VROOMSHOOP

DE POLLEN

VRIEZENVEEN

HOGE HEXEL

AADORP

ALMELO

°C

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

VRIEZENVEEN, MASTERPLAN VRIEZENVEEN ZUID

2 MEI 2024
23197-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar. Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: hyperlink.

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedebouw bv. De Gemeente Twenterand heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedebouw bv.

IN OPDRACHT VAN

gemeente Twenterand

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING **4**
- AANLEIDING ... 4
- LIGGING ... 4
- UITGANGSPUNTEN ... 5
- DOEL ... 5
- LEESWIJZER ... 5

ANALYSE **6**
- LANDSCHAP ... 6
- STEDELIJKE ONTWIKKELING VRIEZENVEEN ... 7
- WATERSYSTEEM ... 8
- GROENSTRUCTUREN ... 9
- CONNECTIES ... 10
- FUNCTIES EN GEBRUIK ... 11

VISIE: DE GROEN-BLAUWE DRAGER **12**

VISIE: GROENE WOON-/WERKMILIEUS **13**

PRINCIPEUITWERKING **20**
- WOONMILIEUS FASE 1 ... 20

PRINCIPEUITWERKING **21**
- PRINCIPEPROFIEL FASE 1 ... 21

PRINCIPEUITWERKING **22**
- GROENSTRUCTUUR FASE 1 ... 22

PRINCIPEUITWERKING **23**
- WATER EN AFWATERING FASE 1 ... 23

CONCLUSIE **24**
- DE GROEN-BLAUWE DRAGER ALS VERBINDER ... 24

BIJLAGEN **25**
- PROGRAMMA FASE 1 - BEHOEFTE PROGRAMMA OP BASIS VAN WONINGONDERZOEK ... 26
- PROGRAMMA FASE 1 - REKENBLAD RUIMTEGEBRUIK ... 27
- PROGRAMMA FASE 1 - REKENBLAD PARKEERBALANS ... 28
- PROGRAMMA FASE 1 - REKENBLAD WATERBALANS ... 29

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INLEIDING

AANLEIDING

Net als in de rest van Nederland kent Vriezenveen op dit moment een grote behoefte aan meer woningen om het huidige inwonersbestand ook in de toekomst te kunnen bedienen.

Op 11 juli 2023 is door de gemeente Twenterand dan ook de ‘Gebiedsvisie Vriezenveen’ vastgesteld. Deze visie beschrijft de strategische overweging ten aanzien van diverse ontwikkelingen in de kern Vriezenveen, waaronder de gebiedsontwikkeling aan de zuidzijde van Vriezenveen. De ‘Gebiedsvisie Vriezenveen’ is de grondslag geweest voor het vestigen van het Voorkeursrecht door de gemeente Twenterand op de gronden aan de zuidzijde van Vriezenveen. De gebiedsontwikkeling Vriezenveen Zuid is reeds besproken met alle disciplines binnen de gemeente Twenterand tijdens een Gemeentelijke Omgevingstafel (2 november 2023) en met diverse ketenpartners tijdens een Regionale Omgevingstafel (14 december 2023).

LIGGING

De gebiedsontwikkeling Vriezenveen Zuid is gelegen aan de zuidrand van de bestaande kern van Vriezenveen. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de N36 en gemeentegrens met Almelo, in het noorden door de bestaande dorpsrand van Vriezenveen. Het plangebied omvat agrarische gronden, het bestaande sportpark en kent tevens een aantal waardevolle cultuurhistorische elementen.



LOCATIEKEUZE

De locatie aan de zuidzijde van Vriezenveen is gekozen op basis van een locatiestudie van de gemeente waarin gekeken is naar de verschillende mogelijkheden voor uitbreiding van Vriezenveen. De locatie aan de zuidzijde bleek hierbij het meest geschikt als ontwikkellocatie. Dit vanwege meerdere redenen:

- De zuidelijke locatie is een logische uitbreiding van Vriezenveen;
- De ontwikkeling aan de zuidzijde van Vriezenveen kan ontsluiten op bestaande op- en afritten van de N36 (Voor een randweg aan de noordkant van Vriezenveen moet een nieuwe op- en afrit gemaakt worden op de N36, of een bestaande op- en afrit moet worden verplaatst. Rijkswaterstaat heeft geen financiele middelen om bij te dragen aan deze ontwikkeling);
- Het gebied aan de zuidzijde van Vriezenveen ligt het meest ver van alle Natura 2000-gebieden af;
- De gronden aan de zuidzijde van Vriezenveen zijn voornamelijk in eigendom van particulieren en kennen nagenoeg allemaal een agrarische bestemming. We achtten de kans groot dat de gronden minnelijke zijn te verwerven.

UITGANGSPUNTEN

Tijdens de Gemeentelijke Omgevingstafel en Regionale Omgevingstafel is bij interne disciplines en diverse ketenpartners input opgehaald voor het verdere proces. Een aantal thema's die hier zijn voorbesproken en die voor uitgangspunten van het masterplan hebben gezorgd zijn onder andere:

- Groenambities - 3/30/300 principe
- Meerlaagse veiligheid (waterveiligheid)
- Rapportage woningbehoefteonderzoek Twenterand
- Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2024
- Verkeersonderzoek - Goudappel (2024)

Deze input dient samen met de Gebiedsvisie Vriezenveen als basis voor het opstellen van een masterplan voor de gebiedsontwikkeling. Voorliggend document geeft invulling aan dit masterplan.

DOEL

Het doel van voorliggend masterplan is het geven van uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling Vriezenveen Zuid en om hier een meer concrete invulling aan te kunnen geven.
Daarnaast heeft IMOSS het woningonderzoek Vriezenveen gekoppelde aan dit masterplan en de haalbaarheid daarvan al getest in fase 1.
Met deze conclusies kan het Masterplan Vriezenveen Zuid een spreekstuk zijn voor de gemeente en daarin de basis kunnen vormen voor een eerste terugkoppeling / participatie met haar bewoners.

LEESWIJZER

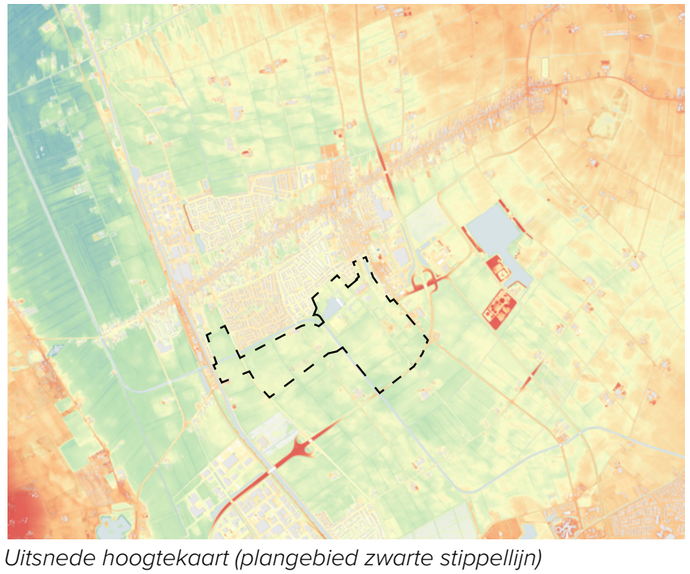
Allereerst zal de context van het masterplan geschetst worden met behulp van een ruimtelijk-functionele inventarisatie en analyse op Vriezenveen en haar landschappelijke context.
Vervolgens zal vanuit die analyse een visie op de opgave toegelicht worden. Deze visie wordt met behulp van verschillende deelgebieden en referenties verder uitgewerkt tot het masterplan. Tot slot zal er een uitwerking op fase 1 worden gegeven om op hoofdlijnen de basisprincipes van de uitbreiding te kunnen schetsen.
In de bijlage is een indicatie gegeven van een mogelijke invulling van het woonprogramma voor fase 1. De exacte aantallen kunnen in uitvoering afwijken van de behoefte op het moment van uitvoering.

ANALYSE

LANDSCHAP

Het plangebied maakt onderdeel uit van een oude veenontginningsvlakte, ingeklemd tussen de hogere gronden van de stuwwal aan de westkant en het dekzandlandschap aan de oostkant. Het veen is verdwenen als gevolg van turfwinning, waarmee het landschap is ‘geland op het zand’: De veenlaag is verdwenen en de onderliggende zandgronden zijn aan de oppervlakte gekomen. Kenmerkend hierbij zijn de kleine hoogteverschillen binnen het plangebied. Dit zijn dekzandruggetjes die met het verdwijnen van het veen aan de oppervlakte zijn gekomen. De kenmerkende kleinschalige strokenverkaveling horend bij het voormalige veenlandschap is als gevolg van de ruilverkaveling in de jaren ‘60 echter (bijna) geheel verdwenen en enkel nog te herkennen op historische topografische kaarten.

