

VISIE ESRAND WIERDEN

‘de houtskoolschets’

Klant: Gemeente Wierden

Referentie: BG5621-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0001

Status: Concept/P01.01

Datum: 21 mei 2019



HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Koggelaan 21
8017 JN ZWOLLE
Transport & Planning
Trade register number: 56515154

+31 88 348 65 00 **T**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Visie Esrand Wierden

Ondertitel: 'de houtskoolschets'
Referentie: BG5621-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0001
Status: P01.01/Concept
Datum: 21 mei 2019
Projectnaam: Visie Esrand Wierden
Projectnummer: BG5621
Auteur(s): Carien ten Cate, Berry van den Berg

Opgesteld door: Berry van den Berg

Gecontroleerd door: Carien ten Cate

Datum/Initialen:

Goedgekeurd door:

Datum/Initialen:

Classificatie

Projectgerelateerd



Disclaimer

No part of these specifications/printed matter may be reproduced and/or published by print, photocopy, microfilm or by any other means, without the prior written permission of HaskoningDHV Nederland B.V.; nor may they be used, without such permission, for any purposes other than that for which they were produced. HaskoningDHV Nederland B.V. accepts no responsibility or liability for these specifications/printed matter to any party other than the persons by whom it was commissioned and as concluded under that Appointment. The integrated QHSE management system of HaskoningDHV Nederland B.V. has been certified in accordance with ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 and OHSAS 18001:2007.

Inhoud

1	Inleiding	2
2	Het programma	4
2.1	Het programma voor De Passie	4
2.2	Het overige programma	4
2.3	Overige eisen en wensen	4
3	De houtskoolschets, visie op de Esrandzone	6
3.1	Ruimtelijke kwaliteit	9
3.2	De ontsluiting	10
3.3	De ontwikkelzones	11

Click to enter "dlAppendices"

1 Inleiding

Voor de Visie Esrandzone zijn twee rapporten opgesteld. Voor u ligt het deel 'de houtskoolschets'. Het andere deel is genaamd Inventarisatie en analyse.

Aanleiding

De Esrandzone is de locatie die gelegen is aan de voet van de afrit van de A35. Het is de locatie die de overgang vormt tussen het viaduct en de bebouwde kom van Wierden, rijdend over de Rijssensestraat. De Esrandzone maakt onderdeel uit van de entree van Wierden aan de zuidzijde van het dorp. Daarmee vormt deze locatie een belangrijke schakel in de beleving van Wierden.



Figuur 1 uit Ruimtelijke plannen: bestemmingsplan

Alle ontwikkelingen op deze locatie gaan deze beleving dus mede bepalen. Al in de jaren 90 werd gesproken over mogelijke invulling van deze locatie. Kantoren, tennisbanen en een hotel zijn de revue inmiddels gepasseerd. Het huidige onherroepelijke bestemmingsplan maakt de bouw van een hotel mogelijk met een maximale bouwhoogte van 38 meter. Deze ontwikkeling gaat echter niet door.

De locatie is nu aangewezen voor de nieuwbouw van De Passie; een evangelische school voor VMBO-TL, HAVO en VWO. Deze school is momenteel gevestigd in een tijdelijke bebouwing langs de Akkerwal. Rond een nieuwe locatie voor De Passie is echter meer mogelijk dan alleen deze school. Er is ook ruimte beschikbaar voor een sportaccommodatie en andere

maatschappelijke/publieke functies. Nieuwe functies dienen zorgvuldig ingepast te worden, waarbij rekening wordt gehouden met zowel functionele als ruimtelijke kaders.

De opgave: co-creatie

De opgave behelst het opstellen van een ruimtelijk functionele visie voor de Esrandzone (en omgeving), in co-creatie met de omgeving en stakeholders. Nieuwbouw voor De Passie en een sportvoorziening maken in ieder geval deel uit van de visie; daarnaast kan worden gezocht naar andere passende maatschappelijke/publieke functies.

