Van: "[redacted]"
Verzonden: donderdag 12 juni 2025 12:16
Aan: "[redacted]@hardenberg.nl>
Onderwerp: RE: 20250612 Memo ontsluiting Heemserpoort incl GREX
Bijlage(n): 20250612 Memo ontsluiting Heemserpoort incl GREX [redacted]docx

Hoi [redacted],

Ik zou in de memo alleen de meerkosten van de twee varianten benoemen en de samenvatting van de grondexploitatie als bijlage mee te sturen. Ik heb de memo hierop aangepast
Is het wellicht verstandig om [redacted] mee te nemen ivm zijn portefeuille grondexploitatie?

Verder moeten we geen advies geven over welke variant (2a) onze voorkeur heeft?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleidsmedewerker planeconomie

Werkdagen: maandag t/m donderdag

0523 - [redacted]

[redacted]@hardenberg.nl

www.hardenberg.nl

algemeen 14 0523

Van: [redacted]@hardenberg.nl>
Verzonden: donderdag 12 juni 2025 10:15
Aan: [redacted]@hardenberg.nl>
Onderwerp: 20250612 Memo ontsluiting Heemserpoort incl GREX

Wil jij hier ook nog even naar kijken? Of moet ik expliciet vermelden wat de meerkosten zijn van de ontsluitingen?

Ontsluiting Heemserpoort

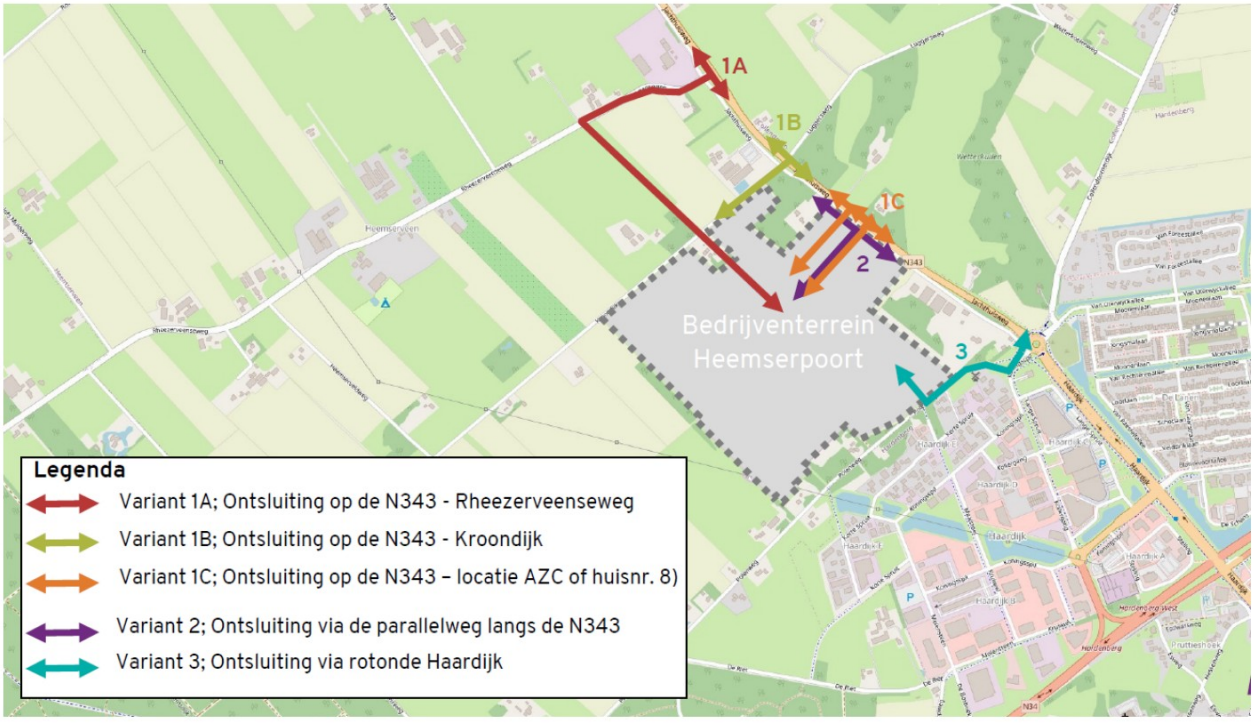
Voor: Wethouder Alwin te Rietstap
Doel: Informeren
Van: [redacted]
Datum: 07-05-2025