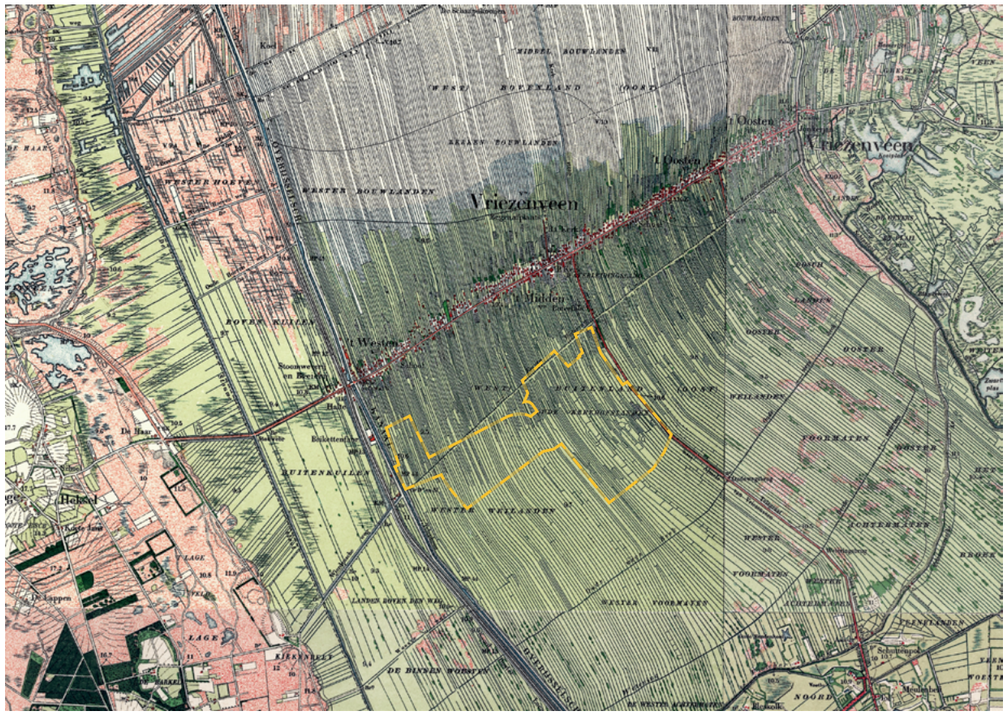
Enkele bestaande oude lijnen die nog terug te herleiden zijn naar het originele ontginnings-landschap kunnen een aanleiding zijn om de nieuwe uitbreiding middels een groenstructuur aan te koppelen. Op deze manier kunnen ze zowel behouden, als benut worden.



Uitsnede hoogtekaart (plangebied zwarte stippellijn)

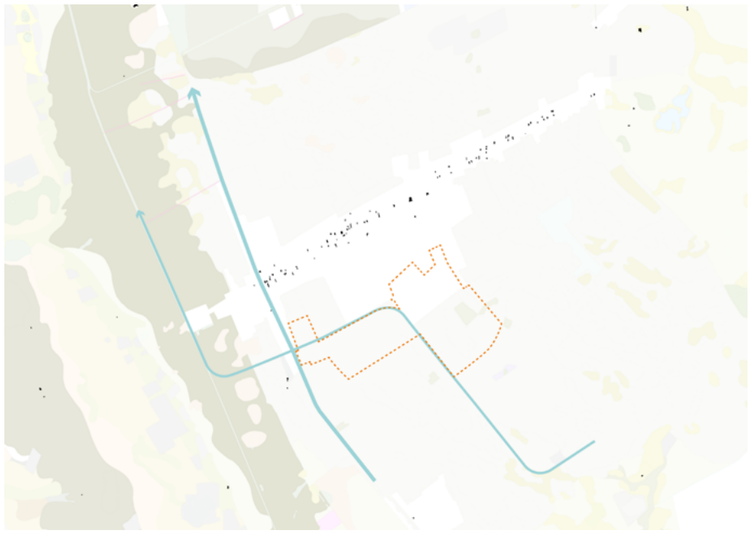


Uitsnede geomorfologische kaart (bewerking IMOSS)

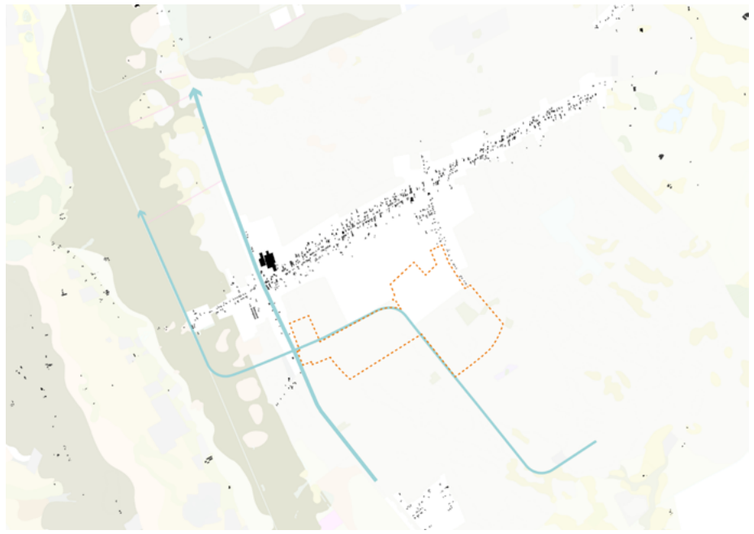


Uitsnede historische kaart (plangebied oranje stippellijn)

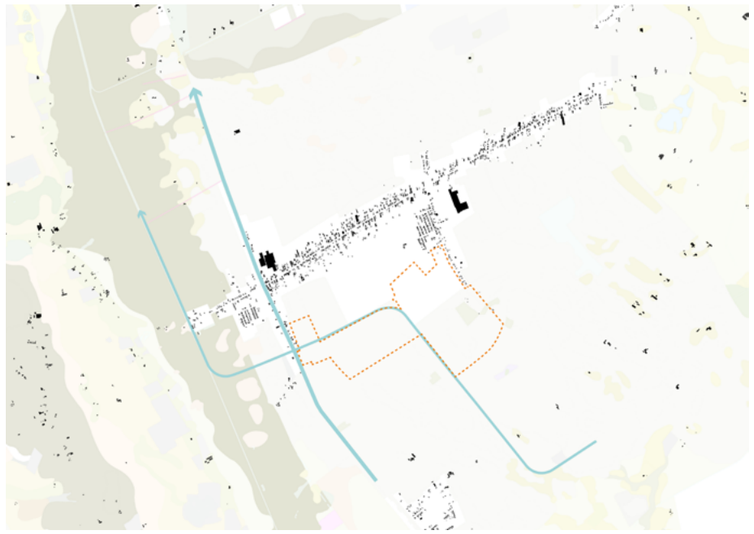
STEDELIJKE ONTWIKKELING VRIEZENVEEN



tot 1900 - Het ontginningslint ontwikkeld zich op een hoofdas in het hoogveen landschap



1900-1945 - Haaks op het originele ontginningslint ontstaat en tweede lintbebouwing. Uitbreiding van het oude lint naar 'achteren'



1945-1960 - Eerste grotere bedrijvencomplexen beginnen zich te vestigen. Uitbreiding richting huidige centrum ontwikkelt.



1960-1990 - Nieuwbouwontwikkelingen zetten voort en vormen nieuwe planmatige uitbreidingen. Oude lint wordt vrijgehouden en er ontstaat een groene zone 'tussen' het lint en de nieuwbouw. Bedrijventerrein aan het kanaal breidt zich uit.

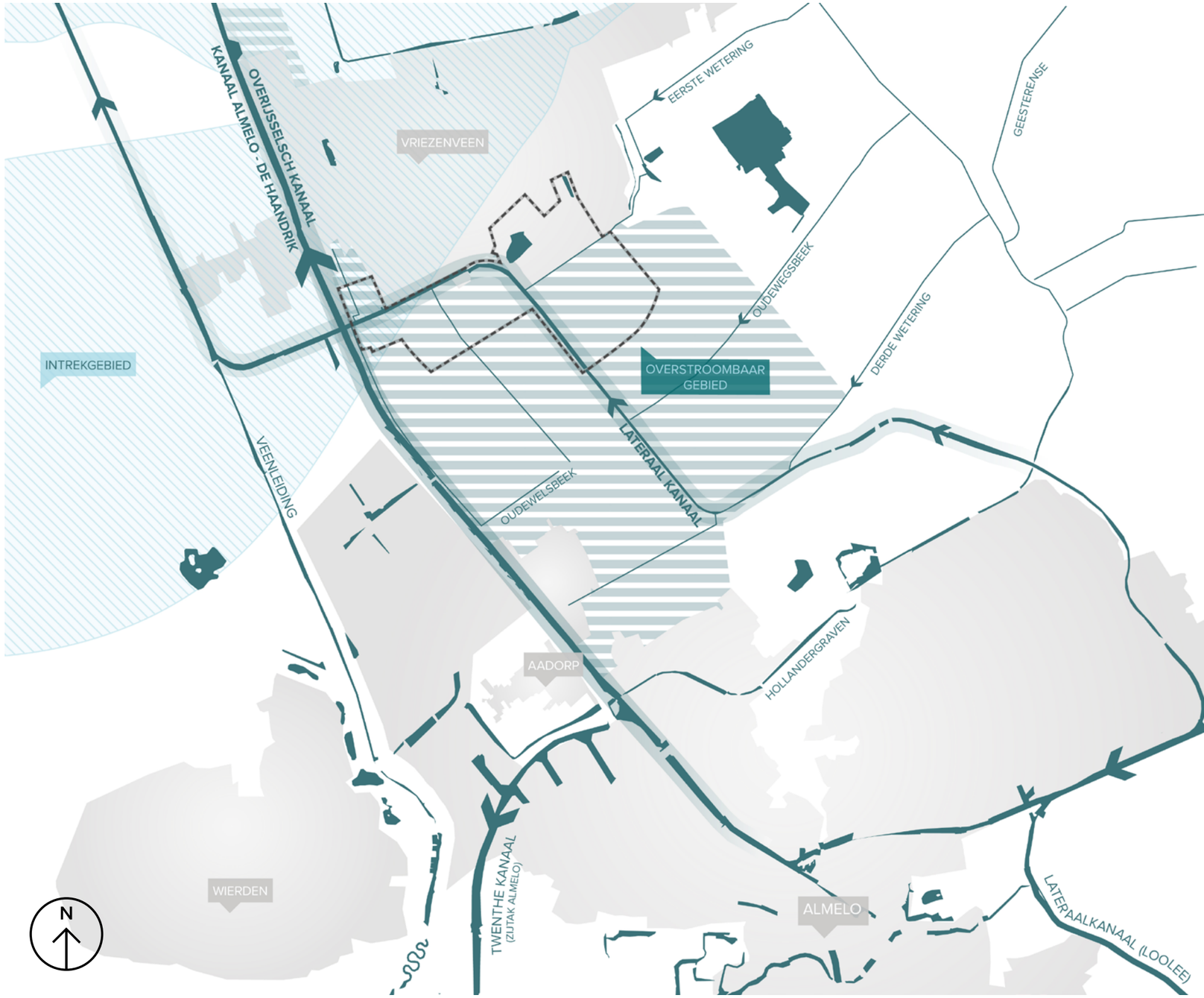


1990- huidig - Uitbreiding woonwijken + bedrijventerreinen zorgen voor de huidige vorm van Vriezenveen. De ontwikkeling van Vriezenveen Zuid biedt kansen om aan te haken.