De locatie: de Esrandzone

De Esrandzone maakt deel uit van het essenlandschap en ligt in de dorpsrand van Wierden. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door het 'speelbos' (inclusief nieuwe tracé voor de F35 (de fietssnelweg door Twente)) en de Dokter G.H. Beensweg, het verhoogde tracé van de rijksweg 35 aan de zuidzijde en de Rijssensestraat met ventweg aan de oostzijde. Bij de ontwikkeling van een nieuwe visie op deze Esrandzone is de ooit beoogde locatie voor het hotel uitgebreid met de aangrenzende schapenweide. Al deze gronden zijn in eigendom van de gemeente. De gronden tussen de N35 en de Zuidesweg zijn in particulier eigendom.

Proces

De gemeente Wierden hecht grote waarde aan een proces waarin de omgeving van deze locatie en andere betrokken stakeholders betrokken worden tijdens een 'meedenkavond' bij het brainstormen over 'hoe en wat' op deze locatie ontwikkeld kan worden. Daarnaast wordt ook de expertise van derden (GGD, provincie, diverse experts op bijvoorbeeld het gebied van verkeer, landschap, stedenbouw) opgehaald en gedeeld met de omgeving. Beide inzichten worden gecombineerd tot een zogenaamde 'houtskoolschets'; een visie op de Esrandzone waarin te behouden kwaliteiten, mogelijke ontwikkellocaties (inclusief beoogd programma, eventuele randvoorwaarden of wensen) en structuren (bijvoorbeeld ontsluitingsprincipes) zijn verbeeld.

Insteek van dit proces is om te komen tot een gedragen voorstel voor een ontwikkeling op deze locatie. Naast draagvlak (maatschappelijke haalbaarheid) speelt echter ook financiële haalbaarheid een rol in het proces. Binnen dit speelveld zal nooit elk belang of elke wens gehonoreerd kunnen worden.

Het proces is gestart met het in beeld brengen van het ruimtelijk en functioneel kader voor de locatie door de experts. Belangrijke aspecten betroffen gezondheid, geluid, stedenbouw en landschap. Deze resultaten zijn gedeeld met de gemeentelijke projectgroep. Tijdens een meedenkavond, waar

omwonenden en stakeholders voor waren uitgenodigd, is het kader toegelicht. Aan de hand van die informatie is in 3 groepen nagedacht over de invulling van de Esrandzone. De resultaten zijn verwerkt in een visie verbeeld in een zogenaamde 'houtskoolschets'

Leeswijzer

Om een duidelijk onderscheid te maken tussen feiten en bevindingen en visie op de locatie, is het doorlopen proces in twee rapporten weergegeven.

In **het rapport 'Inventarisatie en analyse'** zijn de gehanteerde uitgangspunten beschreven; uitgangspunten die 'hard' zijn zoals het initiatief om De Passie op deze locatie te ontwikkelen als ook relevant beleid. Overige informatie is opgenomen in de bijlage. De informatie die op de meedenkavond is gepresenteerd is opgenomen als apart hoofdstuk 'meedenkavond 21 maart 2019' bij het rapport 'Inventarisatie en analyse'.

In **het rapport 'de houtskoolschets'** worden de kaders voor een toekomstige ontwikkeling op deze locatie verwoord en verbeeld.



Figuur 2 De locatie Esrandzone: de voormalige es inclusief de schapenweide

2 Het programma

2.1 Het programma voor De Passie

Voor de ontwikkeling van De Passie is door de school een programma van eisen opgesteld. Daarin zijn diverse programma onderdelen opgenomen die een ruimtelijke impact hebben. Met name deze aspecten zijn van belang voor de uiteindelijke houtskoolschets. Het programma van eisen is nog in ontwikkeling. Onderdelen zullen mogelijk nog worden aangepast.

De school

- Zowel in het Programma van Eisen opgesteld door de Passie (september 2018) als in de berekeningen van Pentha Rho (januari 2016) wordt uitgegaan van een school ten behoeve van ongeveer 700 leerlingen.
- Voor dit aantal leerlingen is behoefte aan 5.250 m² vloeroppervlakte.
- Er wordt uitgegaan van een gestapeld gebouw in 2 lagen. Dan komt de footprint (het bebouwde deel van de kavel) neer op 3.413 m².
- Rondom het schoolgebouw is dan behoefte aan een buitenruimte met een oppervlakte van 5.575 m².
- In de buitenruimte dient plek te zijn voor zowel het verblijven, het parkeren (ongeveer 1.000 m²) als de fietsenstallingen (ongeveer 1.200 m²).
- De totale oppervlakte van de kavel voor de Passie wordt dan ongeveer 9.000 m².
- Er wordt uitgegaan van een buitenruimte voor de leerlingen die pleinachtig en groen wordt ingericht.

