

Wierden Kluinveen Violenhoek

Scenario's en visie voor een duurzame ontwikkeling

Juni 2024

M A A N
STEDENBOUW BEELDDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

COLOFON

Titel: Wierden Kluinveen Violenhoek
Scenario's en visie voor een duurzame ontwikkeling

In opdracht van: Gemeente Wierden

Opgesteld door: buro MA.AN
Terborchstraat 22
8011 GG Zwolle
Telefoon: 038 - 423 44 82

info@buromaan.nl

Datum: Juni 2024

Inhoudsopgave

Opgave	3
Intermezzo: Omwonende en gebruikers	7
Analyse	8
Intermezzo: Doelen klimaatadaptieve omgeving	14
Visie	17
Ruimtelijke ontwikkelstrategie	26
Bijlage: Quicksan wateroverlast	36

1

Opgave



Opgave

Inleiding

Positie

Bedrijventerrein Kluinveen-Violenhoek is een kansrijke locatie voor de ontwikkeling van een duurzaam en uitnodigend Wierdens woon-, werk- en leefgebied.

Kluinveen ligt aan de noordrand van Wierden op de overgang naar het omliggende Twentse landschap. Het biedt verrassende en gevarieerde dorps- als landschappelijke kwaliteiten. Het NS station grenst direct aan Kluinveen en het dorpscentrum is in tien minuten wandelend te bereiken.

Tijdljn

Kluinveen is in de tijd *organisch* gegroeid. Wat begon met een molen aan de rand van het dorp (de Molenbeltsweg) is in een kleine eeuw uitgegroeid tot een zeer divers bedrijventerrein met uiteenlopende typen bedrijven van kleine kantoren en bedrijfsunits tot en met een groot staalbewerkingsbedrijf. Door de historische ontwikkeling van het gebied is het niet altijd even duidelijk waar het bedrijventerrein stopt en het woongebied begint. Functies lopen in elkaar over. Door de ontwikkeling van Wierden en door de toename van woningbouw in en rondom het gebied in de laatste decennia, beginnen deze functies echter te 'schuren' en de overlast toe te nemen. Daarnaast zijn er geen of nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden voor ondernemers, neemt het onderhoud aan panden en terreinen af en heeft het gebied op verschillende plekken een wat gedateerde indruk.

Plan van aanpak

De bovenstaande schets van ontwikkelingen heeft in december 2022 geleid tot de vaststelling van het 'Plan van Aanpak Kwaliteitsimpuls Bedrijventerrein Kluinveen-Violenhoek' door de gemeenteraad van Wierden. Het plan van aanpak is de eerste stap naar een visie en een keuze voor een passend ontwikkelingsscenario voor Kluinveen-Violenhoek. Deze studie is de uitwerking van dit plan van aanpak. Het beschrijft verschillende scenario's én een voorkeursscenario waarmee beeldend onderzocht wordt hoe: "...Kluinveen en de Violenhoeksweg (gedeeltelijk) gerevitaliseerd of geherstructureerd kunnen worden of misschien (gedeeltelijk) een andere bestemming kunnen krijgen". (Plan van Aanpak, december 2022).

Duurzame gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling is complex. En vooral wanneer de gemeente afhankelijk is van ruimte en vastgoed van anderen, is samenwerking en betrokkenheid van de verschillende belanghebbenden een belangrijke voorwaarde. Het is de rol van de gemeente om de kernopgaven en ambities van Wierden te vertalen in duidelijke doelen en principes ten behoeve van de samenwerking en gebiedsontwikkeling.

In de studie zijn daarom:

- de kansen en belemmeringen van het plangebied in beeld gebracht;
- verschillende scenario's ontwikkeld;
- voorgesorteerd op een voorkeursscenario en een ontwikkelvisie geformuleerd.

Vanuit het voorkeursscenario zijn de algemene ambities uitgewerkt in (eerste) richtinggevende ruimtelijke en programmatische spelregels.

De revitalisering van Kluinveen en de Violenhoek vertegenwoordigt bij uitstek één van de belangrijke hedendaagse ruimtelijke opgaves binnen de Nationale Omgevingsvisie. Het is dan ook de bedoeling om de uitkomsten van deze studie te verankeren in de nieuw te ontwikkelen omgevingsvisie van de gemeente Wierden. Ten slotte heeft de visie ook een communicatieve betekenis door inzichtelijk te maken hoe Kluinveen zou kunnen veranderen; hoe het eruit kan zien en welke kansen er liggen.



Wierden is een prachtig groen plattelanddorp met betrokken inwoners. Het dorpsleven in Wierden staat voor rust, vriendelijkheid en een gevoel van veiligheid.

- Toekomstvisie gemeente Wierden 2030



Opgave

Beleidskaders

Toekomstvisie 2030

De doelstelling van het bestuur van de gemeente Wierden zoals beschreven in haar coalitieprogramma is: het groene en dorps karakter, de sociale en economische samenhang in de gemeenschap, de innovatieve economie en de veiligheid en leefbaarheid van iedere inwoner te versterken. Hoe dit te bereiken is verder uitgewerkt in de vastgestelde 'Toekomstvisie 2030' door de gemeenteraad (9 mei 2023). Hierin is de kracht van Wierden getypeerd als 'Dorpsleven in het groen' en er wordt gekozen voor een duurzame ontwikkeling door een 'groene' stip op de horizon te zetten. Wierden wordt toekomstbestendig door versterking van haar groene kwaliteiten en door het maken van duurzame keuzes voor wonen, werken en recreëren, - voor de inrichting van de omgeving, vormgeven van mobiliteit en opwekking van energie. Koppelkansen zijn hierin belangrijk en het uitgangspunt is dat gebiedsontwikkelingen meerdere doelen dienen. In de toekomstvisie zijn vier pijlers benoemt:

- Samen gezond en veilig wonen, werken en leven;
- in een mooie, groene en duurzame omgeving.
- Met nieuwe kansen voor de lokale economie.
- Samen aan de slag!

Deze pijlers zijn het uitgangspunt voor de visie en scenario's voor Kluinveen en de Violenhoeksweg. Ten behoeve van de studie zijn de genoemde pijlers vertaald in de volgende vier thema's:

- Groen, natuurlijk en klimaatadaptief
- Dorps wonen en werken
- Bedrijvigheid en levendigheid
- Duurzame en veilige mobiliteit

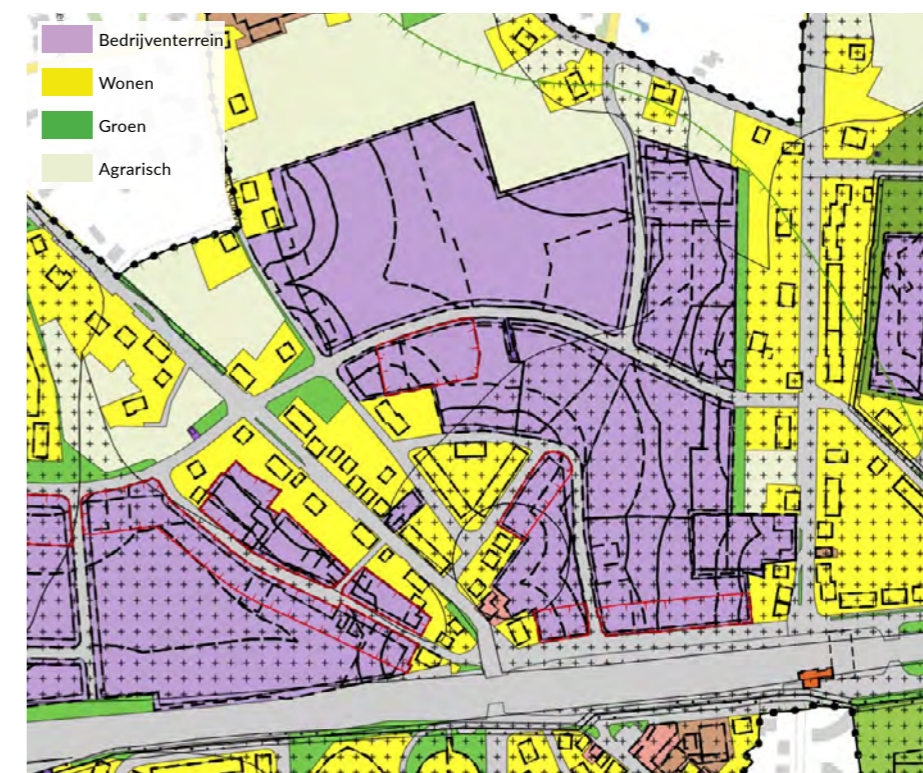
Bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden verschillende wettelijke kaders die integraal onderdeel zijn van de uitvraag. In het rapport wordt hier, waar nodig, kort naar gerefereerd. Eén belangrijk beleidsdocument is het vigerende bestemmingsplan: 'Wierden Dorp' (vastgesteld oktober 2011). Hierin is het hele gebied bestemd als 'bedrijventerrein'. De aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden met een breed scala aan bedrijfsfuncties, uitgezonderd detailhandel. Aan de westzijde zijn een aantal plekken aangewezen als 'bedrijfswoning'.

Op Kluinveen is sprake van een interne milieuzonering die is vastgelegd in het bestemmingsplan variërend van milieucategorie 1 tot en met 3.2. Hierbij heeft laatstgenoemde categorie de grootste afstand tot de omliggende woningbouw.

Na vaststelling van de nieuwe gemeentelijke omgevingsvisie wordt onderzocht op welke wijze het bestemmingsplan aangepast moet worden naar een omgevingsplan.

Het plangebied van de studie is gebaseerd op de contour van de bestemming 'bedrijventerrein' (het paarsgekleurde gebied op de kaart rechts). Al deze gronden zijn privaat eigendom. De wegen zijn eigendom van Gemeente Wierden. De eigendomskaart daaronder laat dit ook duidelijk zien. De kaart toont tevens een grote diversiteit in de eigendomssituatie en een afwisselende maat en schaal van de percelen.



Huidig bestemmingsplan Gemeente Wierden jaartal



Eigendomskaart Kluinveen-Violenhoek

Opgave Proces

Planinitiatief

Deze visie en scenario's geven richting aan de revitalisering van Kluinveen en de Violenhoeksweg en biedt een kader en spelregels voor de nieuwe gemeentelijke omgevingsvisie. Belangrijk is dat het daarmee op termijn een ontwikkelperspectief geeft voor eventuele initiatieven.

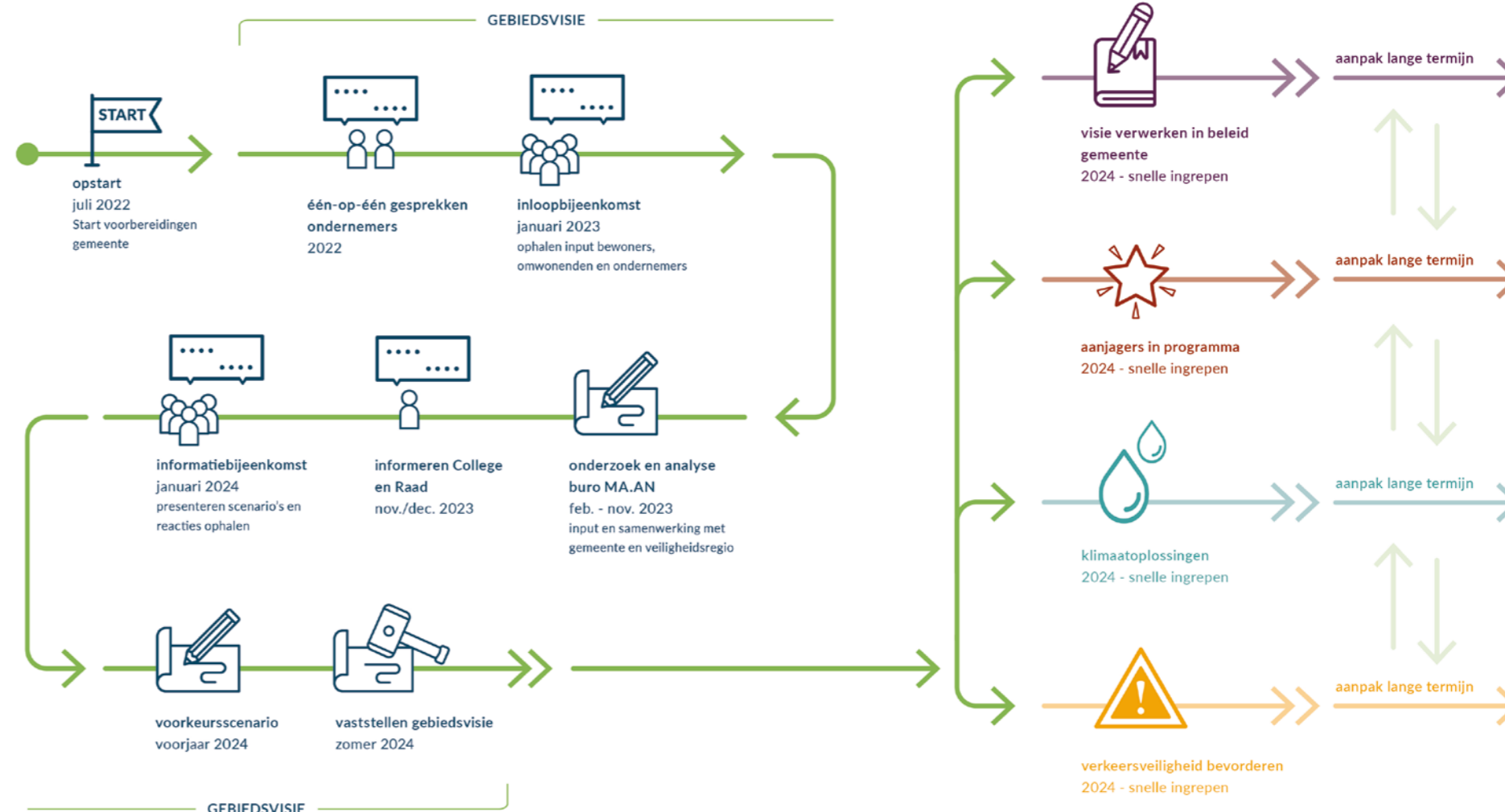
Na vaststelling van de visie wordt deze opgenomen in de nieuwe gemeentelijke omgevingsvisie. Daarna volgt eventuele aanpassing in een omgevingsplan en kunnen eigenaren besluiten te gaan ontwikkelen. Initiatiefnemers die dat willen, zijn verantwoordelijk voor het maken van een stedenbouwkundig plan met een goede ruimtelijke onderbouwing conform de Nieuwe Woningwet 2024. Initiatiefnemers houden rekening met bestaande functies en stimuleren met het plan de revitalisering van Kluinveen-Violenhoek. Omwonenden en belanghebbenden worden door de initiatiefnemer steeds betrokken bij de ontwikkeling van het plan.

Verduurzaming en klimaat

Naast perspectief voor planinitiatieven biedt de visie ook handvaten voor verduurzamingsprogramma's en klimaatoplossingen. De studie verwerkt actuele inzichten in WBS beleid - *water en bodem sturend* - in het plangebied. Tegelijkertijd biedt ze context voor maatregelen om op bijvoorbeeld korte termijn de verkeersveiligheid te verbeteren en geeft ze duurzame mobiliteitsprincipes mee voor de lange termijn.

Participatief proces

De visie en scenario's zijn tot stand gekomen aan de hand van een participatief proces, zichtbaar op het bijgevoegde schema. Nog voor de start van de studie is aan omwonenden gevraagd welke aandachtspunten er zijn voor het gebied en zijn er een-op-een gesprekken met ondernemers gevoerd over hun verwachtingen en toekomstplannen. Alle inzichten zijn gedocumenteerd en meegenomen in de studie. Gedurende het proces is breed met de gemeentelijke organisatie en het bestuur geparticipeerd en zijn tevens verdiepende gesprekken gevoerd met enkele ondernemers. De analyse, visie en scenario's zijn ten slotte op een brede informatiebijeenkomst in januari 2024 met alle omwonenden en ondernemers gedeeld en besproken. De uitkomst van die bijeenkomst heeft uiteindelijk geleid tot het voorkeursscenario en de voorliggende eindrapportage.



Intermezzo

Omwonenden en gebruikers

In aanvang van het project heeft Gemeente Wierden geparticipeerd met de bedrijfseigenaren en bewoners in het plangebied. Hieronder en op kaart staan de meest voorkomende knelpunten die bewoners en eigenaren genoemd hebben:

- Verkeersveiligheid: de kruisingen met de Industrieweg worden als gevaarlijk bestempeld. Men heeft weinig overzicht, er wordt hard gereden en er rijdt veel vrachtverkeer.
- Op een aantal locaties langs het spoor is wateroverlast.
- De uitstraling van de bedrijven is rommelig en verouderd.
- Er is geluidsoverlast van zowel het spoor als van de bedrijven. Wanneer er gewerkt wordt in de loodsen galmt het enorm.
- Het groene karakter van de omgeving wordt gewaardeerd door de bewoners en dient behouden te worden.