WATERSYSTEEM

Het plangebied wordt doorsneden door het Lateraalkanaal. Dit kanaal is in 1980 aangelegd om de toegenomen afvoer van de Loolee en Bornsche Beek om Almelo heen te leiden. Almelo werd in het verleden geteisterd door meerdere grote overstromingen, waaronder de overstromingen in 1891, 1926 en 1946. Dit is het gevolg van de ligging van Almelo als het ‘afvoerputje’ van Twente. Al het water uit de beken kwam bij Almelo bij elkaar, waardoor Almelo regelmatig onder water stond. De eerste verbetering voor de afwatering voor Almelo en omgeving Almelo was de bouw van het Banisgemaal in 1959, gevolgd door de aanleg van het Lateraalkanaal in 1980. Voor het Lateraalkanaal werd ten zuiden van Almelo een deel van de loop van de beek de Loolee uitgraven en op andere delen bestaande watergangen verbreed.

Conform de Omgevingsverordening Overijssel kent het gebied de functieaanduidingen ‘intrekgebied’ en ‘overstroombaar gebied’. Voor de functieaanduiding ‘intrekgebied’ geldt dat omgevingsplannen in deze gebieden alleen nieuwe niet-risicovolle activiteiten en grote risicovolle activiteiten toestaan als in de onderbouwing met toepassing van de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming verantwoord is dat voldaan wordt aan het ‘stand still-principe’. Voor de functieaanduiding ‘overstroombaar gebied’ geldt dat omgevingsplannen in deze gebieden alleen voorzien in stedelijke functies als door het stellen van voorwaarden is verzekerd dat de veiligheid ook op de lange termijn is geborgd door het toepassen van het principe meerlaagsveiligheid. Verder dient de onderbouwing van een omgevingsplan een overstromingsrisico-paragraaf te bevatten.
Op het eerste gezicht lijkt het erop dat de maximale waterhoogte in het plangebied ten opzichte van de kade van Kanaal Almelo - de Haandrik tot 0,5m is. Hier dient bij de ontwikkeling rekening mee gehouden worden.



GROENSTRUCTUREN

In de huidige situatie kent Vriezenveen een redelijk groene dorpskern die in de basis is opgebouwd uit de achterzijden van de oude lintbebouwing. Deze ‘achtertuinen’ vormen een parkzone die dwars door het dorp loopt. Hierop aantakkend kan men een aantal doorlopende groenstructuren herkennen die vooral langs de Aadorpweg duidelijk te zien zijn. Groenstructuren die van buitenaf het dorp bereiken stoppen veelal aan de dorpsrand, of zijn minder goed te herkennen zodra zij Vriezenveen binnenkomen.
Hierdoor komen de overige groene plekken en parken binnen het dorp ogenschijnlijk los te liggen van deze groenstructuren en is een logische route naar de dorpskern (zeker vanaf de sportvelden), niet te herkennen.
Naast de groene begeleiding van verschillende wegen, is er ook een duidelijke groenstructuur te herkennen langs het Lateraalkanaal, waar voornamelijk aan de zuidzijde een houtwalstructuur te vinden is.
Het zou logisch zijn om bestaande groen/blauwe structuren te verbinden met elkaar en hierbij kan, gezien de locatie van het plangebied, het Lateraalkanaal een verbindende factor in spelen. De gemeente Twenterand hanteert hierbij de ambitie om de 3/30/300-regel te kunnen toepassen; 3-regel: dicht bij elke woning, school of werkplek staan minimaal 3 volwassen bomen. 30-regel: elke buurt heeft minstens 30% boomkronen en daardoor schaduw. En dat zorgt voor een koelere buurt. 300-regel: vanuit iedere woning, school of werkplek is er binnen 300 meter een parkje waar je kunnen verblijven en recreëren. Het Masterplan dient hier dan ook rekening mee te houden.



CONNECTIES

De belangrijkste afkoppeling voor autoverkeer is de N36 die middels drie knooppunten aan Vriezenveen gekoppeld is; afrit Vriezenveen West - directe verbinding met de Aadorpweg naar het centrum, afrit Almelo Noord - directe verbinding met bedrijventerrein en sportpark en afrit Vriezenveen - directe verbinding met centrum Vriezenveen en doorgaand verkeer op Oosteinde. De nieuw ingeplande randweg zuid wordt de verbinding tussen bestaande stroomwegen en knooppunten en zal toekomstig autoverkeer om de zuidrand van het dorp heen leiden en de nieuwe entree van het sportpark en bedrijventerrein ontsluiten. Een verkeersonderzoek van Goudappel (2024) toont aan dat het toevoegen van de nieuwe ontwikkelingen geen problemen op zullen leveren bij de aansluitingen op bestaande infrastructuur.

OV-verbindingen met Vriezenveen zijn te vinden in de vorm van meerdere buslijnen en een station van de Nedersaksenlijn aan de westzijde van het dorp. Deze zijn allen logisch gekoppeld aan fiets-/voetgangersverbindingen met het centrum en de omliggende wijken. Op regionale schaal zijn er een aantal recreatieve fietsroutes te vinden en vormt de F35 een nieuwe snelle verbinding voor doorgaande fietsers van en naar Almelo. Regionale- en nationale wandelroutes verbinden de verschillende recreatieve gebieden in de omgeving.

Vriezenveen Zuid zal in de hoofdzaak ontsloten worden aan de nieuwe randweg om nieuw autoverkeer zoveel mogelijk om het dorp heen te leiden in plaats van er doorheen. De verbindingen die aangegaan worden met de noordrand van het plangebied worden dan voornamelijk langzaamverkeersverbindingen (fiets/wandel) die zullen aantakken op bestaande routes.



