gemeente Twenterand

Raadsinfo Vriezenveen Zuid



23 september 2024

Onderwerpen

- Prognose bedrijventerrein
- Alternatieve locaties bedrijventerrein
- Perifere detailhandel
- Verkeersafwikkeling
- Alternatieve randweg
- Advies Oversticht
- Vervolg proces gebiedsontwikkeling
- Mogelijke invulling randweg
- Afsluiting

Prognose Bedrijventerrein

'' Toelichting op de prognose van benodigd aantal hectares bedrijventerrein voor de komende 10-15 jaar voor Vriezenveen.''

23 september 2024

'' Toelichting op de prognose van benodigd aantal hectares bedrijventerrein voor de komende 10-15 jaar voor Vriezenveen.''

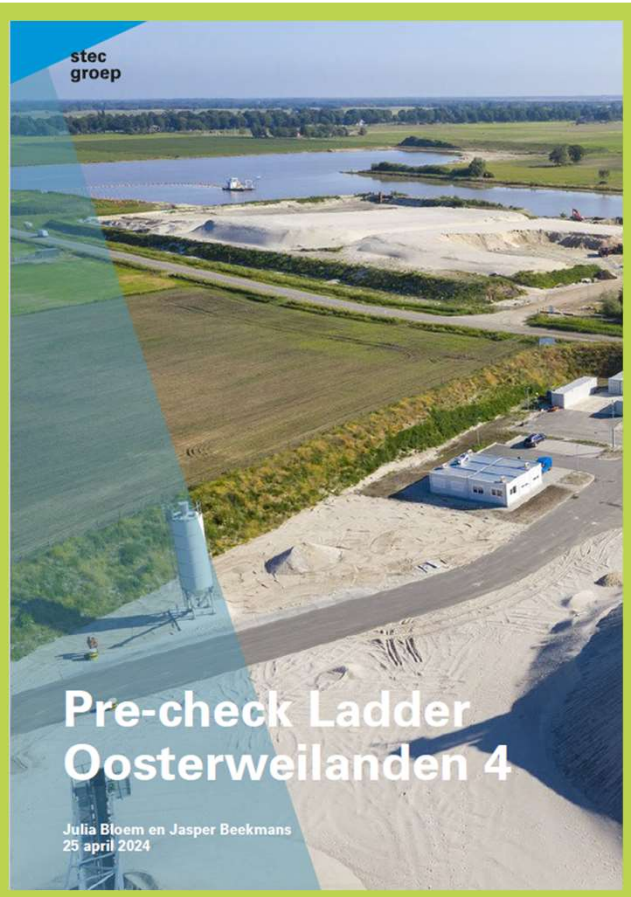
gemeente Twenterand

Prognose Bedrijventerrein

Pre-check Ladder, stec groep, april 2024

Conclusie

- Voor lokale bedrijvigheid komen we op een behoefte van circa **16,3 hectare** voor de periode tot 2040.
- Voor regionale bedrijvigheid komen we op een behoefte van tussen **28 en 106 hectare** voor de periode tot 2040.
- Uw beoogde ontwikkeling kan dus **voldoen** aan een behoefte tot 2040 voor zowel lokale als regionale vraag.
- Circa de helft van het terrein mag niet bestemd zijn voor lokale bedrijvigheid. Anders creëert u overaanbod voor lokale bedrijvigheid, we voorzien namelijk maar circa 16 hectare vraag.



Prognose Bedrijventerrein

‘’ Toelichting of het toekomstig bedrijvenpark ook ontwikkeld kan worden op locatie a of locatie b.’’

23 september 2024

''Toelichting of het toekomstig bedrijvenpark ook ontwikkeld kan worden op locatie a of locatie b.''

Alternatieve locaties bedrijventerrein

Locatie a:
aan de oostzijde van de N36 (gebied begrens door Oostweilandweg, Rusluieweg en Horstweg)

&

Locatie b:
in het gebied grenzend direct aan de N36 aan de noordelijke zijde. Ingesloten door Kanaalweg Zuid en Aadorpweg.