Op de kaart is met een uitroepteken aangegeven waar de meeste opmerkingen werden gemaakt. Het icoontje met camera verwijst naar de afbeeldingen op de volgende pagina.



Het groene karakter behouden. Maak een groene buffer tussen industrie en bebouwing en maak van Kluinveen een woonwijk!

- citaat uit *inloopbijeenkomst 23 januari 2023*

2

Analyse



Analyse

Eerste indruk

Als start van de ruimtelijke analyse is naar de bestaande kwaliteiten, uitdagingen en kansen van het gebied gekeken.

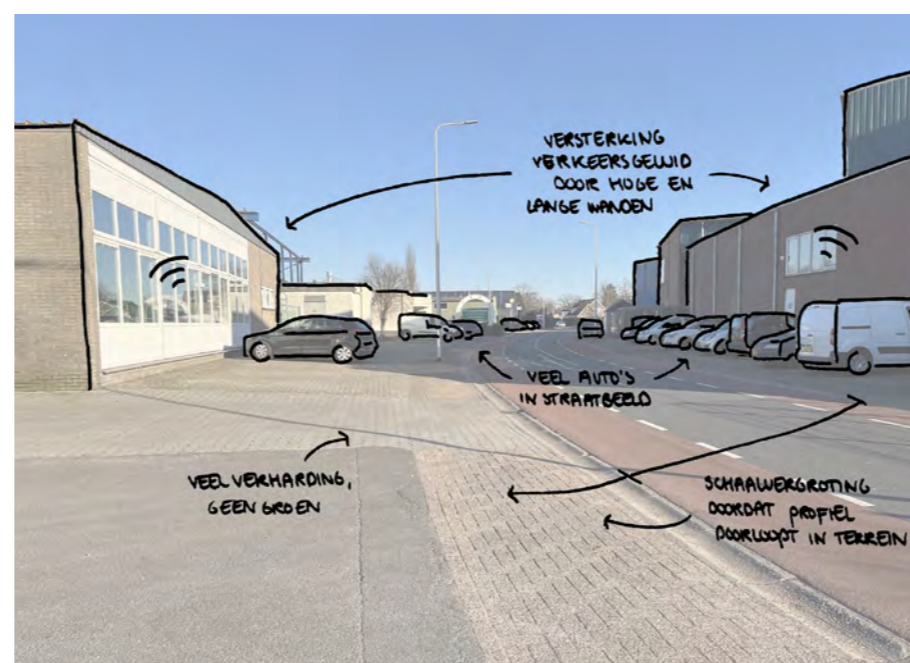
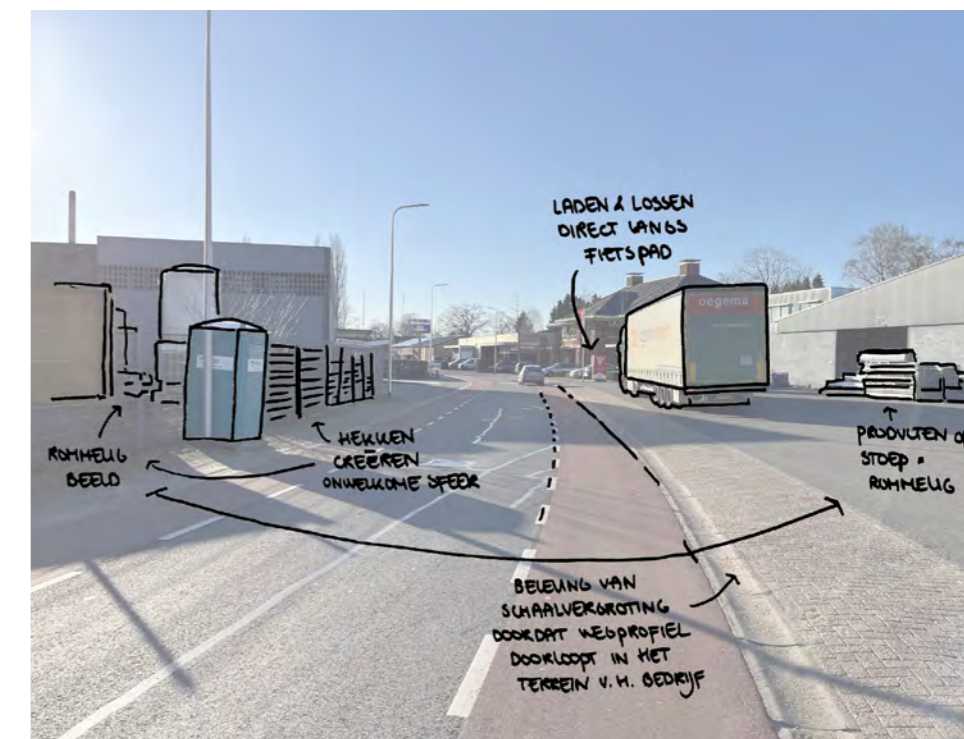
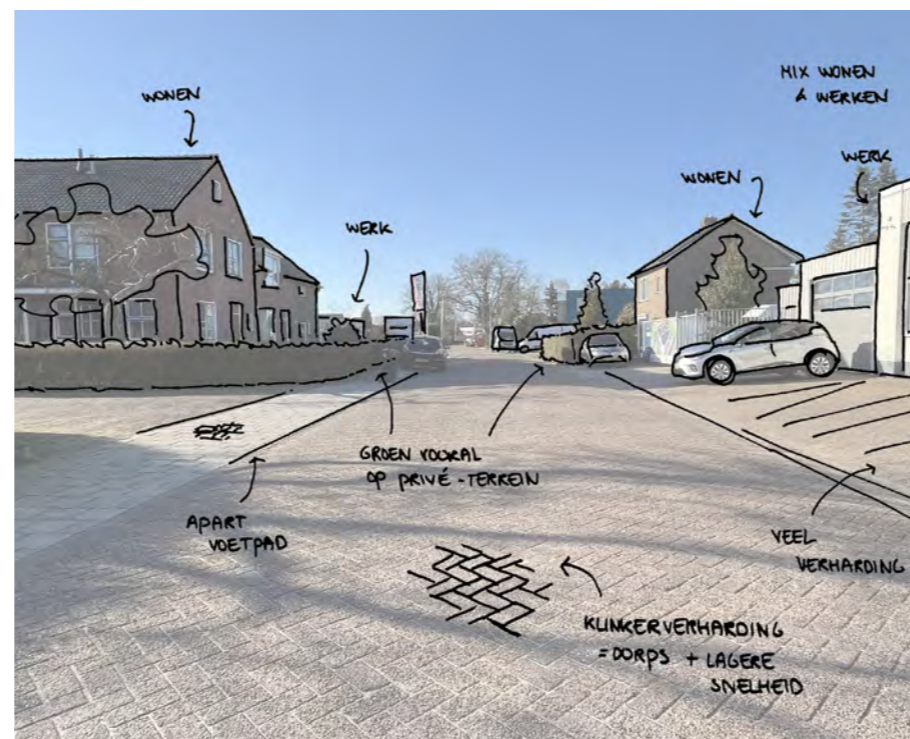
Violenhoek

Opvallend is de prettige afwisseling van bedrijven en woningen aan de Violenhoeksweg. Het gebied ziet er verzorgd uit maar er is nauwelijks openbaar groen. Dit wordt nog enigszins gecompenseerd met groen op de privé-terreinen. Het gebied is daarmee mogelijk wel kwetsbaar met het oog op klimaatverandering; regenwater kan moeilijk wegstromen en de openbare ruimte biedt weinig verkoeling op warme dagen. Het straatprofiel oogt ontspannen, overzichtelijk en veilig. Op een aantal plekken loopt de klinkerverharding van gevel tot gevel en is de hoeveelheid verharding groot.

Kluinveen

In Kluinveen is de situatie anders. Hier oogt de mix tussen wonen en werken minder prettig en lijken beide functies meer te 'schuren' met elkaar. De Industrieweg wordt als druk ervaren. Er zijn veel verkeersbewegingen van- en naar de bedrijven en er lijkt ook doorgaand verkeer te zijn richting de N-wegen in de omgeving. De bewegingen naar- en zelfs tussen de bedrijfshallen langs de Industrieweg en elders zorgen voor onveilige situaties. Het gevoel ontstaat dat de openbare weg geclaimd wordt door de bedrijven. Voor bewoners, en met name voor langzaamverkeer, voelt dit onveilig. Verkeersgeluid wordt versterkt door de metalen gevelbeplating en bedrijfsgeluid komt door openstaande deuren van de loodsen naar buiten. Er staat veel opslag langs de straten: soms om ingeladen te worden in een vrachtwagen maar de indruk is ook vaak dat de opslag permanent is. De beeldkwaliteit van de bedrijven is soms goed maar ook vaak gedateerd en niet altijd even goed onderhouden.

Er is weinig tot geen groen aanwezig op Kluinveen. Het aangeraden percentage schaduw (30%) uit de "Landelijke maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving" (schema hiernaast) wordt bij lange na niet gehaald. Hetzelfde geldt voor het percentage groen versus verhard oppervlak. Verrassend genoeg is het Twentse landschap dichtbij. Letterlijk op de grens van het bedrijventerrein wisselen (woon) erven, akkers en graslanden elkaar af. Langs de wegen staan volwassen bomen en staan hagen en houtwallen tussen de percelen.



	Violenhoeksweg	Kluinveen
Percentage schaduw (eis: 30% op openbaar terrein)	14%	16%
Percentage bomen	5%	6%
Groen vs. verhard oppervlak (eis: 30% groen op openbaar terrein)	10/90%	20/80%

bron: Nelen & Schuurmans



Woestendijk

Lage Eggeweg

Zenderink

1e Lageveldweg

Kupersweg

2e Lageveldweg

Weusteweg

Hexelseweg

Looweg

Industrieweg

Ambachtsweg

West Klumveenweg

Industrieweg

Vrielenhoeksweg

Oost Klumveenweg

Moerenbelsweg

Vrielenhoeksweg

Hogeluchtsweg

Treinstation Wierden

Analyse Landschapontwikkeling

Stuwwallen en en veengronden

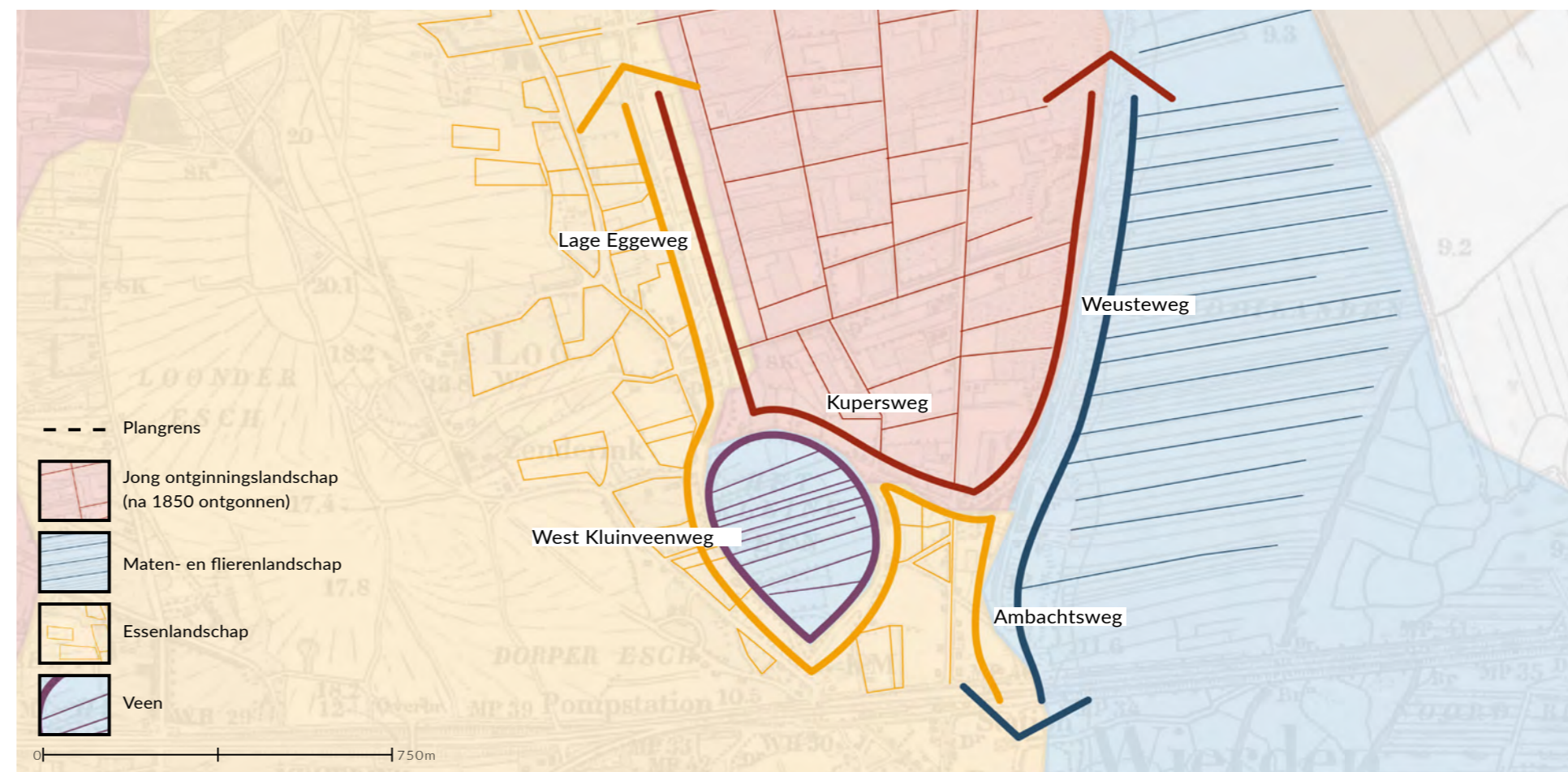
Kenmerkend voor het plangebied in Kluinveen zijn de hoogteverschillen in het gebied. Tijdens de laatste ijstijden werden stuwwallen van verschillende grootte gevormd. De lagere stuwwallen werden bedekt met ondoorlatende keileem onder het ijs, zoals ook de stuwwal van Het Loo. Het ijs trok nogmaals op en vormde de grotere stuwwallen, zoals die van Oost Twente en Salland. In de laatste ijstijd vormde de wind de zandruggen en welvingen. Het klimaat werd hierna warmer en er ontstonden moerassen waar veen zich begon te vormen. Het resultaat van deze processen is te zien in het gebied: de stuwwal, zandlandschap en veenvorming in de laaggelegen kommen.

Cultuurlandschap

Het profiel boven laat een boerenbedrijf zien wat oorspronkelijk nauw verbonden was met het landschap. Akkers bevonden zich in het essenlandschap en werden bemest met potstalmest vermengd met heideplaggen hierdoor ontstonden vruchtbare bodems die je nu als een bolling in het landschap herkent. De lagere delen langs beken (maten- en flierenlandschap) werden begraaasd door vee en men won er hooi voor de wintermaanden. De boerderijen stonden op de overgang van hoog naar laag. Onontgonnen gronden, voornamelijk heidevelden, werden gemeenschappelijk gebruikt door de Markegenootschappen voor mest. De opkomst van kunstmest leidde tot de ontwikkeling van een jong heideontginningslandschap met grote kavels voor bouw- en grasland of bossen.

Opgave

Het jonge heideontginningslandschap was vroeger nog begrensd met houtwallen, houtsingels of bosranden. Het maten- en flierenlandschap overstroomde vroeger in de winter en zette jaarlijks een laag slib af waarop kruidenrijke gras- en hooilanden ontstonden. Knotwilgenlaantjes stonden tussen de percelen. De essen zelf waren vroeger open en kenden geen kavelgrensbeplanting. Door schaalvergroting in het landelijk gebied maar met name door de ontwikkeling van de bedrijventerreinen en de wijk Hooilanden en 't Loo zijn veel landschapselementen verdwenen (zie profiel midden). De ingrepen in het bodem en watersysteem en het verlies van karakteristieke landschapselementen hebben gevolgen gehad voor de kwaliteit en biodiversiteit van het gebied. Daarnaast zorgt druk op het systeem door klimaatverandering voor steeds zichtbaarder effecten.