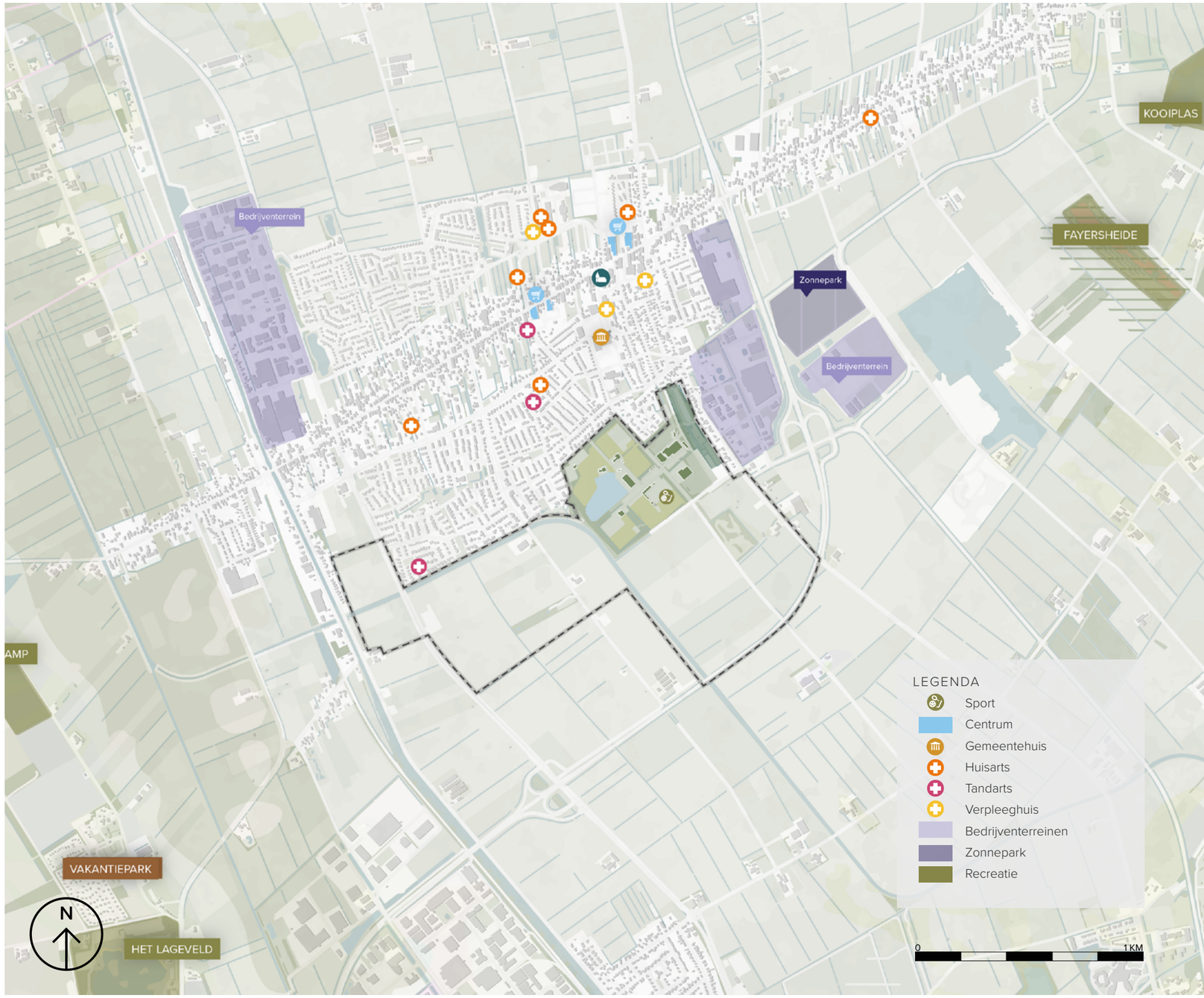
FUNCTIES EN GEBRUIK

Vriezenveen kent een duidelijke clustering van voorzieningen en gebruiksfuncties in het oudste lint (oost-west) en op de kruising daarvan met het jongere lint (noord-west). Logischerwijs is dit ook het gebied geweest dat zich het langste heeft kunnen ontwikkelen en waar van oudsher deze functies al (deels) aanwezig zijn geweest (zie ook ontwikkeling Vriezenveen). In de Detailhandelsstructuurvisie 2017 - 2022 wordt dit gebied ook aangegeven als dorpskern met bijbehorende functies. De verschillende zorgfuncties die aanwezig zijn zijn wat meer verspreid over het dorp, maar concentreren zich enigszins richting het oude lint. Uitbreiding van zorgfuncties zou binnen Vriezenveen Zuid mogelijk/nodig zijn. Hierbij kan gedacht worden aan een apotheek of zorgcluster waar verschillende zaken samenkomen aan de zuidzijde van het dorp, zoals dat al aanwezig is voor Vriezenveen Noord in de vorm van Weemelanden.

Aan de zuidzijde van de dorpskern bevindt zich het sportpark dat naast sportvelden, clubgebouwen en een zwembad straks ook een nieuwe sporthal gaat krijgen en daarmee een duidelijke groene entree kan gaan vormen naar het centrum.

Grootschalige functies in de vorm van bedrijventerreinen en industrie bevinden zich langs het kanaal Almelo - de Haandrik aan de westzijde en clustert zich aan de oostzijde langs de N36. Aan de oostzijde vormen de gebouwen van bedrijventerrein Almeloseweg Oost en Oosterweilanden samen met het nieuwe zonnepark aan de westzijde van de N36 het aangezicht van Vriezenveen.

Bij de plannen voor Vriezenveen Zuid zal hierop aangesloten worden door het bedrijventerrein naar het zuiden uit te breiden en hier op die manier een nieuw accent en gezicht aan de dorpsrand te kunnen geven.



VISIE: DE GROEN-BLAUWE DRAGER

Vriezenveen Zuid; Het Lateraalpark als een knipoog naar het oude ontginningslandschap en als groen-blauwe drager voor toekomstige kansen.
Net zoals het huidige lint van Vriezenveen op dit moment zorgt voor een groene structuur die dwars door het dorp snijdt, zal Vriezenveen Zuid ook opgehangen worden aan een robuuste groen-blauwe verbinding. Het Lateraalkanaal is de basis voor deze structuur en de bestaande, historische groenstructuren zullen de dwarsverbindingen met het dorp en de dorpsrand gaan vormen.
Het nieuwe ‘Lateraalpark’ biedt daarmee een buffer tussen de huidige dorpsrand en toekomstige uitbreidingen. Een natuurlijk park, dat in de kern een blauwe verbinding heeft en die langzaam uitwaaiert in een dorpsachtige wijk. Daarin heeft een groene openbare ruimte plek voor spelen en verblijven en wordt de auto zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd en afgevangen in centrale parkeerkoffers. De auto krijgt een ondergeschikte rol in de openbare ruimte en wordt langs de nieuwe randweg ontsloten met het bestaande dorp. Te voet of op de fiets kun je het Lateraalpark doorkruisen om op die manier snel naar het centrum te komen.
Het sportpark ligt met haar nieuwe sporthal direct langs het Lateraalpark en vormt daarmee, samen met het Herman Jansenpark een duidelijke, groene entree naar het centrum. Aan de zuidzijde hiervan kan een (duurzaam) bedrijventerrein een nieuw aangezicht aan Vriezenveen geven. Aan de westzijde is er in het Lateraalpark ruimte voor bijzonder wonen en kan een groene aftakking ruimte geven voor ontwikkeling van perifere detailhandel aan de noordzijde.
Hiermee geeft het Masterplan Vriezenveen Zuid een gezicht aan de nieuwe dorpsrand en waarborgt het tegelijkertijd de groene doorwaadbaarheid en uitstraling van Vriezenveen.



VISIE: GROENE WOON-/WERKMILIEUS

Aan de groen-blauwe verbinding van het Lateraalpark worden volgens de gebiedsvisie Vriezenveen Zuid (gemeente Twenterand) een aantal woon-/werkmilieus gekoppeld die in de volgende hoofdstukken per thema zullen worden toegelicht. We onderscheiden voor het gemak onderstaande milieus.

1. Wonen
2. Bijzonder wonen
3. Wonen in het groen
4. Sportpark
5. Perifere detailhandel
6. Bedrijvenpark



LEGENDA

- Groenblauwe verbinding
- Blauwe structuur
- Bouwvelden
- Bebouwing in park
- Bebouwing in het groen
- Parkruimtes
- Groene corridor
- Autoverkeer
- Intern autoverkeer
- Knooppunt

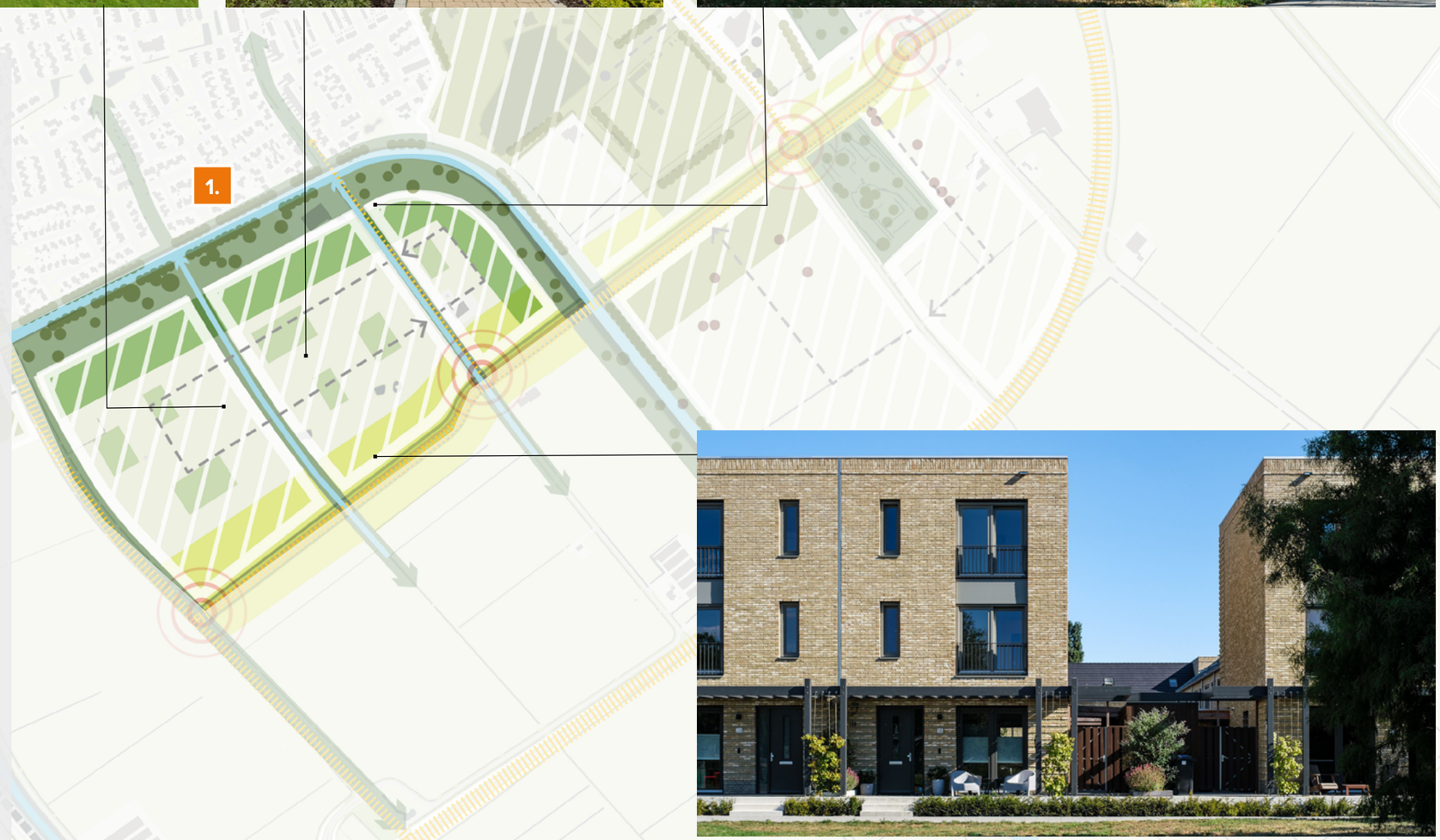






DORPS WONEN

Dorps wonen in een groene omgeving, passend bij de schaal van Vriezenveen en het landschap.
Accenten in de vorm van een bijzondere kapvorm of een extra bouwlaag op belangrijke hoek- of oriëntatiepunten.
Openbare ruimte heeft een inrichting waarin de auto te gast is, deze wordt zoveel mogelijk afgevangen in parkeerkoffers. Auto-ontsluiting is dan ook ondergeschikt binnen de wijk.
Door de auto zoveel mogelijk uit het straatbeeld te weren, blijft er meer ruimte voor groene structuren vanuit de wijk richting het Lateraalpark. Deze groene verbindingen zullen middels hofjes en pleintjes aan elkaar gekoppeld worden. Op deze manier ontstaat er ook een verblijfskwaliteit binnen de wijk. Hier is ruimte om bijvoorbeeld speelplekken of verblijfsplekken met kleinschalige functies mee te koppelen.
De zuidrand van het dorps wonen vormt samen met de nieuwe randweg de nieuwe dorpsrand van Vriezenveen en zal een relatie met het buitengebied aangaan.



