



# GEBIEDSVISIE VRIEZENVEEN

---

## definitief

Team Vastgoed en Grondzaken  
Projectleider: Jille Holtmaat



gemeente  
**Twenterand**



## Inhoud

|   |    |
|---|----|
| Aanleiding.....   | 3  |
| Strategische overweging .....   | 4  |
| Gewenste effecten .....   | 5  |
| Locatiestudie .....   | 5  |
| Woningbouw.....   | 6  |
| Sportpark.....  | 7  |
| Bedrijventerrein .....  | 7  |
| Perifere detailhandel .....   | 8  |
| Alternatieve woonvormen .....   | 8  |
| Westerbouwlanden Noord .....  | 9  |
| Verkeer en mobiliteit.....  | 9  |
| Centrum.....  | 10 |
| Financiën.....  | 11 |
| De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling Vriezenveen Zuid ..... | 11 |
| De essentie van de Nota Kostenverhaal Vriezenveen .....               | 11 |
| Planning .....  | 12 |
| Het resultaat .....   | 13 |

Behoort bij raadsbesluit  
d.d. 11 juli '23 no. X  
van de gemeente Twenterand  
De Griffier,



## Aanleiding

### Wetgeving

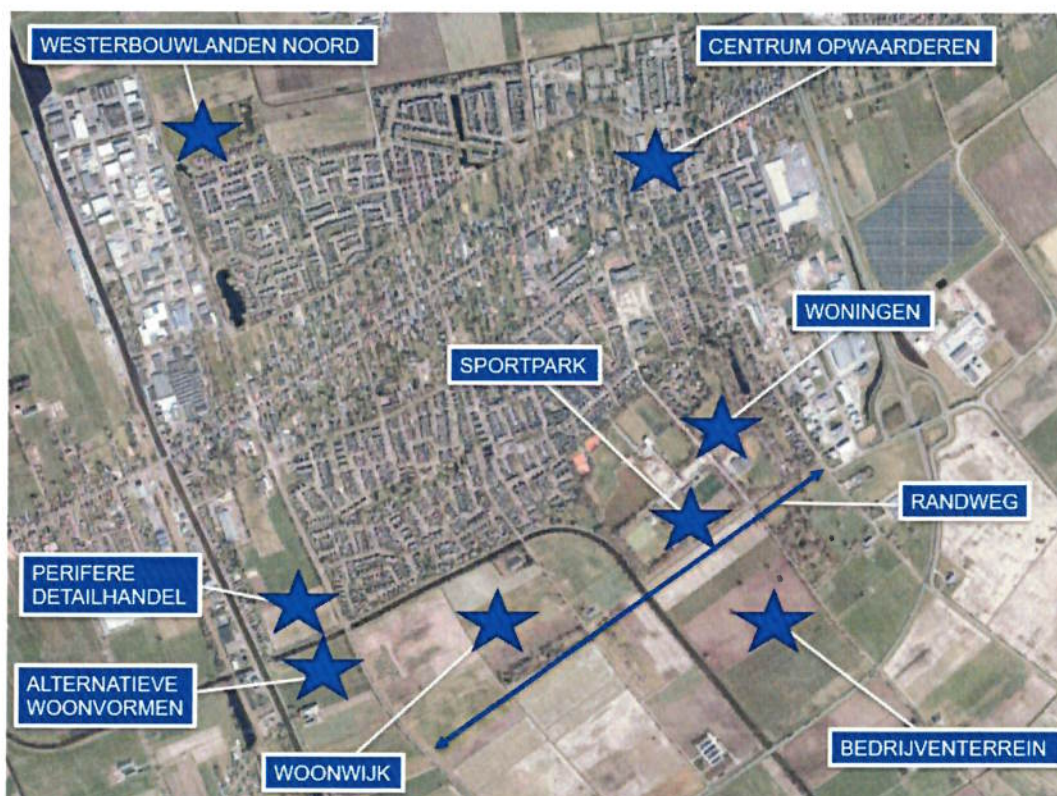
De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft met alle provincies vastgelegd dat er voor 2030 meer dan 900.000 nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Als eerste van de provincies heeft Overijssel z'n woondeals gesloten met de gemeenten, woningcorporaties en andere marktpartijen in de eigen regio. Tot 2030 wil de provincie minimaal 42.300 woningen gaan bouwen en herbouwen, waarvan 28.200 in West-Overijssel en 14.100 in Twente. Ook voor Twenterand ligt hier een opgave. Om voldoende ruimte te bieden voor nu, maar ook voor de toekomst, is het van belang dat er een visie ligt die ruimte biedt voor deze opgave.