2.2 Het overige programma

De sportaccommodatie

Er bestaat een wens een sportaccommodatie te ontwikkelen op de locatie Esrandzone. Deze accommodatie zou zowel voor sportverenigingen als de onderwijsinstelling een functie kunnen vervullen. Omvang in oppervlakte en hoogte hangt af van de behoefte aan een nieuwe sportaccommodatie op deze plek, afgestemd op de bestaande ontwikkelingen op het gebied van sport in de gemeente Wierden. Een met de onderwijsinstelling gedeelde parkeervoorziening (bijna niet conflicterende gebruikstijden) is dan een reële optie.

Andere maatschappelijke functies

De opties voor andere maatschappelijke functies zijn nog niet nader ingevuld.

In onderstaande tabel zijn de verschillende programma onderdelen bij elkaar opgeteld. Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

Benodigd terrein oppervlak			Waarvan bebouwd	
In 2 lagen (ongeveer 7-8 meter hoog)	9.000 m ²	0,9 ha.	3.413 m ²	0,35 ha.
Sportaccommodatie			Pm.	
Maatschappelijke functies			Pm.	

2.3 Overige eisen en wensen

Multifunctioneel gebruik

De Passie staat open voor multifunctioneel gebruik van het schoolgebouw. Daarbij kan gedacht worden aan het medegebruik door bijvoorbeeld diverse Wierdense verenigingen.

De locatie Esrandzone is groter dan de benodigde 9.000 m². Voor de overige grond wordt nadrukkelijk nagedacht over aanvullende en bij het onderwijs passende functies. Daarbij is zorgvuldig grondgebruik, dus bijvoorbeeld een gezamenlijke parkeerplaats, een wens.

Retentie

In de Esrandzone wordt gezocht naar een locatie voor retentie. Dit retentiegebied dient als afkoppeling van het hemelwater uit Wierden west. Hemelwater dat in de omgeving van de Dokter G.H. Beensweg valt, wordt via duikers naar dit gebied gebracht.

Duurzaamheid

Daar waar mogelijk moet de mogelijkheid van duurzame oplossingen worden geïntegreerd in deze opgave. Dit betreft zowel geredeneerd vanuit klimaat adaptatie (toekomstbestendig inrichten), energietransitie (ontwikkelen met hernieuwbare bronnen) en duurzaam materiaalgebruik.

Tijdens de meedenkavond zijn genoemd:

Aandacht voor duurzaamheid zoals biodiversiteit (het integreren van mussenkasten in de gebouwen, natuurlijke materialen toepassen, sedem-/grasdaken), toepassen van zonnepanelen en dubbel (grond)gebruik waar mogelijk.

Carpoolplaats

Ondanks het feit dat een carpoolplek volgens het GGD advies mogelijk risico's met zich mee brengt in relatie tot een onderwijsinstelling, is het behoud van de carpoolplaats gewenst. Er is een duidelijke behoefte aan een carpoolplaats op deze locatie. Alternatieven rond deze locatie (bijvoorbeeld de overzijde van de provinciale weg) lijken (verkeerskundig) niet haalbaar/realistisch.

3 De houtskoolschets, visie op de Esrandzone

Het resultaat van het participatie proces inclusief de adviezen voortkomend uit de expert judgement, zijn vertaald in een zogenaamde 'houtskoolschets'. In deze schets wordt niet een indicatieve verkaveling geschetst of een toekomstbeeld. In deze schets worden waarden vastgelegd (wat is belangrijk voor de ontwikkeling) en worden ontwikkelingsmogelijkheden aan plekken gekoppeld. Deze schets dient als ontwikkelingskader voor een nadere uitwerking in een stedenbouwkundigplan en uiteindelijk een ontwerp voor de gebouwen die in de Esrandzone komen te staan.