Analyse

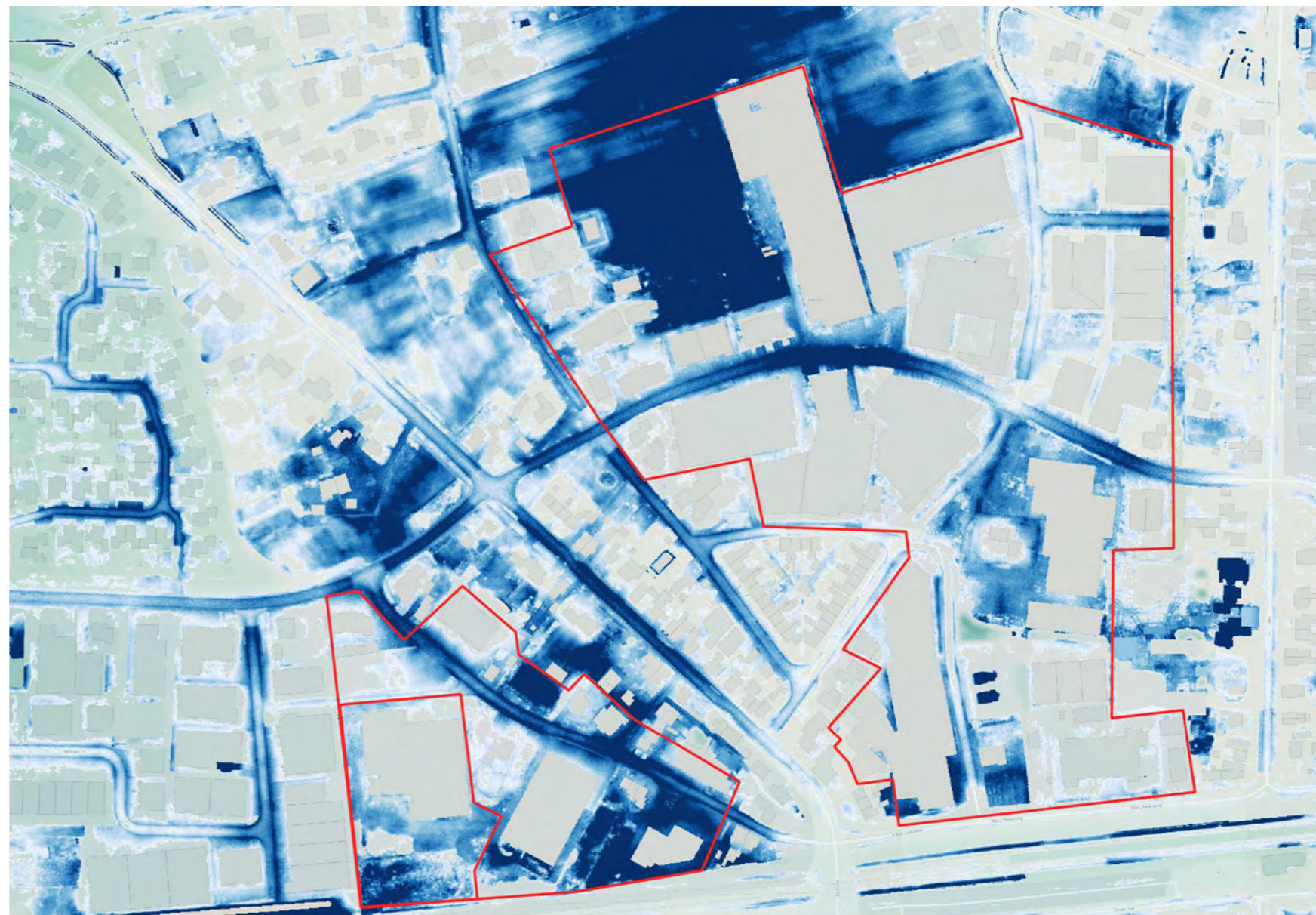
Wateroverlast

Door het verlies aan landschapselementen op de flank van de stuwwal en een groot verhard gebied aan de voet ontstaat er steeds meer wateroverlast in het plangebied. Voorheen vingen landschapselementen afvloeiend water hoog in het systeem af, bij een stresssituatie. In de huidige situatie vangen de wegen haaks liggend op de hoogtelijnen het water deels af. Het water wordt hierdoor snel en in verschillende richtingen oppervlakkig afgevoerd. Op dit moment ervaren bewoners of bedrijven nog niet extreem veel overlast, eerder enige 'waterhinder'. Computersimulaties laten echter zien dat een bui of stresstest van 70 mm in één uur wel degelijk voor overlast kan zorgen door water op straat of in de panden. Deze bui is misschien nog niet gevallen, maar op 17 augustus 2020 heeft een bui van 50-55 mm in één uur voor veel overlast gezorgd in heel Wierden, waaronder de omgeving Industrierweg en Violenhoeksweg.

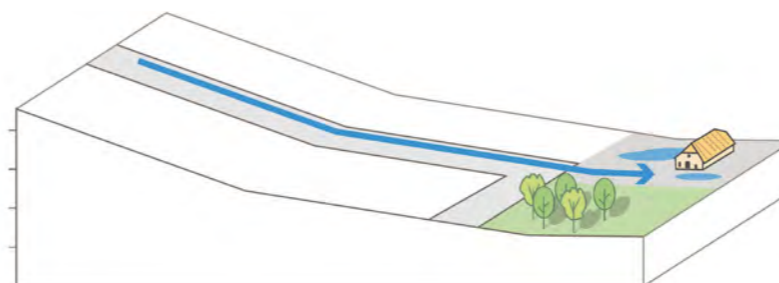
De gevolgen van klimaatverandering zijn moeilijk te voorspellen, maar het is niet uitgesloten dat heftigere buien dan de eerdergenoemde 70 mm vaker gaan voorkomen.

De opgave die voor ons ligt is het water hogerop in het systeem vast te houden en waar nodig in de lagere gebieden ruimte te geven voor berging en infiltratie. Hiermee wordt wateroverlast beheersbaar, maar ook droogtegevoeligheid verminderd. Herontwikkeling van Kluinveen biedt een grote mogelijkheid het gebied meer in balans te brengen met het water en bodemsysteem. De ambitie is dan ook de huidige gesloten en verharde terreinen met groenblauwe landschapsstructuren te dooraderen en duurzaam in te richten.

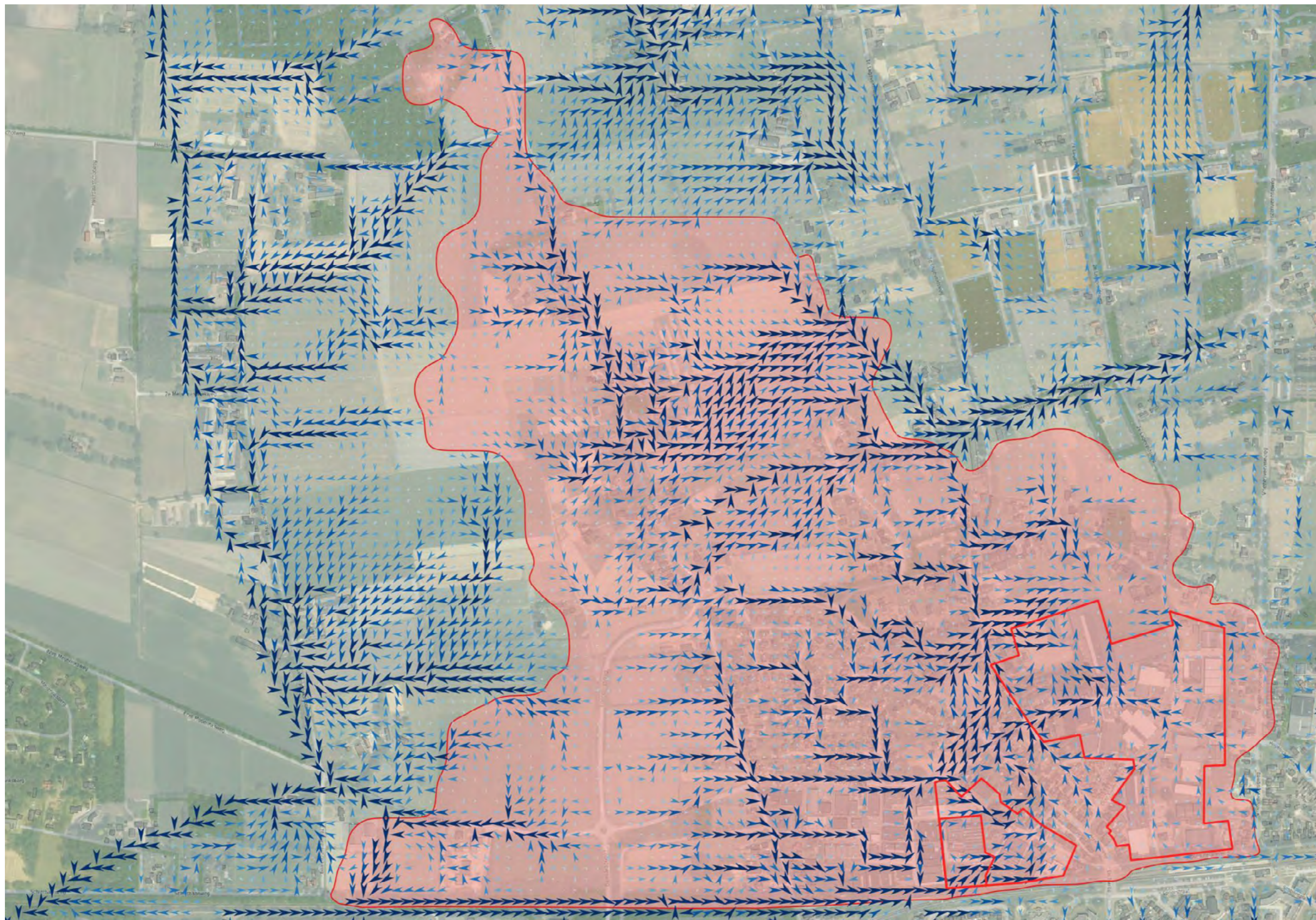
De "Quickscan Klimaatbestendig Ontwerp Kluinveen-Violenhoek van Nelen&Schuurmans" (april 2024) heeft hier meer inzicht in geboden, zie bijlage 1. Deze quickscan biedt inzicht in de huidige knelpunten, de herkomst van de (toekomstige) wateroverlast (zie afbeelding op volgende pagina) en welke maatregelen er nodig zijn. De uitkomsten van de quickscan vormen input voor een optimalisatieslag van de voorkeursvariant van het ontwerp. Hierover later meer in hoofdstuk 4.



Stresstest van 70 mm in 1 uur van Twents Waternet (bron: Nelen & Schuurmans)



Wateropgave in Kluinveen, wegen voeren het water snel af naar het laagste punt



In het rood is het afstroomgebied voor Kluinveen-Violenhoek weergegeven. De blauwe pijltjes geven de afstroomrichtingen aan. (bron: Nelen & Schuurmans)

Intermezzo

Doelen klimaatadaptatieve omgeving

De Landelijke maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving (april 2024) is ontwikkeld voor overheden, woningcorporaties en projectontwikkelaars. Het instrument beschrijft doelen en prestatie-eisen, en geeft richtlijnen voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit, bodemdaling en gevolgbeperving bij overstromingen. De maatlat schrijft geen specifieke maatregelen voor. Hierdoor blijft er ruimte over voor lokaal maatwerk. De gemeente Wierden heeft in haar uitraag van de opdracht aangegeven deze maatlat te integreren in het onderzoek.

De maatlat, Programma Klimaatadaptie Wierden 2022-2028 en het onderzoek van Nelen & Schuurmans vormen relevante uitgangspunten voor klimaatadaptie in het plangebied. Hier zijn vragen aan gekoppeld om het plan/ ontwerp te kunnen toetsen.

De conclusie uit het onderzoek is dat binnen het plangebied en de directe omgeving er sprake is van wateroverlast, droogte en hittestress. De voornaamste oorzaak is dat er onvoldoende groen is in de openbare ruimte, zoals hoofdstuk 2, 'Analyse: Eerste indruk', ook al illustreerde. Kaartbeelden uit de 'Klimaat-effectenatlas' ondersteunen dit eveneens. Voor nu is er vooral gekeken naar de wateroverlast en niet naar droogte, maar beide zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Door voldoende groen in openbare ruimte kunnen tevens hitte-eilanden worden voorkomen. Voor verkoeling van de openbare ruimte is het nodig plekken en routes te voorzien van schaduw door middel van beplanting en bomen.



De landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving maakt duidelijk hoe klimaatadaptief bouwen en inrichten eruitziet.

- Kennisportaal Klimaatadaptie 23 maart 2023



WATEROVERLAST bij korte hevige bui (70 mm in een uur)

(o.b.v. stresstest Twents Waternet)



Geen water in panden

Toetsing: Waar is de berekende waterdiepte hoger dan het aangenomen vloerpeil van de woningen?



Hoofdwegen en wijkontsluitingswegen blijven toegankelijk voor calamiteitenverkeer

Toetsing: Waar is de waterdiepte op deze wegen meer dan 10 cm?



Geen water in kwetsbare objecten

Toetsing: Waar is de berekende waterdiepte hoger dan het aangenomen vloerpeil van kwetsbare objecten?



DROOGTE bij lange periode van neerslagtekort

(Geen modelstudie uitgevoerd)



Regenwater kan infiltreren

Toetsing: Waar is de openbare ruimte minder dan 30% onverhard?



HITTE op een extreem hete dag (scenario 1 juli 2015, 15:00 uur)

(o.b.v. stresstest Twents Waternet)



Voldoende koele, groene openbare verblijfsplekken

Toetsing: Welke gebouwen hebben geen koele verblijfsplek van minstens 200 m² binnen een loopafstand van 300 m?



Voldoende schaduw in openbare ruimte

Toetsing: Welke wijken hebben minder dan 30% schaduw op het heetste moment van de dag, 15:00 uur?



Voldoende schaduw op loop- en fietsroutes

Toetsing: Welke loop- en fietsroutes hebben minder dan 40% schaduw op het heetste moment van de dag, 15:00 uur?



VOLDOENDE GROEN in de openbare ruimte

(Geen modelstudie uitgevoerd)



Voldoende koele, groene openbare verblijfsplekken

Toetsing: Welke gebouwen hebben geen koele verblijfsplek van minstens 200 m² binnen een loopafstand van 300 m?



Voldoende groen

Toetsing: Waar is de openbare ruimte minder dan 30% onverhard?