### Ambitie

Deze visie gaat specifiek over de kern Vriezenveen. De gemeente Twenterand heeft de ambitie om op korte termijn voor alle kernen in een integrale strategische toekomstvisie te hebben. Hierbij wordt aangesloten bij het coalitieakkoord waarin actief grondbeleid, nieuwe woonvormen en uitbreiding van het woningaanbod in Vriezenveen expliciet zijn benoemd.

### Actuele ontwikkelingen

Daarnaast zijn er ontwikkelingen op het Sportpark (zwembad/sporthal/voetbalveld) die mogelijkheden bieden voor revitalisering van het sportpark, tevens is er behoefte aan een locatie voor alternatieve woonvormen en zijn we bezig met ontwikkeling van het voorlopig laatste bedrijventerrein in Vriezenveen.



*Het is tijd om te focussen op de toekomst.*

## Strategische overweging

Op dit moment ontbreekt een duidelijke visie op de toekomst van Vriezenveen. Hierdoor kunnen koppelkansen gemist worden. Door integrale gebiedsontwikkeling kan de realisatie van de zuidelijke randweg, de revitalisering van het sportpark en een financiële bijdrage voor de centrumontwikkeling Vriezenveen gekoppeld worden aan de beoogde ontwikkeling. Om als gemeente zelf de regie te houden over de ontwikkelingen is het vaststellen van een visie noodzakelijk. Zonder visie kan er geen Voorkeursrecht worden gevestigd op het gebied.

Voorliggende visie sluit aan op het coalitieakkoord 2022-2026 waarin nadrukkelijk wordt ingezet op actief grondbeleid, uitbreiding van Vriezenveen en ruimte voor nieuwe woonvormen.



## Gewenste effecten

Het gewenste effect van de visie is om kaders mee te geven aan de ontwikkeling van Vriezenveen. We voorkomen hiermee dat locaties, al dan niet tijdelijk, ontwikkeld worden op een manier die toekomstige ontwikkelingen in de weg gaan staan (functiescheiding). Initiatieven kunnen getoetst worden aan maar ook gestuurd worden door de visie. Daarnaast geven we inwoners van Vriezenveen duidelijkheid over de toekomst van Vriezenveen. O.a. over de invulling van de woningbouwopgave, maar ook over alternatieve woonvormen.

De visie zal uiteindelijk opgenomen worden in de Omgevingsvisie.

## Locatiestudie

Voor de uitbreiding van Vriezenveen is een locatiestudie uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar de verschillende mogelijkheden voor uitbreiding. De meest voor de hand liggende uitbreidingslocaties voor Vriezenveen zijn de noord- of de zuidzijde. Het voordeel van de zuidzijde is dat makkelijk aangesloten kan worden op de bestaande infrastructuur. Een randweg aan de zuidzijde kan, in tegenstelling tot de noordzijde, worden aangesloten op een bestaande op- en afrit van de N36.

De aansluiting van de randweg op de Aadorpsweg kan worden uitgevoerd met een rotonde. Verkeerstechnisch is een rotonde een geschikte toegang tot een kern omdat dit de snelheid terugdringt. Ten opzichte van de bestaande toegang van Vriezenveen via de Aadorpsweg zou een rotonde verkeerstechnisch een verbetering zijn.

Door de aansluiting op de bestaande infrastructuur is het gebied aan de zuidzijde zowel voor lokaal als voor regionaal verkeer goed bereikbaar.

