



# Ontmoetingscentrum West-Twente

*Onderbouwing ontwikkeling*



**Eelerwoude**

kleurt het landelijk gebied



**Opdrachtgever:**

Stichting 't Zoekerveld  
Dhr. H. ter Harmsel  
Wierdenseweg 27  
7468 PX Enter

**Opdrachtnemer:**

Eelerwoude  
Mossendamsdwarsweg 3  
7470 AB Goor  
Postbus 53

Tel.: 0547 26 35 15  
Fax: 0547 26 33 15  
e-mail: [info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)  
[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

**Projectgegevens:**

|                     |                                           |
|---------------------|-------------------------------------------|
| Projectnummer:      | 4347                                      |
| Datum:              | 20 mei 2010                               |
| Projectleider:      | Henk Scheven                              |
| Opgesteld door:     | Janneke Paalhaar<br>Jantine Schinkelshoek |
| Gecontroleerd door: | Henk Scheven                              |

# Ontmoetingscentrum West-Twente

*Onderbouwing ontwikkeling*

|             |                                                             |    |
|-------------|-------------------------------------------------------------|----|
| Inleiding   | <b>'T ZOEKERVELD VINDT ZIJN PLAATS</b>                      | 7  |
| Hoofdstuk 1 | <b>WIERDENSEWEG ULTIEME LOCATIE</b>                         | 9  |
|             | 1.1 Manege 't Zoekerveld aan de Mettenkampsweg ongewenst    | 9  |
|             | 1.2 Nieuwbouwplan aan Eversdijk leek beste oplossing        | 9  |
|             | 1.3 Hervestiging aan Wierdenseweg is beste alternatief      | 9  |
|             | 1.4 Realiseren nieuwe woningbouwkavel Wierdenseweg          | 10 |
|             | 1.5 Kwaliteitsslag door hervestiging i.p.v. nieuw vestiging | 10 |
| Hoofdstuk 2 | <b>DOELSTELLINGEN ONTMOETINGSCENTRUM</b>                    | 15 |
|             | 2.1 Doelgroep Ontmoetingscentrum West-Twente                | 15 |
|             | 2.2 Ontmoetingscentrum kern van een netwerk van mensen      | 15 |
|             | 2.3 Ontmoetingscentrum onderdeel van een netwerk van routes | 15 |
| Hoofdstuk 3 | <b>RUIMTELIJKE KWALITEIT EN LEEFBAARHEID</b>                | 17 |
|             | 3.1 Verwevingsgebied volgens reconstructie                  | 17 |
|             | 3.2 Omgevingsvisie sluit aan bij doelstellingen             | 17 |
|             | 3.3 Landschapsontwikkelingsplan krijgt uitwerking           | 18 |
|             | 3.4 Bestemmingsplan moet worden aangepast                   | 19 |
|             | 3.5 Plannen passen binnen beleidskaders                     | 19 |



## INHOUD

### Hoofdstuk 4

#### **INRICHTING ONTMOETINGSCENTRUM**

- |     |                                   |    |
|-----|-----------------------------------|----|
| 4.1 | Erf verstrengeld in het landschap | 21 |
| 4.2 | Erfindeling: welke functies waar? | 22 |

### Hoofdstuk 5

#### **REALISATIE ONTMOETINGSCENTRUM**

- |     |                                                      |    |
|-----|------------------------------------------------------|----|
| 5.1 | Leader bevestigt waarde en urgentie van ontwikkeling | 29 |
| 5.2 | Medewerking college gegarandeerd                     | 29 |
| 5.3 | Planning: 2010 te paard                              | 29 |
| 5.4 | Exploitatie van Ontmoetingscentrum                   | 29 |
| 5.5 | Oplossinggericht denken!!!                           | 31 |

### Bijlage

#### **LANDSCHAPSANALYSE**

- |  |                                               |    |
|--|-----------------------------------------------|----|
|  | Landschapsstructuren in de omgeving van Enter | 35 |
|  | Landschapselementen op en rond het erf        | 36 |

**Locatie Wierdenseweg**





## INLEIDING

### 'T ZOEKERVELD VINDT ZIJN PLAATS

In de rapportage, dat hier voor u ligt, staat het ontwikkelingsplan beschreven voor het realiseren van het Ontmoetingscentrum West-Twente. De aanleiding voor de plannen is de genoodzaakte verplaatsing van manege 't Zoekerveld in combinatie met ideeën voor het uitbreiden van de manege tot een ontmoetingscentrum. De huidige manege voor gehandicapte kinderen aan de Mettenkampsweg te Enter is ongelukkig gelegen en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Het plan was de manege uit te breiden tot Ontmoetingscentrum West-Twente op een nieuwbouwlocatie aan de Eversdijk te Enter. Echter, een alternatieve locatie aan de Wierdenseweg te Enter heeft zich aangediend en blijkt een veel betere locatie te zijn voor alle betrokken partijen. Deze ontwikkeling wordt onderbouwd in deze rapportage. Om te beginnen wordt in dit hoofdstuk de ongewenste situatie aan de Mettenkampsweg toegelicht, evenals het nieuwbouwplan aan de Eversdijk en de uiteindelijke alternatieve locatie aan de Wierdenseweg. Tevens maakt dit hoofdstuk een vergelijk tussen de twee laatst genoemde locaties.

In hoofdstuk 2 worden de doelstellingen van de initiatiefnemers voor het Ontmoetingscentrum West-Twente uiteengezet. Wegaan dieper in op de doelgroep van het Ontmoetingscentrum, aan de hand van de activiteiten en faciliteiten die worden gerealiseerd. Tevens wordt in dit hoofdstuk onderbouwd welke meerwaarde het Ontmoetingscentrum heeft voor de omgeving. Ten slotte wordt ook de aansluiting op bestaande routestructuren gevisualiseerd.

Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op het vigerende beleidskader van zowel gemeente als provincie waarmee we in deze situatie te maken hebben. In dit hoofdstuk tonen we aan dat de ontwikkeling aan de Wierdenseweg ruimtelijk past binnen de doelstellingen van gestelde beleidskaders. Echter, beleidsmatig is er sprake van een maatwerkoplossing.

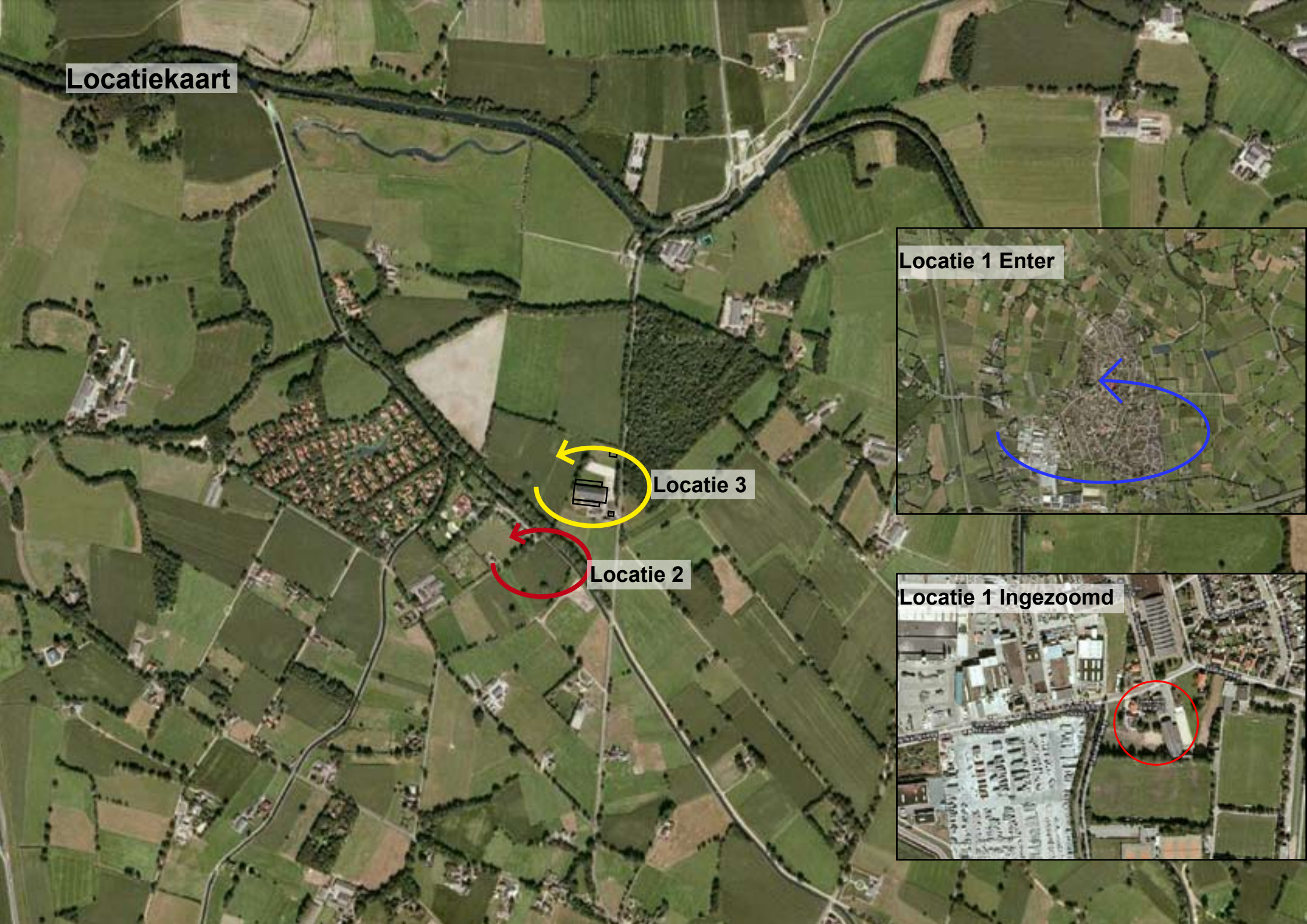
Het volgende hoofdstuk visualiseert en onderbouwd de ruimtelijke inrichting van het erf aan de Wierdenseweg. De landschappelijke relatie met de omgeving wordt benadrukt door het toevoegen

van landschapselementen. Tevens krijgen alle belangrijke functies een geschikte plek op het erf.