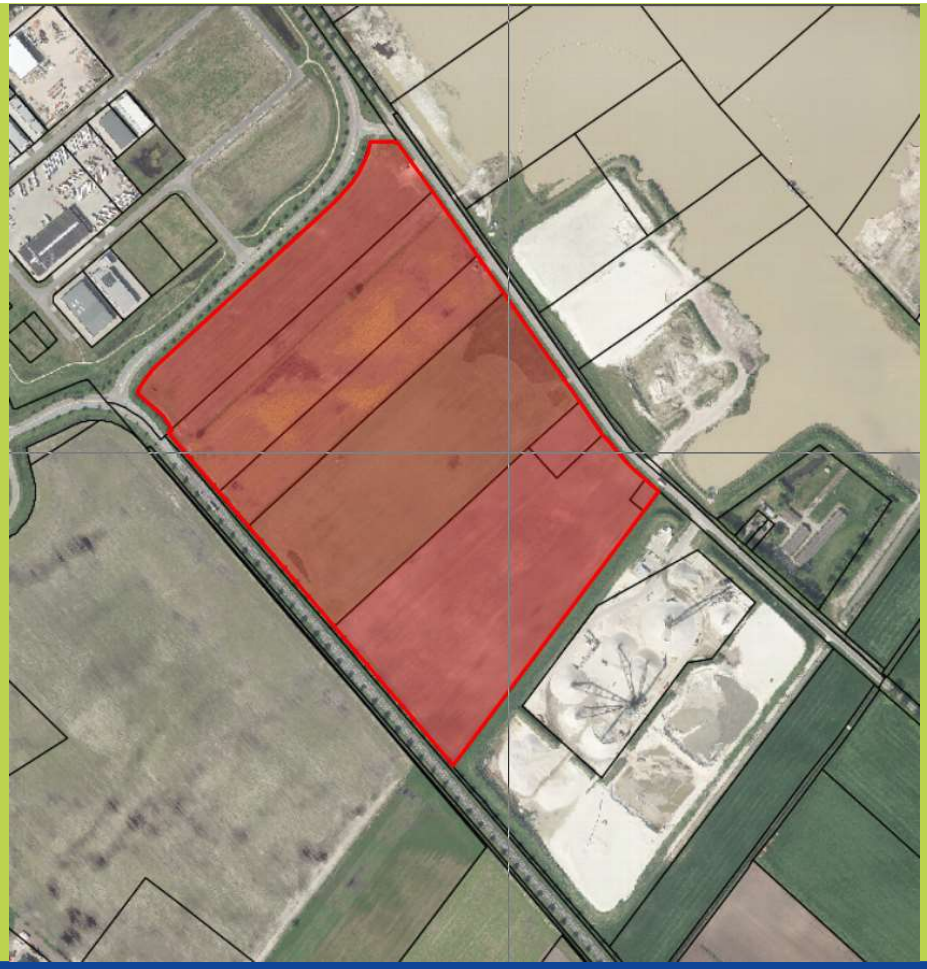


Locatie A

Oppervlak:	ca. 19 ha.
70% uitgeefbaar	ca. 13,5 ha.
Aantal percelen:	7
Aantal eigenaren:	7

Voordelen:
- Aansluitend aan Oosterweilanden.
- Nabij potentiële energy hub.

Nadelen:
- Locatie is kleiner dan de behoefte.
- Bij komst energy hub zal er minder oppervlak bedrijventerrein overblijven.
- Momenteel geen goede fietsverbinding.
- Onderdeel van project Zandwinning.



Locatie B

Oppervlak: ca. 30,5 ha.
Aantal percelen: 125
Aantal eigenaren: 73

Voordelen:
- Aansluitend aan bedrijventerrein Almelo (niet toegankelijk door Kanaal Almelo de Haandrik)

Nadelen:
- Grond in eigendom van speculanten die veel een hoge prijs voor de grond hebben betaald.
- Pluimveebedrijf met veel opstallen aanwezig.
- Los van de kern Vriezenveen.