Relevante doelen klimaatadaptie voor Kluinveen (bron: Nelen & Schuurmans)

Analyse

Mobiliteit

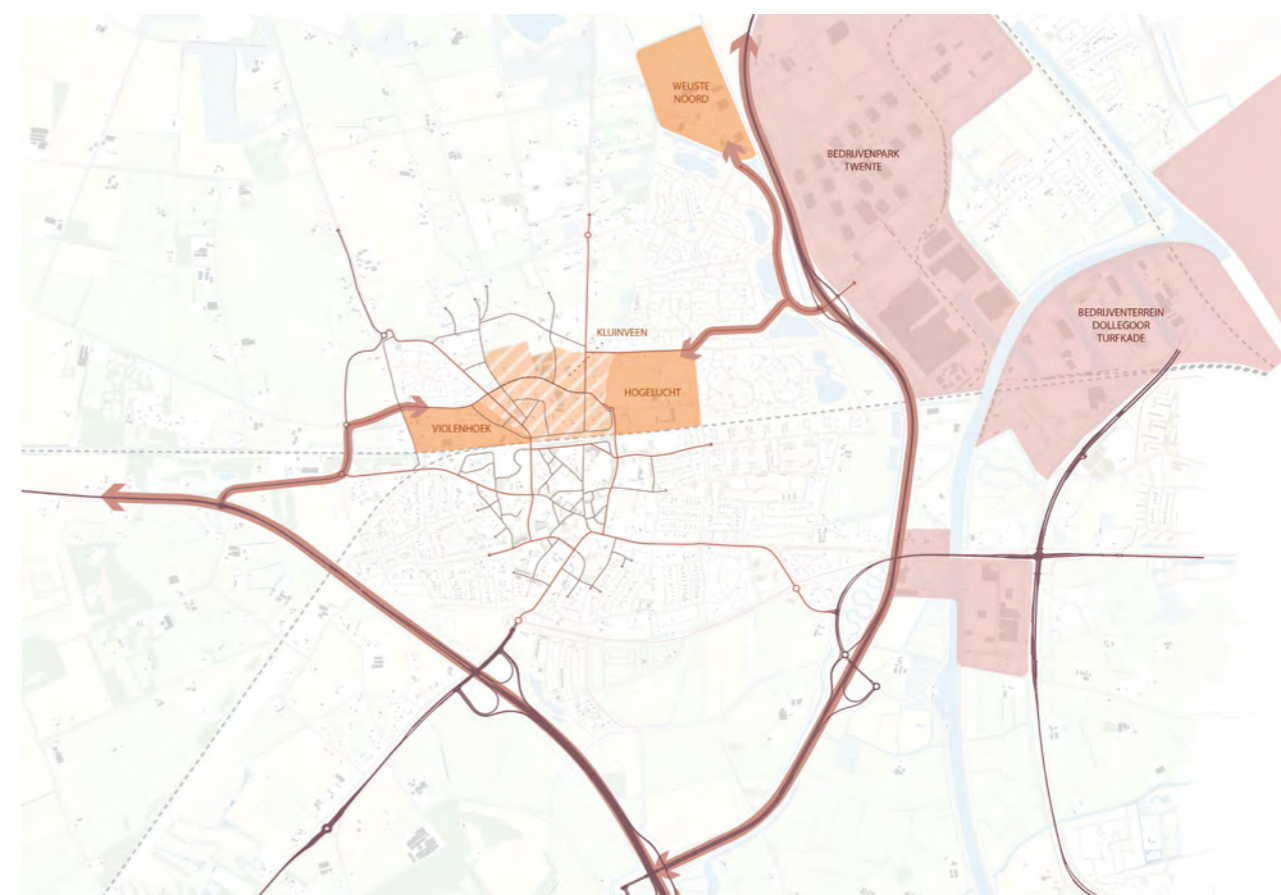
Opgave gemotoriseerd verkeer

Het hart van Kluinveen is binnen vijf minuten met de auto of vrachtwagen vanaf de ontsluitingswegen N35 of N36 te bereiken. De Industrieweg fungeert hier in feite als een soort (noord) ringweg. Via de Hogeluchtsweg en de Van Kregtentunnel is het centrum voor auto's en fietsers bereikbaar (geen vrachtverkeer). In dit oost-west georiënteerde ontsluitingssysteem is gemotoriseerd verkeer duidelijk dominant. Kruisend langzaam- en recreatief verkeer tussen de kern van Wierden en het buitengebied komt vaak in de verdrukking. Daarnaast is de spoorwegovergang bij de Hexelseweg vaak dicht. Hierdoor wordt er veel gebruik gemaakt van de Van Kregtentunnel, waarbij de rotonde bij de Hogeluchtsweg en Nijverheidsstraat overigens als onhandig en onveilig wordt ervaren.

De uitgezoomde kaart toont een dilemma in het ontsluitingssysteem van Wierden. Aan alle zijden is het dorp goed ontsloten voor autoverkeer met als gevolg dat het fijnmazig netwerk voor recreatief en langzaamverkeer vaak wordt onderbroken. Het is vooral aan de noordzijde bij Kluinveen-Violenhoek belangrijk aandacht te hebben voor dit aspect vanwege de bereikbaarheid van woningen en recreatieve voorzieningen in het landelijk gebied. De historische linten hebben hier een belangrijke rol.



Knelpunten tussen ontsluiting bedrijven (oost-west) en - wonen en recreatie (noord-zuid).



Ontsluiting Violenhoek, Kluinveen en Hogelucht op N35 en N36. Kluinveen ligt tussen het landschap en de dorpskern.

Analyse

Mobiliteit

Omgevingsveiligheid

Het NS station ligt precies tussen de kern van Wierden en Kluinveen en biedt een enorme kans voor de ontwikkeling van een programma dat aansluit op de ligging aan het station. Aan de zuidzijde heeft in het verleden al verdichting plaatsgevonden. Herontwikkeling van Kluinveen voorziet Wierden definitief van een stationsbuurt aan de noordzijde. Voor de ontwikkeling van een dergelijk (vaak gemengd) milieu geldt overigens vanuit de veiligheidsregio Twente een 'aandachtszone' van 200 meter vanuit het spoor. Binnen deze zone is ook een brandaandachtszone van 30 meter voor het doorgaande verkeer en moet er aandacht besteed worden aan geluidswerende voorzieningen voor woningbouw. Ten aanzien van toekomstige ruimtelijk ontwikkelingen en programmering moet per situatie de veiligheid worden beoordeeld van gebruikers en bewoners.

200 meter aandachtszone

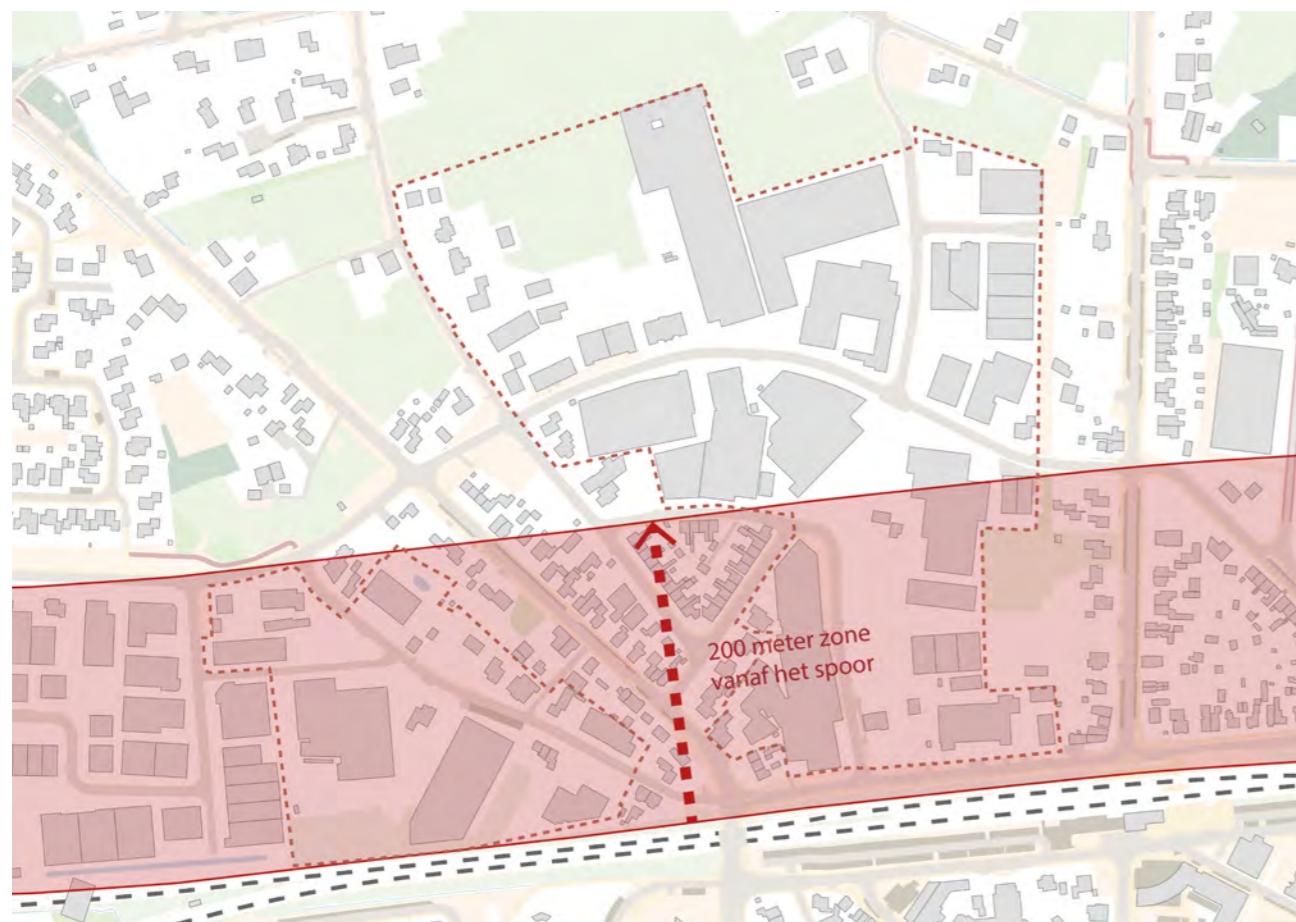
Binnen de contour van de 200 meter 'aandachtszone' mag gewoond worden mits voldaan wordt aan het *Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)*. Bijlage 6 van het besluit geeft een lijst van (zeer) kwetsbare gebouwen die hiervoor in aanmerking komen.

Onder de nieuwe omgevingswet zal er sprake zijn van een explosieaandachtsgebied van 200 meter aan weerszijden van het spoor. In huidige regelgeving dient verantwoording afgelegd te worden over de hoogte van het groepsrisico. Bij die verantwoording dient gekeken te worden naar ten minste de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid van de aanwezige personen. Indien noodzakelijk worden aanvullende maatregelen getroffen.

Binnen het explosieaandachtsgebied kunnen ook aanvullende maatregelen voorgeschreven worden in het Omgevingsplan

en kan door het bevoegd gezag in het Omgevingsplan een voorschriftengebied vastgesteld worden. Binnen een aangewezen explosievoorschriftengebied geldt voor nieuw te bouwen gebouwen één aanvullende bouweis (*art. 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving*) die betrekking heeft op het voorkomen van letsel door scherfwerking. Naast deze aanvullende bouw eis mogen juridisch gezien binnen een voorschriftengebied geen andere aanvullende bouwvoorschriften over bouwkundige aspecten van het gebouw (kozijnen, muren of gehele constructie) geëist worden.

Binnen het explosieaandachtsgebied zal daarom in het Omgevingsplan moeten worden aangegeven welke nieuwe ontwikkelingen, op welke locaties, onder welke voorwaarden mogelijk zijn.



3

Visie

West-Klunveeweg
25 - 35

Visie Perspectief op de toekomst

Uit de analyse komt een beeld van Kluinveen naar voren van een in de tijd gegroeid bedrijventerrein met een grote variatie aan type bedrijvigheid en omvang. Soms bij de tijd en soms gedateerd. Het bedrijventerrein is veranderd maar nog belangrijker is te beseffen dat vooral de context van het bedrijventerrein veranderd is. Er wordt veel meer gewoond dan vroeger en met de geplande toekomstige woningbouw, de wijk Zenderink, aan de noordwestzijde, zal het gebied nog meer dan nu ontsloten worden voor het dorp. Al die nieuwe, maar ook huidige bewoners, verwachten veiligheid, comfort en ruimtelijke kwaliteit in hun woon- en leefomgeving en brengen dit naar voren in de inspraak. De urgentie ligt bij de verkeersveiligheid en velen bevestigen dat de combinatie van woon- /recreatief verkeer en bedrijfsverkeer verre van ideaal is: het past niet meer. Een andere vraag die zich opdringt is of het bedrijventerrein nog wel duurzaam beheersbaar is op deze locatie. Het inzicht ontstaat dat de landschappelijke kenmerken met de daaraan gekoppelde toekomstige klimaatopgave niet samengaan met het huidige compact bebouwde en versteende bedrijventerrein. Op veel vlakken 'past' het niet meer. Uit gesprekken met ondernemers klinkt dit ook door. Hoewel een deel van de ondernemers nog prima uit de voeten kan op Kluinveen, is er zeker een deel die zich beraadt op een toekomst op een andere plek. Ruimte op een modern lokaal of regionaal bedrijventerrein is hiervoor een randvoorwaarde.

Het perspectief op de toekomst voor Kluinveen en de Violenhoeksweg is 'ruimte'. Ruimte voor andere functies (wonen, maatschappelijk, recreatief) of ruimte voor een andere lichtere schonere vorm van bedrijvigheid, ruimte voor landschap, maar bovenal een ruimte die aanpasbaar (adaptief en weerbaar) is. Voor de vier thema's die zijn afgestemd op de gemeentelijke pijlers geldt dan:

GROEN, NATUURLIJK EN KLIMAATADAPTIEF

Kluinveen voorzien van een robuuste groenstructuur die de beleving verbetert, biodiversiteit vergroot en de gevolgen van klimaatverandering kan opvangen en de weerbaarheid vergroot.

DORPS WONEN & WERKEN

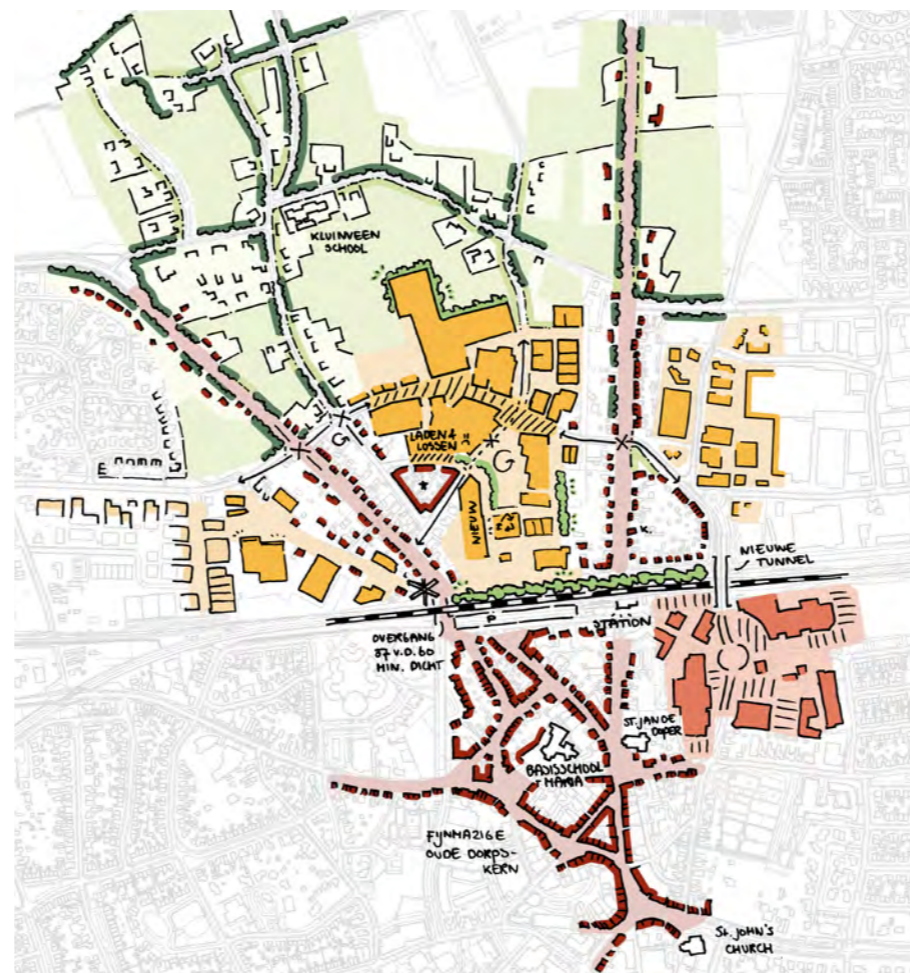
Kluinveen meer inrichten als een gemengd dorps woon- en werkmilieu passend bij Wierden. De nadruk ligt hierbij meer op wonen, maar voor bedrijven die hier goed bij passen is ruimte.

BEDRIJVIGHEID EN LEVENDIGHEID

Bij toekomstige veranderingen uitgaan van de mogelijkheden van de ondernemers. Gezamenlijk zoeken naar kansen en momentum. Wierden koestert de lokale economie.

DUURZAME & VEILIGE MOBILITEIT

Meer inzetten op de *multimodale* kwaliteiten van Kluinveen. Ofwel het beter benutten van de OV locatie. Inzetten op langzaam *gezond* verkeer en zoveel mogelijk tegengaan van doorgaand auto- en vrachtverkeer.



Het huidige Kluinveen ingeklemd tussen dorpskern en landelijk gebied.



Het toekomstige Kluinveen wat langzaam verkleurt en 'past' in de omgeving.

Visie Strategie

Om de toekomstvisie te kunnen realiseren is een ruimtelijke strategie nodig. De strategie voor Kluinveen en Violenhoek gaat uit van de ordening van ruimtelijke structuren op grond van hun veranderbaarheid, ofwel een *lagenbenadering*. Dit betekent dat het landschap de basis vormt, het programma zich hier op aanpast en

mobiliteit daar een afgeleide van is. In de praktijk zullen opgaves echter niet volgtijdelijk maar gelijktijdig opgepakt moeten worden. Dat is mogelijk, maar het is dan belangrijk te werken met het *no regret-principe*. Wat betekent dat voorkomen moet worden dat kleine maatregelen en ingrepen hogere doelstellingen frustreren.



Landschap

Uitgaan van water en bodem sturend beleid (WBS). Meer ruimte voor water en groen. Beginnen waar het nu al kan, zodat er stapsgewijs een klimaatadaptieve en gezonde woon- en werkomgeving ontstaat.