Er is een locatiescan uitgevoerd om de interne en externe werking van de ontwikkeling te bepalen. Hierbij is gekeken of de ontwikkeling past in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de ontwikkeling toelaat (interne werking). Binnen het plangebied zijn geen belemmerende milieucontouren bekend. Met de informatie die nu bekend is, is de verwachting dat de ontwikkeling geen negatieve interne of externe werking heeft. Bij de nadere uitwerking zal hier nader op in worden gegaan.

Ten opzichte van Natura 2000 gebieden is de zuidzijde van Vriezenveen de meest gunstige locatie. Het plangebied ligt op ca. 5 km van zowel het Natura 2000 gebied Engbertsdijksvenen als Het Wierdense Veld. Een ontwikkeling aan de noordzijde van Vriezenveen ligt dicht bij de Engbertsdijksvenen.

Binnen het plangebied zijn weinig opstallen aanwezig. De meeste aanwezige (bedrijfs-) woningen in het plangebied zijn gelegen in het gebied dat is aangewezen voor woningbouw. Deze woningen zouden eventueel stedenbouwkundig kunnen worden ingepast.

Met de informatie die nu bekend is, zien wij Vriezenveen Zuid als een geschikte ontwikkellocatie.

## Woningbouw

In de Woonvisie Twenterand 2022 - 2026 zijn de ambities en behoefte van Twenterand opgenomen. Drie concrete acties zijn 1) 550 woningen bouwen tot 2031, 2) bijdragen aan regionale vraag en 3) het realiseren van woningbouw-versnellingen via sleutelprojecten. De uitbreiding Vriezenveen Zuid biedt de mogelijkheid om onze ambities uit de woonvisie te realiseren. Daarnaast blijft er ruimte over om een bijdrage te leveren aan de regionale behoefte. De acties die zijn opgenomen in de woonvisie vloeien voort uit een woonbehoefte-onderzoek dat dateert van voor de oorlog in Oekraïne. Inmiddels is er veel veranderd. Het meest recente woonbehoefteonderzoek (Woningbehoefte onderzoek gemeente Twenterand, mei 2023) beschrijft een woningbouwopgave van 908 woningen voor 2032 en 958 woningen voor 2037. Dit betreft de woonbehoefte voor Twenterand en ziet niet op de regionale behoefte.

De aangewezen zone voor woningbouw in de visie biedt, afhankelijk van de programmering, ruimte voor ca. 800 - 1000 woningen.



*Figuur 1, locatie woningbouw (rood)*

## Sportpark



*Figuur 2, locatie sportpark (groen)*

Het vernieuwen en al dan niet geheel verplaatsen van zowel het zwembad als de sporthal aan de Schout Doddestraat biedt een kans om deze prachtige locatie te herontwikkelen en een kans om het bestaande sportpark een kwalitatieve boost te geven. De kwalitatieve verbetering zit hem o.a. in de verplaatsing van opstallen naar de westkant van de Schout Doddestraat. Hierdoor wordt het sportpark niet meer doorsneden door de Schout Doddestraat waardoor alle sportvoorzieningen in één afgebakend gebied zijn gelegen. Door de aanleg van de randweg wordt de bereikbaarheid van het sportpark aanzienlijk verbeterd.

## Bedrijventerrein

Bedrijventerrein Oosterweilanden fase 2, het voorlopig laatste uitgeefbare bedrijventerrein in Vriezenveen is momenteel in ontwikkeling. Om ook in de toekomst mogelijkheden te bieden aan lokale bedrijven is, grenzend aan de N36, een deel voor bedrijventerrein opgenomen in de visie. Het betreft een zichtlocatie vanaf de N36, grenzend aan de afslag. Deze locatie biedt mogelijkheden voor bedrijfsverplaatsing van lokale bedrijven. De oude begraafplaats van Vriezenveen kan fungeren als groene long in Vriezenveen Zuid en zal als zodanig mede gezien het historisch belang zorgvuldig moeten worden ingepast. De ontwikkeling van het bedrijventerrein sluit aan op het coalitieakkoord.