Het laatste hoofdstuk gaat kort in op de samenwerkingsverbanden met de verschillende partijen. Eveneens wordt de exploitatie van het Ontmoetingscentrum toegelicht, waar de Leader+ subsidie een onderdeel van uit maakt.

In de bijlage is een landschapsanalyse te vinden van het projectgebied.

# Locatiekaart



## Locatie 1 Enter

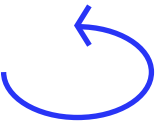


## Locatie 1 Ingezoomd





## WIERDENSEWEG ULTIEME LOCATIE



### 1.1 Manege 't Zoekerveld aan de Mettenkampsweg ongewenst

Zo'n 35 jaar geleden sloot stichting 't Zoekerveld een huurovereenkomst met de gemeente Wierden. Hierin werd opgenomen dat de stichting kon beschikken over gemeentegrond voor de bouw en instandhouding van een overdekte manege. Deze gronden liggen ten westen van de kern Enter aan de Mettenkampsweg 7 (aangegeven op de locatiekaart bij nummer 1). De huidige manege is inmiddels verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Milieutechnisch gezien heeft 't Zoekerveld problemen met de opslag van mest. Op termijn kunnen de diverse activiteiten niet meer op de huidige locatie worden voortgezet, omdat aangrenzende woonbestemmingen daarvan hinder ondervinden. En dan hebben we het nog niet eens over ruimte voor ontwikkelingsmogelijkheden voor een ontmoetingsplek voor een bredere doelgroep op deze locatie! Bovendien is het huidige complex klem komen te zitten tussen oprukkende bebouwing, hetgeen vooral de laatste jaren nogal eens heeft geleid tot gevaarlijke verkeerssituaties. Reden

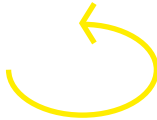
genoeg voor de gemeente om manege 't Zoekerveld uit te kopen en op zoek te gaan naar een nieuwe locatie. Manege 't Zoekerveld wil deze verplaatsing graag combineren met de ambities voor het Ontmoetingscentrum West-Twente (zie hoofdstuk 2). In deze rapportage hebben we het dan onder andere ook over de manege 't Zoekerveld als het gaat over het Ontmoetingscentrum West-Twente. De gemeente Wierden is voornemens de huidige locatie aan de Mettenkampsweg beschikbaar te stellen voor jongerenwerk.



### 1.2 Nieuwbouwplan aan Eversdijk leek beste oplossing

Aan de Eversdijk, ten noorden van de kern Enter, kwam twee jaar geleden een agrarisch perceel ter beschikking met een grootte van 0,67 ha (kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie E, nummer 9970). Op de kaart is deze locatie aangegeven met nummer 2. Het perceel is momenteel onbebouwd en grenst aan de westzijde van de Elsgraven. In de afgelopen twee jaar is het

plan opgesteld om op deze locatie een nieuwe manege op te trekken en te koppelen aan een nieuw te bouwen stoeterij, die ten zuiden van het betreffende perceel kan worden gebouwd. Vanwege de relatie met de stoeterij is een beheerderswoning niet nodig (wel toegestaan). De bestemmingsplanprocedure voor de nieuwe manege locatie is reeds afgerond. Echter, omwonenden hebben zeker niet enthousiast gereageerd op de plannen in verband met verlies van openheid en eventuele overlast.



### 1.3 Hervestiging aan Wierdenseweg is beste alternatief

Goed overleg met verschillende partijen heeft ertoe geleid dat er een betere locatie is gevonden voor het Ontmoetingscentrum West-Twente; namelijk het bestaande erf, met manege, aan de Wierdenseweg 29 te Enter (aangegeven op de locatiekaart bij nummer 3). In het verleden was ook al eens naar deze locatie gekeken, maar toen was overname/aankoop van de locatie niet mogelijk. Nu is er een

voorlopig koopcontract opgesteld voor de aankoop van dit erf van de heer Pluimers. De locatie heeft potentie voor de toekomst. Op het betreffende erf zijn een woning met manege en wat oude schuren aanwezig. De rijhal moet weliswaar verbouwd en verbreed worden om te kunnen voldoen aan de vereisten voor lesgeven aan gehandicapte kinderen, maar daarvoor zijn zeker mogelijkheden.

Ten westen van het erf is tevens drie hectare weidegrond te koop (kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie E, nummers 3904 t/m 3907). Op dit moment loopt er een bestemmingsplanprocedure voor de herziening van de bestemming van dit perceel, zodat er een golfbaan ontwikkeld kan worden. Bij eventuele aankoop vervalt dat voornemen. Het betreffende perceel zou in de huidige staat, als weiland, namelijk perfect dienen als uitloopmogelijkheid voor paarden en af en toe als ruimte voor activiteiten die het Ontmoetingscentrum op deze locatie voor ogen heeft.

#### **1.4 Realiseren nieuwe woningbouwka- vel Wierdenseweg**

Een voorwaarde van de initiatiefnemers is het hebben van een beheerderswoning op het erf aan de Wierdenseweg, in verband met de doelgroep van de manege en de paardenstallen. De bestaande woning aan de Wierdenseweg 29 kan goed dienen als beheerderswoning, gezien de directe ligging bij de opstallen. Echter, de huidige eigenaar van de manege (de heer Pluimers) wil geen beheerder worden van het Ontmoetingscentrum, maar wil wel blijven wonen op zijn eigen grond. Gezien de heer Pluimers bereidt is zijn volledige medewerking te verlenen aan de plannen, moet hier een oplossing voor worden gezocht. Het voornemen bestaat daarom een nieuwe woning te realiseren voor de heer Pluimers en de bestaande woning als beheerderswoning aan de nieuwe beheerder uit te geven. De nieuwe woning moet worden gezien als compensatie voor het ruimtelijk 'verplaatsen' van het complex van de Eversdijk naar de Wierdenseweg en de ruimtelijke kwaliteitsslag die hiermee gemaakt wordt voor de gehele omgeving.

De nieuwe woning krijgt een 'woonbestemming' en wordt ontsloten aan de Wierdenseweg. Ook rondom deze woning wordt een kwaliteitsslag gemaakt door het aanleggen van beplanting en het afstemmen van ontwerp en architectuur in relatie tot aanwezige bebouwing.

#### **1.5 Kwaliteitsslag door hervestiging i.p.v. nieuw vestiging**

Het project is een goed voorbeeld van optimale samenwerking tussen maneges, onderwijsinstellingen, publieke en private organisaties. De koppeling van een regionaal ontmoetingscentrum met educatie en zorg, en behoud van het karakter van het landelijk gebied is uniek. Deze samenwerking kan nog beter plaats vinden op de locatie aan de Wierdenseweg in vergelijking met de locatie aan de Eversdijk, omdat de netto winst van het hervestigen van de manege op een bestaand, agrarisch erf in plaats van nieuw vestiging op weidegrond in verschillende opzichten groot is. Hiervoor zijn een aantal argumenten van belang;

### *Verstening neemt af*

Om te beginnen blijft de verstening beperkt. Er wordt volgens de plannen weliswaar een nieuwe woning toegevoegd aan de Wierdenseweg. Maar het bebouwingsoppervlak op het bestaande, agrarisch bouwperceel blijft min of meer gelijk; een deel van de bebouwing wordt gesloopt en de manege wordt verbreed met twee stallen. Echter, gezien de bebouwing op agrarische bouwblokken ten alle tijden kan worden uitgebreid is dit geen vreemde ontwikkeling.

Het bestemde bouwblok voor maatschappelijke doeleinden aan de Eversdijk zal wel degelijk tot meer verstening van het buitengebied leiden. Zeker gezien deze *nieuwe* manege een (voorlopig) bebouwingsoppervlak had van 1.200 m<sup>2</sup> (exclusief erfverharding en parkeergelegenheid). Doordat het bouwblok aan de Eversdijk wordt verwijderd blijft het aantal bouwblokken gelijk en blijft de verstening dus beperkt.