VISIE DORPS WONEN

BIJZONDER WONEN

Kleinschalig en bijzonder wonen in een landschap dat in het teken staat van water en natuur, het kan in op deze locatie.

Door aan de noordzijde van het park te werken met tiny-houses of flexwoningen zou een woonlandschap op hoogte gemaakt kunnen worden. Hiermee ontstaat een uniek landschap met een unieke woonbeleving voor wie niet op grote voet wil leven.

Deze wijk heeft ook de ideale positionering wanneer de gebruikers minder afhankelijk willen zijn van autovervoer. De koppeling met fietsverbindingen en andere OV-verbindingen als het station liggen allemaal op een gunstige afstand.Eventueel liggen hier kansen om de bestaande volkstuinen als kleinschalige zelfvoorzienende tuinen te verbinden aan het bijzonder wonen.

2.







VISIE BIJZONDER WONEN

WONEN IN HET GROEN

De vrijgekomen ruimte van het huidige sportpark geeft de mogelijkheid om op een moderne manier uit te breiden aan de bestaande wijk met vrijstaande woningen. Deze zullen worden doorgezet en vormen na het sportpark samen met de bestaande verbindingen binnen het Herman - Jansen park een logische groene entree naar het centrum.
Hiermee komt dit deel van Vriezenveen Zuid in een groene parkachtige omgeving te liggen. Daarin wordt ook voor voetgangers en fietsers de connectie gezocht met bestaande structuren.

3.



VISIE WONEN IN HET GROEN

SPORTPARK

De uitbreidingen van het sportpark en de nieuwe sporthal markeren de groene entree van het centrum Vriezenveen. Er is een kleinschalige doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers. Daar wordt een directe koppeling gelegd met het Lateraalpark en de aansluiting op het Herman Jansenpark en bestaande groene cultuurhistorische elementen.

4.





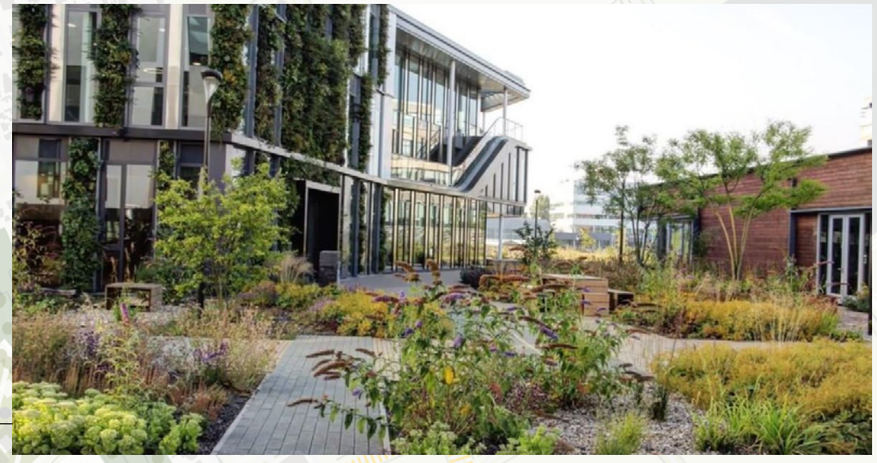


VISIE SPORTPARK

PERIFERE DETAILHANDEL

Een van de groene uitlopers van het Lateraalpark schept een nieuwe parklocatie waar plaats ontstaat voor detailhandel. Zowel infrastructuur als de bebouwing krijgen een groene inkleding. Een langzaam-verkeersroute sluit ook hier aan op het Lateraalpark en maakt het gebied te belopen. De hoofdontsluiting van dit deelgebied zal aantakken op de Aadorpweg. Hier liggen nog kansen om de verkeersveiligheid te verbeteren, door bijvoorbeeld een rotonde te koppelen aan de entreeverbinding met de perifere detailhandel.

5.

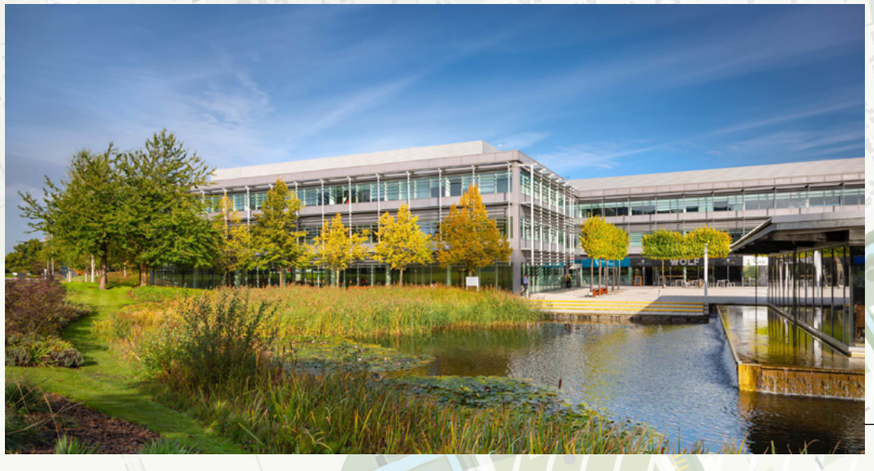






VISIE PERIFERE DETAILHANDEL









BEDRIJVENPARK

Het nieuwe bedrijventerrein aan de oostzijde van Vriezenveen Zuid krijgt een duurzame en groene uitstraling. Het wordt een ruim opgezet park dat een duidelijke entree aan het Lateraalpark krijgt, waarin het een groene uitstraling aangaat samen met de entree van het sportpark.

Het bestaande historische kerkhof behoudt haar prominente plek langs de randweg en vormt daarmee de groene entree naar het binnengebied.

Het binnengebied van het bedrijvenpark krijgt een groen-blauwe dooradering waarin monumentale bomen hun huidige standplaats behouden. De oriëntatie naar de N36 geeft een landschappelijk beeld met een natuurlijke inpassing.

VISIE BEDRIJVENPARK

PRINCIPEUITWERKING

WOONMILIEUS FASE 1

Van noord naar zuid gezien benoemen we een aantal verschillende milieus die allemaal een eigen uitstraling en programmering zullen hebben:

- Het Lateraalpark - De landschappelijke drager in de vorm van een natuurlijk park waarin het Lateraal kanaal de basis is. In deze parkzone kan men wandelen langs het water en genieten van de natuur die daarbij hoort. Het park ligt lager in het landschap dan haar omgeving en kan met hoge waterstanden ook vernatten.
- Wonen in het park - Op de overgang van het park naar de nieuwe wijk is er de mogelijkheid om met kleinschalige woningen / appartementen het park in te prikken. Hier woon je in een groene omgeving en kunnen de woningen eventueel verhoogd in het ‘natte’ park staan.
- Wonen aan het hof - Groene verblijfsplekken die met behulp van lanen, haagstructuren en parkzones aan elkaar gekoppeld zijn, bepalen de ruimtes. Hierlangs is ruimte voor woonprogramma en indien gewenst; kleinschalige voorzieningen met een hogere dichtheid dan het park.
- Wonen aan de corridor - De nieuwe randweg begrenst de wijk aan de zuidzijde. Deze randweg krijgt een groen profiel en een duidelijke laanstructuur. Aan de groene ruimte van deze corridor bevindt zich tevens de nieuwe zuidrand van Vriezenveen. Woningen gaan hier een interactie aan met de randweg en de achterliggende vergezichten in het open landschap. Daarmee zorgt aandacht voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe dorpsrand voor een nieuw dorpsgezicht aan de zuidzijde van Vriezenveen.