Perifere detailhandel

'' Nut en noodzaak van de gekozen plek en van de aanwezigheid van perifere detailhandel in het Masterplan.''

‘’ Nut en noodzaak van de gekozen plek en van de aanwezigheid van perifere detailhandel in het Masterplan.’’

Perifere detailhandel

Huidige situatie en overwegingen
De complexe analyse van perifere detailhandel is tijdrovend. Ook hebben we geen voorkeursrecht op de nodige gronden en beperkte middelen. Hierdoor is het logisch prioriteit te geven aan urgentere zaken als woningbouw.

Economische overwegingen:
Perifere detailhandel kan economisch voordelig zijn, maar gezien onze prioriteiten en middelen, is het verstandiger om te focussen op woningbouw en urgente onderdelen van het masterplan.

Aanbevelingen:
Gezien de focus op woningbouw is het voorstel om het onderzoek naar perifere detailhandel niet actief op te pakken. Komt er vanuit het bedrijfsleven initiatieven werken we daar aan mee.



Verkeersafwikkeling

'' Nadere toelichting op het onderzoek van Goudappel Coffeng naar de verkeersafwikkeling en –stromen in Vriezenveen, waarbij t.a.v. het huidige onderzoek in ieder geval toegevoegd wordt: de effecten op de Krijgerstraat, de Rusluieweg en de Zuivering en de effecten (vanuit de verkeerstudie naar) van de komst van McDonalds.''

23 september 2024

Toelichting Goudappel

Planscenario, met zuidelijke randweg

Door de realisatie van de zuidelijke randweg neemt de intensiteit op de Krijgerstraat af met 400 voertuigen en op de Zuivering met 300 voertuigen. De Rusluieweg wordt 100 voertuigen drukker.

Knip Westeinde

Aanvullend op de randweg is het Westeinde geknipt. Het effect van de knip in Westeinde is op deze locaties zeer beperkt.

Knip Westerweilandweg

De knip in de Westerweilandweg leidt tot een toename van 500 voertuigen op de Krijgerstraat en op de Zuivering. De intensiteit op de Rusluieweg wijzigt niet.

Tijdelijk

In de situatie waarbij de randweg niet volledig is gerealiseerd is de intensiteit op de Krijgerstraat 700 hoger en op de Zuivering 500. De intensiteit op de Rusluieweg is gelijk aan de situatie met volledige randweg modellen zijn uitgewerkt. Goudappel levert komende week een conclusie aan waaruit het effect op de Krijgerstraat, Rusluieweg en de Zuivering wordt toegelicht.

Toelichting Goudappel

Locatie	Weg	Autonoom	Plan	Westeinde	Westerww	Tijdelijk
1	Krijgerstraat	5.300	4.900	4.900	5.400	5.600
2	Zuivering	6.500	6.200	6.200	6.700	6.700
3	Rusluieweg	4.000	4.100	4.200	4.100	4.100

Belangrijk: in de verkeersmodellen van Goudappel zijn geen verkeersmaatregelen opgenomen om het gebruik van de randweg te stimuleren. Deze verkeersmaatregelen kunnen pas aangebracht worden als er een alternatieve route mogelijk is.