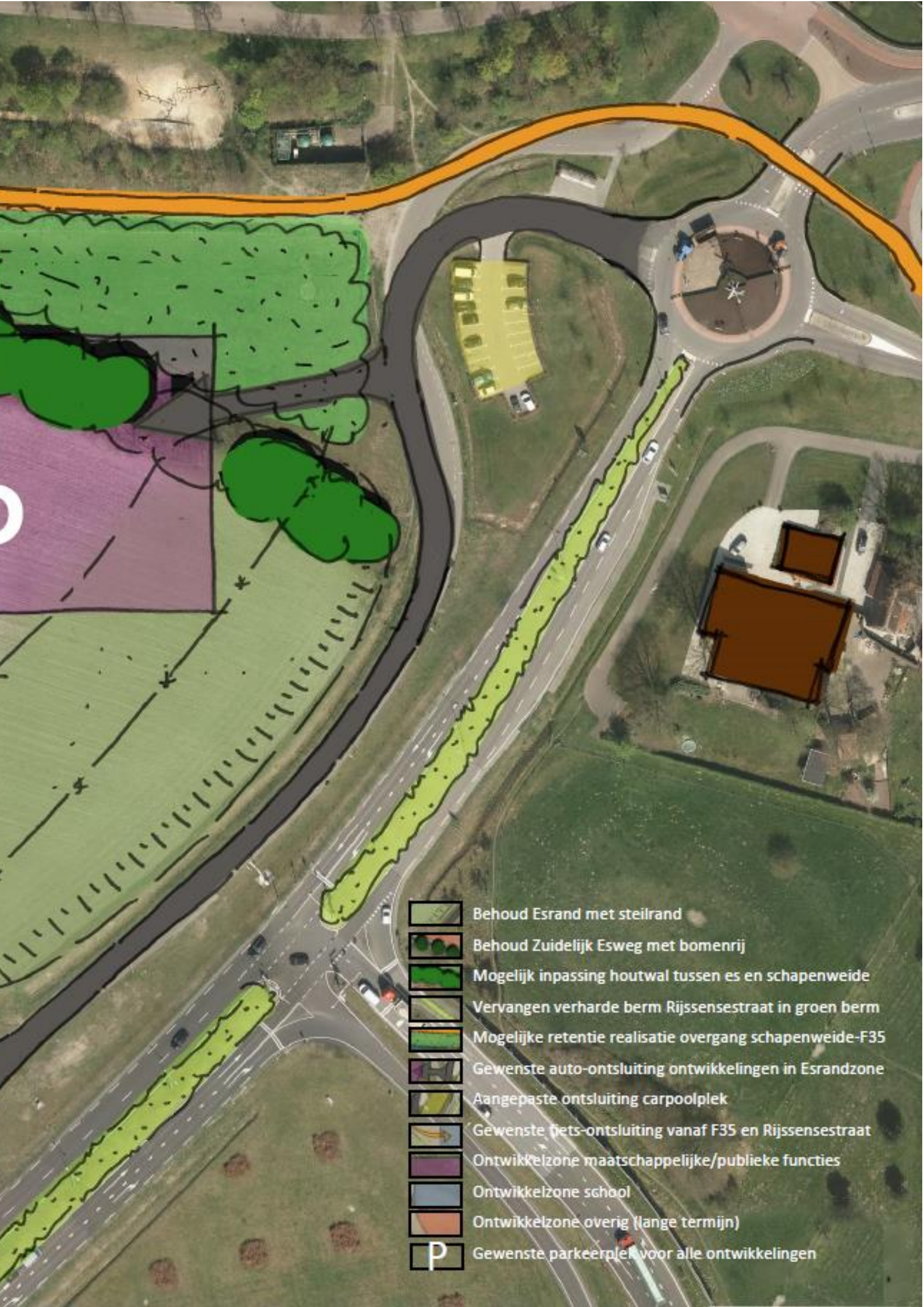
In de schets zijn diverse kaders opgenomen. Dit betreft kaders ten aanzien van:

- Behoudt van de **ruimtelijke kwaliteit**. Dit betreft met name het behoud van groenstructuren of de wijze waarop met deze structuren omgegaan kan worden in de ontwikkeling, die bijdragen aan het vormgeven van de groene entree van Wierden.
- **De ontsluiting** van het gebied. Met name het autoverkeer en fietsverkeer zijn belangrijke verkeerstromen rond deze locatie.
- **De ontwikkelzones**. Deze zones verbeelden de plekken in deze Esrandzone waar de ontwikkelingsmogelijkheden passen binnen het beleid, harde uitgangspunten en waar ze kunnen rekenen op een zeker draagvlak bij de maatschappij.

