

Impressie informatieavond Masterplan Vriezenveen-Zuid

Voor direct omwonenden

6 november 2025

Locatie: gemeentehuis Vriezenveen

Aanwezig: 26 omwonenden

Namens de gemeente: Jille Holtmaat (projectleider gebiedsontwikkeling), Nicole Jonker (projectmedewerker), Margreet Koster (communicatieadviseur),

Landschapsarchitect Jasper Mallekoote (IMOSS)

De heer Holtmaat opent de avond en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Vanavond wordt het voorlopig ontwerp van fase 1 gepresenteerd.

Jasper Mallekoote geeft een toelichting op het ontwerp. In de eerste fase gaat het om 450 woningen. Het schetsontwerp is vorige keer in drie varianten gepresenteerd. Model 1 is destijds door vrijwel alle aanwezigen als voorkeursvariant bestempeld. Deze is verder uitgewerkt.

Er zijn nog enkele vraagstukken in het voorlopig ontwerp, waaronder de fietsroute en ontsluiting op de randweg. Deze worden toegelicht. Het doel is om het voorlopig ontwerp zo snel mogelijk te verwerken naar een definitief ontwerp. Het definitief ontwerp wordt gepresenteerd aan de omwonenden.

NATUUR EN KLIMAAT

Waterbeheer en infiltratie

Het gebied is aangemerkt als mogelijk overstroombaar. Daarom wordt het terrein voor de woningen met 50 cm opgehoogd. Regenwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd binnen het plangebied. Water wordt optimaal vastgehouden in het lateraalpark.

Ruimtelijke inrichting

Er komen hoogteverschillen en kleinschalige recreatieve voorzieningen zoals speelplekken voor kinderen. Het ontwerp is gericht op een groene, natuurlijke uitstraling.

Groene aankleding en randen

Buitenranden krijgen groene beplanting. Er komt een brede bomenrij langs de ontsluitingsweg, met mogelijkheden om te wandelen in dit deel. Omdat de grond van fase 1 eigendom van de gemeente is, kan al voor de bouw nieuw groen aangeplant worden, in overleg met het waterschap. Dit juichen de omwonenden toe. Het omgevingsplan wordt hiervoor aangepast.

Diversiteit in woningaanbod

Het woningaanbod wordt gemengd: 30% sociale huur, 10% betaalbare koop, 27% middenhuur en 33% dure koop en huur. De wijk krijgt een mix van appartementen, rijwoningen, vrijstaande woningen, tweekappers. Daarnaast is er het deelproject [bijzondere woonvormen](#), dit is overigens geen onderdeel van de 1e fase Vjenne Zuid.

Hoogte en stedenbouwkundige keuzes

- Maximale bouwhoogte: vier lagen.
- Appartementen komen aan de rand van het lateraalpark. Afstand tot bestaande bebouwing: 160 meter (ca. 1,5 voetbalveld), waardoor hoogbouw visueel minder opvalt door groene randen.
- Zuidzijde is uitgesloten voor appartementen vanwege de opbouw van de wijk en het behoud van het binnenmilieu.

Bewonerszorgen en oplossingen

Er is discussie over interpretatie van 'hoogbouw':

- Rijwoningen zijn ook drielaags, maar worden als laagbouw ervaren.
- Voorkeur inwoners: maximaal drie lagen, eventueel met schuine kap vanaf tweede laag.
- Hoogbouw van 6–8 lagen is niet aan de orde; hoogste is vier lagen.
- De projectleider benadrukt dat vier lagen nodig zijn om het woonprogramma te realiseren. Er is gerekend met een woningdichtheid is van 25 per hectare in dit gebied. De omwonenden geven aan dat hun voorkeur uitgaat naar drie woonlagen in plaats van de momenteel ingetekende vier lagen. De gemeente zegt toe te onderzoeken of dit binnen het woonprogramma mogelijk is.

Ruimtelijke kwaliteit

- Appartementen in het midden van de wijk zijn niet wenselijk: minder kwaliteit, extra parkeerdruk en ruimtebeslag.
- Groene randen blijven behouden en worden zelfs versterkt; vanaf de noordzijde ontstaat een groener beeld dan bij tweekappers.