Alternatieven Randweg

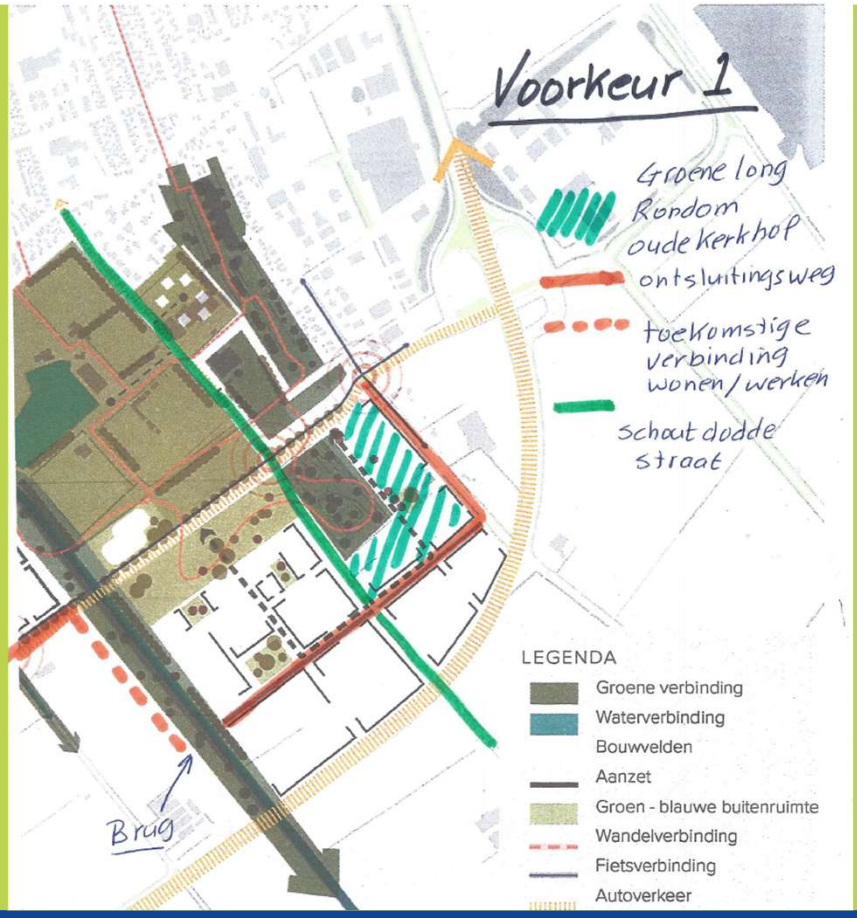
'' Toelichting wordt gegeven op nader onderzoek naar mogelijke alternatieven, zoals aangereikt door de Oudheidkundige vereniging en de KNNV, maar ook onderzoek naar een tracéoptie in het verlengde van de noordelijke afrit van de N36 parallel aan de N36.''