Programma

Aansturen op een gemengd gebied met woon- en lichte werkfuncties (die elkaar verdragen). Functies zoneren van stationsgebied naar landelijk, met zachte overgangen naar de omgeving. Terugbrengen van milieucategorieën zo gauw zich een kans voordoet.



Mobiliteit

Ruimte voor het landschap en verandering van programma gebruiken voor een mobiliteitstransitie. Relatie kern en landelijk gebied (noord-zuid) voorrang geven. Het STOMP ordeningsprincipe voor verkeer hanteren: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility as a Service (MaaS) en ten slotte de Privéauto. Nu al inzetten op verkeersveiligheid en oversteekbaarheid bestaande wegen.

Visie

Scenariodenken als aanzet voor transformatie

Op basis van de visie en strategie zijn er tijdens een werksessie met het integrale projectteam drie *fictieve* ruimtelijke schetsscenario's opgesteld, met daarin steeds verschillende mogelijke interventies rond de thema's landschap, programma en mobiliteit. De impact van de schetsscenario's is steeds kort beoordeeld op basis van de vier thema's.

De schetsscenario's geven inzicht in:

- de samenhang met de bestaande stedenbouwkundige structuur van Wierden;
- de verbindingen binnen het plangebied en met de omgeving;
- het programma;
- de sfeer en identiteit;
- de strategie, het proces en de fasering.

Als vertrekpunt voor de scenario's is gekozen voor de bestaande plangrenzen van het gebied en de huidige functie van het gebied als bedrijventerrein. Door hier van uit te gaan zijn in de werksessie echt keuzes gemaakt waar de ene functie voor de andere plaats moet maken. Om enige vrijheid in het denken te hebben zijn de verschillende eigendomssituaties echter losgelaten. In enkele stappen is de menging van woonfuncties en werkfuncties veranderd en nam de hoeveelheid groen en water toe. Dit heeft geleid tot drie verschillende configuraties, waarbij het eerste scenario weinig verandering laat zien en het laatste scenario het meeste. In hoeverre de functies maximaal mengen (globaal in percentages) is gebaseerd op een voorzichtige inschatting van de bereidheid van ondernemers (na eerste gesprekken) om het bedrijf elders voort te zetten. Een minimaal scenario is daarentegen ook mogelijk wanneer veel ondernemers op het Kluinveen blijven, om welke reden dan ook. De ervaring leert immers dat transformatieprocessen onvoorspelbaar kunnen zijn.



Herstructureren, verplaatsen, lichtere bedrijvigheid, efficiëntie en meer ruimte voor water & groen.

- Citaat uit participatie mei 2023

In **scenario 1** verandert er niet heel veel. Hier en daar vindt misschien een kleine functiewijziging plaats. Denkbaar is bijvoorbeeld dat de bestemming van de 'bedrijfswoningen' aan de West Kluinveenweg verandert naar 'wonen'. Waar mogelijk worden groene plekken gecreëerd, en kan water worden opgevangen. Misschien is er ruimte voor tijdelijk groen op terreinen die niet of nog niet gebruikt worden. Aan de uitstraling van bedrijfspanden en de verkeersveiligheid wordt gewerkt.

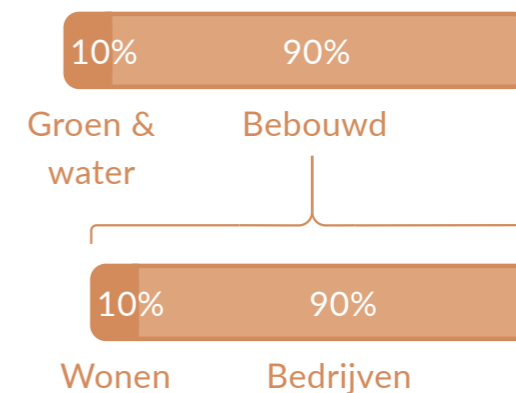
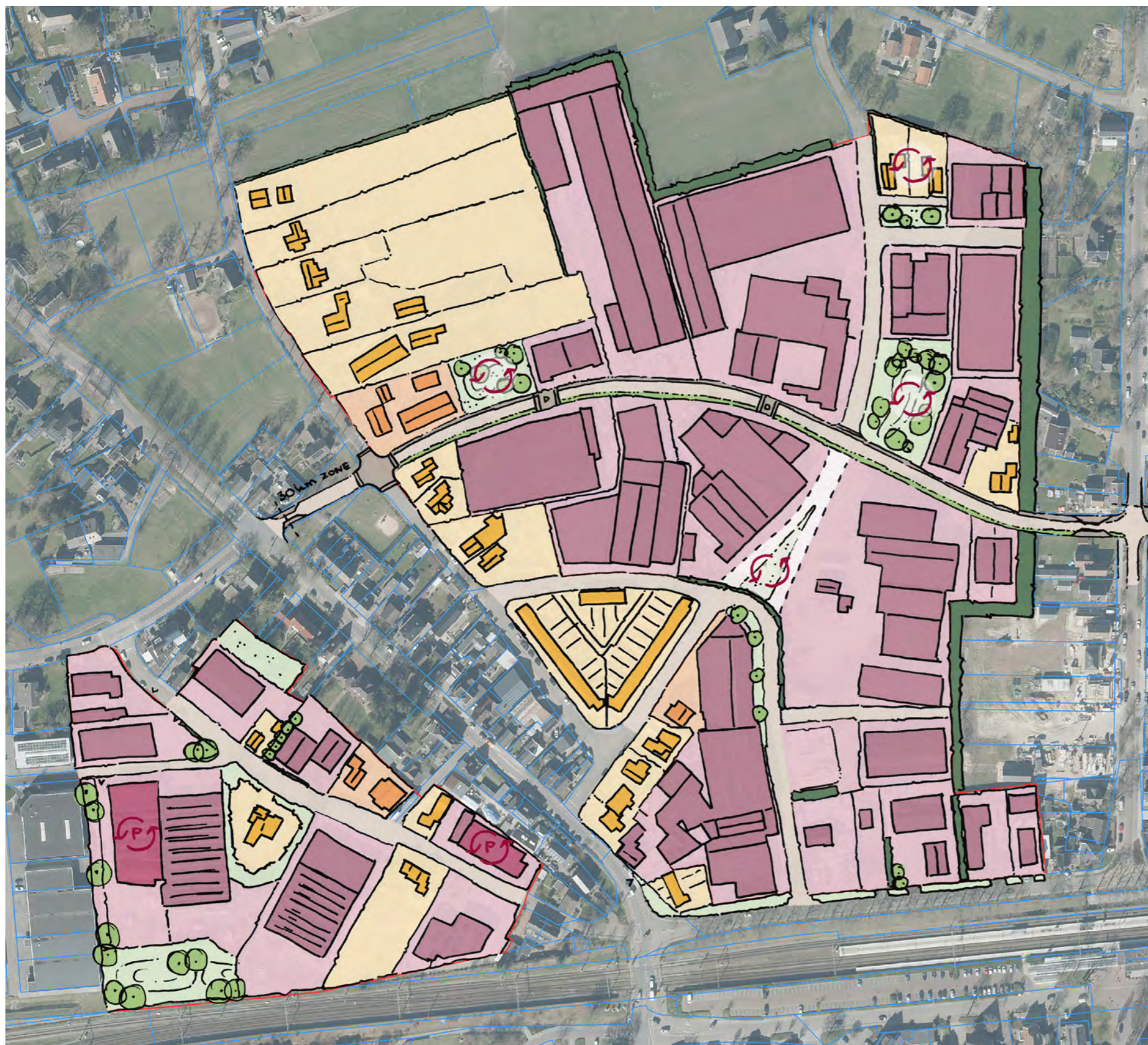
In **scenario 2** transformeert een deel van de bedrijven naar wonen (geel) en zijn er ook verschillende bedrijven afgeschaald in milieucategorie (denk bijvoorbeeld aan woon- werkcombinaties, in de schets met oranje ingekleurd). Woningbouw concentreert zich langs de noordrand en woon-werkwoningen vormen een buffer naar de bedrijven die zich concentreren langs de Industrieweg en het spoor. Er is meer ruimte voor groen en water, met name aan de noordzijde, maar ook bijvoorbeeld bij de opnieuw ingerichte Ambachtsweg.

In **scenario 3** heeft de transformatie doorgezet en is het noordelijke deel vanaf de Industrieweg herontwikkeld tot een volwaardige woonbuurt grenzend aan het landelijk gebied. Woon-werkwoningen en lichte bedrijvigheid vormen de buffer naar de bedrijven die zich vooral rond het spoor concentreren. Vooral in het noordelijk deel is een geheel nieuw beeld ontstaan en zijn er veel mogelijkheden om groen en water een plek te geven. In het zuidelijk deel liggen hiervoor vooral mogelijkheden rond de Ambachtsweg.



Visie

Scenario 1 - beperkte aanpassingen, het noodzakelijke doen.



GROEN, NATUURLIJK EN KLIMAATADAPTIEF

Ruimte voor (tijdelijke) waterberging (wadi's) op vrijgekomen kavels.

DORPS WONEN EN WERKEN

Vergroten leefbaarheid door betere verkeersveiligheid en inrichting Industrieweg.

BEDRIJVIGHEID EN LEVENDIGHEID

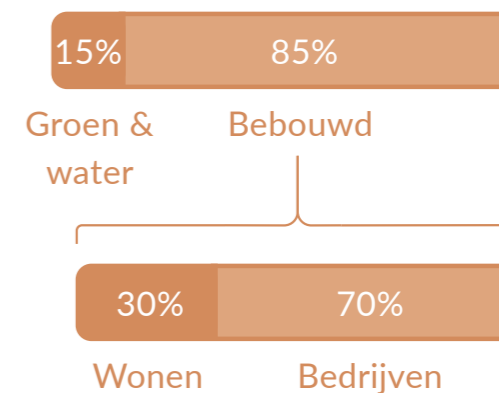
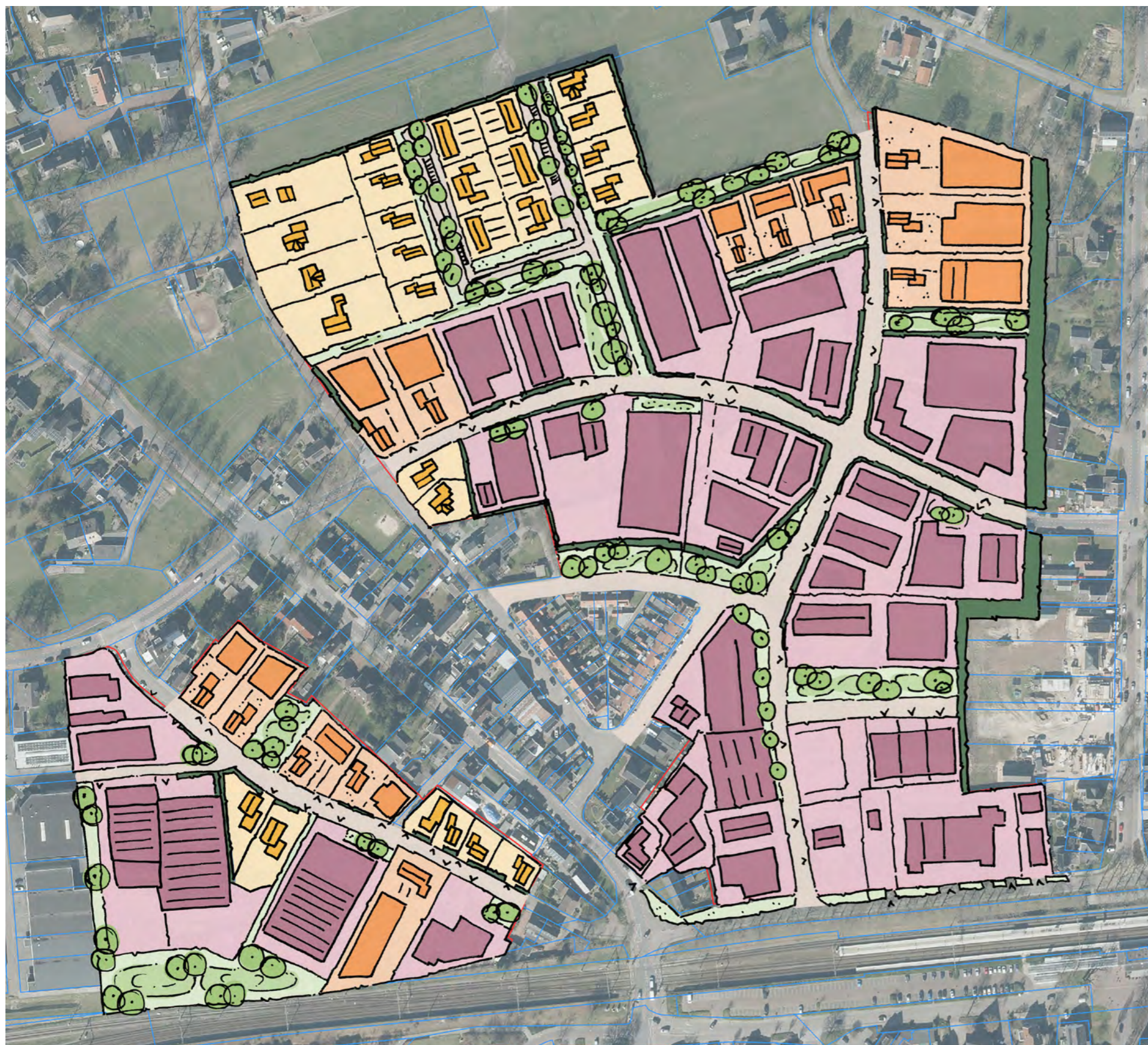
In samenwerking en overleg met ondernemers de uitstraling van bedrijfspanden en -kavels verbeteren.

DUURZAME EN VEILIGE MOBILITEIT

Maatregelen verkeer: bijvoorbeeld drempels, weg-versmallingen en inrichting 30km-zone.

Visie

Scenario 2 - wonen langs de rand met groene dooradering.



GROEN, NATUURLIJK EN KLIMAATADAPTIEF

Reconstructie veilige, comfortabele en groene wegprofielen. Stappen zetten naar gezondere woon- werkomgeving.

DORPS WONEN EN WERKEN

Schaal en milieucategorie bedrijven afschalen. Meer aanpassen naar woon-omgeving door creëren van buffers.