Inleiding

Verkeerskundig bureau Bono Traffics heeft in het onderzoek naar de optimale ontsluiting voor bedrijventerrein Heemserpoort meerdere varianten onderzocht. Naar aanleiding van de verkeerskundige afwegingen, andere belangen, en gesprekken met omwonenden heeft dit geleid tot de keuze voor ontsluiten ter hoogte van de Kroondijk (optie 1B in onderstaande afbeelding). Hierbij zal de aansluiting Rheezerveenseweg worden afgesloten, als eis vanuit de provincie. De provincie wil namelijk geen extra aansluiting op de N343.

De calamiteitenontsluiting komt te liggen op de huidige inrit van het AZC. Deze inrit wordt afgewaardeerd naar fietsdoorsteek. Mocht een calamiteit zich voordoen op het bedrijventerrein, dan kan deze doorsteek opengesteld worden voor al het verkeer door de hulpdiensten.

Een ontsluiting aan de zijde van de Polenweg is geen optie. Vanuit de omgeving is veel bezwaar, en daarnaast is altijd het uitgangspunt geweest dat de Polenweg met een groene zone een natuurlijke barrière vormt tussen bestaand bedrijventerrein Haardijk en toekomstig bedrijventerrein Heemserpoort.



Ontsluiting Rheezerveen/Heemserveen

Aangezien de aansluiting van de Rheezerveenseweg op de N343 zal verdwijnen, zijn er grote zorgen voor de bereikbaarheid van Rheezerveen-Heemserveen onder de bewoners. In meerdere gesprekken hebben we aangegeven dat wij de zorgen begrijpen en dat wij dan ook een goed alternatief voor hen willen realiseren. Uit onderzoek is gebleken dat dit op 2 manieren mogelijk is:

1. *Het opwaarderen van de parallelweg van de N343 tussen de Rheezerveenseweg en Kroondijk.*
2. *Een nieuwe verbinding tussen de Rheezerveenseweg en Kroondijk.*

Optie 1 houdt in dat fietsers op de parallelweg tussen de Rheezerveenseweg en Kroondijk van de rijbaan afgehaald worden, en hier dus een vrij liggend fietspad gerealiseerd moet worden. Op deze manier behoudt het achterliggende gebied Rheezerveen – Heemserveen een goede ontsluitingsmogelijkheid via de nieuwe aansluiting Kroondijk, waarbij het de fietsverkeersveiligheid ook ten goede zal komen.
Een groot nadeel van deze optie is dat minimaal 18 bomen verwijderd moeten worden om daadwerkelijk een fietspad aan te kunnen leggen, zoals te zien is op onderstaande afbeelding.

Optie 2 is om achter het bestaande tuincentrum (Tuin & Kado) een nieuwe verbinding aan te leggen zodat Rheezerveen-Heemserveen goed te ontsluiten blijft via de Rheezerveenseweg en de Kroondijk. De gronden waar deze verbinding zou moeten komen, zijn in eigendom van dhr. Van der Veen van Tuin & Kado en hij is welwillend om mee te denken en werken aan de opties. Zie onderstaande afbeelding voor een impressie van de nieuwe verbinding. De exacte uitwerking moet nog plaatsvinden.

Kosten aanleg aansluiting
Voor de investering van de beide varianten is door Roelofs een raming opgesteld, deze bedragen per variant:
Variant 1: € 3.161.000
Variant 2: € 3.259.000

Deze investering heeft uiteraard ook effect op het financiële resultaat van de grondexploitatie. Dit resultaat bedraagt voor de 1e variant -/-€ € 1.267.000 en voor de 2e variant -/- € 1.403.000. Zie hiervoor de samenvatting van de concept grondexploitatie bijlage bij deze memo.

Kruispuntvorm aansluiting Kroondijk

Bono Traffics heeft een eerste verkenning uitgevoerd voor de mogelijkheden wat betreft de ontsluitingsvorm ter hoogte van de Kroondijk. De varianten uit het verkenningsonderzoek zijn:

1. Voorrangskruispunt
2. Rotonde
    a. Enkelstrooks
    b. Turborotonde
3. Verkeersregelinstallatie (verkeerslichten)

Uit onderzoek van Bono Traffics is gebleken dat een voorrangkruispunt geen optie is omdat dit het verkeer niet op de juiste manier kan afwikkelen. De wachttijd wordt onacceptabel hoog, wat ten koste gaat van de doorstroming en dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede. Een enkelstrooksrotonde voldoet ook niet aangezien de Intensiteit/Capaciteit verhouding boven de kritieke waarde van 0,8 komt te liggen. Dit houdt in dat ook met deze oplossing het verkeer niet goed kan doorstromen wat wederom de verkeersveiligheid niet ten goede komt. Een

turborotonde kan de hoeveelheid verkeer wel goed afwikkelen. Echter zitten er andere nadelen aan deze kruispuntvorm. Fietsverkeer kan namelijk niet op een verkeersveilige manier de turborotonde oversteken. Dit is onwenselijk, aangezien de route Luggersweg-Kroondijk onderdeel is van de recreatieve hoofdfietsroutes binnen de gemeente.

Uit dit onderzoek is te concluderen dat een VRI (verkeersregelinstallatie) de enige gangbare optie is om zowel het verkeer goed af te wikkelen, als de veiligheid van de fietsers te waarborgen. De exacte ruimtelijke inpassing van de VRI in combinatie met de parallelweg van de N343 wordt nader uitgewerkt.

Bovenstaande willen wij tezamen met het concept Stedenbouwkundig Plan bespreken met PB Rheezerveen/Heemserveen, bewoners Korte Spruit, bedrijvenvereniging Haardijk met daarnaast nog de bewoners van de witte woning bij de rotonde. Deze partijen zijn vanaf het begin betrokken bij het project.

Bijlage concept grondexploitatie Heemserpoort

Resultaat grondexploitatie		
	Variant 2a	Variant 2c
Kosten		
verwerving+ boekwaarde	-€ 2.455.000	-€ 2.455.000
sloopkosten	-€ 50.000	-€ 50.000
bodemsanering	-€ 100.000	-€ 100.000
ontsluiting	-€ 3.161.000	-€ 3.259.000
bouwrijp maken	-€ 3.984.000	-€ 3.989.000
te activeren brm	€ 1.866.000	€ 1.866.000
woonrijp maken	-€ 4.128.000	-€ 4.133.000
te activeren wrm	€ 473.000	€ 473.000
plankosten	-€ 2.818.000	-€ 2.845.000
overig	-€ 140.000	-€ 140.000
Totaal kosten	**-€ 14.497.000**	**-€ 14.632.000**
Inkomsten		
bedrijventerrein regulier	€ 12.891.000	€ 12.891.000
kavels bedrijfswoningen	€ 700.000	€ 700.000
bestaande opstallen	pm	pm
pacht zonnepark	€ 519.000	€ 519.000
Totaal opbrengsten	**€ 14.110.000**	**€ 14.110.000**
Index uitgaven	-€ 1.301.000	-€ 1.315.000
Index inkomsten	€ 634.000	€ 634.000
Rente	-€ 491.000	-€ 507.000
Saldo eindwaarde	**-€ 1.545.000**	**-€ 1.710.000**
Saldo netto contante waarde	**-€ 1.267.438**	**-€ 1.402.796**