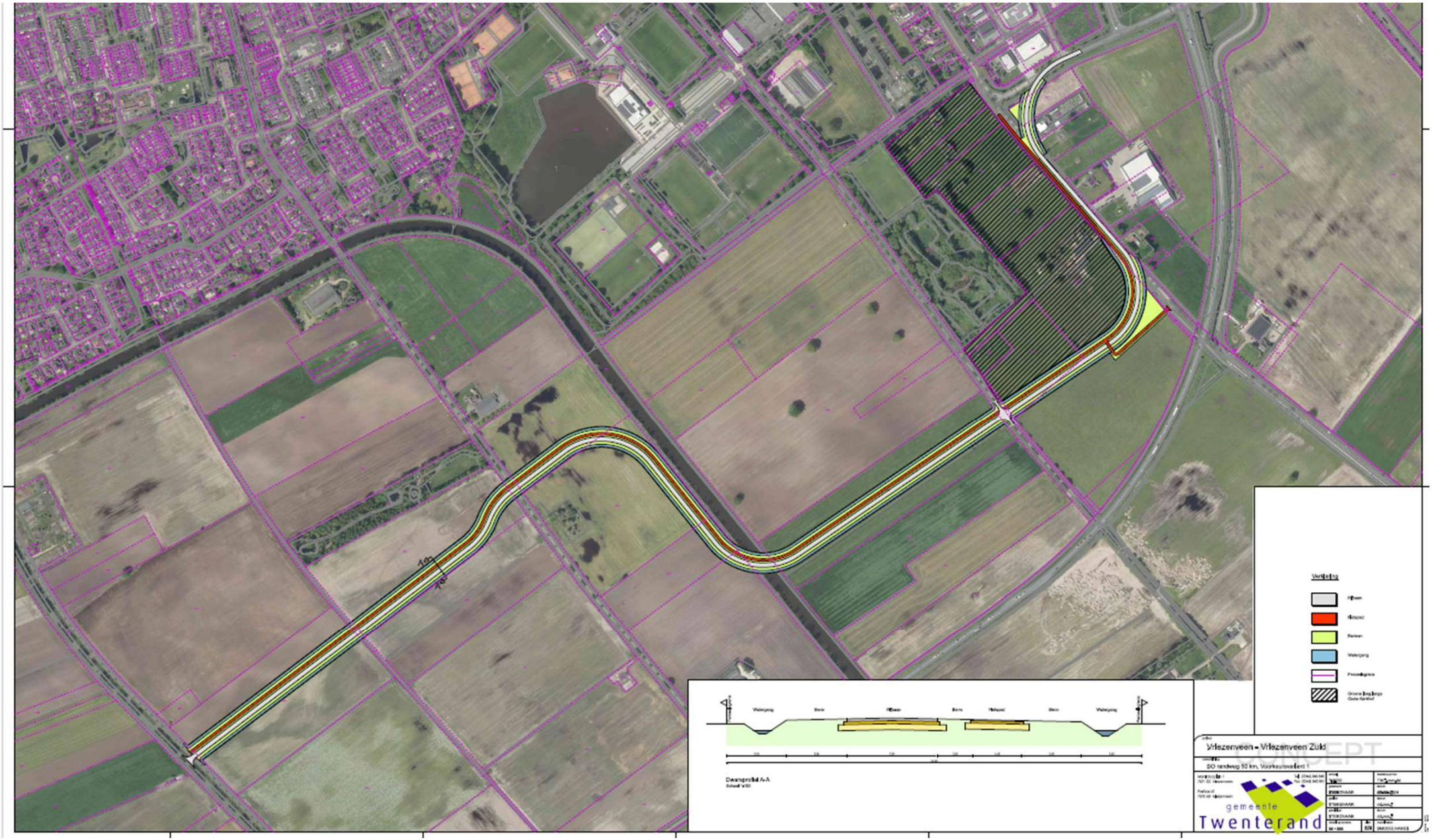
Alternatief 1 insprekers

Voordelen
- Tracé ligt niet tussen Herman Jansenpark en Oude Kerkhof

Nadelen
- Geen veilige aansluiting fietsverbinding
- Langer tracé, en daardoor minder aantrekkelijk
- Meer gronden verwerven

Meerprijs aanlegkosten
- €1.743.253,28 (geïndexeerd)



