

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijk kwaliteitsplan
Wierden, Het Lageveld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Ruimtelijk kwaliteitsplan “Wierden, Het Lageveld”

Auteur: BJZ.nu
Status: Concept
Datum: Mei 2023
Projectnummer: 2021-341



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Omgevingsanalyse	6
2.1 Landschap	6
2.2 Huidige situatie	8
3. Vigerend beleid	9
3.1 Omgevingsvisie Overijssel	9
4. Onderbouwing erfinrichtingsplan	11
4.1 Uitgangspunten	11
4.2 Groenstructuren en inrichting	13
5. Impressietekeningen	14
6. Erfinrichtingstekening	15

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het recreatiepark 'Het Lageveld'. Het recreatiepark ligt aan de Vriezenveenseweg ten noorden van de kern Wierden. Het complete recreatieterrein heeft een omvang van circa 35 hectare, waarvan circa 6,5 hectare bestaat uit een recreatieplas. De overige gronden zijn ingericht als onder meer ligweides, stranden, graslanden, parkeervoorzieningen en bospercelen.

Recreatieschap Twente streeft naar meer bezoek aan Het Lageveld door deze voortdurend aantrekkelijker te maken voor het publiek. Centrale uitgangspunten hierbij zijn het streven naar meer en breder gebruik van het recreatiepark (toename maatschappelijk rendement) en naar een verdere verbetering van de exploitatie van het park. Dit kan worden gerealiseerd door onder andere te zorgen voor extra inkomsten uit pacht, activiteiten, evenementen en parkeren, en een verdere verlaging van de uitgaven van de beheerkosten.

Het is vanuit bovenstaande streven dat Recreatieschap Twente plannen heeft om een camperpark te laten realiseren op Recreatiepark Het Lageveld. Daarnaast gaat de voorliggende ontwikkeling uit van het legaliseren van planologische strijdigheden.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het camperpark in de gewenste situatie, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Geconstateerd wordt dat de planologische strijdigheden voldoende zijn landschappelijk ingepast. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en de omgeving en het van toepassing zijnde beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Wierden. Naast het beleid zijn ook de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Figuur 1 Locatie projectgebied (bron: PDOK)



2. Omgevingsanalyse

2.1 Landschap

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Wierden ten noorden van de kern Wierden. In figuur 2 is de ontwikkeling van dit landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1890 en 2020 te zien. Het plangebied ligt in het jonge heide- en broekontginningslandschap. De gronden die worden aangemerkt als jonge veldontginningen zijn gronden die als laatste in cultuur zijn gebracht. Door hun natuurlijke omstandigheden, vooral de arme en droge bodem, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt als landbouwgrond. De oude heidegronden zijn vaak in één keer ontgonnen. Dat gebeurde op een planmatige manier via lange lijnen in een regelmatige verkaveling. De jonge veldontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken. Op sommige plekken zijn bosjes en restanten van heidevelden nog aanwezig.

De 'droge woeste gronden' rondom Wierden (verstoven heiden en voedselarme heidevelden) werden tot die tijd collectief gebruikt door markegenootschappen. Grote delen van die woeste gronden zijn pas ontgonnen toen in de 19^e en 20^e eeuw een goede ontwatering mogelijk was en de kunstmest haar intrede deed. Hierdoor werden de markegenootschappen ontbonden en werden naast de agrarische ontginningen tevens landgoederen op deze woeste gronden gerealiseerd. De jonge ontginningen kenmerken zich door hun (relatief)



Figuur 2 Ontwikkeling van het landschap tussen 1890 en 2020 (Bron: www.topotijdreis.nl)

grotere schaal, rechte (beplante) wegen en een regelmatige verkaveling. Tevens kenmerkt zij zich door de verspreide bebouwing. De minder vruchtbare heidevelden werden bebost voor de mijnbouw (stuthout) en later gebruikt voor recreatie. De vlakke gebieden tussen de heuveltoppen waren vroeger allemaal heidevelden. Deze gebieden zijn nu nog herkenbaar aan hun 'veldnaam'. Er is een verschil tussen enerzijds de vlakke gebieden tussen de heuvels en de gordeldekzandruggen en anderzijds de overige vlakke gebieden. De eerste groep zoals de Lage Egge, Het Lage Veld en het Zuiderveld zijn vlak maar liggen enigszins schuin. De tweede groep zoals de Zunasche Heide, Het Wierdense Veld en het Huurnerveld zijn volledig vlak. De meeste van deze heidevelden zijn in vorige eeuw ontgonnen en omgevormd tot akkers. Alleen de natste delen werden vaak overgeslagen en dit zijn nu vaak stukjes bos, meestal bestaand uit dennen. Het plangebied maakt ook deel uit van deze laatste gronden. De vlakke gebieden tussen de heuvels en de gordeldekzandruggen waren vooral bij Wierden wat natter dan de andere gebieden (ook drangwater uit de heuvel van Wierden) en ook hier zijn meer restanten van heide met bosjes vinden.



Figuur 3 Luchtfoto van het perceel in de huidige situatie (bron: www.google.nl/maps)

te

2.2 Huidige situatie

Het recreatiepark van circa 35 hectare bestaat uit een recreatieplas met zonneweiden, grasland en bos. De plas is 6.5 ha groot en heeft een oeverlengte van circa 1.7 km (inclusief de eilanden). De plas bestaat uit een diep deel (de surfvijver) en een ondiep deel (de zwemvijver en de kleutervijver).