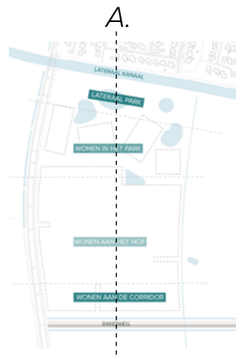


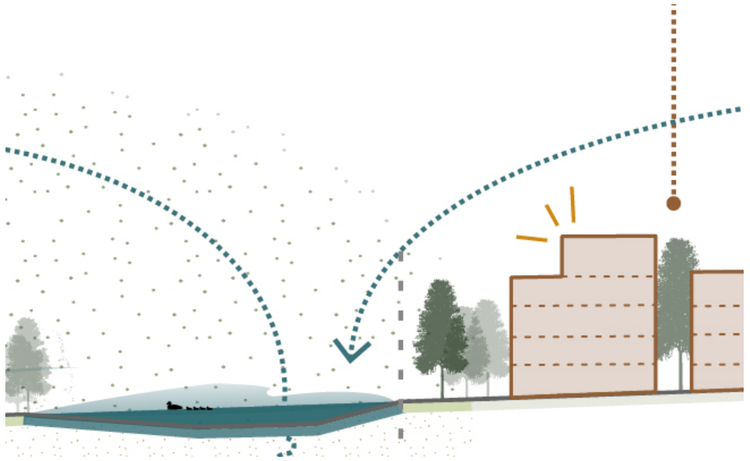
PRINCIPEUITWERKING

PRINCIPEPROFIEL FASE 1

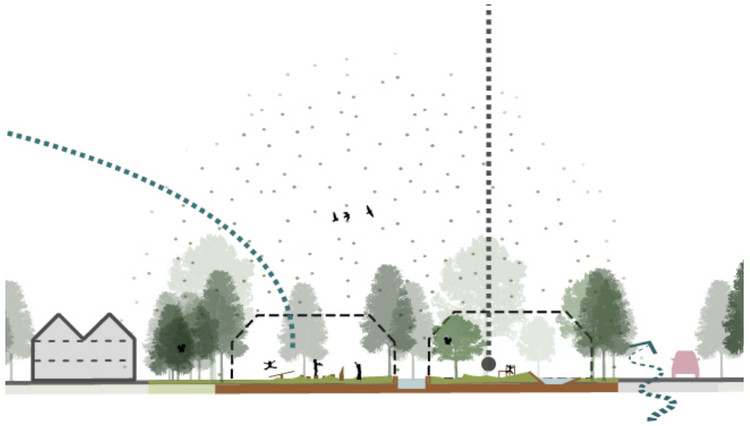
Het profiel laat in de doorsnede zien hoe de verschillende hoogtepeilen in fase 1 zich ten opzichte van elkaar verhouden, waarin het noordelijke deel van de wijk afwatert richting het Lateraalpark en het zuidelijke deel afgekoppeld wordt op de corridor van de randweg.

- Het Lateraalpark - Bevat uiteraard het Lateraal kanaal, maar vormt tevens een mogelijke buffer voor overtollig water bij hoge waterstanden. Dit park ligt lager dan de omliggende wijken en kan voorzien worden van bijvoorbeeld wadi's
- Wonen in het park - Ruimte voor losse bouwblokken in het groen, op een verhoging aan de rand van het park. daarmee kan de voet van de bebouwing in het water staan.
- Wonen aan het hof - Groene verblijfsplekken vormen de basis van de nieuwe wijk. Infiltratie, opvang en uiteindelijk afvoer van regenwater zal vanuit de wijk voornamelijk afwateren richting het Lateraalpark.
- Wonen aan de corridor - De nieuwe zuidrand, van de wijk koppelt af op opvang en infiltratiezones en op bestaande historische blauwe lijnen in het landschap.

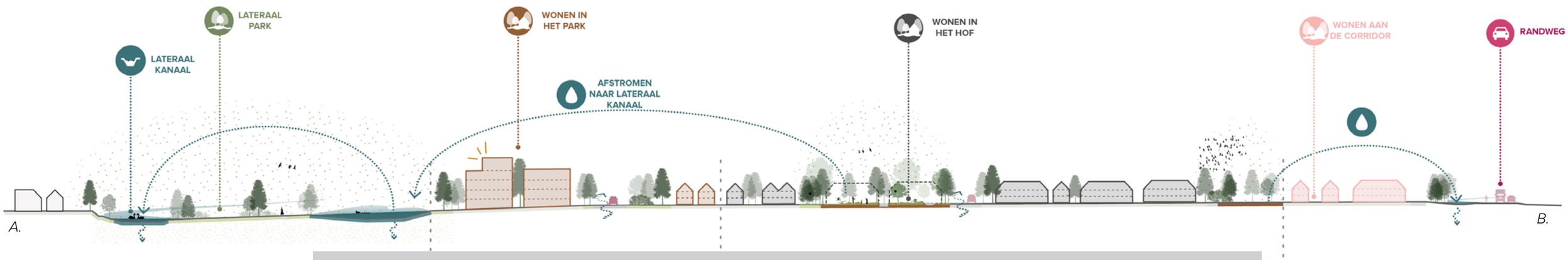




Nieuw open water creëren om water op te vangen.



Groene - blauwe buitenruimtes in de woonmilieus



PRINCIPEUITWERKING

GROENSTRUCTUUR FASE 1

Van noord naar zuid is er ook nagedacht over de groenstructuren die straks het beeld in fase 1 zullen bepalen.

- Het Lateraalpark - Landschappelijke setting met een duidelijk herkenbare invulling. De bestaande lijnen van het Lateraalpark en bijbehorende houtwallen vormen hier de basis. Speelnatuur, met toegevoegde infiltratie- en bufferelementen creeëren de nieuwe overgang van water naar wijk.
- Wonen in het park - Bouwblokken naar voren geschoven in het park houden hun entree aan de zuidzijde en kunnen met hun voeten in het park staan. Ze vormen het overgangsmilieu naar de wijk.
- Wonen aan het hof - Dorps wonen in een groene omgeving. Groene hoven en straten maken een leefbare wijk waarin parken en hofjes via lanen en groenstructuren met elkaar verbonden zijn.
- Wonen aan de corridor - Wonen aan de rand van het dorp met onder de laan van de randweg een natuurlijke berm en infiltratiezone. Over deze bloemenweide heeft men een uitzicht over het weidse landschap.

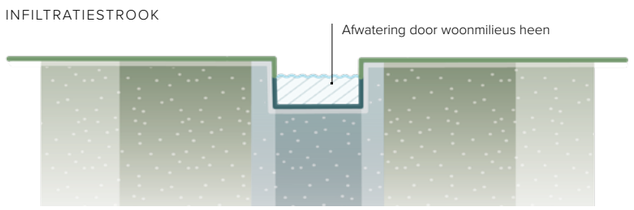


PRINCIPEUITWERKING

WATER EN AFWATERING FASE 1

Over het thema water en afwatering zijn ook een aantal principes bedacht (deels al toegelicht). Aangezien het totaalplan in de huidige situatie al een natuurlijk verloop kent is het logisch om hierop aan te sluiten.
Met betrekking tot de benodigde waterberging in het gebied is nu globaal uitgegaan van een maximaal waterpeil tot de huidige kadehoogte van het kanaal Almelo - De Haandrik; +0.50m ten opzichte van het laagste maaiveldpeil in het plangebied.

- Het Lateraalpark - Afwatering van het Lateraalkanaal mag in de toekomst geen hinder ondervinden, en krijgt in het masterplan meer ruimte om bij hoge waterstanden te overstromen. Daarnaast is er ruimte gecreëerd voor extra infiltratie door oppervlaktewater toe te voegen en in de vorm van infilatratiebekkens.
- Wonen in het park - Bouwblokken met hun voeten in het park, kunnen op een verhoging geplaatst worden, of mogen natte voeten krijgen. Wateren af op park, infiltratie- en bufferzones en kanaal.
- Wonen aan het hof - De bouwvlakken wateren in eerste instantie af op de hoven waar water kan infiltreren. Als er veel water geborgen / afgevoerd moet worden, kan dit via goten oppervlakkig richting het Lateraalpark stromen.
- Wonen aan de corridor - Deze buitenrand van de wijk kan afwateren op infiltratiezones langs de nieuwe randweg en overtollig water kan via het bestaande watergangensysteem afgevoerd worden.





CONCLUSIE

DE GROEN-BLAUWE DRAGER ALS VERBINDER

Na uitwerking van fase 1 op basis van de verschillende vooronderzoeken en de richtlijnen die gemeente Twenterand hanteert, kan men concluderen dat het programma voor fase 1 op een goede manier in te passen is binnen de Gebiedsvisie Vriezenveen Zuid.

Het Masterplan Vriezenveen Zuid geeft middels een duidelijk groen-blauwe hoofd- en nevenstructuur richting aan mogelijke toekomstige ontwikkeling. Op deze manier zou door middel van fasering stap voor stap invulling aan dit ‘raamwerk’ gegeven kunnen worden.
Uitgangspunten voor het masterplan zijn in de basis:

- Groenambities - 3/30/300 principe
- Meerlaagse veiligheid (waterveiligheid)
- Rapportage woningbehoefteonderzoek Twenterand
- Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2024
- Verkeersonderzoek - Goudappel (2024)

De voorbeelduitwerking van fase 1 geeft tevens richting voor de ontwikkeling van de eerste woonwijk binnen het Masterplan en geeft handen en voeten aan de ruimtelijk functionele vraagstukken binnen de ontwikkeling van deze fase. Zo is er naast het woonprogramma gerekend aan de wateropgave en het parkeervraagstuk. Hiermee geven we een indicatieve oplossing voor de uitbreiding.
In een vervolgfase zou op basis van deze principes een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt dienen te worden.

Met het masterplan Vriezenveen Zuid worden de bestaande kwaliteiten van het dorp geborgd en vastgelegd voor de toekomst.