BEDRIJVIGHEID EN LEVENDIGHEID

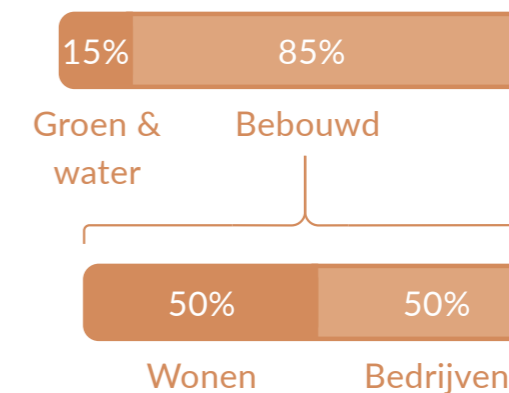
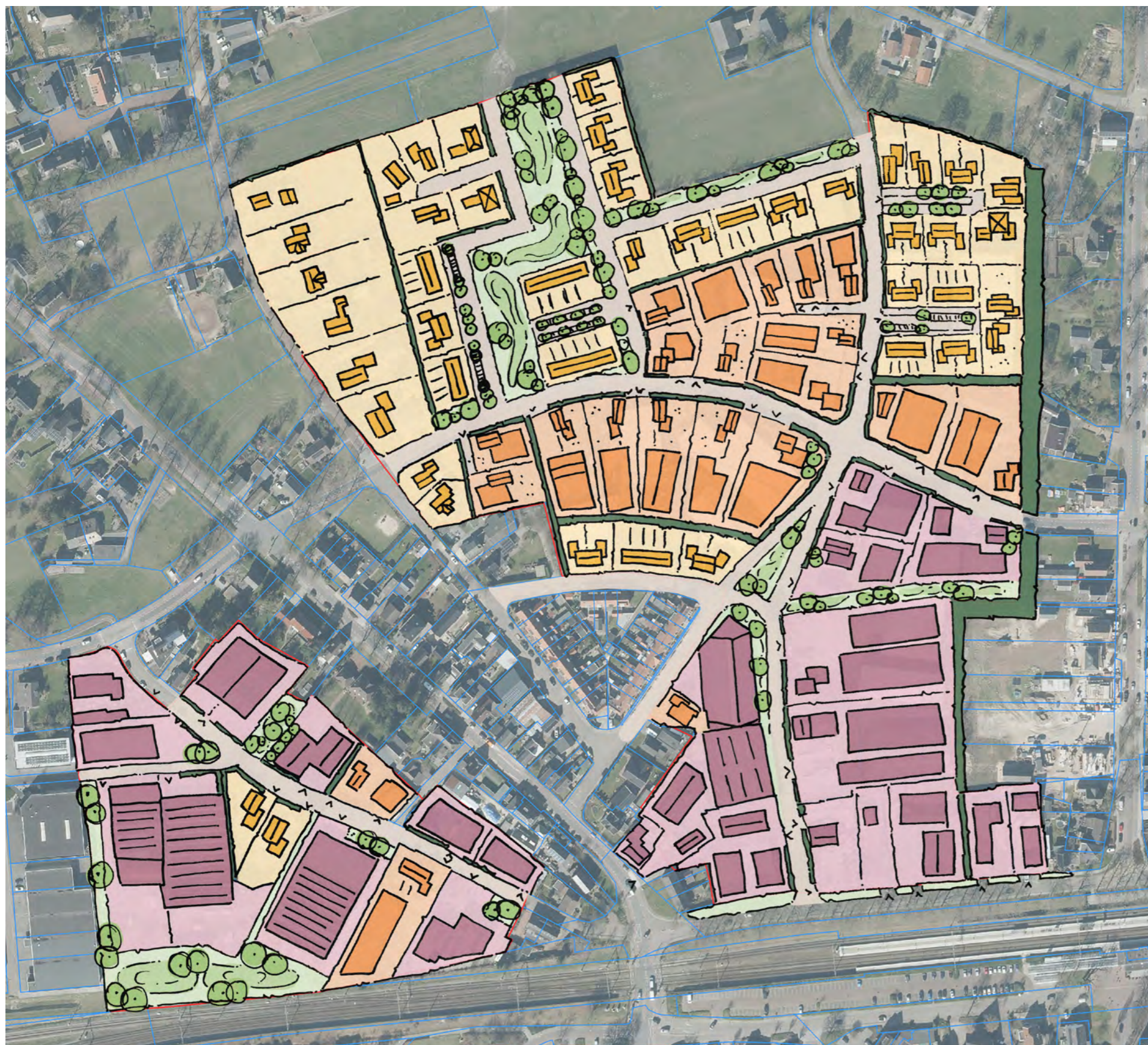
Revitalisering met meer ruimte voor middelgrote en kleine bedrijven. Minder 'industrie', meer kantoorfuncties.

DUURZAME EN VEILIGE MOBILITEIT

Ambachtsweg herstellen en groen inrichten. Vergroten verkeersveiligheid door verkeerstechnische maatregelen.

Visie

Scenario 3 - Kluinveen als gemengde woon-werkbuurt



GROEN, NATUURLIJK EN KLIMAATADAPTIEF

Noordzijde aangesloten op landelijk gebied. Groene dooradering zorgt voor gezonde woon- werkomgeving.

DORPS WONEN EN WERKEN

Aansluiting met woongebied Zenderink. Duidelijk een woonbuurt! Lichte bedrijvigheid voor lokale ondernemers.

BEDRIJVIGHEID EN LEVENDIGHEID

Werkfuncties zorgen voor levendigheid in het gebied. Stationskwartier als gevarieerd werkmilieu.

DUURZAME EN VEILIGE MOBILITEIT

Vergroten veiligheid door integrale herinrichting van de wegprofielen. Afstemmen wonen en werken.

Visie

Participatie en reflectie op de scenario's

De visie en de drie opgestelde scenario's zijn in een aantal bijeenkomsten besproken met de verschillende belanghebbenden. In een werkbijeenkomst (open huis) is de raad geïnformeerd en gevraagd te reageren op de visie en de scenario's. Daarnaast is in een informele setting van gedachten gewisseld met enkele ondernemers en de ondernemersvereniging. Ten slotte zijn de scenario's breed toegelicht en besproken tijdens een inloopavond voor de omwonenden en ondernemers van Kluinveen en de Violenhoeksweg.

Veel opmerkingen sluiten aan bij de indrukken uit de analyse of wat eerder is gezegd tijdens de startinloop. De opmerkingen hiernaast vormen hier een bescheiden oogst van. Zoals verwacht maakten veel bezoekers een keuze uit de gepresenteerde scenario's. Interessant waren de gesprekken over de motivatie van de keuze. Scenario 2 of 3 komen vaak naar voren als heel voorstelbaar. Scenario 1 heeft duidelijk niet de voorkeur. Omwonenden en ondernemers begrijpen dat er in dat geval weinig zal veranderen en dat is niet wat men wil. Een heel verrassende uitkomst van de gesprekken was de behoefte aan een vierde scenario. In dat scenario moet het plangebied nog veel meer richting een woongebied verkleuren. De veelgehoorde mening is dat de combinatie van de huidige industrie en wonen altijd zal blijven knellen. Mogelijk kunnen kleinere ondernemingen ingepast worden, als onderdeel van de gebiedsidentiteit, zolang er maar geen overlast ontstaat tussen wonen en werken.

Inzichten

- Uit de verschillende bijeenkomsten blijkt er behoefte aan een vierde scenario, dit is het voorkeursscenario!
- Dit vierde scenario gaat uit van een verdere transformatie van Kluinveen als woongebied. Op geschikte plekken kan dit gemengd worden met lichte bedrijvigheid.
- De scenario's 1, 2 en 3 zijn niet van tafel maar zijn denkbare stappen richting het voorkeursscenario. Kluinveen-Violenhoek zal niet in één keer transformeren. Nieuwe woningbouw en bestaande bedrijven zullen enige tijd naast elkaar bestaan. Dit vraagt zorgvuldige afstemming.
- Voor scenario 4 wordt de noordelijke plangrens van het gebied losgelaten. Het ontwikkelgebied loopt hiermee van de Parallelweg tot en met de Kupersweg. Hiermee wordt de verbinding gemaakt met Het Zenderink, maar bovenal ruimte gecreëerd voor groen en water door de bebouwing meer te verspreiden.



Goede scenario's, maar wij vinden scenario 2 de beste optie voor de toekomst.



Het Kluinveen is bepaald geen visitekaartje voor Wierden! De lelijke, verpauperde panden weghalen. Mr. Boom is heel gezichtsbepalend (alleen deze weg is al een groot verschil), NIET in positieve zin, geeft ook veel lawaai. Als de Industrieweg van klinkers gemaakt wordt (met stoep) dan zal er minder hard (en veel) gereden worden.



Vanavond bezocht ik de informatiebijeenkomst Kluinveen/Violenhoek. Bij thuiskomst mis ik op de toekomstvisie een groenstrook achter onze woning. In feite achter de woning 22c t/m 24h.



Onze voorkeur gaat uit naar scenario 3. Wij denken dat er één groot bedrijf 'moet' verhuizen, en dan zullen alle omliggende bedrijven ook gaan. Violenhoek is op zich prima met middel grote bedrijven. Boom&123 magazijn zijn ons insziens bepalend en 'groot'.



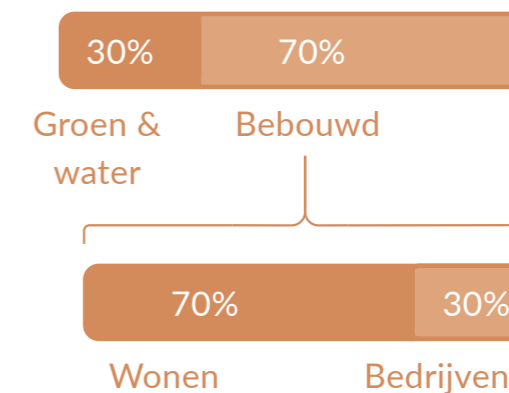
Wat mij betreft moet de focus duidelijk liggen op het huidige karakter qua invulling. Gebiedsontwikkeling t.b.v. wonen moet in eerste instantie gerealiseerd worden op andere plekken (bv Zenderink fase West of Noord) ipv gebied direct ten Noorden van het Kluinveen.



Of je nu scenario 1,2 of 3 laat 'landen', je haalt nooit de angel uit de huidige situatie. Kost veel energie/geld, het zal blijven jeuken en knellen. Wonen en industrie moet je scheiden, zet dan ook in op een scenario 4 waarbij je richt op het opzetten van een goede en gezonde woonwijk en verplaatsing van bedrijven naar passende en geconcentreerde plek.

Visie

Scenario 4 - Kluinveen als duurzame woon- en leefomgeving



GROEN, NATUURLIJK EN KLIMAATADAPTIEF

Water en bodem sturend is het uitgangspunt voor een klimaatadaptieve, gezonde woon- en leefomgeving.

DORPS WONEN EN WERKEN

Samenhangende groene woon- en leefomgeving. Gevarieerde woonmilieus versterken landschappelijke kwaliteit.

BEDRIJVIGHEID EN LEVENDIGHEID

Levendigheid door inpassing van andere functies dan wonen. Stationskwartier ontwikkelen tot gevarieerd werkmilieu.

DUURZAME EN VEILIGE MOBILITEIT

Veiligheid en comfort door herinrichting van de wegprofielen. Uitgaan van STOMP principe voor verkeerssysteem.

4

Ruimtelijke ontwikkelstrategie



Ruimtelijke ontwikkelstrategie

Toekomstbeeld

Kluinveen biedt Wierden de unieke kans om zich verder te ontwikkelen en te positioneren in het prachtige Twentse landschap aan de noordzijde van het dorp. In de toekomst is rondom het station een levendige stationsbuurt ontstaan en zijn richting het noorden langs de oude dorpslinten verrassende en ontspannen woonbuurten te ontdekken, overlopend in het kleinschalige landelijke gebied met mooie doorkijkjes en recreatieve voorzieningen.

De transformatie van Kluinveen en de Violenhoeksweg gaat in stappen en kost tijd. Maar de transformatie is niet nieuw, het proces is al even gaande; gebouwen veranderen, wegen worden vernieuwd. De analyse heeft geleerd dat er een breed gevoelde urgentie is om het gebied nu echt eens te gaan veranderen. Er leven ook veel ideeën bij omwonenden en ondernemers hoe dit er in de toekomst uit zou moeten zien. Bedrijven verdwijnen uit het gebied en verplaatsen naar modernere, schonere en veiligere bedrijventerreinen elders in Wierden of de regio. Dat wil overigens niet zeggen dat er geen ruimte meer is voor bedrijvigheid en voorzieningen op Kluinveen. Als gemengd gebied kan de stationsbuurt zich in de toekomst verder ontwikkelen als plek voor vernieuwende bedrijvigheid en bedrijfsconcepten. Ook elders in het gebied is dit (kleinschalig) goed denkbaar. Het past bij Wierden om wonen en werken op een goede manier te combineren. Maar bovenal ligt er een prachtige toekomst in het verschiets voor ontspannen en typische Wierdense woonbuurten; kleinschalig, gevarieerd, collectief én groen! Kijkend naar de toekomst horen daar ook goed vormgegeven, veilige fiets- en wandelroutes en voorzieningen bij.

Aan de basis van de ontwikkeling van Kluinveen en Violenhoek staan de vier geformuleerde kwalitatieve gemeentelijke pijlers. Deze hebben geleid tot een visie en een globale ruimtelijke strategie met een nieuwe 'volgorde' van de ordenende principes. De drie scenario's hebben vervolgens geleid tot een vierde voorkeursscenario die op de volgende pagina's verder wordt uitgewerkt in een ruimtelijke ontwikkelstrategie. Deze is toegelicht door middel van zes stappen. Omdat water en bodem sturend zijn bij ruimtelijke keuzes zijn de effecten voor het gebied globaal onderzocht en vertaald in de ruimtelijke structuur. Gezamenlijk is dit vertaald in een kaartbeeld, een ruimtelijk raamwerk, met een legenda die een handvat biedt voor de transformatie van Kluinveen en Violenhoeksweg. Dit ruimtelijk raamwerk is input voor de nieuwe omgevingsvisie van de gemeente.

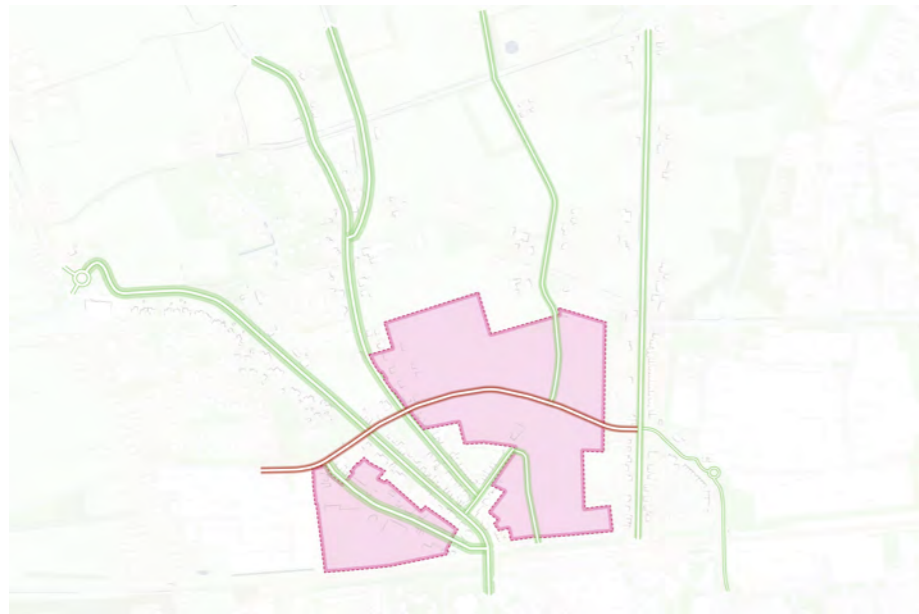


Ruimtelijke ontwikkelstrategie

Aanpak in 6 stappen

1. Het bestaande als vertrekpunt

Voor de transformatie van Kluiuveen naar een woongebied is de huidige situatie het vertrekpunt. Initiatieven die passen bij het voorkeurscenario faciliteren met ondersteunend planologisch kader. Het *No regret* principe bij ontwikkelingen/ te nemen maatregelen.



2. Water en bodem sturend

Water en bodem sturend is het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Om een klimaatbestendige situatie te creëren is een robuust samenhangend watersysteem nodig met ruimte voor water in de verschillende landschappelijke niveaus.



3. Vergroten onderzoeksgebied

Ruimte voor water en groen in bestaand plangebied vraagt om loslaten noordelijke plangrens. Vergroot scope onderzoeksgebied ten behoeve van ontwikkelmogelijkheden Kluiuveen als onderdeel van landschappelijke dorpsrand van Wierden.



4. Levendige linten

Versterk en herstel (waar nodig) de historische landelijke linten voor verbetering relatie dorpskern en stationsgebied met het landschap en recreatieve voorzieningen. Inrichting afstemmen op voetgangers en fietsers. Auto is te gast.



5. Afwisselende woon- en leefbuurten

Creëer afwisselende woon- en leefbuurten van compact tot extensief: lichte bedrijvigheid, voorzieningen en woningbouw in de veelzijdige stationsbuurt, dorps wonen in de actieve dorpsrand en ontspannen woonerven in het groene landschap.



6. Samenhangend langzaamverkeersnetwerk

Richt linten en nieuwe landschappelijke structuren in tot een samenhangend, gevarieerd en veilig wandel- en fietsnetwerk. Ontmoedig autogebruik en stimuleer gezonde leefstijl in de nabijheid van de woonomgeving. Benut het station optimaal.