In de houtskoolschets zijn deze kaders als legenda eenheid opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de schets per legenda eenheid toegelicht.



Visie Esrandzone



- Behoud Esrand met steilrand
- Behoud Zuidelijk Esweg met bomenrij
- Mogelijk inpassing houtwal tussen es en schapenweide
- Vervangen verharde berm Rijssensestraat in groen berm
- Mogelijke retentie realisatie overgang schapenweide-F35
- Gewenste auto-ontsluiting ontwikkelingen in Esrandzone
- Aangepaste ontsluiting carpoolplek
- Gewenste fiets-ontsluiting vanaf F35 en Rijssensestraat
- Ontwikkelzone maatschappelijke/publieke functies
- Ontwikkelzone school
- Ontwikkelzone overig (lange termijn)
- P Gewenste parkeerplek voor alle ontwikkelingen

3.1 Ruimtelijke kwaliteit



Figuur 3 uit de Dorpsrandvisie Wierden

De Esrandzone is een veelgebruikt *uitlooppgebied* voor omwonenden. Deze functie blijft behouden. Vanaf de Zuid Esweg, F35 en Dokter G.H. Beensweg blijft het gebied goed toegankelijk voor voetgangers. De Esrandzone maakt ook onderdeel uit van de entree van Wierden zuid. Met de ontwikkeling van de Esrandzone wordt ingezet op het vergroenen van deze entree. Hierdoor wordt de identiteit van Wierden (groen woondorp) versterkt en wordt rechtgedaan aan de huidige kwaliteiten (en het verhaal) van deze plek. Het vormt als het ware een *groen voorportaal* ingeklemd tussen de hoger gelegen A35 en de dorpsrand van Wierden met de appartementen complexen van Zuidbroek als 'harde' overgang. Daarmee past de ontwikkeling in de

visie Dorpsrand Wierden.

In de visie op de Esrandzone zijn de volgende kaders gesteld. Elk kader is een legenda eenheid uit de houtskoolschets. Per eenheid is een opsomming opgenomen van wensen en eisen die gekoppeld zijn aan dit kader. Elk van deze eisen komt voort uit het participatie proces dan wel het expert judgement.



Behoud esrand met steilrand

- Onbebouwde zone van ca. 40 meter breed met daarin de *steilrand* en de hoogst gelegen gronden van de es.
- Het onbebouwd laten van deze zone versterkt het groene voorportaal en draagt bij aan de identiteit van Wierden (gebouwd op essen).
- In deze zone is de kans op het vinden van archeologisch waardevol materiaal het grootst. Door hier niet of zo min mogelijk te bouwen is het verstoren van mogelijke vondsten op deze plek uitgesloten.
- In deze zone is sprake van geluidhinder vanaf met name de Rijssensestraat en de afrit van de A35. De 53 dB wordt als maximale ontheffingsgrens voor een schoolontwikkeling gezien door de GGD. Door niet in deze zone te bouwen wordt hieraan voldaan. Overigens, de geluidsschermen langs de A35 zorgen ook in de toekomst voor voldoende afscherming van het geluid.



Behoud Zuid Esweg met bomenrij

- Deze historische route blijft behouden, evenals de oude eiken langs de weg. Al rond 1850 is de Zuid Esweg een route die kronkelt tussen de verschillende essen door. Op deze essen is later Wierden gebouwd. De es in het plangebied, inclusief de 'esweg' zijn nog zichtbaar aanwezig.
- De weg doet dienst als ontsluiting voor aanwonenden en aanliggende percelen en als fiets-/wandelroute. In principe hoeft aan de inrichting niets aangepast te worden.



Figuur 4 kaartbeeld uit 1930



Mogelijke (gedeeltelijke) inpassing houtwal tussen es en schapenweide

- De houtwal is gelegen in de ontwikkelingszone van de school en maatschappelijke functies. De houtwal vormt een herkenbaar groene scheiding tussen de zone rond de toekomstige F35 en de es.