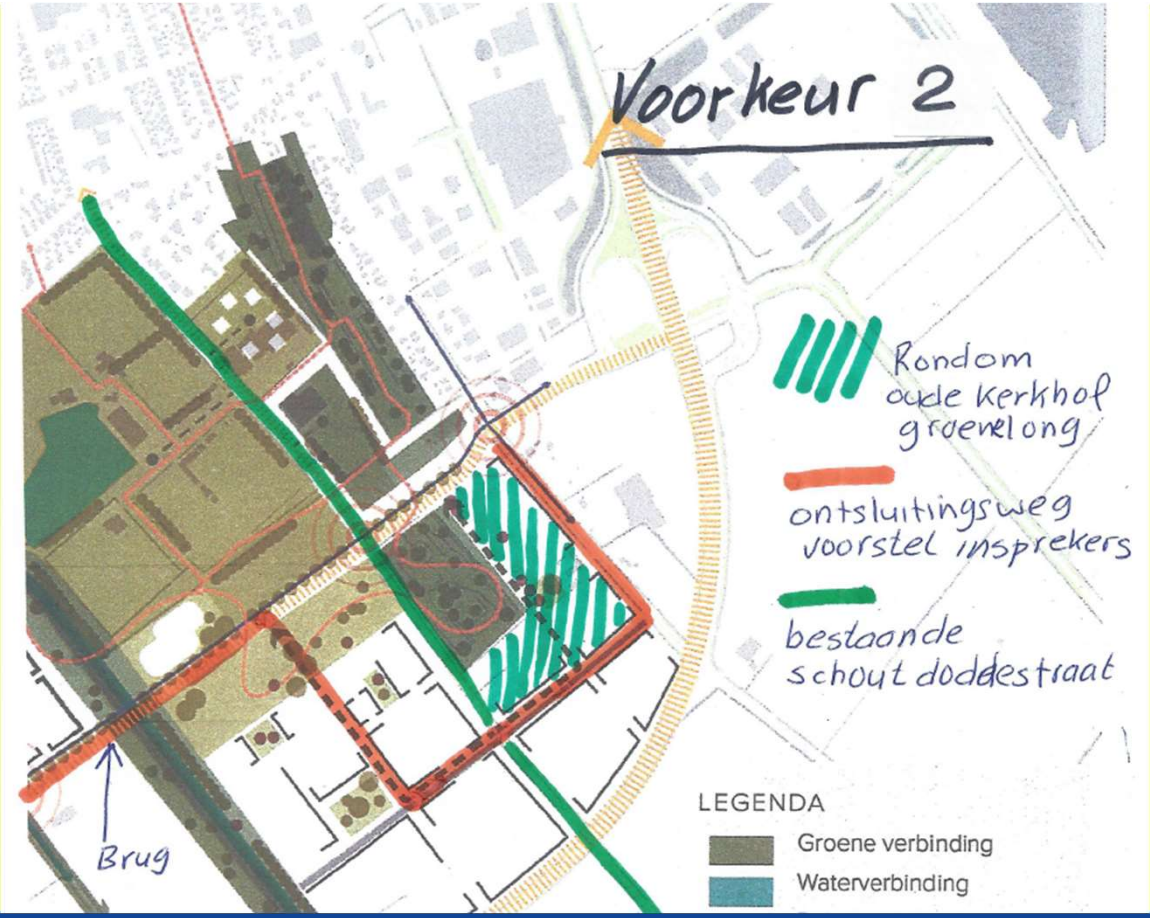

Verlichting
Vrijliggend fietspad
Vrijliggend voetpad
Rijbaan
Vluchtheuvel
Vrijliggend fietspad
Vrijliggend voetpad
Dwarsprofiel A-A
Vrijliggend fietspad
Vrijliggend voetpad
Vrijliggend fietspad
Vrijliggend voetpad
Vrijliggend fietspad
Vrijliggend voetpad

