koop of dure huur.

#### *Groenstrook*

Er komt een ca. 50 meter brede groenstrook langs het Lateraalkanaal. De oevers worden versterkt en flauwer gemaakt voor wateropvang. Het gebied krijgt een parkachtige inrichting met wandelpaden. Een omwonende uit zorgen over mogelijke overlast door hangjongeren.

### **PLAN A Lateraalpark de wijk in**

De wijk krijgt een dorps karakter met autoverkeer via een ringweg. Auto's worden achter de woningen geparkeerd, wat zorgt voor een rustig straatbeeld en maakt opladen van elektrische auto's makkelijker.

### **PLAN B Wonen aan het hof**

Het ontwerp sluit aan op het masterplan: verspreid groen, kleinschalige ontmoetingsplekken. Parkeren gebeurt in vakken op straat, wat sociale interactie bevordert. De wijk krijgt een dorpsrand met doorkijkjes en levensloopbestendige woningen. Boomkruinen zorgen voor 30% schaduw en elke woning ligt op max. 300 meter van robuust groen. De rijbaan loopt door de wijk.

### **Model C Driedeling**

Het plan combineert woningblokken met groene buffers en een interne wegenstructuur. Auto's staan uit het zicht achter de woningen. Door meer aaneengesloten gevels en minder doorkijkjes oogt de wijk minder dorps. Er is gekozen voor een compacte opzet met een duidelijke kern en rustige uitstraling.

## **Diverse vragen**

### *Reacties*

De gemeente wil een beeld geven van de betekenis van de plannen voor de buurt. Iedereen kan op [denkmee.twenterand.nl](http://denkmee.twenterand.nl) een reactie achterlaten, dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking. Daar komt een filmpje met de uitwerking van de drie plannen.

### *Overstroombaar gebied*

Volgens modellen van het waterschap is het gebied overstroombaar bij een extreme storm (eens per 1000 jaar), waarbij delen tot 50 cm onder water kunnen komen. Dit is een inschatting op basis van hoogte. Om dit te voorkomen worden kades verhoogd en percelen opgehoogd met grond uit wegeaanleg, wat al zorgt voor circa 50 cm drooglegging.

### *Moestuintjes*

De gemeente heeft goed contact met de moestuinvereniging over de verplaatsing.

### *Hoogbouw*

Inwoners hebben nadrukkelijk de wens om geen hoogbouw te realiseren in het Lateraalpark.

### *Nadeelcompensatie*

Dit is alleen aan de orde bij aantoonbare waardevermindering van de woning.

### *Voorkeur*

Bij de gemeente heeft model A voorkeur, vanwege robuuste groenvulling en toegankelijkheid.

### *Brug*

Het is nog niet bekend of er een wandel- of fietsbrug bij de Lepelaar komt.

### *Verkeersvisie*

De verkeersvisie voor Vriezenveen komt in 2026, mede door de Omgevingswet en personeelstekort. De visie gaat over langzaam verkeer, fietsverbindingen en druk op het centrum. Hoe participatie wordt vormgegeven is nog niet bekend.

### *Aankoop grond*

De gemeente heeft voorkeursrecht op het hele plangebied in de eerste fase en heeft deze grond al aangekocht. Voor de tweede en derde fase zijn gesprekken gaande.

### *Perifere detailhandel*

De gemeente heeft geen voorkeursrecht op gebieden voor perifere detailhandel. Dat is aan de andere kant van de Aadorpsweg over het kanaal.

### *Aadorpsweg*

Woningbouw aan de andere kant van de Aadorpsweg is niet mogelijk vanwege milieuregels.

### *Oosteinde*

Het Oosteinde is minder geschikt voor dit plan vanwege moeilijke eigendomsverhoudingen, strenge stikstofregels en een lastige ontsluiting van het gebied.

### *Ontwikkeling Garvesingel*

Vijf ontwikkelaars werken aan een plan voor ca. 100 woningen. Eind dit jaar wordt meer duidelijk. Na de grondaankoop volgt een uitgebreide procedure voordat de bouw start.

### *Bijzondere woonvormen*

Op gemeentelijke grond komen verplaatsbare woningen, zoals tiny houses, voor max. 15 jaar. Ze bieden snel woonruimte, vooral voor jongeren. Direct omwonenden zijn geïnformeerd.

### *Westerweilandweg*

De Westerweilandweg wordt geen hoofdontsluiting; verkeer gaat via de Aadorpsweg naar de N36. Er loopt onderzoek of de weg alleen voor fietsers of ook voor auto's toegankelijk wordt.

### *Middenstand*

Een omwonende vreest dat de middenstand benadeeld wordt doordat de wijk dichterbij Wierden en de Schelfhorst ligt. Er is discussie over gebruik van de randweg. Vriezenveen kent veel autoverkeer, dit plan stimuleert juist fietsen.

### *Informatie*

Er is meerdere malen over dit plan gepubliceerd. De gemeenteraad stelt zelf de rode draad vast. Nu gaat het om de invulling van de eerste fase van de woningbouw.

### *Verkeersdrukke*

De N36 kan de geplande woning- en bedrijfsontwikkeling aan. Rijkswaterstaat onderzoekt nog hoe de verkeersveiligheid en doorstroming verder verbeterd kunnen worden.

### *Nutsvoorzieningen*

Deze zijn beschikbaar voor dit plan.

### *Overige voorzieningen (school, supermarkt, etc.)*

In fase 1 komen nog geen voorzieningen (school, supermarkt, etc.). Later wordt gekeken naar een brede school. Beroepen aan huis, zoals huisarts, worden wel mogelijk gemaakt.

### *Woningen voor jongeren en starters*

De gemeente stuurt actief op betaalbare woningen voor jongeren en starters, onder andere via startersleningen en gerichte woningtypes.

### *CPO<sup>1</sup>*

Op dit moment is het voor de gemeente moeilijk dit goed te begeleiden. Als die behoefte er is – en dat kwam niet uit het behoefteonderzoek - kan dit besproken worden.

---

<sup>1</sup> Collectief particulier ondernemerschap, waarin inwoners gezamenlijk hun woning laten bouwen

*Asielzoekerscentrum*

De raad heeft besloten voorlopig niet te voldoen aan de Spreidingswet.

**Hoe gaat het verder met het plan?**

De gepresenteerde massastudie is een eerste verkenning van vormen en hoogtes. In november volgt het voorlopig ontwerp (VO) met meer details en het voorkeursplan. Eind dit jaar wordt het definitieve ontwerp (DO) gepresenteerd. IMOSS verzorgt de presentatie.

De heer Holtmaat dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de bijeenkomst.