### *Betere aansluiting op routestructuren*

Tentwede is de aansluiting op bestaande zandwegen en ruitersporen aanzienlijk beter vanaf het erf aan de Wierdenseweg (zie kaart recreatieroutes op de

volgende pagina) in vergelijking met het perceel aan de Eversdijk. De ligging van de Elsgraven maakt het voor ruiters vanaf de Eversdijk veel lastiger om de bossen in te gaan, vanwege een smal en 'gevaarlijk' bruggetje. Voor ruiters vanaf het erf aan de Wierdenseweg vormt de Elsgraven geen probleem. Daarnaast is het erf aan de Wierdenseweg veel toegankelijker vanaf bestaande en nieuwe wandel- en fietsroutes in vergelijking met het perceel aan de Eversdijk. Uiteindelijk komt het Ontmoetingscentrum dus beter tot z'n recht aan de Wierdenseweg.

### *Betere samenwerking met andere partijen*

Aan de Wierdenseweg is een perceel van 3 hectare weidegrond beschikbaar in vergelijking met ca. 0,5 ha aan de Eversdijk. Dit is uiteraard gunstig voor de ontwikkeling van de gehandicapte ruitertjes, maar ook zeer aantrekkelijk voor andere doeleinden. Omdat er meer weidegrond beschikbaar is voor recreatiedoeleinden kan de samenwerking met andere partijen worden geoptimaliseerd aan de Wierdenseweg en gaat er een sterke voorkeur uit naar deze locatie.

### *Optimalisering leefbaarheid*

Ten vierde houden we het buitengebied leefbaar als een bestaand, agrarisch erf een nieuwe bestemming krijgt. Leegstand, verval en verpaupering worden tegengegaan door de nieuwe functie die de bebouwing krijgt. Op het erf wordt geïnvesteerd in beeldkwaliteit, verfraaiing en aankleding, door het toevoegen (of juist verwijderen) van beplanting, het vervangen van de damwand gevel (van de manege) door baksteen/hout, het aanleggen van een speeltuin en het architectonisch op elkaar aan laten sluiten van bestaande en nieuwe bebouwing. Dit wordt verduidelijkt middels een inrichtingsschets en impressies. Eveneens wordt door deze maatwerkoplossing de bestaande bewoner de mogelijkheid geboden op zijn huidige locatie te blijven wonen, zonder enige verplichting ten aanzien van de manege. De sociale cohesie en economische vitaliteit van het buitengebied nemen dus zeker toe met deze locatiekeuze.

## Locatie Wierdenseweg



### *Betere ontsluiting*

Tevens is de ontsluiting van het erf aan de Wierdenseweg 29 aanzienlijk beter, veiliger en overzichtelijker in vergelijking met de nieuwbouwlocatie aan de Eversdijk. De Wierdenseweg is weliswaar een drukke straat, maar doordat er gebruik kan worden gemaakt van twee opritten hoeven hier geen extra maatregelen te worden getroffen.evens komt er een nieuw, vrij liggend fietspad langs de Wierdenseweg aan de zijde van nr. 29.

De Wierdenseweg is een directe ontsluiting vanuit de kern Enter. In tegenstelling tot de locatie aan de Eversdijk; een te smalle, doodlopende weg, die veel te verduren zou krijgen als hieraan de manege wordt ontsloten. En dan hebben we het nog niet eens over de verkeersveiligheid. Kortom, er kunnen meerdere activiteiten worden gecombineerd in het Ontmoetingscentrum door de goede ontsluiting aan de Wierdenseweg en dit leidt weer tot een betere samenwerking!

## Kaart recreatieroutes omgeving





## DOELSTELLINGEN ONTMOETINGSCENTRUM

### 2.1 Doelgroep Ontmoetingscentrum West-Twente

Met het verplaatsen van de manege 't Zoekerveld is ook het plan gerezen een ontmoetingscentrum voor een bredere doelgroep hulpbehoevende mensen te realiseren. Ontmoetingscentrum West-Twente wordt in principe een ontmoetingsplaats voor alle burgers uit het westen van Twente die op de één of andere manier zorg behoeven. Dit kunnen mensen zijn met, maar ook zonder een beperking, zowel jong als oud. Het hart van het Ontmoetingscentrum vormt de manege voor gehandicapte kinderen, maar ook deze doelgroep blijft niet beperkt tot de huidige groep gehandicapte kinderen uit de gemeente Wierden. Er wordt samenwerking gezocht met andere maneges en er wordt ingespeeld op behoeftes uit de gehele regio. Het is de bedoeling een plekje te creëren voor 225 kinderen.

### 2.2 Ontmoetingscentrum kern van een netwerk van mensen

Door het organiseren van dagactiviteiten met samenwerkende partners ontstaat er uitwisseling met andere (zorg) maneges, waaronder die in Wierden.

In de bebouwing op het erf komt een multifunctionele ruimte met kantine, kantoor, trainingslokaal, informatiecentrum, vergaderruimte, leslokaal en een terras. Hierdoor kan ook worden gedacht aan arbeidstraining op de locatie (samenwerking met o.a. UWV, MEE, Riagg, bureau begeleid werken en Mediant), dagbesteding, en uitwisseling met schoolgaande jeugd. Daarnaast zullen er ook samenwerkingsverbanden worden aangegaan met scholen, andere verenigingen en non-profit organisaties en verenigingen. Tevens vormt het Ontmoetingscentrum een rust- en ontspanningsplek voor dagrecreanten en verenigingen. Ten slotte is de nabijheid van de toekomstige nieuwbouwwijk van Enter, de Berghorst, ook een interessante ontwikkeling, gezien daardoor het Ontmoetingscentrum nog toegankelijker wordt en gebruik kan maken van de gemakken van de bebouwde kom.

### 2.3 Ontmoetingscentrum onderdeel van een netwerk van routes

Langs de locatie aan de Wierdenseweg lopen ook fiets-, wandel- en ruiterroutes. Recreanten zullen daardoor makkelijker het Ontmoetingscentrum

aandoen en ruitertjes kunnen vanaf de manege veilig bestaande routes begaan. Ook wordt op het erf speelgelegenheid (speeltuin) gecreëerd voor kinderen, vervaardigd uit natuurlijke materialen. Daarnaast is het de bedoeling dat de fluisterboot in de buurt aanlegt en bezoekers een rondleiding kunnen krijgen over de manege.

## Locatie Wierdenseweg



## RUIMTELIJKE KWALITEIT EN LEEFBAARHEID



### 3.1 Verwevingsgebied volgens reconstructie

Volgens het Reconstructieplan Overijssel ligt het plangebied aan de Wierdenseweg in het verwevingsgebied. Dit houdt in dat in deze gebieden ruimte wordt geboden aan (een combinatie van) verschillende functies, zoals recreatie, landbouw, wonen, economie en natuur. Hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van de gebieden zich daar niet tegen verzetten. Het Ontmoetingscentrum past uitstekend in dit verwevingsgebied, gezien verschillende functies met elkaar worden gecombineerd op één locatie.

### 3.2 Omgevingsvisie sluit aan bij doelstellingen

Provinciale Staten van Overijssel hebben bij besluit van 1 juli 2009 de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. Dit is het integrale, provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Rode draden in de visie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. In de visie zijn verschillende thema's benoemd, zoals woonomgeving, economie en vestigingsklimaat of natuur. Per thema is het provinciale belang geformuleerd in de vorm van

een beleidsambitie. Op basis van beleidsambities zijn 'ontwikkelingsperspectieven' geformuleerd, waarmee de beleids- en kwaliteitsambities kunnen worden gerealiseerd.

Het plangebied ligt in de groene omgeving met de nadere aanduiding 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' en het legenda-element 'mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens'. In dit ontwikkelingsperspectief staat een verweving van functies centraal. Ontwikkelingen op het gebied van toerisme en vrije tijdsbesteding moeten meer ruimte krijgen, maar ook ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw en recreatie moeten nadrukkelijker worden verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. De mix van landbouw, wonen en recreatie die op de locatie aan de Wierdenseweg wordt toegepast sluit aan bij dit ontwikkelingsperspectief. Zowel het realiseren van het Ontmoetingscentrum West-Twente als het realiseren van een extra woningbouwkavel, passen goed binnen het bovengenoemde beleid; het meervoudige ruimtegebruik wordt optimaal nagestreefd en er wordt bij de inrichting rekening gehouden met de gebiedskenmerken.



