

RAADSBRIEF

ONDERWERP

Afhandeling 'Motie vreemd: Herontwikkeling oude Rabobanklocatie Manitobaplein Vriezenveen', vastgesteld stedenbouwkundig kader Manitobaplein en het vestigen van een voorkeursrecht onder de Omgevingswet op de 'Rabolocatie' te Vriezenveen.

KENNISNEMEN VAN

Het collegebesluit d.d. 11 maart 2026 betreffende vaststellen Stedenbouwkundig kader Manitobaplein waarmee de 'Motie vreemd: Herontwikkeling oude Rabobanklocatie Manitobaplein Vriezenveen' d.d. 4 februari 2025 grotendeels is afgehandeld.

INLEIDING

De voormalige Rabobank staat al jaren leeg en het pand is vervallen en sterk verpauperd. De raad heeft 4 februari 2025 de 'Motie vreemd: Herontwikkeling oude Rabobanklocatie Manitobaplein Vriezenveen' aangenomen. De raad verzoekt daarin het college om uiterlijk Q4 2025 een plan voor te leggen aan de raad, voor het Manitobaplein, met daarin:

- Een oplossing die de herontwikkeling mogelijk maakt van de Oude Rabobanklocatie (waarbij eventuele aankoop van het pand niet moet worden uitgesloten, en ook mogelijk beleidsmaatregelen te treffen in het kader van een excessenregeling);
- Een toekomstvisie voor het Manitobaplein waarin de infrastructuur in en rondom het Manitobaplein wordt meegenomen.

Het college heeft de 'Oude Rabobank' begin juli 2025 met bestuursdwang dicht laten zetten omdat het een gevaarlijke situatie werd voor de omgeving. Dit in het kader van de excessenregeling zoals in de motie genoemd is.

Het verzoek om een plan voor te leggen voor het Manitobaplein is uitgewerkt in een stedenbouwkundig kader. Aan de westzijde van het Manitobaplein bevindt zich de voormalige Rabobank en aan de oostzijde is verpleeghuis De Vriezenhof gevestigd, met aan weerszijden zorggeschikte appartementen (voorheen 'aanleunwoningen'). De Vriezenhof heeft plannen om het verouderde verpleeghuis te vervangen door een nieuw gebouw. Beide locaties vormen - stedenbouwkundig gezien - de oost- en westwand van het Manitobaplein. Vanuit deze wandwerking voor het Manitobaplein zijn de stedenbouwkundige kaders integraal opgesteld. Dit bureau stelde ook de visie voor het centrum van Vriezenveen op en is dus bekend met de plaatselijke situatie. De eigenaren van de her te ontwikkelen locaties hebben de mogelijkheid gehad om op het concept stedenbouwkundige kader te reageren.

Cruciaal voor het opstellen van de toekomstvisie voor het Manitobaplein zelf is of het plein in de toekomstig als evenemententerrein ingezet blijft worden. Als de raad hierover een besluit heeft genomen, kan een toekomstvisie voor het Manitobaplein uitgewerkt worden. Dit deel van de raadsmotie 'vreemd' is dan ook niet uitgewerkt.

KERNBOODSCHAP

Met het integraal opstellen van de stedenbouwkundige kaders voor de oost- en westwand van het Manitobaplein wordt een totaalbeeld gecreëerd. Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige kaders is de bommenlaan met volgroeide moeraseden op het Manitobaplein. Dit is de groene verbinder tussen de 2 her te ontwikkelen stedenbouwkundige wanden. De hoofdingangen van de nieuw te realiseren gebouwen aan de oost- en westzijde dienen in het verlengde van de bommenlaan te liggen.

De westwand, de voormalige Rabobank, wordt 4,5 laag hoog. Boven een half verdiepte parkeergarage komen 4 bouwlagen. De 4de laag daarbij 'terugliggend', zodat deze op straatniveau niet ervaren wordt. Aan de zijde van het Manitobaplein een verspringende rooilijn om een dorpse

schaal te maken. De half verdiepte parkeergarage steekt op maaiveld uit. Zo ontstaat een plint van ongeveer 1,5 meter hoog waar een 'zachte' overgang gemaakt dient te worden tussen privé en openbaar gebied. Aan de zijde van de Verzetstraat en Peterburgstraat wordt de bebouwing 3 lagen hoog. De bestaande snackbar De Tamboer blijft gehandhaafd. Parkeren dient geregeld te worden volgens de geldende gemeentelijke parkeernota. Daarbij opgemerkt dat in de loop van 2026 de actualisatie van de parkeernota 2018 aan de raad ter besluitvorming wordt aangeboden. Dit omdat het CROW in 2024 de landelijke parkeernormen heeft aangepast.