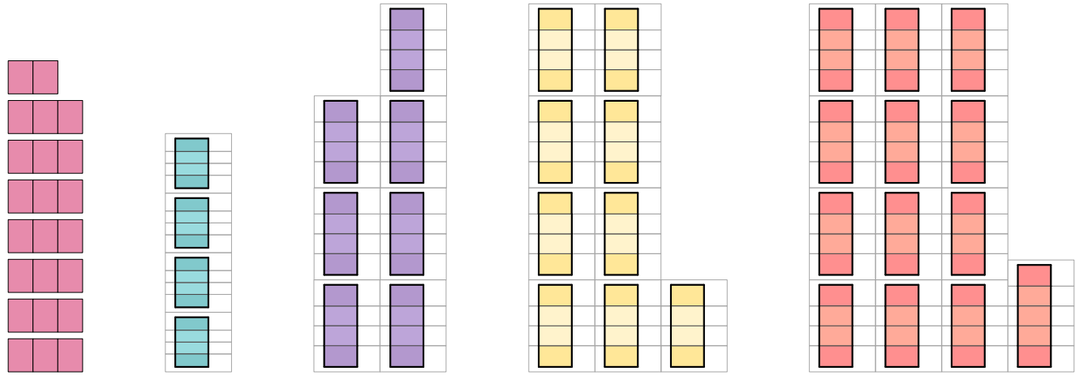
BIJLAGEN

REKENTABELLEN

In de bijlage zijn de rekentabellen opgenomen waarin het gewenste programma, ruimtegebruik, parkeren en waterbalans zijn doorberekend voor fase 1.

NB: deze tabellen zijn indicatief en maken in hoofdlijnen inzichtelijk op welke manier fase 1 een ruimtebeslag zal doen. De berekeningen zijn globaal en dienen voor een toekomstig stedenbouwkundige uitwerking geactualiseerd en verder gedefinieerd te worden.

PROGRAMMA FASE 1 - BEHOEFTE PROGRAMMA OP BASIS VAN WONINGONDERZOEK



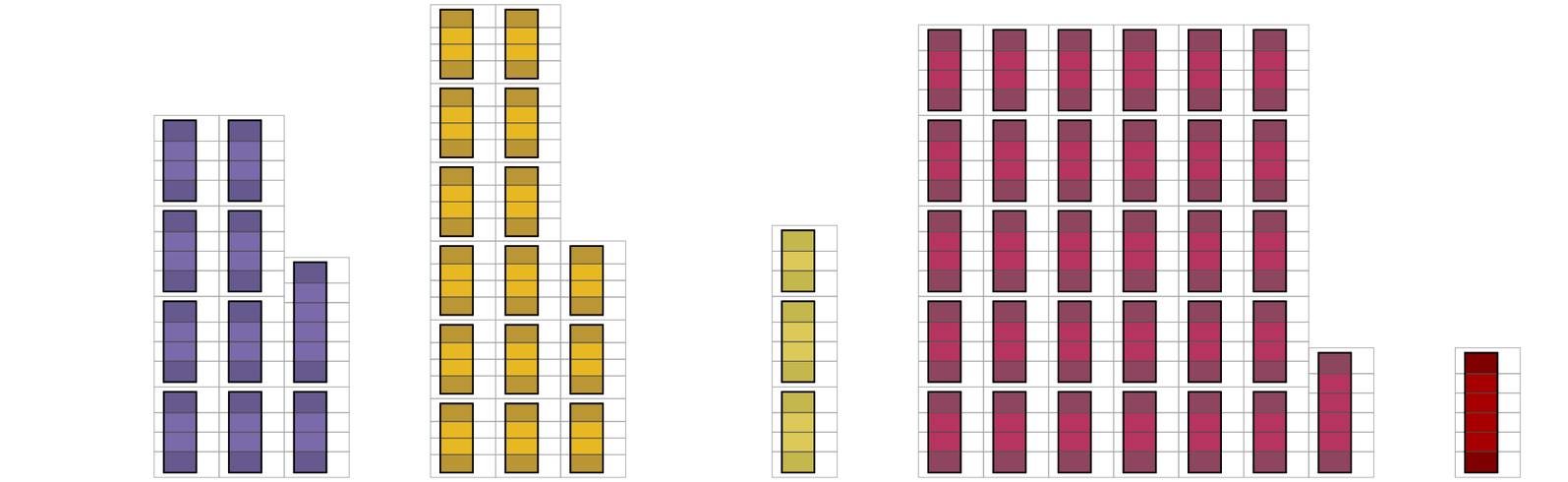
23 zorgwonen intramuraal

16 huur goedkoop (< 647,- p/m)

28 huur goedkoop LLB (< 647,- p/m)

36 huur middenduur LLB (647 - 808,- p/m)

53 huur duur LLB (>808,- p/m)



0 koop goedkoop (< 335.000,-)

42 koop goedkoop LLB (< 335.000,-)

60 koop middenduur (335.000 - 470.000,-)

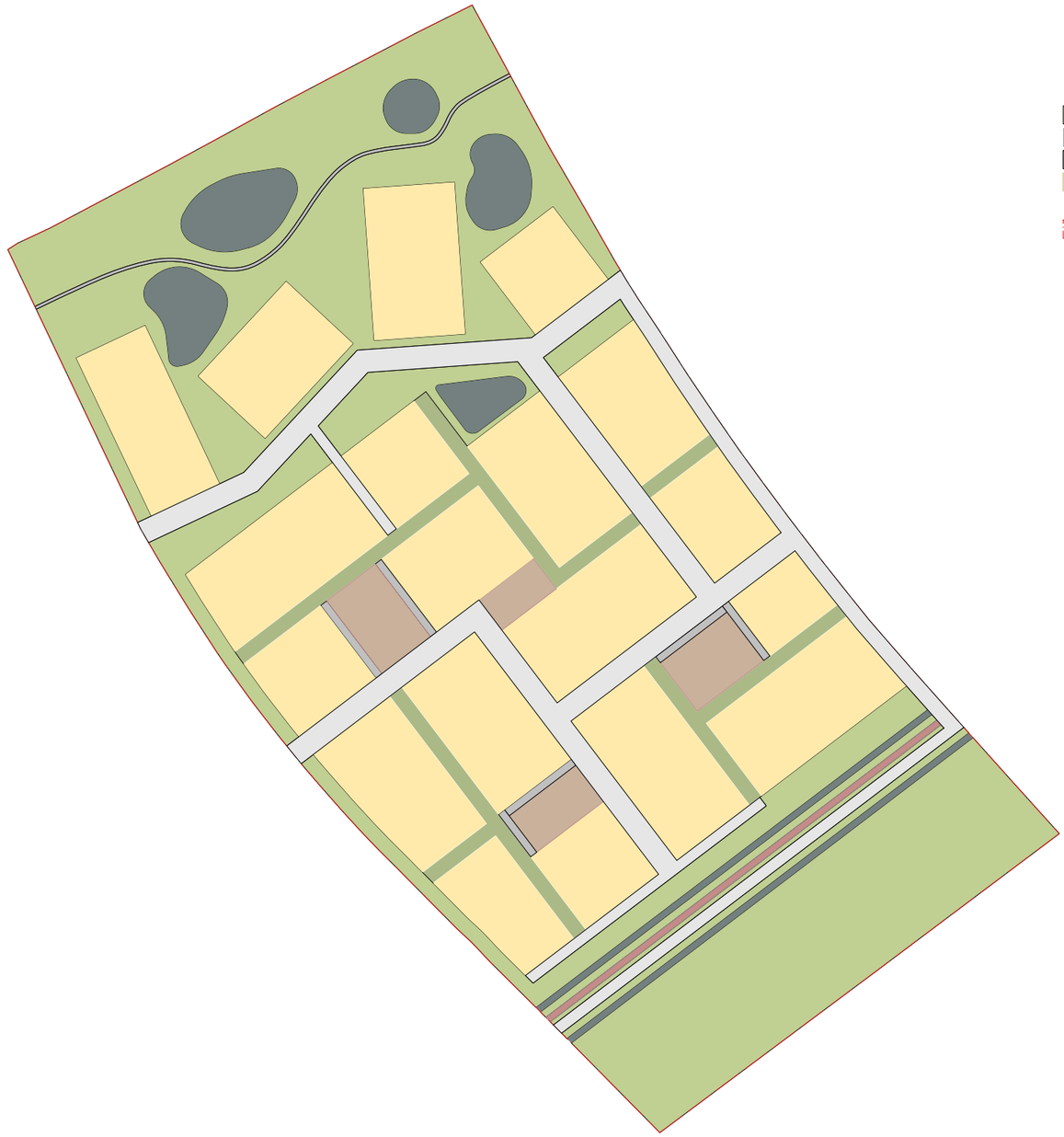
11 koop middenduur LLB (335.000 - 470.000,-)

126 koop duur (> 470.000,-)

6 koop duur LLB (> 470.000,-)

PROGRAMMA **Woningcategorie**	Getekend **Aantal**	**(%)**
SOCIAAL	**109**	**27%**
GRONDGEBONDEN	86	21%
Rijwoning huur goedkoop	16	4%
Rijwoning koop goedkoop	0	0%
Rijwoning levensloopbestendig huur goedkoop	28	7%
Rijwoning levensloopbestendig koop goedkoop	42	10%
APPARTEMENTEN	23	6%
Appartementen zorg	23	6%
MIDDEN	**107**	**27%**
GRONDGEBONDEN	107	27%
Rijwoning levensloopbestendig huur middenduur	36	9%
Rijwoning koop middenduur	60	15%
Rijwoning levensloopbestendig koop middenduur	11	3%
VRIJE SECTOR	**185**	**46%**
GRONDGEBONDEN	185	46%
Rijwoning levensloopbestendig huur duur	53	13%
Rijwoning koop duur	126	31%
Rijwoning levensloopbestendig koop duur	6	1%
Totaal aantal woningen	**401**	**100%**

PROGRAMMA FASE 1 - REKENBLAD RUIMTEGEBRUIK

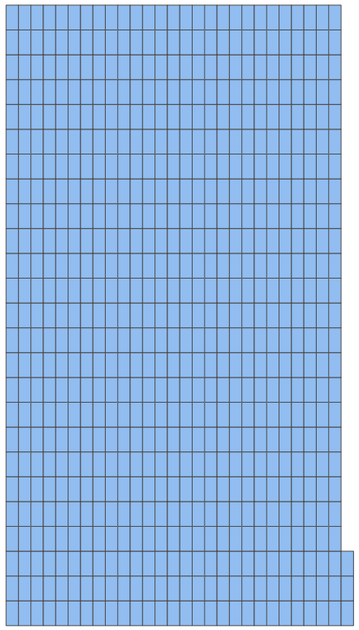


Ruimtegebruik

- Groen
- Water
- Verharding
- Uitgeefbaar

- Oppervlakte plangebied

PROGRAMMA FASE 1 - REKENBLAD PARKEERBALANS



Uitgangspunten parkeeropgave

Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2024

* Matiq stedelijk - rest bebouwde kom
* Parkeerkencijfers norm is minimale norm

** het aanwezigheidspercentage voor wonen wordt alleen gerekend op de opgave in het openbaar gebied

** Bij een negatief uitkomst wordt er 0 gerekend, zodat er altijd bezoekers parkeren in de openbare ruimte gerealiseerd wordt.