Uitsnede kaart 'ontwikkelingsperspectieven'  
Omgevingsvisie Overijssel 2009

In de Catalogus Gebiedskenmerken is het provinciale belang van deze gebiedkenmerken beschreven en is daaraan sturing en ambitie toegevoegd. Het plangebied maakt deel uit van zowel dekzandvlakte als beekdalen en natte laagtes (natuurlijke laag). De ambitie voor wat betreft dekzandvlakte is om de natuurlijke verschillen tussen hoog/laag en droog/nat meer sturend en beleefbaar te maken, onder meer door beplanting en gebruikmaking van natuurlijke strekkingsrichtingen in het landschap. Met betrekking tot beekdalen en natte laagtes is de ambitie om beekdalen als functioneel-ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water is hierbij leidend. Het plangebied maakt verder deel uit van het jonge heide- en broekontginningslandschap (laag agrarisch cultuurlandschap). Kenmerkende ontwikkelingen in dit gebied zijn schaalvergroting in de landbouw en transformatie van (voormalige) boerenerven in burgererven. Het werklandschap verandert in vrije tijds- en consumptielandschap. De ambitie is erop gericht om bestaande landschappelijke structuren te behouden en te versterken. Voor wat betreft de stedelijke laag gaat het plangebied op in de

verspreide bebouwing. Kenmerkende erfstructuren en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn hierbij belangrijke identiteitsdragers. Voor wat betreft de lust- en leisure laag beperken de ambities zich tot recreatieroutes door het gebied.

Het plangebied ligt ten slotte buiten de Ecologische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Overijssel. Dit betekent dat de voorgestelde ontwikkeling geen belemmerende werking ondervindt van deze ecologische ader door het landschap.

### **3.3 Landschapsontwikkelingsplan krijgt uitwerking**

De gemeente Wierden heeft in haar Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2009) doelstellingen geformuleerd en een visie ontwikkeld. In het betreffende gebied liggen volgens het LOP kansen voor ontwikkeling op het gebied van een goede landschappelijke inpassing van nieuwe niet-agrarische activiteiten en bedrijvigheid. Het aanleggen van landschapselementen en het goed inpassen van uitbreidingen/nevenactiviteiten zijn belangrijke aandachtspunten in het plangebied. Op de deelgebiedenkaart van het LOP is ter plaatse van het perceel Wierdenseweg 29 een te behouden steilrand aangegeven. Hier is in het ontwerp rekening mee gehouden.

### **3.4 Bestemmingsplan moet worden aangepast**

De gemeenteraad van de gemeente Wierden heeft op 10 februari 2010 het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Het betreft hier een nieuw, integraal bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van de gemeente Wierden. De bestemming van het erf aan de Wierdenseweg 29 is in dit bestemmingsplan 'agrarijsch – agrarijsch bedrijf'. Het omliggende perceel heeft de bestemming 'agrarijsch'. Het perceel aan de Eversdijk heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'sport – manege'.

Op 1 oktober 2009 is het ontwerp bestemmingsplan Golfbaan Wierdenseweg 29 te Enter ter inzage gelegd voor het perceel, grenzend aan de Wierdenseweg 29. Het erf behoud daarin zijn huidige bestemming 'agrarijsch - agrarijsch bedrijf', maar het omliggende perceel krijgt een nieuwe bestemming 'recreatie - dagrecreatie', ten behoeve van de golfbaan. Volgens dit ontwerp bestemmingsplan zou er op deze locatie een golfbaan met 9 holes en een drivingrange gelegenheid kunnen worden

opgericht. Concreet betekent dit dat de gronden hiervoor worden (her)ingericht. Tevens kan er bij de drivingrange een afslaggebouw worden opgericht en kan de parkeergelegenheid worden uitgebreid.

Indien de genoemde plannen voor het Ontmoetingscentrum aan de Wierdenseweg doorgang vinden moet voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Hierin zal de huidige bestemming op het erf aan de Wierdenseweg moeten worden aangepast naar de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' met een koppeling naar de beheerderswoning. De bestemming van het perceel rond het erf moet de bestemming 'agrarijsch' behouden en de nieuwe woning krijgt een aparte woonbestemming. De reeds bestemde locatie 'sport – manege' voor de nieuwbouw aan de Eversdijk wordt weer omgevormd naar 'agrarijsch'.

### **3.5 Plannen passen binnen beleidskaders**

Uit bovenstaande beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van het Ontmoetingscentrum West-Twente en de extra woningbouwkavel ruimtelijk past op de voorgestelde locatie aan de Wierdenseweg, maar niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan. Tevens heeft het oplossingsgericht denken geleid tot een maatwerkoplossing die volledig correspondeert met bestaand beleid van de gemeente Wierden. Het te boeken resultaat komt eveneens overeen met doelstellingen uit het VAB-beleid van de gemeente ('slopen van landschapontsierende bebouwing en hergebruik van vrijkomende, agrarische bebouwing').



## INRICHTING ONTMOETINGSCENTRUM



Bij de inrichting van het erf aan de Wierdenseweg 29 is rekening gehouden met zowel de gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel als het advies van 't Oversticht. Daarnaast is de gebruiksveiligheid erg belangrijk, gezien de toekomstige functie van het Ontmoetingscentrum. Het ontwerp van het erf en het Ontmoetingscentrum, met de nieuwe woningbouwkavel en met de omliggende gronden is afgestemd op de bestaande landschappelijke structuur en het bestaande kavelpatroon. Nieuwe bebouwing sluit qua ontwerp en architectuur aan op de aanwezige erfbouw (dit geldt ook voor de nieuwe woning). Beplanting op en rondom het erf worden afgestemd op het gebied. In deze toelichting van de inrichtingsschets bespreken we hoe dit vorm krijgt.

# Landschapselementen



— Te herstellen landschapselementen

— Nieuwe landschapselementen

## 4.1 Erf verstrengeld in het landschap

### *Kleinschaligheid herstellen door aanplant*

De aanplant van nieuwe landschapselementen op de locatie aan de Wierdenseweg versterkt het oorspronkelijke kleinschalige landschap. Hierdoor wordt de landschapskarakteristiek van het kleinschalige ontginningslandschap versterkt. Ook draagt de aanplant van landschapselementen bij tot een aantrekkelijk woon- en recreatielandschap. Op nevenstaande kaart is te zien welke elementen worden aangeplant (aangegeven in het groen).

#### Singel

Aan de achterkant van de manege (westkant) wordt een eikensingel geplant. Deze vervangt de historische singel die deels verdwenen is in de tijd. Onder de singel door is de weide achter de manege zichtbaar. Vanaf de westkant onttrekt de singel de manege deels uit het zicht, waardoor de bebouwing wordt opgenomen in het omringende landschap.

#### Knotwilgen

Aan de zuidkant van de manege wordt een knotwilgenrij (grauwe wilg) aangeplant. Verwijzend naar het beekdallandschap onttrekken de bomen de manege vanaf de Wierdense weg deels uit het zicht. De knotwilgenrij draagt bij aan de versterking van het kleinschalige ontginningslandschap.

#### Houtwal tussen manege en nieuwe woning

Tussen de nieuwe woning en het manegeterrein wordt een houtwal aangeplant. Deze dichte houtwal voorkomt dat ruitertjes van het manegeterrein afdwalen. De houtwal bestaat uit inheemse struik- en boomsoorten. Te denken valt aan soorten als: boswilg, hazelaar, hulst, lijsterbes, eiken, meidoorn, Gelderse roos, kardinaalsmuts, kers, sleedoorn en vogelkers. Deze soorten groeien voorspoedig en ziektevrij op de beekeerdgrond op de locatie. Gekozen moet worden voor niet-giftige beplantingssoorten, omdat er veel kinderen op het ontmoetingscentrum zijn.

#### Bomen op de steilrand

Aan de westkant van de manege worden enkele eiken op de steilrand geplant. Deze versterken de steilrand en conserveert deze voor de toekomst. Onder de bomen door is het meest westelijke perceel vanaf de manege zichtbaar. Op de steilrand staat een bankje met uitzicht op de manege en de buitenmanege.

#### Speelbos

Aan de noordkant van de manege wordt een bos gerealiseerd waarin de kinderen kunnen spelen. Ook hier wordt gekozen voor inheemse struik- en boomsoorten.

#### Bomenrij langs de Wierdenseweg

Op gronden van de manege vervangt een bomenrij aan de wegkant de bestaande populieren. Deze sluit aan op de aanwezige bomenrij aan de noordkant van het perceel. Hierdoor ontstaat eenduidigheid en een mooie structuur.

#### Solitaire bomen en boomgroepen

Op het erf zijn boomgroepen opgenomen, zie de schets. Ook worden er solitaire bomen aangeplant. Bomen op het erf zorgen voor een rafelig silhouet, wat karakteristiek is voor een Twents erf. Daarnaast is het in westelijk twente van oorsprong gebruikelijk, om op het achtererf solitaire bomen aan te planten. Bij voorkeur een paardenkastanje of eik (*Bron: Een Catalogus van boerderijen en erven, Oversticht, 2006*).