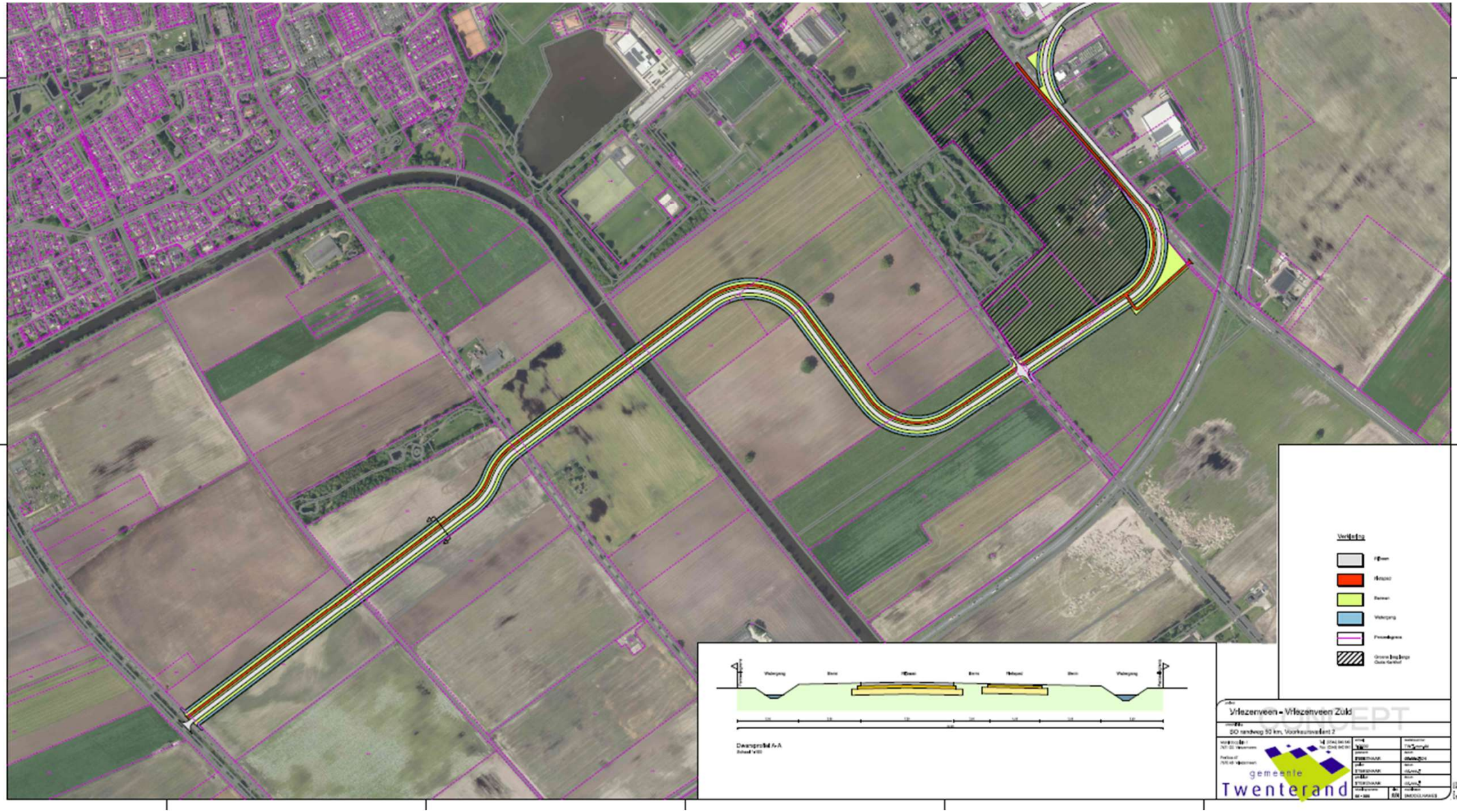
Alternatief 2 insprekers

Voordelen
- Tracé ligt niet tussen Herman Jansenpark en Oude Kerkhof

Nadelen
- Geen veilige aansluiting fietsverbinding
- Langer tracé, en daardoor minder aantrekkelijk
- Meer gronden verwerven

Meerprijs aanlegkosten
- €1.795.481,04 (geïndexeerd)




Verklaring
Fietspad
Berm
Fietsstrook
Dwarsprofiel A-A
Vrijezenveen - Vrijezenveen Zuid
gemeente
Twenterand