Parkeerbehoefte

Woning typologieen	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**			**Behoefte**		**Totaal**
		*norm**	*bewoners*	bezoekers	*bewoners*	bezoekers	
Koop, huis, vrijstaand	0	2,3	2,0	*0,3*	0,0	0,0	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	0	2,2	1,9	*0,3*	0,0	0,0	
Koop, huis, tussen/hoek	245	2,0	1,7	*0,3*	416,5	73,5	
Koop, appartementen, duur	0	2,1	1,8	*0,3*	0,0	0,0	
Koop, appartementen, midden	0	1,9	1,6	*0,3*	0,0	0,0	
Koop, appartementen, goedkoop	0	1,6	1,3	*0,3*	0,0	0,0	
Huur, huis, vrije sector	89	2,0	1,7	*0,3*	151,3	26,7	
Huur, huis, sociale huur	44	1,6	1,3	*0,3*	57,2	13,2	
Huur, appartementen, duur	0	1,9	1,6	*0,3*	0,0	0,0	
Huur, appartementen, midden/ goedkoop/ sociaal	0	1,4	1,1	*0,3*	0,0	0,0	
Aanleunwoning, serviceflat	23	1,2	0,9	*0,3*	20,7	6,9	
Kleine eenpersoonswoning (per kamer)	0	0,8	0,6	*0,2*	0,0	0,0	
Parkeerbehoefte (A)	**401**				**645,7**	**120,3**	**766,0**

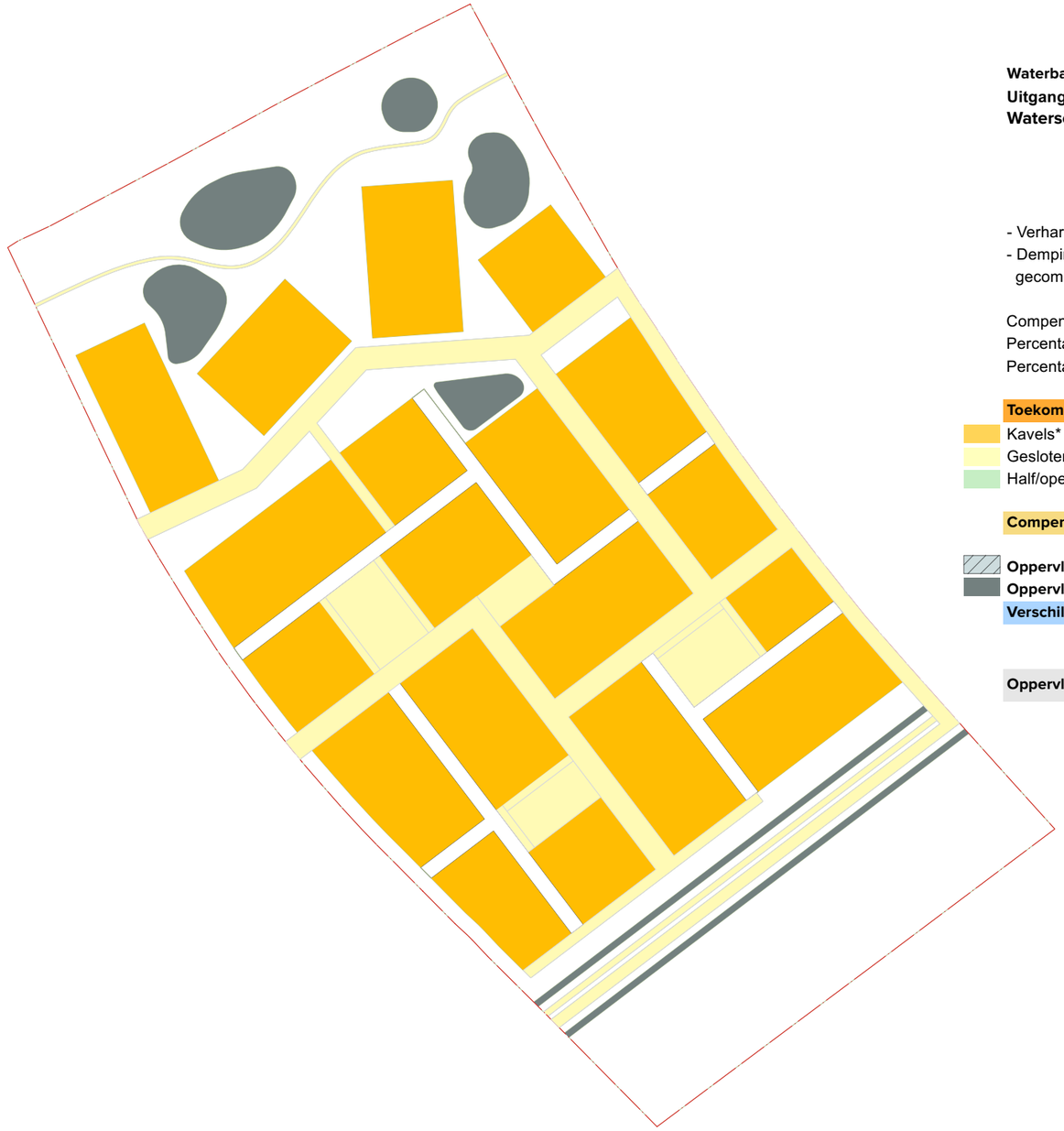
Opgave parkeren voor wonen in openbaar gebied	(A - B)	**#**	**120,3**	**766,0**
Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik			**Werkdag ochtend**	
Bewoners**			*90%*	581,1
Bezoekers			*80%*	96,2
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidpercentage (C)**				**677,4**

	Parkeeroplossing	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**	
	Parkeren onder dek / parkeergarage	0	1	0	
	Dubbele oprit duur	0	1,8	0	
	Dubbele oprit zonder garage	0	1,7	0	
	Lange oprit met garage	0	1,3	0	
	Lange oprit zonder garage	0	1,0	0	
	Enkele oprit met garage	0	1,0	0	
	Enkele oprit zonder garage	0	0,8	0	
	Garage zonder oprit	0	0,4	0	
	Parkeeroplossing deelmobiliteit				
	Parkeren deelauto	0	5	0	
	Parkeeroplossing Prive (B)			**0,0**	**0,0**

	Parkeerroplossing openbaar	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**
	Parkeren openbaar gebied	678	1	678
	Parkeeroplossing openbaar gebied (D)			**678**

Parkeerbalans zonder aanwezigheidspercentage	*((D + B) - A)*	-88,0
Parkeerbalans	*(D - C)*	**0,6**

PROGRAMMA FASE 1 - REKENBLAD WATERBALANS



Waterbalans percentage regel
Uitgangspunten compensatie-opgave
Waterschap Vechtstromen

- Verharding bestaande situatie wordt niet meegerekend als compensatie.
- Demping oppervlaktewater bestaande situatie dient 1 op 1 gecompenseerd te worden in oppervlakte open water.

Compensatiepercentage (P)	10%
Percentage verhard van kavels*	90%
Percentage verhard van half/open verharding	100%

Toekomstige situatie verharding (A)		**124297 m2**
Kavels*		88752 m2
Gesloten verharding		35545 m2
Half/open verharding		0 m2
Compensatie-opgave verhard oppervlak = (B)	*(A x P)*	**12430 m2**
Oppervlaktewater bestaande situatie (C)		**0 m2**
Oppervlaktewater toekomstige situatie (D)		**12480 m2**
Verschil oppervlaktewater (E)	*(D - C)*	**12480 m2**
Oppervlaktewaterbalans	*(E - B)*	**51 m2**

LEGENDA

- Groene verbinding
- Waterverbinding
- Bouwvelden
- Aanzet
- Groen - blauwe buitenruimte
- Wandelverbinding
- Fietsverbinding
- Autoverkeer
- Intern autoverkeer
- Geluidszone rondweg
- Knooppunt

BIJLAGE

TITEL	Vriezenveen, Masterplan Vriezenveen Zuid
OPDRACHTGEVER	Gemeente Twenterand
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER	dhr. Jille Holtmaat
STATUS	Definitief
DATUM	06 mei 2024
DOCUMENTNUMMER	23197-R
PROJECTNUMMER	966.01
PROJECTTEAM	Jasper Mallekoote
	Pedro Silva Costa
	Tess Nijhuis
	Rowie aan de Wiel

COLOFON

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl