

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** donderdag 3 juli 2025 12:12  
**Aan:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@hardenberg.nl>  
**Onderwerp:** RE: 20250612 Memo ontsluiting Heemserpoort incl GREX  
**Bijlage(n):** 20250612 Memo ontsluiting Heemserpoort incl GREX AL (aanv [REDACTED].docx

[REDACTED],  
Hierbij de aanpassingen.

Groeten,  
[REDACTED]

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

Coördinator Grondzaken  
Beleid & Gebiedseconomie  
Tel. 0523-[REDACTED]  
[REDACTED]@hardenberg.nl

Bezoekadres:  
Stephanuspark 1, 7772 HZ Hardenberg  
Tel. 14 0523  
Postadres:  
Postbus 500  
7770 BA Hardenberg  
[www.hardenberg.nl](http://www.hardenberg.nl)



---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@hardenberg.nl>  
**Verzonden:** donderdag 26 juni 2025 12:11  
**Aan:** [REDACTED]@hardenberg.nl  
**CC:** [REDACTED]@hardenberg.nl  
**Onderwerp:** FW: 20250612 Memo ontsluiting Heemserpoort incl GREX

Beste [REDACTED],

Hierbij de memo in concept waar we het over hadden. Zou jij het gedeelte van verwerving willen toevoegen?

Groeten,  
[REDACTED]

## Ontsluiting Heemserpoort

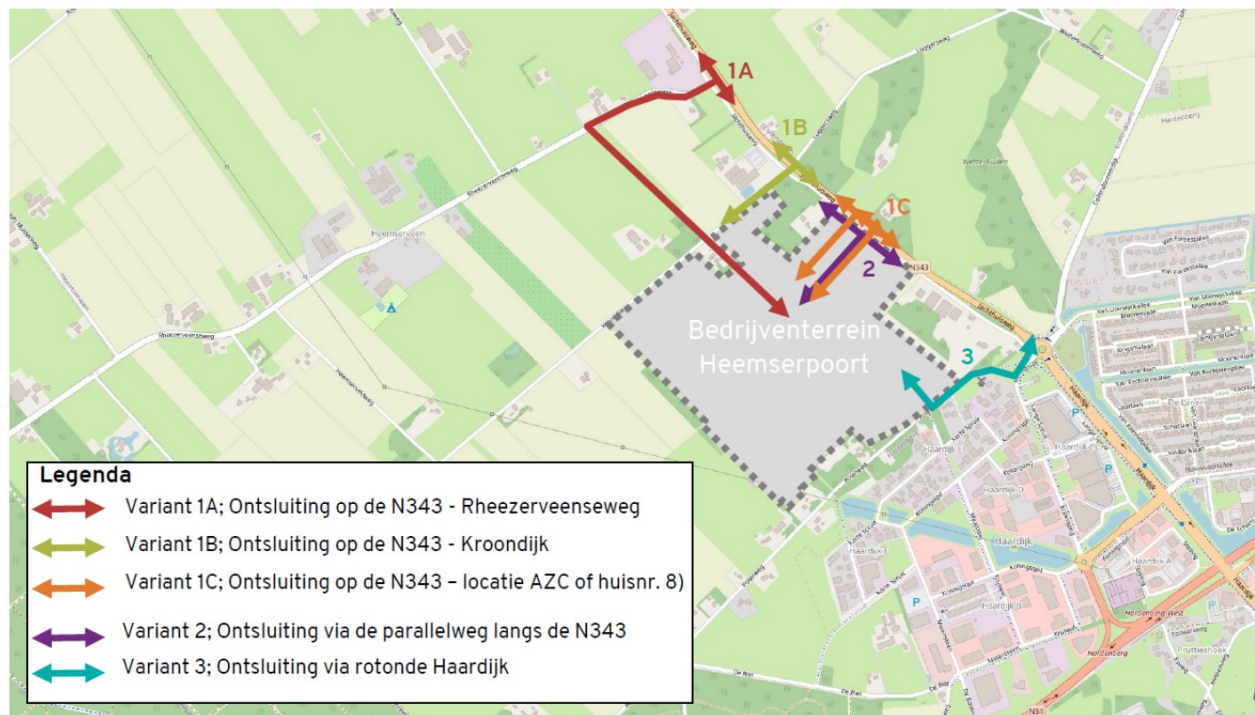
Voor: Wethouder Alwin te Rietstap  
Doel: Informeren  
Van: [REDACTED] / [REDACTED]  
Datum: 07-05-2025

### 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 Rheezeveenseweg 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 Rheezeveen/Heemerveen

Aangezien de aansluiting van de Rheezeveenseweg op de N343 zal verdwijnen, zijn er grote zorgen voor de bereikbaarheid van Rheezeveen-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 Rheezeveenseweg en Kroondijk.*
2. *Een nieuwe verbinding tussen de Rheezeveenseweg en Kroondijk.*

Optie 1 houdt in dat fietsers op de parallelweg tussen de Rheezeveenseweg en Kroondijk van de rijbaan afgehaald worden, en hier dus een vrij liggend fietspad gerealiseerd moet worden. Op deze manier behoudt het achterliggende gebied Rheezeveen - 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 Rheezeveen-Heemserveen goed te ontsluiten blijft via de Rheezeveenseweg 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 civiele aanlegkosten 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 investeringkosten heeft bben uiteraard ook effect op het financiële resultaat van de grondexploitatie. Dit resultaat bedraagt voor de 1<sup>e</sup> variant -/-€ € 1.267.000 en voor de 2<sup>e</sup> variant -/- € 1.403.000. Zie hiervoor de samenvatting van de concept grondexploitatie bijlage bij deze memo.

### **Verwerving**

Voor de aankoop van het wegtracé is in de grondexploitatie rekening gehouden met een bedrag van € 30/m<sup>2</sup>. Dit betreft een globale inschatting waarvoor geen taxatie heeft plaatsgevonden.

Voor eventuele aankoop van het overig landbouwperceel (circa 5 hectare) kan ook globaal rekening worden gehouden met een bedrag van € 25/m<sup>2</sup>. Deze optie is nog niet meegenomen in de grex.

Tenslotte bestaat de mogelijkheid om het tuincentrum aan te kopen (ondergrond + opstallen). De waarde hiervan zal door middel van taxatie moeten worden bepaald.

### **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. Ronde

- a. Enkelstrooks
  - b. Turborotonde
3. Verkeersregelininstallatie (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 (verkeersregelininstallatie) 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/Heemerveen, 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
<u>Kosten</u>		
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
<b>Totaal kosten</b>	<b>-€ 14.497.000</b>	<b>-€ 14.632.000</b>
<u>Inkomsten</u>		
bedrijventerrein regulier	€ 12.891.000	€ 12.891.000
kavels bedrijfswoningen	€ 700.000	€ 700.000
bestaande opstallen	pm	pm
pacht zonnepark	€ 519.000	€ 519.000
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>€ 14.110.000</b>	<b>€ 14.110.000</b>
Index uitgaven	-€ 1.301.000	-€ 1.315.000
Index inkomsten	€ 634.000	€ 634.000
Rente	-€ 491.000	-€ 507.000
<b>Saldo eindwaarde</b>	<b>-€ 1.545.000</b>	<b>-€ 1.710.000</b>
<b>Saldo netto contante waarde</b>	<b>-€ 1.267.438</b>	<b>-€ 1.402.796</b>