*Figuur 3, locatie bedrijventerrein (blauw)*

## Perifere detailhandel



*Figuur 4, locatie perifere detailhandel (paars)*

Perifere detailhandel zijn winkels die volumineuze goederen verkopen. Door de aard en omvang zijn deze winkels moeilijk inpasbaar in bestaande winkelcentrumgebied. In Vriezenveen zien we dat veel perifere detailhandel zich heeft gevestigd op bedrijventerreinen. Het opnemen van een gebied voor perifere detailhandel in de visie biedt een locatie om deze winkels te centreren. Centrering van deze winkels kan verkoop versterken. Als laatste kan nog genoemd worden dat de ontwikkeling van deze locatie ook weer kansen biedt voor herontwikkeling van bestaande terreinen.

## Alternatieve woonvormen

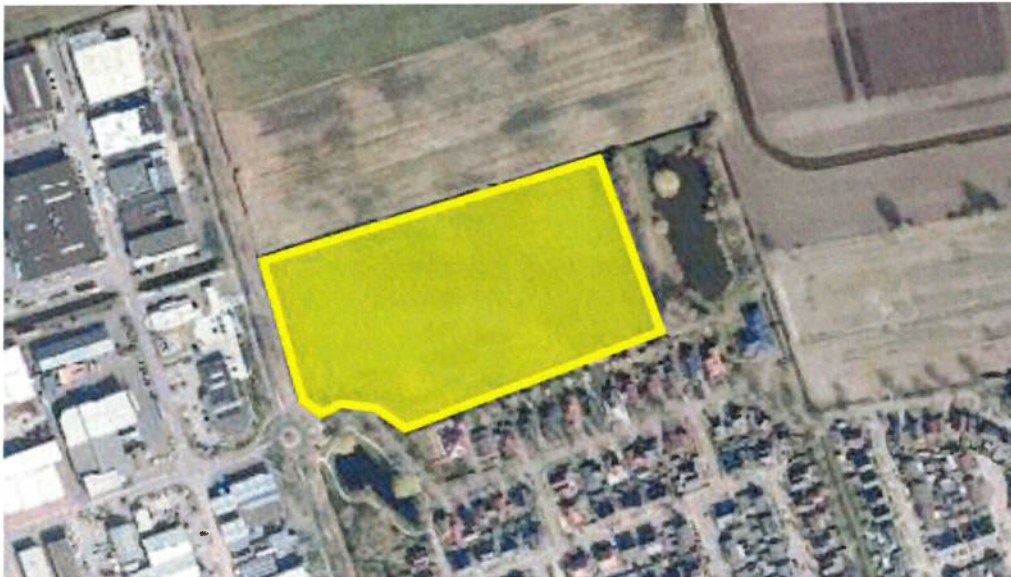
Tot slot is er ruimte gereserveerd voor alternatieve woonvormen. De vraag naar bijvoorbeeld 'Tiny Houses', flexwoningen of standplaatsen voor woonwagens neemt toe. Dit blijkt ook uit de Woonvisie Twenterand 2022-2026. De beoogde locatie is goed te ontsluiten en kan in fases worden ontwikkeld. We denken dat de locatie stedenbouwkundig goed kan worden aangesloten op de eerdergenoemde woningbouwlocatie, alsmede de rest van de kern.



*Figuur 5, locatie alternatieve woonvormen (oranje)*

## Westerbouwlanden Noord

Aan de noordkant van Vriezenveen zijn we bezig met de ontwikkeling van Westerbouwlanden Noord. Er wordt op dit moment gewerkt aan een passende invulling voor het gebied. Er zal een gemêleerde woonwijk worden ontwikkeld voor verschillende doelgroepen.