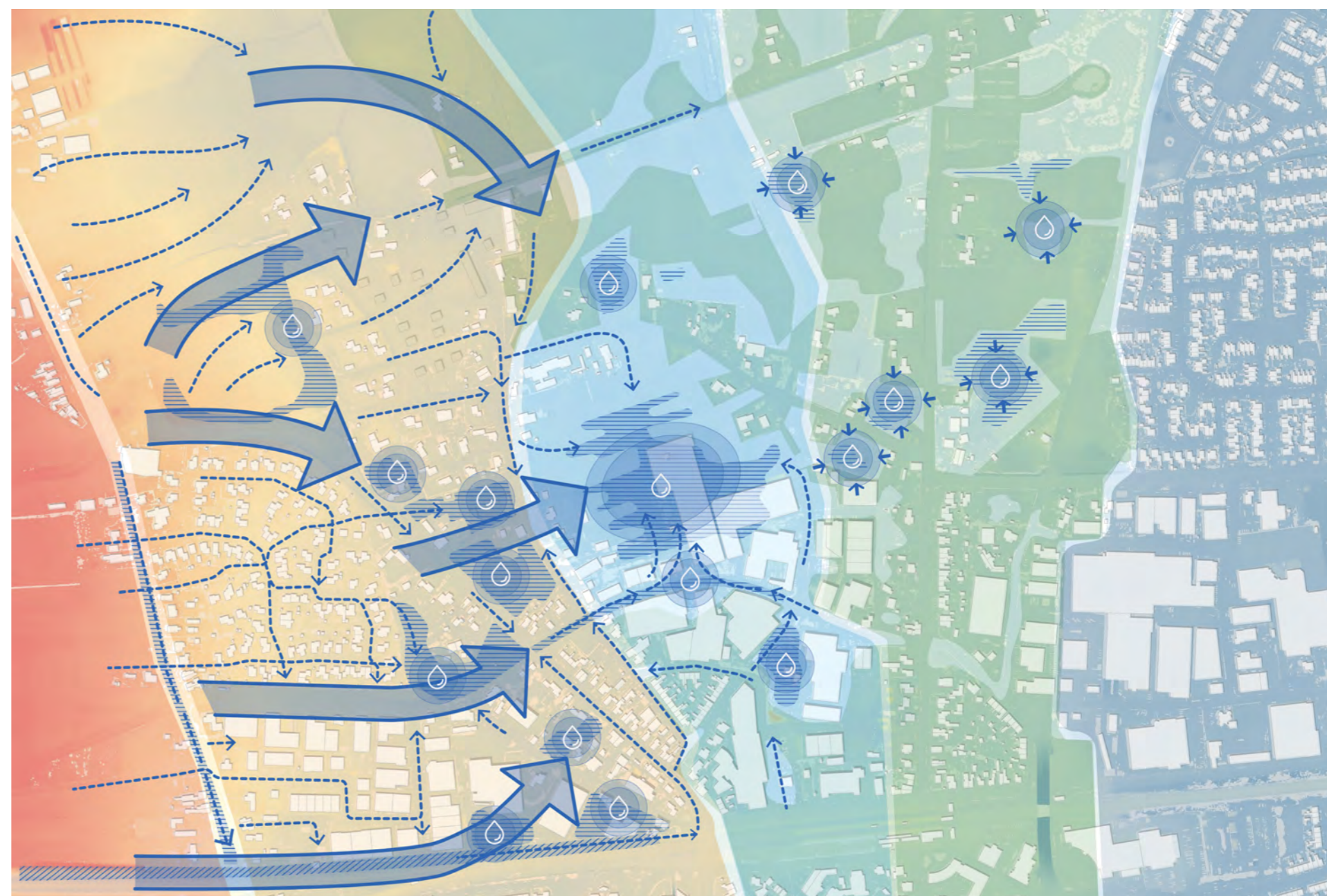
Ruimtelijke ontwikkelstrategie

Water en bodem sturend

Om inzicht te krijgen in het begrip *water en bodem sturend* en de effecten daarvan op het voorkeursscenario heeft bureau Nelen & Schuurmans een quickscan uitgevoerd naar een klimaatbestendig ontwerp van Kluinveen-Violenhoek. In de bijlage zijn de resultaten van de quickscan voor de Violenhoeksweg en Kluinveen toegevoegd. De quickscan onderbouwd de hypothese dat de wateropgave in het plangebied zo groot is dat ze sturend is in de ruimtelijke ontwikkelstrategie van het gebied. Aan de hand van de uitkomsten ontstaat een ruimtelijk raamwerk met een realistisch en werkend watersysteem. Het raamwerk geeft daarnaast inzicht in de ontwikkelmogelijkheden van het gebied.

Op de kaart hiernaast is het watersysteem afgebeeld. Er zijn zes afstroomroutes vanaf de hogere gronden bij Het Loo die druk uitoefenen op het laagste punt in Kluinveen. Door op drie niveaus maatregelen te nemen zal deze druk afnemen en ontstaan er kansen voor de duurzame transformatie van Kluinveen-Violenhoek.

- Het eerste niveau is het bovenstrooms realiseren van waterbuffers waarin het water wordt opgevangen en kan infiltreren. Denk hierbij aan waterbuffers zoals greppels en (natuurlijke) waterbassins of landschapselementen zoals hagen en houtwallen langs de Looweg. Deze vertragen de afstroom en ontlasten de afwenteling op de flank en laagte.
- Het tweede niveau is het vrijhouden van- en beter inrichten van een aantal cruciale plekken op de flank van de stuwwal. Op de kaart verschijnen plekken aan de Hexelseweg, bij de groene ruimte tussen de Hexelseweg, de West Kluinveenweg en het spoor en Violenhoeksweg en de nog te realiseren laagtes bij het Zenderink. Door hier ruimte te maken wordt de doorstroomfunctie van deze locaties verkleind en worden de Industrieweg en de groene ruimte ten noorden van de Industrieweg ontlast. Denk hierbij aan maatregelen zoals wadi's, maar ook beplanting draagt bij aan een betere bodemopbouw waardoor water kan infiltreren.
- Het derde niveau voorziet in voldoende ruimte voor water wat alsnog afstroomt vanaf de flank. In de laagtes worden plekken ingericht waar water opgevangen kan worden en waar het kan infiltreren.



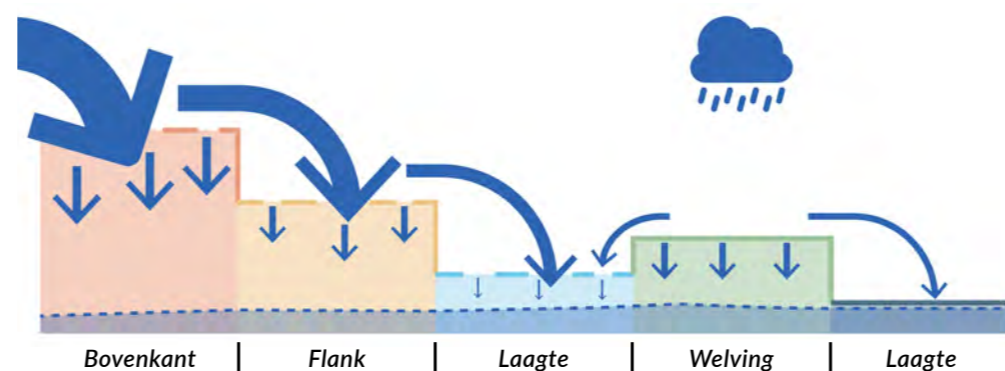
Bovenkant stuwwal

Flank stuwwal

Laagte

Welving

Laagte



Bovenkant

Flank

Laagte

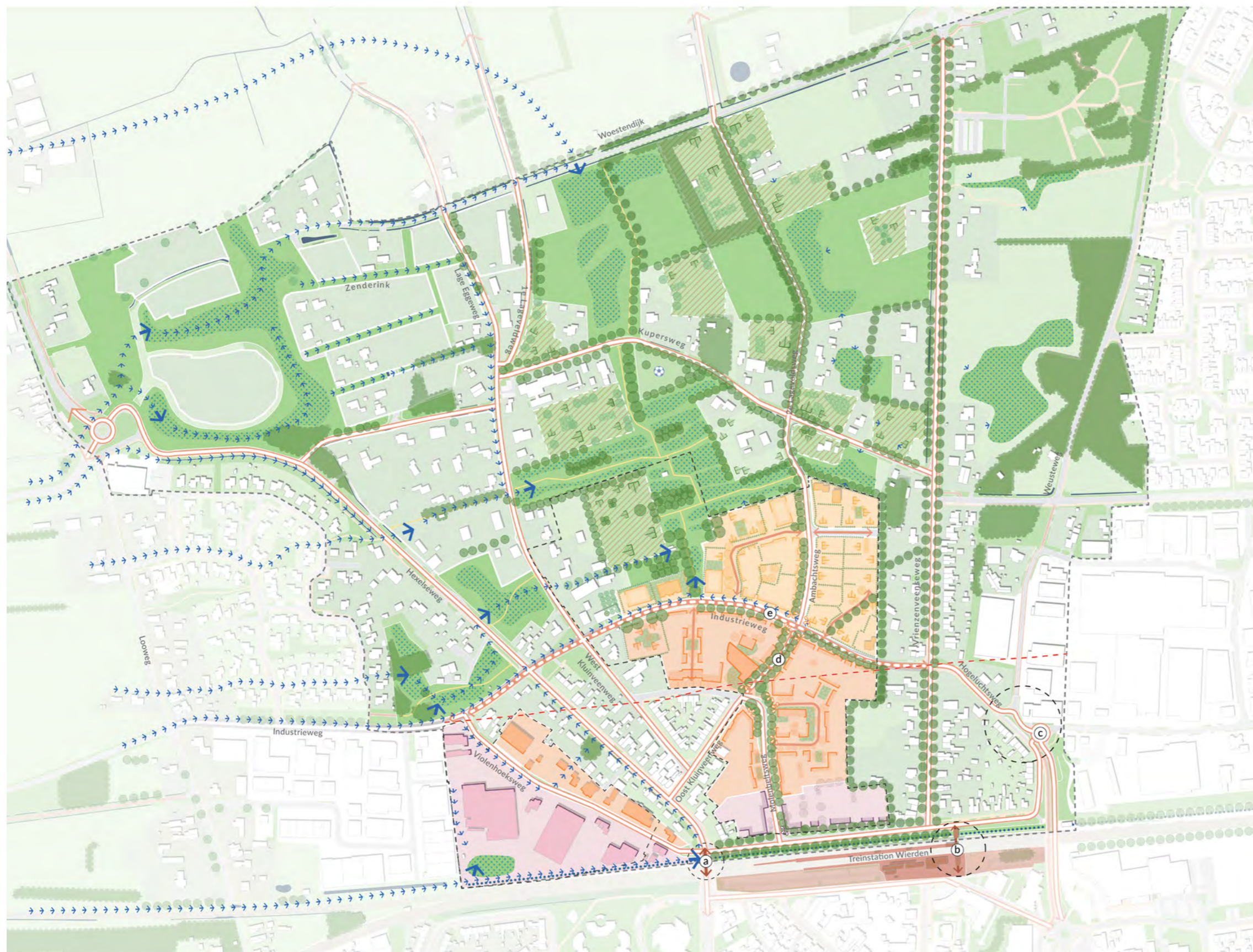
Welving

Laagte

Schematische doorsnede van het watersysteem

Ruimtelijke ontwikkelstrategie

Ruimtelijk raamwerk



Legenda

Ontwikkelvelden

- Veelzijdige stationsbuurt
Nadruk op bedrijvigheid
- Veelzijdige stationsbuurt
Nadruk op woningbouw
- Actieve dorpsrand
- Vergroening ontwikkelvelden
- Gewenste oriëntatie bebouwing
- Stedenbouwkundig accent / markante hoek

Zoekgebied & onderzoeksopgave

- Ontspannen woonerven
- (a) Vormgeven spoorovergang
- (b) Toegankelijkheid station verbeteren
- (c) Verkeersaansluiting Hogeluchtsweg
- (d) Herstellen Ambachtsweg
- (e) Herinrichting Industrieweg

Routes en ontsluiting

- Levendige linten
Langzaam verkeer bevorderen en ruimte maken voor klimaatadaptatieve maatregelen
- Recreatieve routes
- Buurtontsluiting

Water en bodem sturend

- Globale afstroomrichting
- Aansluiten op potentiële waterberging
- Zoekgebied voor waterberging en buffer bijv. een wadi of laagte
- Zoekgebied klimaatadaptieve voorziening bijv. een wadi, sloot, greppel of goot
- Herstellen en toevoegen houtwallen en laanbeplanting in de hoofdstructuur

Overig

- Stationszone
- Veiligheidszone 200m spoor
- Grens bedrijventerrein Violenhoek-Kluiveen
- Grens onderzoeksopgave

Ruimtelijke ontwikkelstrategie

Ruimtelijke verbeelding



Schets ter illustratie van een mogelijke toekomst

Toekomstschets

Met het geschetste toekomstbeeld in de inleiding van dit hoofdstuk en de vertaling van kaart en legenda van het ruimtelijk raamwerk op de vorige pagina is een beeld getekend hoe Kluinveen en Violenhoeksweg er in de toekomst uit zou kunnen zien. De kaart hiernaast en de vogelvlucht op de volgende pagina verbeelden een mogelijke toekomst maar zijn dus geen plan. De verbeelding laat zien dat er ruimte is gemaakt in het hart van Kluinveen voor groen en water. Kluinveen is hiermee in feite opengebrouwen en meer open en doordringbaar geworden. De plangrens is losgelaten en de scope van het gebied vergroot. Rond de Kupersweg zijn verschillende woonerven ingetekend die de verbinding leggen met Het Zenderink. Het is denkbaar dat ook richting de Woestendijk nog enkele woonerven ontwikkeld worden. Woningbouw is uitgedrukt in de kleur rood en er is gekozen voor een grote variatie aan woningtypes. De kleur paars staat voor andere functies dan woningbouw, in de stationsbuurt kunnen dat bedrijven zijn of kantoren en voorzieningen. Meer naar het noorden woonwerkwooningen of sociaal maatschappelijke functies. In het midden, aan de herstelde Ambachtsweg, is een voormalige industriële hal van het staalbedrijf omgebouwd tot een bijzondere functie, bijvoorbeeld met een leerwerkcentrum, ateliers en sociaal maatschappelijke voorzieningen.

Woonmilieus

Het ruimtelijk raamwerk onderscheidt drie soorten ontwikkelvelden ofwel drie verschillende woonmilieus: de veelzijdige stationsbuurt, de actieve dorpsrand en de ontspannen woonerven. Op de volgende pagina's wordt ingezoomd op het kaartbeeld en globale spelregels beschreven voor de ontwikkeling van deze toekomstige milieus. De spelregels zijn een eerste stap naar de toekomstige plannen van initiatiefnemers. Door te ontwikkelen met dit kader in het achterhoofd ontstaat op de lange termijn samenhang tussen de verschillende initiatieven. Om de ruimtelijke ontwikkelstrategie te laten slagen is een afgewogen proces noodzakelijk waarin de rollen en verantwoordelijkheden van overheid en initiatiefnemers goed beschreven worden. Dit wordt in een volgende fase van het planproces verder uitgewerkt.

Ruimtelijke ontwikkelstrategie
Ruimtelijke verbeelding



Milieus

Veelzijdige stationsbuurt

Ruimtelijke opbouw

De stationsbuurt sluit harmonisch aan op de omliggende bestaande woningbouw, het station en bedrijventerrein de Violenhoek. De stationsbuurt oriënteert en presenteert zich aan de Parallelweg en de bestaande linten zoals de West- en Oost Kluinveenweg. De Ambachtsweg wordt hersteld. In de stationsbuurt is er veel ruimte voor expressie van individuele panden en collectieve buurtjes. Gezamenlijk vormt dit het herkenbare stedenbouwkundige beeld van de stationsbuurt.

Programma

Het programma is gemengd met bedrijfs- en kantoorfuncties bij het station (met het oog op geluid en trillingshinder). Vanaf circa 80 meter van het spoor ligt de nadruk op woningbouw met beperkt (en afgestemd) ruimte voor kleine bedrijven, woon-werkwoningen en voorzieningen. Het woonprogramma past bij het gemeentelijke woningbeleid. Verschillende woningtypes vormen de samenhangende kwaliteit van de stationsbuurt. Intensivering van het woonprogramma is nog mogelijk. Het beeld is levendig en actief. Vorm, type en architectuur van de bebouwing ondersteunt de ruimtelijke hiërarchie van straten, plekken en pleinen.

Openbare ruimte

De openbare ruimte kent een sterke onderlinge samenhang in een reeks van opeenvolgende routes en plekken. De Molenbeltsweg is belangrijk in de verbinding tussen station en de herstelde Ambachtsweg. Een pleinachtige ruimte verbijzondert het knooppunt tussen beide wegen. De openbare ruimte is uitnodigend, functioneel, toegankelijk, natuurvriendelijk en klimaatadaptief.

Mobiliteit

De ontsluitingsstructuur is afgestemd op een gemengd gebied waar functionaliteit en veiligheid van groot belang zijn. In de transformatie van het gebied inzetten op het STOMP principe, daarmee het gebied voorzien van een veilig en comfortabel langzaam verkeersnetwerk en een betere benutting van het OV. Onderzoek alternatieve inrichting en positie (in het verkeerssysteem) van de Industrieweg om autogebruik



Referentiebeelden veelzijdige stationsbuurt

Milieus

Actieve dorpsrand

Ruimtelijke opbouw

De dorpsrand legt de verbinding tussen de Hexelseweg, de West Kluinveenweg en de Vriezenveenseweg. De dorpsrand oriënteert en presenteert zich aan de Industrieweg, vormt hier een duidelijke begrenzing en sluit het beeld. Daarnaast geeft de Ambachtsweg structuur aan de dorpsrand en vormt het de verbinding tussen de stationsbuurt en het landelijk gebied. Nieuw is de groene structuur die in het midden van de Industrieweg door de dorpsrand een doorzicht geeft op het landelijk gebied vanuit de stationsbuurt. De groenstructuur opent het landschap door recreatieve wandelroutes.