Grondprijs

De grondprijs is vast omdat het project wordt uitgevoerd door de gemeente; bij een ontwikkelaar is er meer vrijheid in prijzen.

Appartementen

Nog niet bekend of deze huur of koop worden. Doel is een mix van woningtypen.

Visie

Het doel is een wijk te realiseren die ook over 50 jaar aantrekkelijk blijft.

Impact op grondwater

Verhoging bebouwing: Het terrein wordt opgehoogd, maar de capaciteit voor grondwater blijft zoveel mogelijk gelijk. Voor gestart kan worden met de uitvoering moet er een waterhuishoudkundigplan worden opgesteld waarin is opgenomen hoe om wordt gegaan met berging/infiltratie van regenwater.

Maatregelen

- Natuurvriendelijke oevers en bredere watergang met schuine taluds.
- Extra ruimte voor water in extreme situaties, vooral bij het lateraalpark.
- Berging en infiltratie blijven mogelijk; hemelwater wordt niet afgevoerd.
- De grondwaterstand zal niet stijgen in de omliggende wijk.
- Waterberging: voorziening van 90 mm om piekbelasting op te vangen.
- Groen-blauw ontwerp: Veel groen en water om infiltratie en berging te ondersteunen
- Het Waterschap maakt voor de zuidoever een 'ideaalprofiel' met o.a. robuuste bosschage en ruimte om de oever te 'verflauwen'.

MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID

Nieuwe randweg

Autoverkeer sluit aan op de nieuwe randweg, zo komt geen doorgaand autoverkeer door de wijk.

Fietsroute

Deze is nog niet definitief. Wens: afsluiten Westerweilandweg voor gemotoriseerd verkeer, maar dit is geen toezegging. De vraag meegenomen in het verkeersonderzoek Vriezenveen; besluitvorming in maart 2026.

Overige routes

Nieuwe routes voor landbouwverkeer en verkeer naar sportaccommodaties maken deel uit van hetzelfde onderzoek. Doel: verkeersstromen optimaliseren.

Binnen de wijk

- Losliggende verbinding voor uitgaand verkeer.
- Parkeren aan binnenzijde van hoven.
- Auto's in twee richtingen, apart fietspad, snelheidsremmende maatregelen.
- Omwonenden vrezen drukte op hoofdstraat.

Fasering

Een omwonende vraagt naar de fasering van het project. De subsidieaanvraag van vijf miljoen euro is in behandeling. Dit is ongeveer de helft van de totale kosten voor de aanleg van de randweg. Intussen werken we aan de aankoop van gronden. Met de grondeigenaren is inmiddels voor negentig procent overeenstemming bereikt. Als de subsidie wordt toegekend, kunnen we

de randweg in één keer aanleggen. Mocht de subsidie niet beschikbaar komen, dan stellen we de gemeenteraad voor om krediet vrij te maken. Het verkeersonderzoek dat nu loopt, vormt hiervoor de onderbouwing. In beide gevallen is het uitgangspunt dat de randweg in één keer wordt aangelegd, van de Aadorpweg tot de Almeloweg.

Omgevingsplan

Het omgevingsplan is in voorbereiding. Voor de zomer van 2026 is het ontwerp klaar en het plan ligt na de zomer ter inzage. In december 2026 stelt de gemeenteraad het plan vast. Daarna volgt nog een periode voor beroep. Zodra het plan definitief is, vragen we omgevingsvergunningen aan voor de bouwwerkzaamheden.

Kavels

Er worden ook kavels los verkocht, met een zogeheten ‘kavelpaspoort’, met alle informatie over wat gebouwd kan worden op de kavel.

ACTIES

- De projectleider plaatst piketpaaltjes om het einde van het lateraalpark te markeren.
- De landschapsarchitect komt op verzoek van de inwoners met 3D-tekeningen waarin duidelijk wordt hoe de rand van het gebied eruitziet met laagbouw en hoogbouw.

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