Impressie informatieavond Masterplan Vriezenveen-Zuid

Voor direct omwonenden

1 juni 2026

Locatie: gemeentehuis Vriezenveen

Aanwezig: 39 omwonenden

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

Landschapsarchitect Jasper Mallekoote en stedenbouwkundige Iris Hörters (IMOSS)

Opening

De heer Holtmaat opent de avond en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Vanavond worden de aanpassingen in het Voorlopig Ontwerp besproken. Niet alle wijzigingen zijn op verzoek van omwonenden doorgevoerd. Wel zijn er aanpassingen gedaan naar aanleiding van de input uit de bijeenkomsten van 24 september en 6 november 2025.

Inbreng omwonende

Een van de omwonenden vraagt het woord voorafgaand aan deze bespreking:

De omwonende de grote behoefte aan betaalbare woningen, maar heeft sterke bezwaren tegen het plan 'Vjenne Zuid'. Volgens haar is deze locatie ongeschikt en zijn er betere alternatieven die beter aansluiten bij beleid en kwaliteitseisen. De besluitvorming rondom de keuze voor deze locatie zou onzorgvuldig en onvoldoende transparant zijn verlopen.

Daarnaast noemt zij praktische en financiële problemen, zoals hoge kosten door bodemgesteldheid, infrastructuur, waterbeheer en een overbelast stroomnet. Ook zouden voorzieningen zoals scholen, zorg en winkels te ver weg liggen.
Zij pleit voor woningbouw dichter bij het centrum en aan de noordkant, waar dit beter aansluit bij bestaande voorzieningen en de leefbaarheid van het dorp. Tot slot roept zij op tot herziening van de plannen en een evenwichtige, gefaseerde woningbouw verdeeld over alle dorpskernen, zodat jongeren in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen.

De omwonende mailt de letterlijke tekst van dit betoog naar de projectleider zodat dit document kan worden toegevoegd aan het dossier.

De heer Holtmaat geeft aan dat de locatiekeuze niet meer ter discussie staat en dat de bijeenkomst vanavond georganiseerd is om het aangepaste VO te presenteren.

Aanpassingen Voorlopig Ontwerp (VO)
De heer Mallekoote licht toe wat er veranderd is aan het ontwerp ten opzichte van de vorige keer.

Het masterplan voor de zuidkant van Vriezenveen en de randweg is in 2025 vastgesteld. De basis vormt een groenstructuur met een parkachtige corridor en klimaatadaptieve inrichting. De nieuwe wijk moet het nieuwe aangezicht van het dorp vormen.

In september 2025 zijn drie modellen gepresenteerd. Het plan omvat ongeveer 450 woningen, met het Lateraalpark zoveel mogelijk geïntegreerd in de wijk en parkeren uit het zicht. Model A is tijdens een inwonersavond gekozen en in november 2025 toegelicht aan direct omwonenden.

- De aansluiting van de noordzijde op het dorp is gewijzigd, met meer ruimte voor vrijstaande woningen. Het totaal aantal woningen is aangepast van 450 naar ongeveer 430, met een mix van woningtypen. Voor zorg en kleinschalig wonen zijn appartementen opgenomen, waaronder twee appartementenblokken aan de noordzijde, volledig in het groen. De bouwhoogte is aangepast van vijf lagen naar drie à vier lagen.
- De groenstructuur is gewijzigd vanwege het wijzigen van de woontypologieën. Er is één robuust groen lint en één smaller groen lint, in plaats van de groene longen

Wat verder ter tafel komt

Appartementen

De omwonenden geven complimenten voor het plan. Maar een aantal aanwezigen heeft moeite met de vierlaags bouwhoogte van de appartementen. De projectleider zegt toe in overleg met het team uit te zoeken of een drielaags variant een optie is. Echter, hier is al eerder naar gekeken en de gemeente dient zich te houden aan het woningbouwprogramma. De huidige dichtheid van circa 430 woningen wordt daarbij als relatief laag beschouwd in vergelijking met de andere woningbouwontwikkelingen in de omgeving. Betaalbaarheid blijft een belangrijk uitgangspunt.

Waarom worden niet meer levensbestendige huizen gebouwd?

De projectleider licht toe dat op basis van een behoefteonderzoek een woningbouwprogramma voor Vriezenveen-Zuid is opgesteld:

- 30% sociale huur
- 10% goedkope huur
- 27% betaalbare koop/middenhuur
- 33% dure koop/dure huur

Het doel is om woningen betaalbaar te houden voor starters, maar dit is niet eenvoudig omdat de marktprijzen in de praktijk hoger liggen. Daarom is gekozen voor een mix van woningtypen en compacte opzet, bijvoorbeeld met kleinere voortuinen, zodat de prijzen lager kunnen blijven.