*Figuur 6, locatie Westerbouwlanden Noord (geel)*

## Verkeer en mobiliteit

Een nieuwe oost-westverbinding kan de huidige route door het centrum van Vriezenveen vervangen. Met name voor zwaar verkeer (zoals landbouwverkeer en zandtransport) kan dit een beter alternatief zijn, waardoor de route door het centrum meer ingericht kan worden als verblijfsgebied met meer ruimte voor fiets en voetganger. Daarnaast is het sportpark via deze rondweg goed bereikbaar, waardoor men niet meer door woonwijken hoeft om het sportpark te bereiken. De verkeersveiligheid kan worden verbeterd door het toevoegen van twee rotondes aan de Aadorpweg. Eén bij de aansluiting met de rondweg en één ter hoogte van De Merel die tevens dient als ontsluiting voor de perifere detailhandel.

Er zal extra aandacht worden besteed aan de mogelijkheden om het gebied veilig met de fiets te kunnen bereiken. Denk bijvoorbeeld aan de bereikbaarheid van het Sportpark, mogelijkheden voor een fietsverbinding langs de rondweg en een veilige fietsverbinding richting Almelo.



## Centrum

Het centrum van Vriezenveen heeft op dit moment een onvoldoende aantrekkelijk investeringsklimaat. De uitstraling van het centrum, de inrichting van de openbare ruimte en het aanwezige winkelbestand nodigt niet uit tot vestiging in het centrum van Vriezenveen. Financiële middelen zijn benodigd om te kunnen investeren in een gezond vestigingsklimaat met een goed gevarieerd winkelbestand, gelegen in een prettig verblijfsgebied. Behalve de uitstraling is het kunnen beschikken over een goed en gevarieerd winkelbestand erg belangrijk voor de leefbaarheid van de kern. Daarom is voor de ontwikkelingen in Vriezenveen een Nota Kostenverhaal Vriezenveen opgesteld. In deze nota is opgenomen dat alle ontwikkelingen in Vriezenveen financieel bijdragen aan de verbetering van het centrum en de realisatie van de randweg. De meeste ontwikkelingen vinden plaats in de uitbreiding van Vriezenveen Zuid. De ontwikkeling van Vriezenveen zal een financiële bijdrage van ca. 2 miljoen opleveren voor het centrum van Vriezenveen.

## Financiën

### *De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling Vriezenveen Zuid*

| Verwacht resultaat per deelgebied (Ncw) |                |
|---|----------------|
| <b>Bedrijventerrein</b>                 | + €557.281,-   |
| <b>Perifere Detailhandel</b>            | + €1.304.978,- |
| <b>Woonwijk</b>                         | + €3.472.440,- |
| <b>Villapark</b>                        | + €2.374.068,- |
| <b>Totaal resultaat</b>                 | + €7.708.767   |

Bovenstaande financiële verkenning toont aan dat de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden in Vriezenveen Zuid leidt tot een gezamenlijk resultaat van 7,7 miljoen euro. Hierbij is onder meer uitgegaan van een rente van 1,1%, een opbrengstenstijging van 1,5% en een kostenstijging van 5% in de eerste drie jaar, waarna deze zakt naar 2%. De looptijden van de exploitaties variëren per deelgebied van 10 tot 15 jaar afhankelijk van de grootte van het deelgebied. De ontwikkelingen op het Sportpark moeten worden gedekt uit de opbrengsten van de verkoop van het villapark. Hiermee wordt rekening gehouden bij de nadere uitwerking van deze visie.