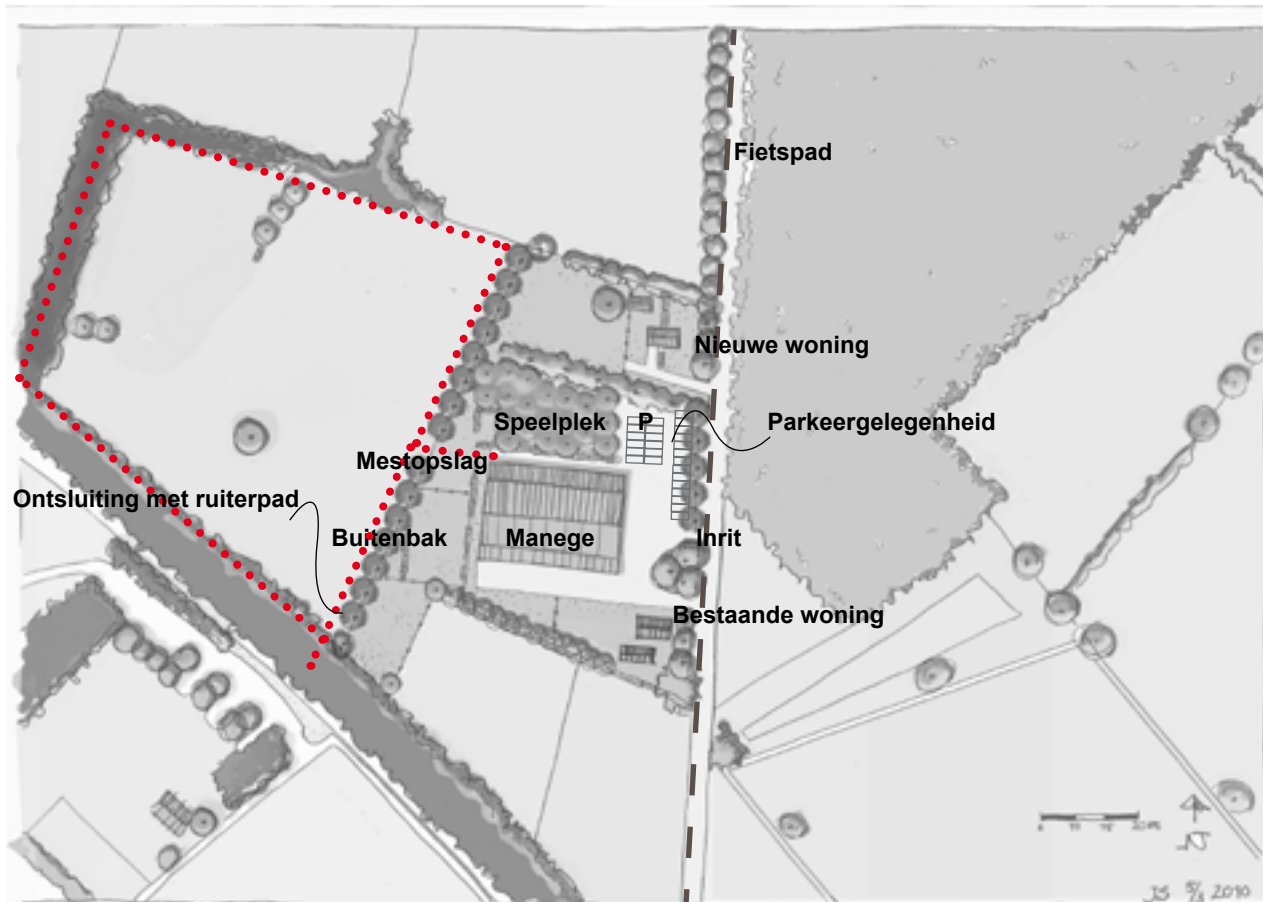
#### Hagenstructuur

Op de locatie worden veel beukenhagen aangeplant. Deze groeien op de beekeerdgrond zeer voorspoedig. Hagen zijn vriendelijke barrières voor de kinderen en zijn belangrijk voor de veiligheid op het terrein. Rond de nieuwe woning vormt de haag de markering tussen het voor- en achtererf. Daarnaast hebben de hagen een belangrijke ecologische functie.

#### *Kleinschaligheid onderhouden door beheer*

Bestaande landschapselementen vormen een bijzondere kwaliteit van het landschap. De inrichting van de locatie behoudt deze door herstel

# Functionies op erf



van bestaande landschapselementen. Op de nevenstaande kaart is te zien welke elementen worden hersteld (aangegeven in het donkergroen).

## Versterken houtwal

De westrand van het perceel bestaat uit een houtwal. Deze is smal geworden door gebruik van de omliggende gronden. In de realisatie van plan wordt de houtwal versterkt. Naast de bestaande houtwal wordt nieuwe beplanting aangeplant. Te denken valt aan dezelfde soorten als genoemd onder het kopje 'Houtwal tussen manege en nieuwe woning' hierboven.

*Niet levende landschapselementen dragen bij aan kwaliteit*

Gekloofde eikenpalen

Waar hagen niet volstaan bij het tegenhouden van kinderen en dieren, wordt een raster geplaatst van gekloofde eikenpalen. Dit past bij het karakter van het landelijke gebied en past vanuit cultuurhistorisch oogpunt bij een erf.

## **4.2 Erfindeling: welke functies waar?**

De functie van het erf verandert van puur agrarisch naar een multifunctioneel erf. Nieuwe functies vragen om een nieuwe inrichting. Op de nevenstaande kaart wordt aangegeven welke functies, waar komen.

Nieuwe woning

De nieuwe woning wordt gebouwd in de noord-oosthoek van het perceel. Op deze plek ligt een eenmanses (zie analyse bodemkaart in de bijlage). De keuze voor deze plek past dus in de historische opbouw van het gebied. De beeldkwaliteit van de nieuwe woning met bijgebouw sluit aan bij de bestaande bebouwing.

Manege

De manege krijgt een plek in de bestaande bebouwing. De bebouwing wordt alleen aangepast en vergroot aan beide zijden. Het ontwerp blijft sober en eenvoudig, dit houdt in; geen roedes in de ramen en geen luiken.

Bestaande woning

De bestaande woning krijgt de functie als beheerderswoning en wordt aan de zuidzijde geflankeerd door de knotwilgenrij en de bomen op de zuid-oosthoek van het perceel.

Bos-speelplaats

De natuurspeelplaats voor de jonge bezoekers is gesitueerd aan de noordkant van de locatie. Het karakter van de speelplek is natuurlijk.

Buitenmanege en uitrijmogelijkheden

Ten westen van de manege komt een buitenmanege van 20 meter bij 40 meter. Deze wordt omheind door een hek en een haag. Vanaf de manege wordt een veilige uitrijmogelijkheid gecreëerd die direct aansluit op de zandwegenstructuur in de omgeving. Deze verbinding komt ten zuid-westen van het erf te liggen.

Inrit, parkeren en fietspad

Aan de Wierdenseweg komt een gescheiden in- en uitrit. Hierdoor kunnen de ruitertjes kunnen veilig worden afgezet op het ontmoetingsterrein. Er komen voldoende parkeerplaatsen. De manege is bereidt grond in te brengen voor het aanleggen van een vrijliggend fietspad langs de Wierdenseweg. Deze wordt aangelegd aan de westzijde van de weg, waardoor oversteken vrijwel niet noodzakelijk wordt.





## Randen

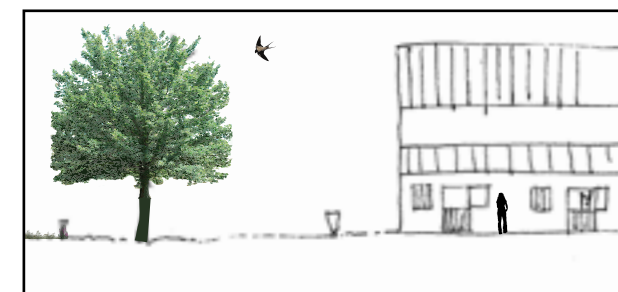
In het ontwerp is veel zorg besteed aan de randen van het terrein besteed. Dit heeft zowel ruimtelijke als praktische redenen;

1. De manege tast het omliggende aantrekkelijke landschap niet aan.

Door de groene randen is de overgang van de manege naar het landschap geleidelijk. Ook draagt het initiatief bij aan de kleinschaligheid van het landschap.

2. De manege is veilig voor kinderen.

Kinderen gebruiken de manege. Het is belangrijk dat zij niet makkelijk het terrein aflopen. Hagen en hekken sluiten het terrein op aantrekkelijke wijze af.



Impressie van groene rand langs bebouwing





## REALISATIE ONTMOETINGSCENTRUM

### 5.1 Leader bevestigt waarde en urgentie van ontwikkeling

Verskillende sessies hebben plaats gevonden om de Plaatselijke Groep van LEADER West Twente te overtuigen van de meerwaarde van de geplande ontwikkeling. Een goed plan heeft ertoe geleid dat het project in aanmerking is gekomen voor een Leader+ subsidie voor de (her)vestiging van het Ontmoetingscentrum West-Twente. De Leader-coördinator ziet eveneens de alternatieve locatie aan de Wierdenseweg zitten. Een voorwaarde van Leader is dat er activiteiten worden georganiseerd voor een brede doelgroep. Deze mogelijkheid ontstaat aan de Wierdenseweg, doordat bij dit erf ook voldoende grond (drie hectare) beschikbaar is.