- Mogelijk dat de aanwezigheid van de eikenprocessierups vraagt om ingrepen.
- Het is niet noodzakelijk deze houtwal als geheel te handhaven. De houtwal tussen es en schapenweide mag doorsneden worden. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat de toekomstige bebouwing er deels doorheen steekt, dat de ontsluiting (fiets en/of auto) doorsteken maakt, dat de houtwal de scheiding vormt tussen de gebouwen op de es en fietsenstallingen aan de andere zijde in de schapenweide of dat de houtwal deel gaat uitmaken van de buitenruimte van de school.



Vervangen verharde berm Rijssensestraat in groen berm

- De verharding in de middenbermen tussen de rijbanen van de Rijssensestraat wordt vervangen door bloemrijke grasbermen.
- Dit versterkt het groene karakter van de plek (groen voorportaal) en de relatie tussen de historische boerderij en de es.



Mogelijke retentie/waterberging realisatie overgang schapenweide-F35

- De Schapenweide blijft deels zijn groene karakter behouden. In combinatie met het speelbos wordt hierdoor de overgang tussen de bebouwde kom van Wierden en de Esrandzone behouden.
- Zuidelijk van het speelbos wordt de F35 gerealiseerd. Om deze route niet direct aan een eventueel schoolplein te laten grenzen en een breed groen profiel te geven, wordt aangrenzend aan deze route een brede grasberm ingericht; in principe geschikt als schapenweide.
- Deze zone kan tevens dienst doen als *wadi/retentie/waterberging* zowel voor de wateropgave die voorkomt uit de ontwikkeling van de Esrandzone als vanuit de omgeving (afkoppeling regenwater in de bestaande aangrenzende woonbuurten).

3.2 De ontsluiting



Gewenste auto ontsluiting ontwikkelingen Esrandzone

- De Esrandzone kan het best vanaf de ventweg ontsloten worden.
- Het is dan wel wenselijk de ventweg direct op de rotonde aan te sluiten.
- Onderzocht moet worden wat de capaciteit is van de rotonde indien deze ontwikkeling plaatsvindt in combinatie met de verdere ontwikkeling van de woonwijk Zuidbroek.



Aangepaste ontsluiting carpoolplek

- Er blijft behoefte aan een carpoolplek nabij de entree van Wierden.
- Volgens het GGD advies is een carpoolplek in de nabijheid van een middelbare school niet wenselijk.
- Vooralsnog is gekozen de carpoolplek te handhaven op de huidige plek.
- Dit vraagt om enkele aanpassingen. De toegang zal komen te liggen aan de ventweg. De 'abri' zal verplaatst moeten worden.
- De directe ligging aan de rotonde moet voldoende sociale controle bieden om ongewenste praktijken (zie GGD advies) te voorkomen.



Gewenste fietsontsluiting vanaf de F35 en Rijssensestraat

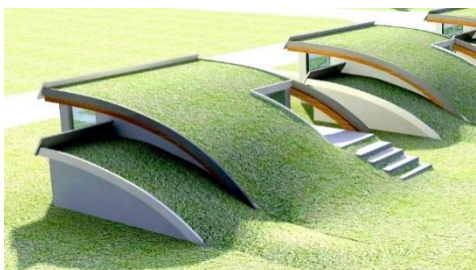
- De F35 komt tegen het speelbos te liggen. Deze fietsroute krijgt een 'eigen' oversteek over de Rijssensestraat, los van de auto-ontsluiting, waardoor het een aantrekkelijke en veilige fietsroute wordt.
- De Esrandzone wordt voor het fietsverkeer ontsloten direct vanaf de F35 (fietsverkeer vanuit oostelijke, noordelijke en westelijke richting).
- Vanuit het zuiden krijgt de zone een ontsluiting voor het fietsverkeer via de ventweg en Zuid Esweg (vanuit de richting Rijssen).

3.3 De ontwikkelzones



Ontwikkelingszone maatschappelijke/publieke functies

- In dit geval is er een zone van 3.000m² opgenomen.
- In deze zone is ruimte voor functies met een maatschappelijke of publieke betekenis.
- In het kader van de aangrenzende schoolontwikkeling is in deze zone plek voor bijvoorbeeld een gebouwde sportvoorziening (hal of zaal). Door deze functie maar ook andere passende functies in deze zone te leggen zijn deze optimaal bereikbaar voor autoverkeer vanaf de rotonde en fietsverkeer vanaf de F35 zonder in conflict te komen met het fietsverkeer naar de school.
- Het parkeren voor deze zone wordt gecombineerd met parkeren voor de school.
- De uitstraling van de gebouwen in deze zone dienen te passen in het karakter en beeld dat past bij het groene voorportaal, de groene entree van Wierden. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor de vormgeving en materialisering van gevels en daken (bijvoorbeeld vegetatiedaken).