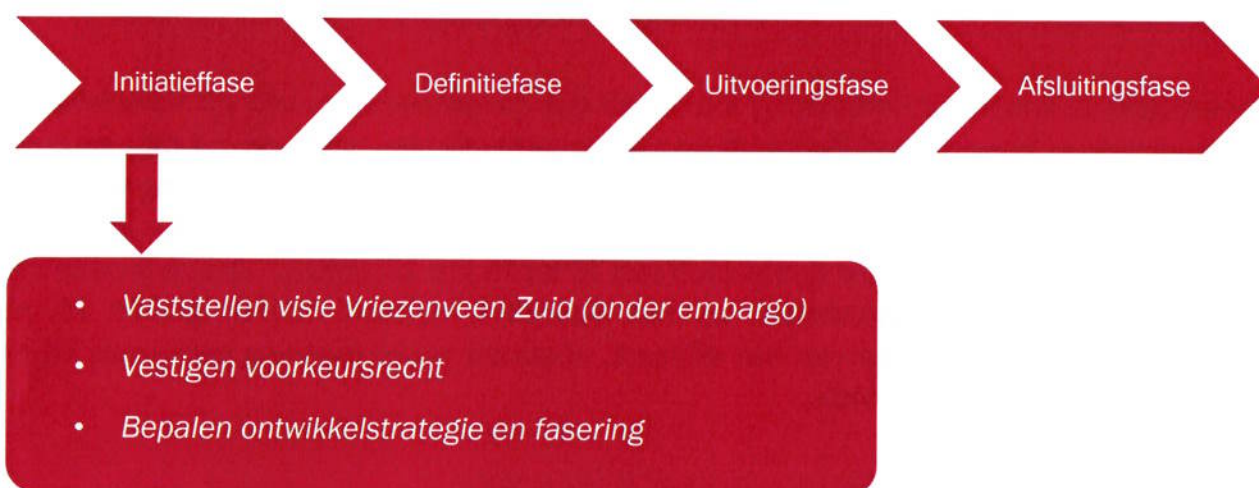
### *De essentie van de Nota Kostenverhaal Vriezenveen*

In voorliggende visie is geen sluitende begroting haalbaar zonder een Nota Kostenverhaal Vriezenveen. De visie voorziet in een aantal grote bovenwijkse voorzieningen. Juist door nu te kiezen voor een integrale aanpak is het mogelijk dekking te vinden voor deze substantiële kosten. Gezien het feit dat de ontwikkeling deels afhankelijk is van de komst van deze bovenwijkse voorzieningen is het vragen van deze bijdrage gerechtvaardigd.

| Verwachte kosten bovenwijkse voorzieningen      |                 |
|---|-----------------|
| <b>Rondweg Vriezenveen-Zuid</b>                 | €9.750.000      |
| <b>Rotonde Aadorpweg-de Merel</b>               | €750.000        |
| <b>Bijdrage centrum Vriezenveen</b>             | €2.000.000      |
| <b>Totaal te dekken kosten</b>                  | + €12.500.000   |
| <b>Opbrengst Nota Kostenverhaal Vriezenveen</b> | +/- €12.500.000 |

## Planning

De uitwerking van de visie zal bestaan uit vier fasen. Op dit moment bevinden we ons in de initiatiefase waarin het initiatief in een visie is uitgewerkt. Vervolgens gaan we de visie uitwerken tot een afgebakend project. Dit verwerken we in een projectplan. Daarna gaan we de uitvoeringsfase in waarin de visie gefaseerd wordt uitgewerkt. Tot slot sluiten we het project af in de afsluitingsfase. In deze fase wordt het vervolg van het project overgedragen naar reguliere werkzaamheden. Bijvoorbeeld een het beheer en onderhoud van riolering en openbare ruimte.



Het college heeft op 18 april en 16 mei een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op een deel van de percelen die van toepassing zijn voor de visie. Het tijdelijk voorkeursrecht moet binnen drie maand worden bevestigd door de raad, anders komt het voorlopig voorkeursrecht te vervallen.

Het vestigen van een voorkeursrecht betekent echter niet dat we de hele ontwikkeling ook zelf moeten gaan realiseren, maar het houdt wel in dat we aan het roer blijven. Na vaststelling van de visie gaan we een ontwikkelstrategie bepalen. Deze ontwikkelstrategie zal uitgewerkt en opgenomen worden in een projectplan. Het projectplan voor de uitvoering van de visie zal ter vaststelling aan het college worden aangeboden.

## Het resultaat

Een visie voor de ontwikkeling van Vriezenveen. Die in de komende jaren fasegewijs uitgewerkt kan worden.