### 5.2 Medewerking college gegarandeerd

De gemeente Wierden wil, zowel ambtelijk als bestuurlijk, graag medewerking verlenen aan de plannen voor de Wierdenseweg vanwege de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde van de ontwikkeling. Tevens wordt er, door een toename van bezoekers, een bijdrage geleverd aan de werkgelegenheid in het toerisme en het bedrijfsleven

in de directe omgeving.

Niet alleen Leader en de gemeente Wierden hebben hun medewerking toegezegd, ook andere instanties hebben steun betuigd aan het project, waaronder AOC Oost (opleiding paardenhouderij), Stichting de Welle Wierden (maatschappelijke stages), Dr. Herdersschêeschool VSO de Brug (dagbesteding en leerlingwerkplaats), Zorgboerderij de Piet (uitwisseling), het koor De Lee Sangers (repetities) en diverse maneges uit de omgeving. Voor het borgen van activiteiten en promotie wordt samenwerking gezocht met het VVV.

### 5.3 Planning: 2010 te paard

Het is de bedoeling dat de ruitertjes dit jaar (in 2010) worden overgeplaatst, zodat ze niet nog eens een koude winter op de huidige locatie aan de Mettenkampsweg hoeven te verblijven. Het bouwen van de stallen en het verhuizen zal daarom ook dit jaar moeten gebeuren. Het aanpassen van de bestemming van het erf kan hieraan gelijk lopen of hierop volgen.

### 5.4 Exploitatie van Ontmoetingscentrum

De exploitatie van het Ontmoetingscentrum aan de Wierdenseweg verandert niet in betekende mate in vergelijking met het vorige plan (bouwen aan de Eversdijk). In het vorige plan werd aansluiting gezocht bij een nieuw te bouwen stoeterij, in dit plan is deze aansluiting te vinden in de vestiging op een bestaand erf. In het vorige plan was sprake van nieuwbouw van alle bebouwing, inclusief bouwrijp maken en aanleg verharding. In dit plan is sprake van restauratie, sloop, verbouw en bovenal een hoger aankoopbedrag van de locatie. De subsidie van Leader is nog steeds van toepassing. Eventuele beschikbare reserves van de vereniging blijven behouden om ook in de toekomst een gezonde exploitatie te kunnen waarborgen.



| <i>Kosten</i>   |                    | <i>Opbrengsten</i>             |                    |
|-----------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|
| Verhuiskosten   | € 5.000,-          | Verkoop locatie Mettenkampsweg | € 200.000,-        |
| Aankoop locatie | € 400.000,-        | Subsidie Leader                | € 185.000,-        |
| Verbouwkosten   | € 350.000,-        | Eigen vermogen                 | € 75.000,-         |
|                 |                    | Financiering                   | € 290.000,-        |
| <b>Totaal</b>   | <b>€ 750.000,-</b> | <b>Totaal</b>                  | <b>€ 750.000,-</b> |

### *Duurzaam*

De samenwerkende organisaties (maneges, zorginstellingen, onderwijsinstellingen) gaan een langdurige samenwerkingsovereenkomst sluiten en zullen daarin nog een extra verklaring opnemen waarin uitdrukkelijk vermeld staat dat de gevraagde voorzieningen blijvend ten goede komen aan de doelgroep(en), de duurzaamheid is hiermede voor langere tijd gewaarborgd.

## **5.5 Oplossinggericht denken!!!**

We hopen met deze onderbouwing alle betrokken partijen ervan te hebben overtuigd dat deze maatwerkoplossing het beste alternatief is voor het Ontmoetingscentrum West-Twente. Het uiteindelijke doel, het vinden van een geschikt onderkomen voor een manege voor gehandicapte kinderen, kan hiermee op (de noodzakelijke) korte termijn worden behaald. Tevens treedt er voor alle betrokken partijen een win-win situatie op. Winst is te behalen op een veelzijdig vlak van werkgelegenheid tot zorg, van recreatie tot verenigingsleven, en van sport tot educatie. Een breed draagvlak is vereist voor deze innovatieve ontwikkeling in het landelijk gebied. Laten we dit project daarom daadkrachtig en met alle energie vanuit de verschillende hoeken tot een goed einde brengen!





## BIJLAGE





# LANDSCHAPSANALYSE

De landschapsanalyse bestaat uit twee delen:

1. De analyse van landschapstructuren;
2. De analyse van de elementen in het landschap.

Uit de landschapsanalyse volgen ontwerprichtlijnen. Deze ontwerprichtlijnen zijn opgenomen in de inrichtingsschets. Hierdoor wordt de locatie verankerd in het omliggende landschap en vervult het een versterkende functie.

## Landschapsstructuren in de omgeving van Enter

### Historische kaart

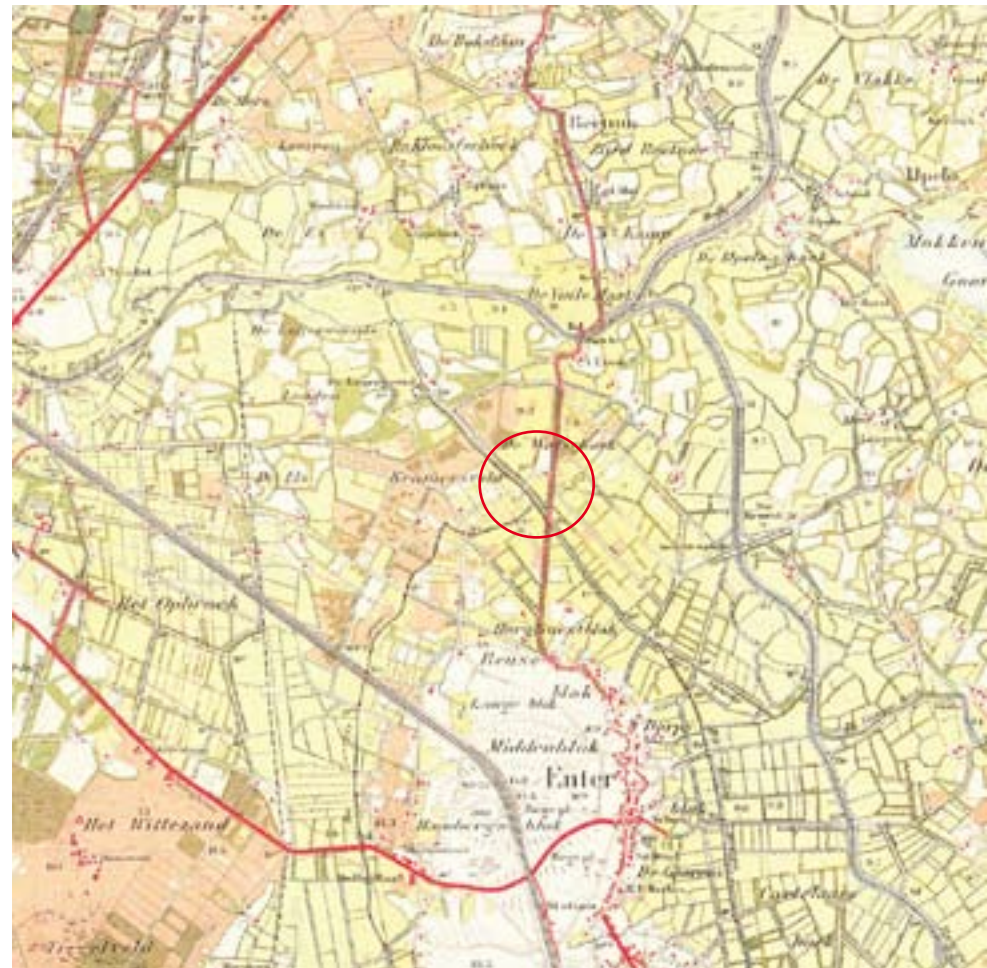
Op de historische kaart is de tegenstelling tussen de grillige patronen en de strakke lijnen sterk te herkennen. Dat komt doordat het landschap rond het plangebied is ontstaan op twee soorten plekken met verschillende abiotische omstandigheden. Namelijk:

- de dekzandvlakte;
- beekdalen met natte laagtes (natuurlijke laag).

Rond de beekdalen en natte laagtes zijn grillige patronen ontstaan door een samenspel van mens en water. Op de hoge koppen langs de watergangen in het gebied (de Regge, maar ook de Elsgraven) vestigde de mens zich. Dit landschap is te typeren als 'Beekdallandschap'.

Vanuit de hoge koppen nam de mens ook het overige land in gebruik. Natte gebieden werden efficiënte wijze ontgonnen. De rechte lijnen in het landschap herinneren aan dit proces. Dit landschap is te typeren als 'ontginningslandschap'. De allernatste gebieden zijn nog niet ontgonnen in 1922. Op deze plekken lag moeras. Op de historische kaart is te zien dat het gebied vooral gebruikt wordt door de landbouw. De weiden zijn afgeschermd door houtwallen.