De gemeente kan en mag niet selecteren op leeftijd. Wel blijkt dat er meer behoefte is aan kleine grondgebonden woningen voor starters dan aan appartementen.

Afstand bebouwing

Tijdens het proces is nadrukkelijk gekeken naar de wensen en aandachtspunten van omwonenden. Dit heeft geleid tot aanpassingen aan de noordrand van het plan.

Om meer openheid te creëren en het aantal appartementen aan de noordzijde (richting de bestaande woningen) te verminderen, is gekozen voor een andere invulling. Aan deze zijde zijn meer vrije kavels en twee-onder-een-kapwoningen opgenomen. De appartementen zijn grotendeels verplaatst naar het groene lint binnen de nieuwe wijk.

Als gevolg van deze wijzigingen in het programma zijn de woonkavels, inclusief de daarbij behorende grotere tuinen, iets verder naar het noorden verschoven.

De afstand tussen de nieuwe woningen aan de noordrand en de bestaande woningen is hierdoor afgenomen van circa 160 meter naar circa 120 meter. Voor de twee appartementengebouwen geldt een uitzondering. Deze zijn iets gedraaid, waardoor de punten verder in het Lateraalpark liggen. De kortste afstand van deze gebouwen tot de bestaande bebouwing bedraagt circa 103 meter.

Daarnaast is de bouwhoogte van de appartementengebouwen aangepast. De twee gebouwen bestaan uit respectievelijk vier en drie bouwlagen. Dit is lager dan in de eerste opzet, waarin nog werd uitgegaan van vijf, vier en drie bouwlagen. Deze verlaging is doorgevoerd naar aanleiding van reacties van omwonenden.

Moeten de appartementen op die plek blijven staan om de huizenprijs laag te houden?

De locatie van de appartementen is niet bepalend voor het betaalbaar houden van de woningen. De appartementen zijn nu verspreid over het park, zodat er meer groene ruimte behouden blijft en er variatie ontstaat in woonvormen en prijsklassen aan het groen. Een nadeel hiervan is dat er meer ruimte nodig is voor kavels, waardoor het plan is aangepast. Een omwonende is van mening dat het park te klein is geworden door deze aanpassingen.

Participatie

Een aantal aanwezigen geeft aan de bijeenkomst niet als een participatie-avond te ervaren. De projectleider bestrijdt dit en licht toe dat er naar aanleiding van de vorige bijeenkomst diverse aanpassingen zijn gedaan, met name een vermindering en herverdeling van het aantal appartementen.

Energie

Ten aanzien van energie wordt aangegeven dat er momenteel geen structureel probleem is met netwerkcongestie voor woningbouw in Vriezenveen, al kan dit per periode verschillen. De gemeente is al enkele jaren in gesprek met Enexis en zij werken aan een nieuw middenspanningsstation in Vriezenveen.

Verkeer en bereikbaarheid
Er is onderzocht of de verkeersstroom, inclusief de toeritten naar de N36, de nieuwe wijk aankan. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen problemen worden verwacht in de verkeersintensiteit en dat de op- en afritten voldoende capaciteit hebben.

Programma en invulling
Het planonderdeel Bijzonder Wonen gaat voorlopig niet door vanwege de aanwezigheid van spuitzones.

Bodem en voorbereiding
Kavels worden verkocht met een schoongrondverklaring. Er zijn al bodemonderzoeken uitgevoerd en ook voor het bouwrijp maken worden aanvullende bodemonderzoeken gedaan.

Proces

Het plan is verder geoptimaliseerd en ligt nu voor als voorlopig ontwerp, waarin de opmerkingen uit de vorige bijeenkomst – waar mogelijk – zijn verwerkt. De toelichting is op dit moment alleen gedeeld met direct omwonenden. Het woningbouwplan is technisch uitgewerkt en afgestemd met het Waterschap en de Veiligheidsregio. Na de zomer start de procedure voor het omgevingsplan, de juridische basis voor de realisatie van de wijk. Dit plan wordt, nadat het college en de raad zich hierover hebben uitgesproken, zes weken ter inzage gelegd.

Vervolg

De presentatie van vanavond wordt gepubliceerd op de website denkmee.twenterand.nl – hier wordt ook het verslag gepubliceerd en gecommuniceerd over het vervolg.

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