Figuur 5 vegetatiedaken of sedumdaken



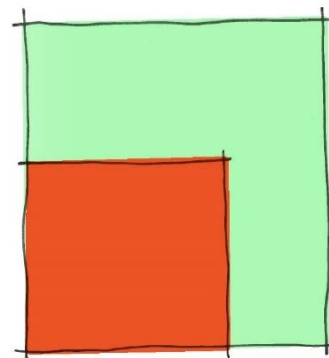
Ontwikkelingszone school

- Uitgaande van het bouwen van de school in 2 lagen is er behoefte aan een terrein van ongeveer 9.000 m² voor de bouw van de school en alle overige voorzieningen (buitenruimte, fietsenstallingen, parkeren).
- Door de situering 'achter op de es' is het mogelijk de begane grond laag te bouwen op een lager niveau dan het hoogste niveau van de huidige esrand. Hierdoor verdwijnt het gebouw deels achter de esrand.



Figuur 6 ligging gebouw achter hoogste punt van esrand

- De maat en schaal van het gebouw moet passen op de plek (bijvoorbeeld geen massaal overkomend of 'groots' architectonisch gebaar).
- Het schoolgebouw wordt gesitueerd op de es. De buitenruimte kan rond het gebouw (juist in de zon of juist uit de zon) en/of aan weerszijden van de houtwal gesitueerd worden. De houtwal kan daarbij onderdeel uitmaken van het plein, op diverse plekken doorsneden om verbindingen mogelijk te maken.
- Het fietsparkeren zou bijvoorbeeld aan de noordzijde van de houtwal kunnen plaatsvinden.
- Het autoparkeren wordt gecombineerd met parkeren voor de maatschappelijke / publieke functie(s).
- In de hiernaast afgebeelde illustratie is de verhouding weergegeven tussen de kavel voor de school (totaal 9.000 m²) en het benodigd oppervlakte voor de school in 2 lagen (3.413 m²). Op de resterende gronden (het zichtbare groene vlak) dient zowel de buiten verblijfsruimte, het parkeren en de fietsenstallingen een plek te krijgen.



Ontwikkelingszone overig (lange termijn)

- Er resteert een grote zone waarop vooralsnog geen ontwikkelingen zijn voorzien. In het participatie traject zijn er niet of nauwelijks functies genoemd.
- Om een haalbaar plan te maken zijn opbrengsten uit gronden wel belangrijk.
- Deze zone wordt gezien als een ontwikkelingszone op de lange termijn.
- Gedacht kan worden aan de mogelijke ontwikkeling van deze zone met bijvoorbeeld woningbouw (vrije kavels), aansluitend bij de bestaande woningen langs de Zuid Esweg.
- Gedacht kan worden aan een (tijdelijke) ontwikkeling van deze zone met zonnepanelen. Als energie voorziening voor de te ontwikkelen functies op de es. Of als energiebron voor de omwonenden, verenigd in een energiecorporatie.



Gewenste parkeerplekken voor alle ontwikkelingen

- Het combineren van parkeren voor de schoolfunctie en eventuele maatschappelijke / publieke functies maakt dubbelgrondgebruik mogelijk. Er zijn dan minder parkeerplekken nodig.
- De centrale parkeerplek wordt centraal tussen beide ontwikkelzones in gelegd.
- Net als de toekomstige bebouwing dient ook de parkeergelegenheid zoveel mogelijk op te gaan in het landschap. Hiervoor kunnen diverse middelen worden ingezet. Parkeren uit het zicht (achter, onder of tussen de gebouwen), achter de hoger gelegen esrand, het toepassen van groene daken boven het parkeerdek en/of het toepassen van groene afschermdende wanden. Het doel is immers het zoveel mogelijk behouden en versterken van het groene karakter van de plek als groen voorportaal van Wierden.