Programma

Het programma bestaat voornamelijk uit woningbouw met op enkele plekken een klein bedrijf of woon-werkwoning. Het woonprogramma past bij het gemeentelijke woningbeleid. De verschillende woningtypes en de architectuur sluit aan op de landschappelijke kwaliteiten en het beeld van de omgeving (bijvoorbeeld Het Zenderink) en het geheel vormt een herkenbare dorpsrand.

Openbare ruimte

De openbare ruimte kent een sterke samenhang met de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. De Ambachtsweg is herkenbaar groen ingericht en gedimensioneerd naar bestemmings- en langzaamverkeer. De randen van de buurt zijn groen en biodivers ingepast in het landschap en waar dat kan is het landschap recreatief toegankelijk vanuit de rand en bruikbaar als speel- en verblijfsplek. De Industrieweg krijgt een nieuw groen profiel.

Mobiliteit

De ontsluitingsstructuur is afgestemd op de functie van woongebied. Daarnaast zal er rekening gehouden moeten worden met recreatief verkeer tussen de dorpskern en het landelijk gebied. In de transformatie van het gebied inzetten op het STOMP principe, daarmee het gebied voorzien van een veilig, gezond en comfortabel langzaam verkeersnetwerk. Om autoverkeer te verminderen is een alternatieve inrichting en positionering (in het verkeerssysteem) van de Industrieweg mogelijk interessant.



Referentiebeelden actieve dorpsrand

Milieus

Ontspannen woonerven

Ruimtelijke opbouw

De ontspannen woonerven concentreren zich rond de Kupersweg en zorgen voor openheid, transparantie en (sociale) samenhang tussen de dorpsrand en het landelijk gebied. Op het ruimtelijk raamwerk zijn *principe ontwikkellocaties* aangegeven. De erven zijn samengesteld uit individuele woningen en/of bescheiden collectieve (zorg)woonvormen. Er is sprake van een eenduidig architectonisch beeld als erf waarbinnen (beperkt) individuele expressie mogelijk is. Er is een sterke relatie tussen de woning en het landschap en er wordt ingespeeld op landschappelijke zichtlijnen naar-, vanaf- en over het landschap.

Programma

Het programma bestaat uit woningbouw met op enkele plekken een sociaal maatschappelijke voorziening. De Kluinveenschool aan de Kupersweg past hier goed bij. Deze plek is kansrijk voor aanvullende voorzieningen. Het woonprogramma past bij het gemeentelijke woningbeleid. De verschillende woningtypes en de architectuur sluit aan op de landschappelijke kwaliteit van de omgeving.

Openbare ruimte

De openbare ruimte kent een sterke samenhang met de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. De linten zijn herkenbaar groen ingericht en gedimensioneerd naar bestemmings- en langzaamverkeer. De randen van de erven zijn groen en biodivers ingepast in het landschap. Op plekken waar dit kan is het landschap recreatief toegankelijk vanuit de rand en bruikbaar als speel- en verblijfsplek.

Mobiliteit

De ontsluitingsstructuur is afgestemd op de functie van woongebied in een landelijke omgeving. Er zal daarom rekening gehouden moeten worden met de combinatie van bestemmingsverkeer (woningen), recreatief verkeer van- en naar het landelijk gebied én landbouwverkeer. In de transformatie van het gebied inzetten op het STOMP principe, daarmee het gebied voorzien van een veilig, gezond en comfortabel langzaam verkeersnetwerk.



Referentiebeelden ontspannen woonerven

5

Bijlage



Bijlage Quickscan wateroverlast

Ten behoeve van de herontwikkeling van Kluinveen en Violenhoek is er een landschappelijk raamwerk opgesteld waarin de thema's mobiliteit, landschap, water en wonen integraal worden afgewogen. De voorliggende vraag is of het raamwerk klimaatbestendig is. Om deze reden heeft Nelen & Schuurmans een quickscan voor wateroverlast, hitte en droogte opgesteld om meer inzicht in de klimaatbestendigheid van het gebied te krijgen. Hierbij zijn de volgende vragen opgesteld:

- Waar liggen de knelpunten binnen het plangebied?
- Wat is de herkomst en omvang van de wateroverlast?
- Welke maatregelen kunnen getroffen worden?

De uitkomsten van de quickscans vormen input voor de ontwikkelstrategie van Kluinveen-Violenhoek.

Methode en Analyse

De input voor de quickscan is de wateroverlast die optreedt bij een bui van 70 mm in 1 uur (Twents Waternet). De maximale waterdiepte aan het einde van de bui is berekend met een hydrologisch maaiveldmodel (3Di). Het gebruikte hoogtemodel is de AHN4 en in het model zijn infiltratie en weerstand meegenomen. Ook is de afvoer van het watersysteem meegenomen in de vorm van infiltratie onder de watervlakken (12 mm/u). Riolering is niet opgenomen in het model.

Er zijn een aantal analyses uitgevoerd:

- Verfijning afstroomroutes
- Afstroomgebied in kaart brengen
- Inschatting aantal vierkante meters wateroverlast

	v1 1.088 m ²	v2 1.565 m ²	v3 2.386 m ²
30 cm diepte	ca. 300 m ³	ca. 440 m ³	ca. 690 m ³
50 cm diepte	ca. 480 m ³	ca. 710 m ³	ca. 1110 m ³

Tabel 1: Aankoopscenario's perceel nr. 19

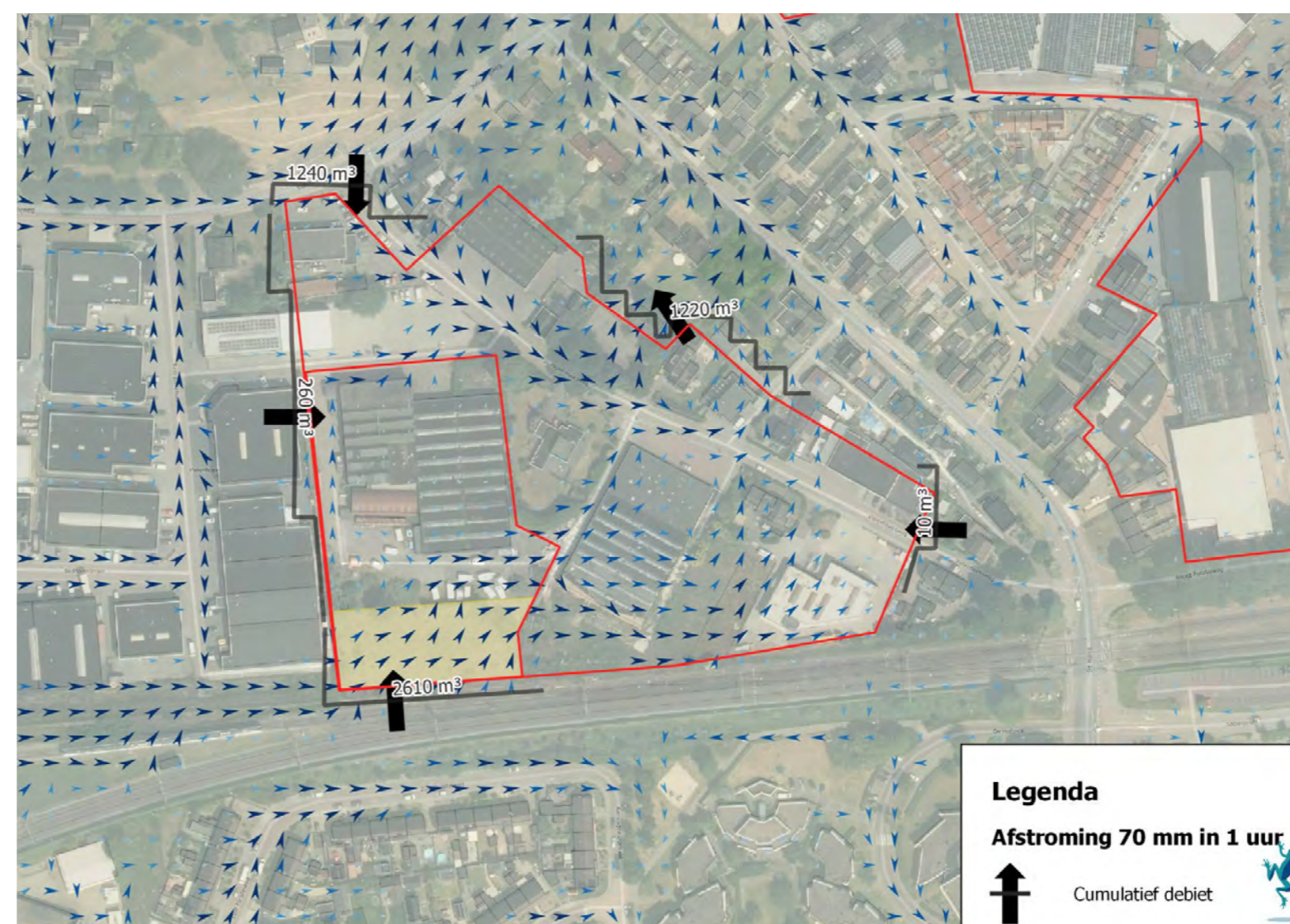
Violenhoek (figuur 1)

De afstroomroutes zijn verfijnd aan de hand van mini-pijltjes. Op de locaties waar een concentratie van pijlen het plangebied in of uitstromen is berekend wat het cumulatieve debiet is. De gepresenteerde **zwarte pijl** geeft de stromingsrichting aan. Met behulp van de maximale waterdieptekaart is berekend dat in het **geel** gearceerde gebied ca. 440 m³ water blijft staan bij een extreme bui van 70 mm in 1 uur. Ter hoogte van perceel Violenhoeksweg nr. 19 is een doorvoerlocatie van water richting de Violenhoeksweg. Er komt hier in totaal ca. 2.610 m³ water het gebied binnen. Door op perceel nr. 19 aanvullende waterberging te creëren zal de wateroverlast afnemen,

maar deze maatregel zal de benedenstroomse overlast niet voorkomen.

Per aankoopscenario is een inschatting gedaan van de aanvullende berging bij de aanleg van een bergingsveld/wadi, zie tabel 1.

Er kan eventueel extra berging gecreëerd worden door de bestaande spoorloot te verbreden of uit te breiden richting het westen (indien mogelijk met spoortalud). De beste aanvullende oplossing is het bovenstrooms realiseren van regenwaterbuffers om het gebied benedenstrooms te ontlasten.



Figuur 1: Quickscan wateroverlast Violenhoek

Bijlage

Quickscan wateroverlast

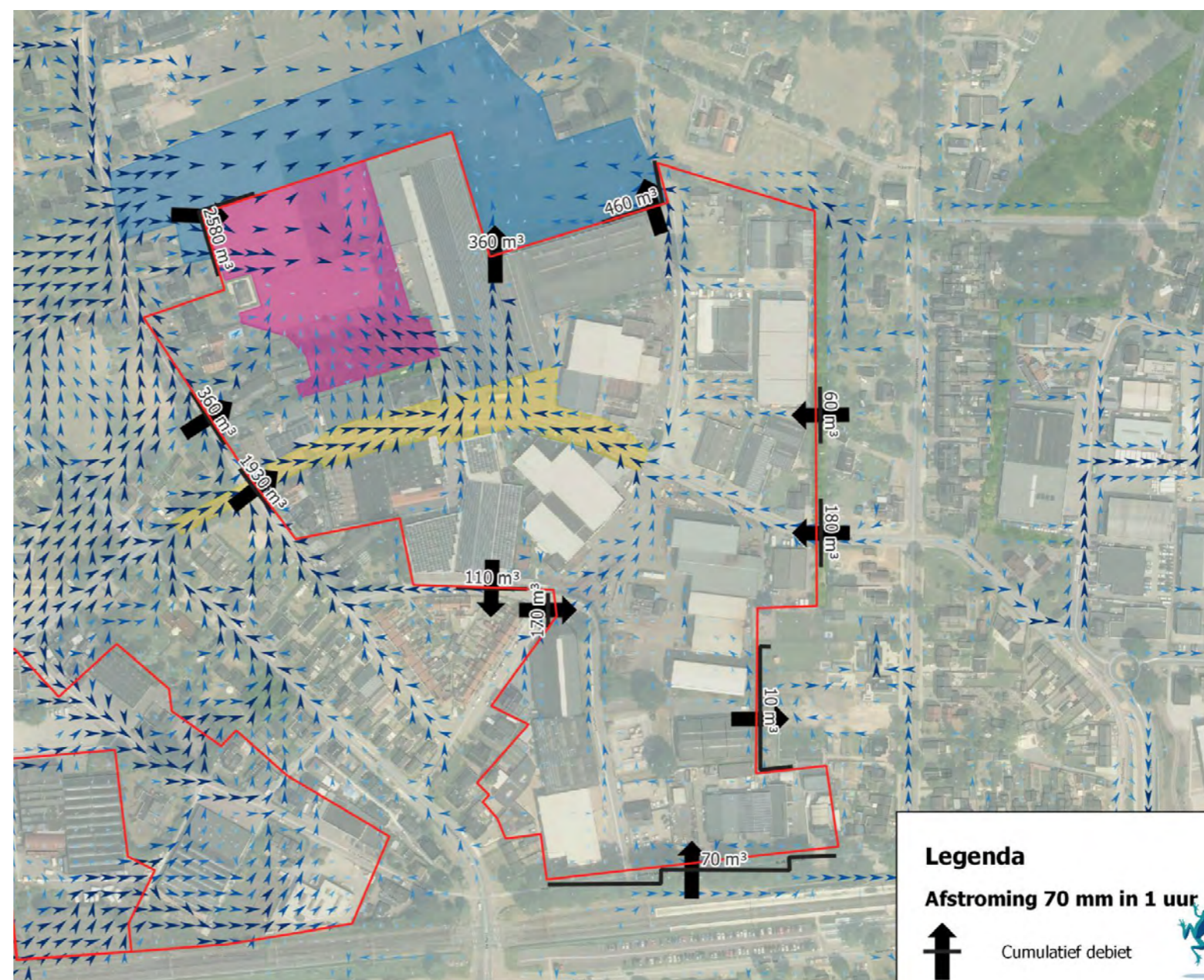
Kluinveen (figuur 2)

De wateroverlast in de omgeving van Kluinveen wordt veroorzaakt doordat er veel water afstroomt vanuit het landelijk gebied (Het Loo) naar Kluinveen. Tevens vindt er veel afstroming plaats vanuit de Violenhoeksweg, via de Industrieweg en langs het spoor. Op het perceel achter de Industrieweg nr. 9 verzamelt een groot deel van het water zich en blijft hier staan.

Met behulp van de maximale waterdieptekaart is berekend dat op het **geel** gearceerde gebied aan de Industrieweg ca. 1.310 m³ water wordt geborgen bij een extreme bui van 70 mm in 1 uur. Het **paars** gearceerde perceel ten noorden van de Industrieweg staat ca 5.450 m³ water. In het **blauw** gearceerde gebied buiten de plangrens staat ca. 5.840 m³ water.

Ook op deze locatie is te zien dat een grote hoeveelheid afstroomt vanuit het landelijk gebied naar het overlastgebied. Via de Industrieweg komt er in totaal ca. 1.930 m³ water het gebied binnen. Vanaf de West Kluinveenweg stroomt er ca. 2.940 m³ water het projectgebied binnen. De hoge mate van afstroming vindt plaats door het hoogteverschil i.c.m. de hoge verhardingsgraad in Kluinveen door bedrijvigheid.

De wateropgave in dit projectgebied is groot. Ook hier is het advies om zoveel mogelijk in te zetten op het bovenstrooms realiseren van regenwaterbuffers om het gebied benedenstrooms te ontlasten. Daarnaast dient er genoeg ruimte te worden gereserveerd binnen de voorkeursvariant om water te bergen in de openbare ruimte en op privaat terrein.



Figuur 2: Quickscan wateroverlast Kluinveen

COLOFON

Titel: Wierden Kluinveen Violenhoek
Scenario's en visie voor een duurzame ontwikkeling

In opdracht van: Gemeente Wierden

Opgesteld door: buro MA.AN
Terborchstraat 22
8011 GG Zwolle
Telefoon: 038 - 423 44 82

info@buromaan.nl

Datum: Juni 2024

MAAN
STEDENBOUW BEELDDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR


GEMEENTE **WIERDEN**