Het landschap rond de projectlocatie was in 1922 heel kleinschalig. De ontwikkeling van het ontmoetingscentrum kan ertoe bijdragen dit kleinschalige landschap te herstellen. Een uitwerking hiervan is te vinden in paragraaf 4.1.



### *Topografische kaart*

De topografische kaart geeft het landschap weer, zoals het ontwikkeld is. Op de kaart zijn nog zowel grillige patronen te herkennen, als strakke ontginningslijnen.

Landbouw is nog steeds een belangrijke gebruiker van de gronden. Akkerbouw is op de kaart aangegeven in het wit. Gronden in gebruik als weide zijn aangegeven in het licht groen. Daarnaast heeft het landschap ook een belangrijke recreatieve functie en woonfunctie gekregen.

Het landschap rond de projectlocatie is nu minder kleinschalig dan in de historische situatie van 1922. Veel landschapselementen die rond de strakke ontginningen aanwezig waren, zijn verdwenen. De ontwikkeling van de gronden aan de Wierdenseweg draagt ertoe bij dat deze landschapselementen weer terug worden gebracht. Zo blijft een aantrekkelijk landschap behouden. Dit past bij de toenemende recreatie- en woonfunctie in het gebied.

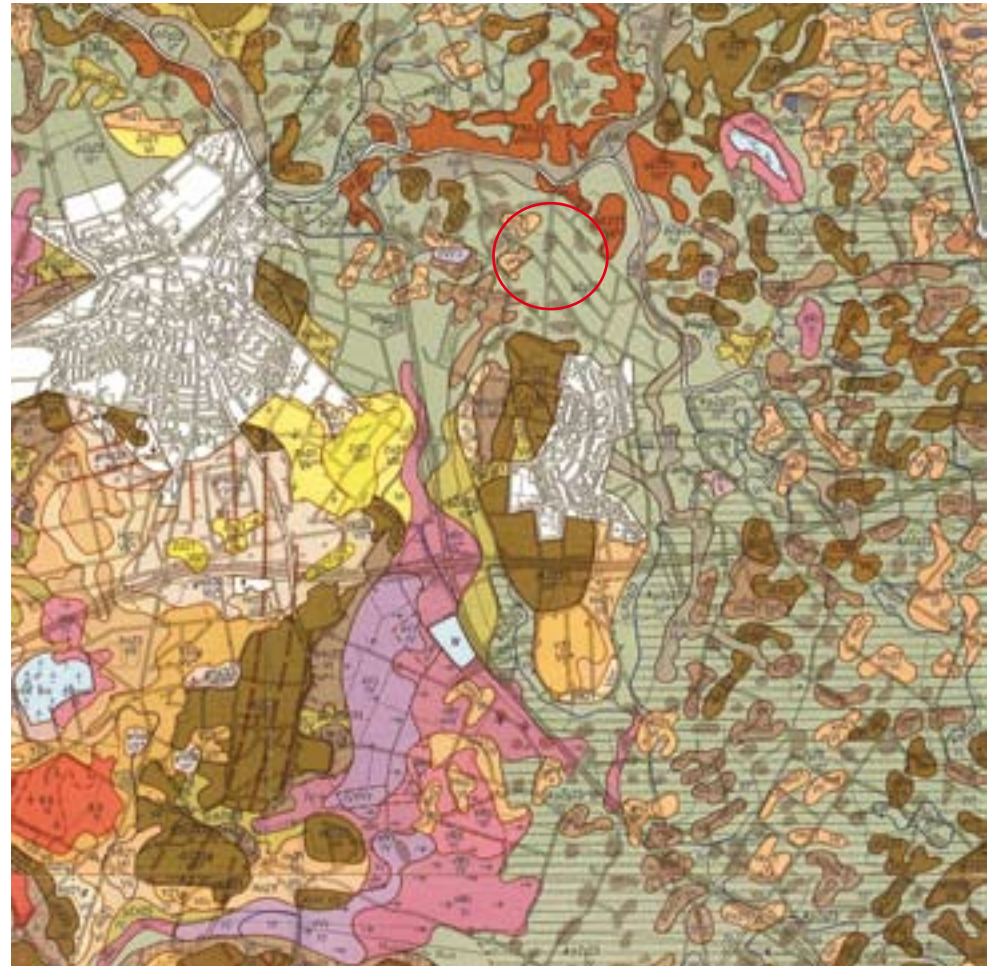


### *Bodemkaart*

De bodem van het plangebied en de omgeving bestaat uit beekeerdgronden, veldpodzolgronden en eenmansessen (kampen).

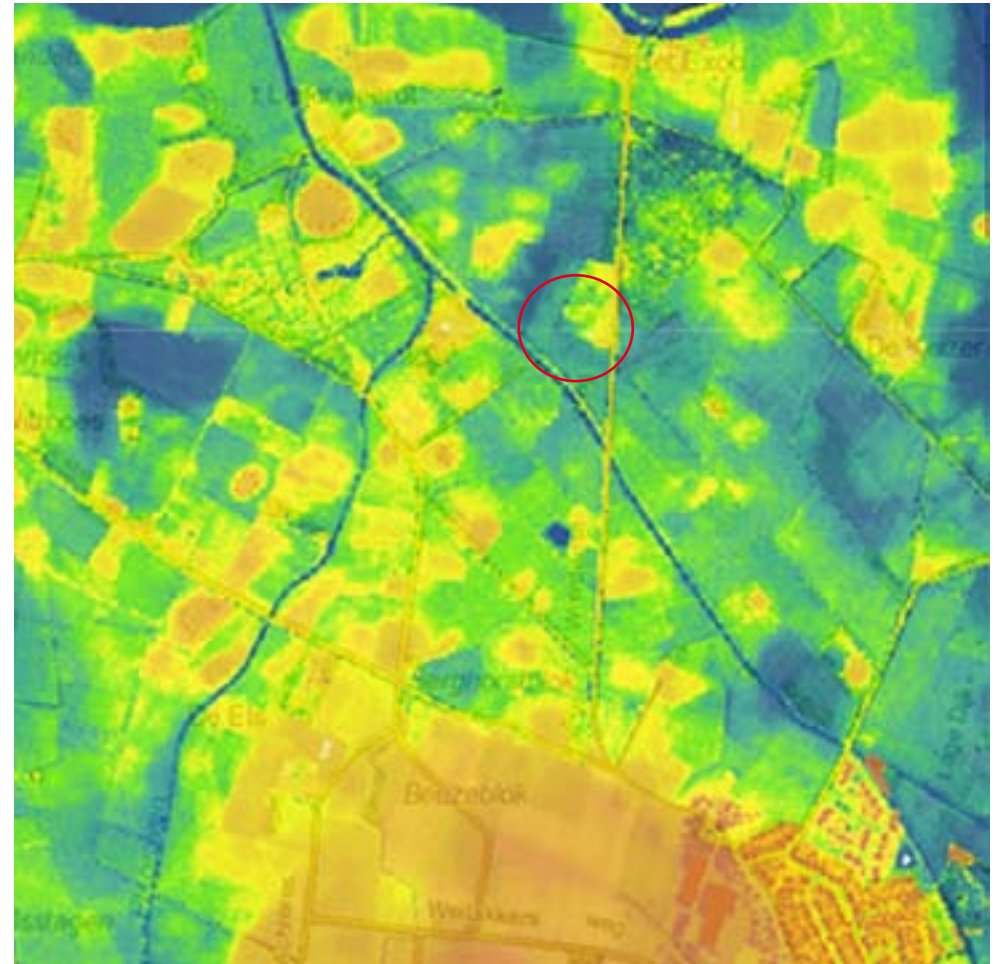
- De beekeergronden bestaan uit lemig zand en liggen lager dan de andere twee grondsoorten. Deze gronden hebben ooit onder invloed van de watergangen in de buurt gestaan (aangegeven op de kaart in het groen, code pZg23).
- Veldpodzolgronden zijn hogere, zandige gronden en zijn aangegeven met roze op de kaart (code HN21).
- De eenmansessen zijn gearceerd op de bodemkaart. Dit zijn plekken op de veldpodzolgronden die door menselijk gebruik opgehoogd zijn. Deze grond bevat meer organische stof dan de veldpodzolgronden.

In de ontwikkeling van het Ontmoetingscentrum dient de bodemsamenstelling bepalend te zijn voor de beplantingskeuze.



### *Hoogtekaart*

Op de hoogtekaart is duidelijk te zien dat de veldpodzolgronden en de eenmansessen hoger liggen dan de beekeerdgronden met natte laagtes. De hoogteverschillen in het landschap zijn essentieel voor de ontstaansgeschiedenis en de typering van de landschapstypen. In de ontwikkeling van het Ontmoetingscentrum dienen hoogteverschillen beleefbaar gemaakt te worden.