De recreatieplas is in de jaren zeventig ontstaan door zandwinning. De zandwinning startte hier in 1975 en werd beëindigd in 1978. Het water staat niet in verbinding met ander oppervlaktewater en wordt gevoed door kwel- en regenwater. Het waterpeil varieert met de grondwaterstand en de grootte van de peilvariatie ligt tussen 0.5 en 0.8 m. Bij hoge waterstanden kan er water afgevoerd worden via een overlaat aan de oostzijde.

De oevers van de plas zijn beschoeid, met uitzondering van de stranden en de gehele westelijke oever. Deze oever is natuurlijk aangelegd en bezit een flauw profiel over een behoorlijke breedte. Daardoor valt deze oever bij dalend peil over een grote breedte droog en ontstaat een moerasachtige situatie. Dieper in de plas krijgt het talud een steiler profiel.

Het beoogde camperpark ligt aan de noordwestzijde van de recreatieplas. Het betreft een grasland wat omsloten is door bos en aan de westzijde door een brede houtsingel. In het grasland zijn vier van oost naar west lopende bomenrij met berkenbomen aanwezig. Naast de bosranden en bomenrij met berken kent het gebied een lage ecologische waarde aangezien het intensief wordt onderhouden en daarnaast incidenteel wordt gebruikt als parkeerplaats. In figuur 3 is een luchtfoto van het projectgebied weergegeven.

Jong heide- en broekontginningslandschap

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door zeer kleinschalige boerderijen, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.



Figuur 5 Ligging projectgebied in Oude hoevenlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer en Recreatieschap Twente:

- Realisatie camperpark met bijbehorende voorzieningen;
- Inpassing van het camperpark in de omgeving.

Uitgangspunten provincie:

- Het perceel moet aansluiten op de gebiedskenmerken (jong heide- broekontginningslandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- De kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, deze wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht.

Uitgangspunten gemeente Wierden:

- Het projectgebied dient te worden ingepast conform de kenmerken van het Oude hoevenlandschap.

Legenda

1. Camperverzorgplaats
2. Toiletgebouw voor campergasten.
3. Aan te vullen berkenbomen waar leegten zijn
Betula Pendula, aanplantmaat 6/8, in rij.
4. Bestaande groenstructuren
5. Contour bestaande woning.



4.2 Groenstructuren en inrichting

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Wierden in het recreatiepark Het Lageveld. Het Lageveld wordt gekenmerkt door bos en waterpartijen. Het plangebied bestaat uit een grasland omgeven door bospercelen. Het voornemen bestaat uit het realiseren van een camperpark met een incheckhuisje.

In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het provinciale beleid in combinatie met de uitgangspunten van de initiatiefnemer en gemeente.

Kenmerken erfinrichtingsplan

Stedenbouwkundig

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een camperpark en incheckhuisje. De materialen voor de bebouwing dienen in gedekte kleurstelling te worden gerealiseerd door gebruik te maken van bijvoorbeeld potdekselwerk voor de gevels.

De keuze voor verharding moet in gedekte kleurstelling sober worden toegepast en in afstemming met elkaar. De verharding wordt uitgevoerd door halfverharding. De camperplaatsen kunnen worden verhard met bijvoorbeeld graskeien.

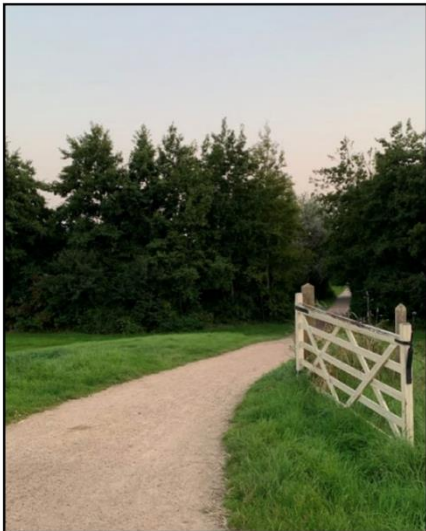
Landschappelijk

Het perceel wordt vrijwel geheel omsloten door een gemengde houtopstand. Deze gemengde houtopstand is belangrijk voor de biodiversiteit in de omgeving. Tevens zijn deze bossingels kenmerkend voor het landschap en het recreatiepark 'Het Lageveld' en creëren deze singels een besloten en kleinschalige karakter wat eveneens kenmerkend is voor de omgeving.

Verder zijn er vier bomenrijen met berkenbomen aanwezig. Op een aantal plekken zijn er berkenbomen afgestorven en/of verwijderd. Deze dienen aangevuld te worden zodat er weer een complete bomenrij ontstaat.

Het camperpark krijgt een groen karakter doordat zo min mogelijk verharding en bebouwing wordt toegepast wat aansluit op de parkachtige omgeving. Aangezien de camperplaats volledig is ingesloten door bos of brede houtwallen is de bebouwing en de verharding uit het zicht onttrokken en behoudt het camperpark een groen karakter. Voor het overige zal de bestaande situatie gehandhaafd blijven, er dient dan ook, naast de berkenbomen, geen extra beplanting te worden geplaatst. De omliggende houtsingels en bossen zijn grote omvang en kwaliteit.

5. Impressietekeningen



6. Erfinrichtingstekening

Legenda

1. Camperverzorgplaats
2. Toiletgebouw voor campergasten.
3. Aan te vullen berkenbomen waar leegten zijn Betula Pendula, aanplantmaat 6/8, in rij.
4. Bestaande groenstructuren
5. Contour bestaande woning.

Het Lageveld te Wierden

www.bjz.nu

Dokter van Wiechenweg
8025 BZ Zwolle

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Formaat
A3

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Schaal:
1 : 750

Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Datum:
Mei 2023