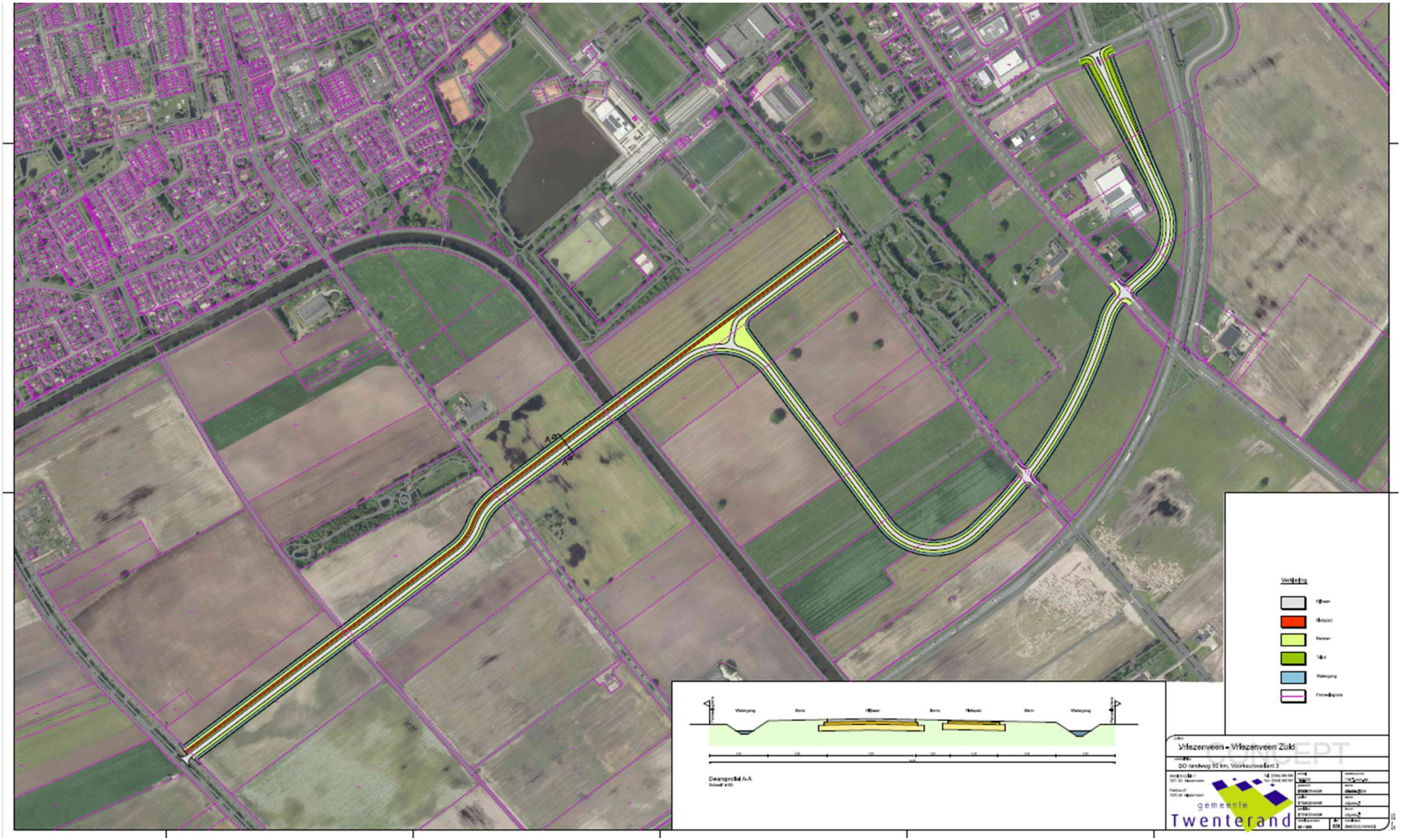
Tracéoptie

Voordelen
- Tracé ligt niet tussen Herman Jansenpark en Oude Kerkhof

Nadelen
- Geen veilige aansluiting fietsverbinding
- Langer tracé, en daardoor minder aantrekkelijk
- Meer gronden verwerven

Meerprijs aanlegkosten
- €2.756.273,68 (geïndexeerd)




Verklaring
Rijbaan
Rijbaan
Berm
Vlak
Vluchtheuvel
Fietsstroken
Vluchtheuvel
Vluchtheuvel
Dwarsprofiel A-A
Vrlezenveen - Vrlezenveen Zuid
gemeente
Twenterand

Advies Oversticht

‘’ Een nadere toelichting van het Oversticht op het uitgebrachte advies bij het Masterplan. Niet alleen toegespitst op de groene strook tussen het Herman Jansen Park en het Oude Kerkhof, maar ook over de vraag wat deze 2 cultuur historische gebieden nu nodig hebben om zo optimaal mogelijk beschermd te zijn in de toekomst, te midden van allerlei ontwikkelingen.’’

Mogelijke invulling randweg



Kerkslag als basis voor ontwikkeling

Versterken:
- Landschap
- Cultuurhistorie
- Ecologie
- Recreatie
- Klimaatadaptatie

23 september 2024

Vervolg proces gebiedsontwikkeling

Vaststellen masterplan en participatieplan

Uitwerken projectplan
- Eerste fase woningbouw
- Randweg
- Sportpark
- Alternatieve woonvormen
- Bedrijventerrein

collegebevoegdheid

Opstellen omgevingsplan

raadsbevoegdheid

Uitvoering

Vragen?



23 september 2024