## Landschapselementen op en rond het erf

### *Historische kaart*

De locatie aan de Wierdenseweg was in 1922 al een agrarisch erf. Het kende de karakteristieke erf opbouw van voor- en achtererf. Waarin het voorerf (aan de weg gelegen) een representatieve functie had en de inrichting van het achtererf puur praktisch van aard was. Het voor- en achtererf werden duidelijk gescheiden door een haag.

In de ontwikkeling van het Ontmoetingscentrum wordt de karakteristieke erf opbouw aangehouden.

Het erf werd omringd met weides. De Elsgraven werd door opgaande beplanting omsloten en vormde daarmee een barrière naar het omliggende land. Op het meest westelijk gelegen deel van het plangebied was een bos met opgaand naalddhout. (bron: *Bestemmingsplan Golfbaan Enter*, Arnhem, 2009)

Ook was een houtwal aanwezig dat het erf scheidde van de weides aan de westkant van het perceel.

In de ontwikkeling van het Ontmoetingscentrum dient de houtwal aan de rand van het erf opnieuw een plek te krijgen. Verder wordt gekeken waar op de locatie aanplant van landschapselementen mogelijk is.



### *Topografische kaart*

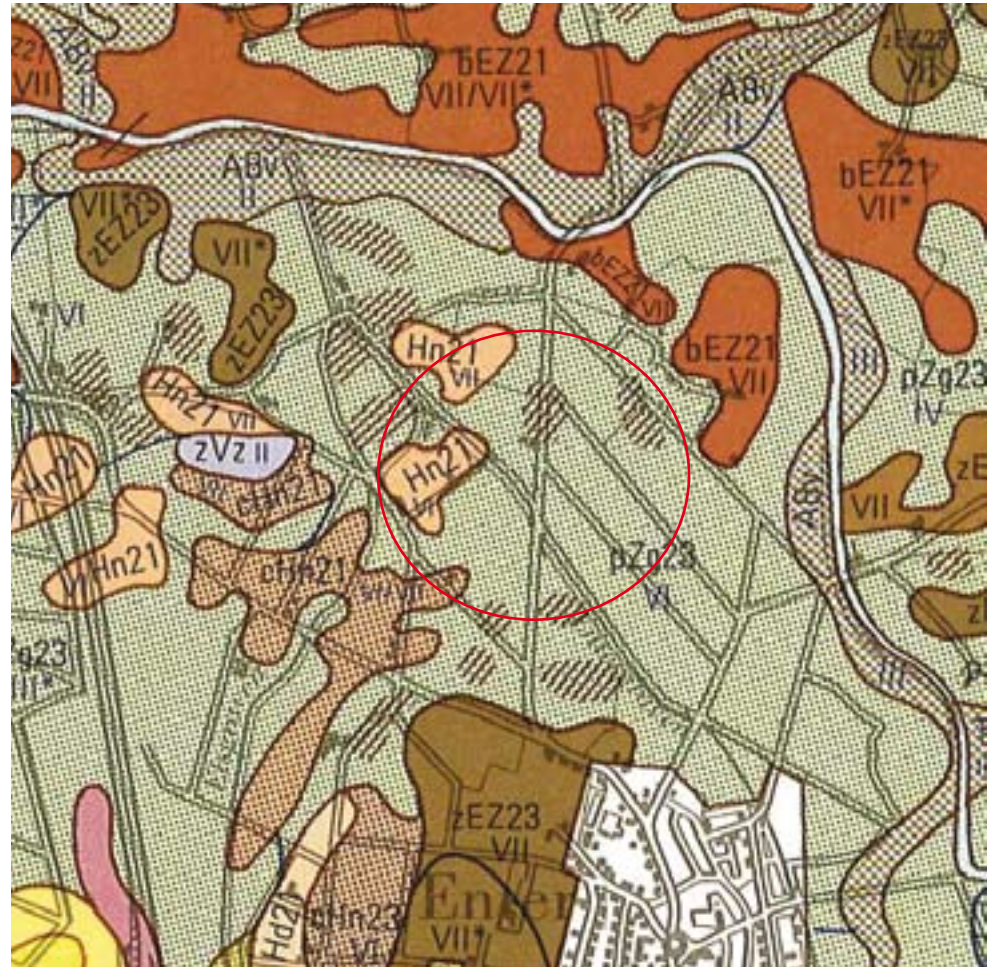
De boerderij is uitgebreid, maar op dezelfde locatie gebleven. Het oostelijk deel van het plangebied (weergegeven in lichtgroen op de kaart) is ook in de huidige situatie weide. In het westelijk deel (in wit) is het naalddhout gekapt en is de grond nu ook als weide in gebruik. De oude grens van het naalddhoutbosje is nog steeds zichtbaar in het land als steilrand. Dit aspect is ook heel duidelijk te zien op de hoogtekarte.

In de ontwikkeling van het Ontmoetingscentrum dient de steilrand beleefbaar te zijn.



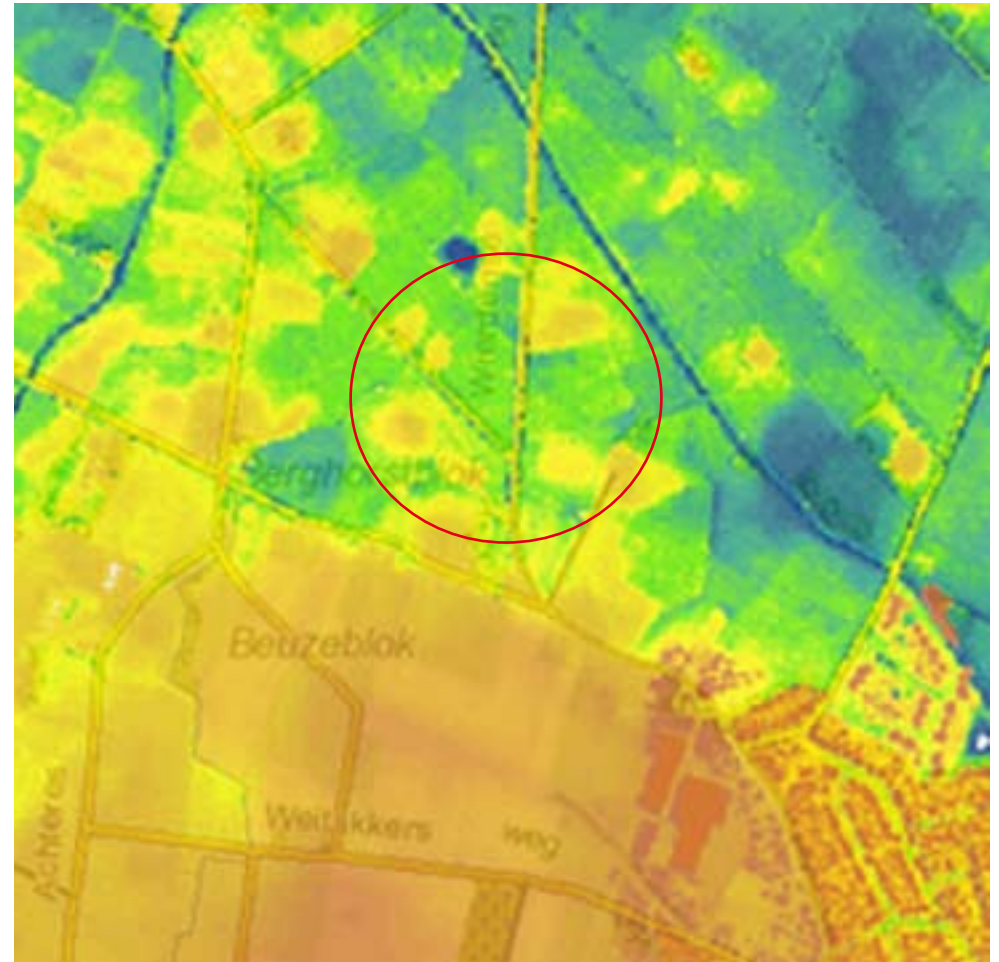
### *Bodemkaart*

In de noordwestelijke hoek van het perceel ligt een veldpodzolgrond (zie ook hoogtekaart). De noord-oostrand is onderdeel geweest van een eenmanges. Dat is tevens de plek waarop de nieuwe woning komt te staan. Dit past dus in de historische opbouw van het gebied.



*Hoogtekaart*

De bijzondere hoogteverschillen, zoals het steilrandje in de weide, worden herkenbaar gemaakt in de inrichtingsschets, hoofdstuk 4.



## Colofon

ONTMOETINGSCENTRUM WEST-TWENTE is een uitgave van Eelerwoude.

### Projectgegevens:

Project: 4347  
Redactie: Eelerwoude  
Vormgeving: Eelerwoude  
Drukwerk: Eelerwoude, Goor  
Bestandsnaam: 100520\_4347\_js\_tzoekerveld\_onderbouwing.indd

### Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: H. Scheven  
Planoloog: J. Paalhaar  
Landschapsarchitect: J. Schinkelshoek  
Projectsecretaresse: J. Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Oosterwolde (Fr), Vorstenbosch en Bilthoven.

© Eelerwoude 2010, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)