Voor de oostwand wil De Vriezenhof' achter het huidige verpleeghuis een nieuw verpleeghuis realiseren. Zo kunnen de bewoners direct verhuizen van het huidige gebouw naar de nieuwbouw. De nieuwbouw wordt aan de noordzijde 3 bouwlagen hoog, de zuidzijde 2 bouwlagen. De hoofdingang van het nieuwe verpleeghuis komt in het verlengde van de bomenlaan op het Manitobaplein. Bij deze hoofdingang komt een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte ter vervanging van het huidige restaurant. Op de locatie van het huidige restaurant komen - in 3 bouwlagen - 30 'zorgstudio's'. Rond de gebouwen komen groene hofjes, grotendeels openbaar toegankelijk. Voor de bewoners van het verpleeghuis komen enkele besloten groene hofjes. Parkeren dient gerealiseerd te worden volgens de dan geldende gemeentelijke parkeernota.

ARGUMENTEN

1. Met het opstellen en vaststellen van het stedenbouwkundig kader heeft het college de regie genomen voor de invulling van onderhavige locaties die de stedenbouwkundige wanden gaan vormen voor het Manitobaplein. In te dienen plannen dienen hieraan te voldoen.
2. Door deze stedenbouwkundige kaders krijgt de eikenlaan aan het Manitobaplein een duidelijke betekenis, doordat de hoofdingangen van beide ontwikkelingen bewust in het verlengde van deze laan zijn gepositioneerd.
3. Hiermee is uitvoering gegeven aan de motie 'vreemd' daar er voorwaarden zijn opgesteld die de herontwikkeling van de 'oude Rabobank' (financieel) mogelijk maakt.

KANTTEKENINGEN

1. De uitwerking en invulling dienen door de eigenaren gerealiseerd te worden. Beide eigenaren hebben vooraf het concept stedenbouwkundig kader ter beoordeling ontvangen. Bij de 'Rabo locatie' is één eigenaar akkoord met het stedenbouwkundig kader. Met deze eigenaar heeft 26 februari overleg plaatsgevonden. Die eigenaar gaf aan overeenstemming bereikt te hebben met een ontwikkelende aannemer over de aankoop van de 'Rabolocatie', waarna deze aannemer vanuit het stedenbouwkundig kader een bouwplan kan en wil realiseren. Daarnaast gaf deze eigenaar aan dat hij het vertrouwen in de andere eigenaar schriftelijk opgezegd heeft en niet meer met hem samenwerkt. De andere eigenaar is niet akkoord gegaan met het stedenbouwkundig kader. Onduidelijk is op welk onderdeel van het stedenbouwkundig kader deze eigenaar niet akkoord is. Een uitnodiging tot een overleg met de wethouder en de behandelend ambtenaar is door deze eigenaar afgeslagen. Onduidelijk is hoe deze eigenaar op de voormalige 'Rabolocatie' een project denk te realiseren nu zijn mede-eigenaar niet meer met hem samenwerkt.
2. De Vriezenhof dient de benodigde financiële middelen definitief rond te krijgen. De verwachting is dat dit gaat lukken.

VERVOLG

De realisatie van de plannen dient door de eigenaren gedaan te worden. De in te dienen vergunningen worden getoetst aan het stedenbouwkundige kader.

Bij het maken van de bouwplannen, op basis van het stedenbouwkundige kader, dienen de eigenaren te participeren met de omwonenden. Voor De Vriezenhof daarbij de aanvulling dat hun bouwplannen grotendeels in overeenstemming zijn met het vigerende omgevingsplan.

FINANCIËN

De kosten en de risico's voor de herontwikkeling zijn voor rekening van de eigenaren. Vanuit de omgevingswet is de gemeente verplicht om - als men substantieel afwijkt van het omgevingsplan - met 'kostenverhaal' de gemaakte en te maken gemeentelijke kosten (voornamelijk de ambtelijke uren) in rekening te brengen bij de eigenaren. Hiermee worden gemaakte en te maken gemeentelijke kosten gedekt. De te maken kosten voor de onteigening zullen naar verwachting verrekend worden bij de herontwikkeling van de 'Rabo locatie' middels het 'kostenverhaal' in een te sluiten anterieure overeenkomst. Met een externe in onteigening gespecialiseerde jurist zullen de te doorlopen stappen en te verwachten kosten inzichtelijk gemaakt worden.

BIJLAGEN

- 1 Stedenbouwkundig kader Manitobaplein d.d. 15 januari 2026

PORTEFEUILLE

Ruimtelijke ordening Marcus Elzinga.

Vriezenveen, 11 maart 2026

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,



P.F.G. Rossen

de burgemeester,



G.J. Gorter