

An aerial photograph of a city area. In the center, there is a large, historic brick church with a prominent steeple. To the left of the church is a modern, circular building with a dark roof and a curved facade. Further left, there are several multi-story modern buildings with red brick facades. To the right of the church, there are more residential buildings and a large green field. A road with a red-paved section runs diagonally across the bottom right. The overall scene shows a mix of old and new architecture.

sa
co
n

arch
sted
land

gebiedsvisie herontwikkeling omgeving Stationsweg Wijhe

12 juni 2023

INLEIDING

Een aantal initiatiefnemers heeft zich gemeld bij de gemeente Olst-Wijhe met ideeën en plannen voor woningbouwontwikkelingen in de omgeving van de kerk aan de Stationsweg in Wijhe. De gemeente heeft aan de initiatiefnemers aangegeven positief te staan tegenover het realiseren van woningen in dit gebied, mits dit qua schaal, logistiek en karakter passend gebeurt. De gemeente heeft daarbij ook aangegeven dat, individueel gezien, de ruimtelijke inpassing van deze initiatieven complex en naar verwachting onhaalbaar is.

Er spelen in hetzelfde gebied nog een aantal ontwikkelingen. De St. Jozefschool zal in 2027 verhuizen naar een andere locatie waardoor de huidige schoollocatie vrij komt voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente wil onderzoeken hoe op deze plek een woningbouwontwikkeling kan plaatsvinden. Daarnaast heeft het kerkbestuur van de Onze Lieve Vrouw Onbevlekt Ontvangen besloten dat de kerk uit de eredienst onttrokken zal gaan worden. Op dit moment wordt er door de kerk een visie op de toekomst van het kerkgebouw gevormd.

Het biedt kansen deze (gewenste) ontwikkelingen in samenhang met elkaar te bezien en vormgeven. Een integraal plan voor het gebied kan meerwaarde bieden aan de plannen van alle vier initiatiefnemers. Met respect voor en in aansluiting op de kwaliteiten van deze prachtige locatie kan een nieuw en aantrekkelijk woongebied aan het dorp toegevoegd worden. De gemeente Olst-Wijhe heeft daarom het initiatief genomen een integrale gebiedsvisie te laten maken voor de locatie van de kerk, de tuin van de pastorie, de St. Jozefschool en de Bongerd 2-4. SACON heeft de opdracht gekregen om in overleg met de initiatiefnemers en gebiedseigenaren deze visie te maken.

Voorafgaand aan de planontwikkeling zijn individuele gesprekken met (vertegenwoordigers van) de vier initiatiefnemers gevoerd en in twee werksessies is gezamenlijk aan voorliggende gebiedsvisie gewerkt. Het is daardoor een visie geworden die over de erfgronden heen kijkt en door alle betrokkenen gedragen wordt.

Deze binnen de werkgroep geformuleerde gebiedsvisie is stap 1 in een proces. Aan het eind van dit visiedocument zijn aanbevelingen om een aantal zaken nader te onderzoeken opgenomen. Voorliggende visie is het uitgangspunt voor overleg met burens en andere stakeholders. Ook zal de visie in samenhang worden bezien met eventuele andere ontwikkelingen die in de omgeving aan de orde zijn. Deze vervolgstappen zullen leiden tot aanscherping van de visie tot een breed gedragen plan, welke ter goedkeuring voorgelegd zal worden aan het college en de raad.



De locatie omvat de percelen van de kerk, de pastorie, de St. Jozefschool en de Bongerd 2-4

INHOUD

uitgangspunten planvorming	4
verkenning	5
gebiedsvisie	21
randvoorwaarden	38
voorbeeldverkaveling	48
denkrichtingen herbestemming kerkgebouw	53
hoe verder	55
conclusie	59
colofon	60

UITGANGSPUNTEN PLANVORMING

Bij het maken van de gebiedsvisie is er door de initiatiefnemers 'met een breder perspectief' naar deze opgave is gekeken en zijn de eigendomsgrenzen buiten beschouwing gelaten in het belang van een goede integrale ruimtelijke ontwikkeling.

Na het vaststellen van de gebiedsvisie zullen door de grondeigenaren en de initiatiefnemers afspraken moeten worden gemaakt en zal er consensus bereikt moeten worden over de verdere uitwerking en realisatie. Hoe om te gaan met de verschillende eigendomsverhoudingen is daarbij een belangrijk aspect.

uitgangspunten van de gemeente/eigenaar schoollocatie

- Zorgvuldig omgaan met de historie van de plek en omgeving.
- Voor de nieuwe invulling de bestaande kwaliteiten en de dorps identiteit als uitgangspunt nemen.
- De Stationsweg is onderdeel van de hoofdgroenstructuur met waardevolle oude beuken en er is een bomenlijst met beschermenswaardige bomen op particuliere kavels. De gemeente zal uitgangspunten voor het omgaan met groen in het plangebied aanleveren.
- Woonmilieu: Gewenst is een woonomgeving die ouderen zoveel biedt dat ze hun gezinswoningen willen verlaten en ouderen en jongeren elkaar laat ontmoeten. Een omgeving met spelaanleidingen en één die bijdraagt aan maatschappelijke doelen.
- Woonprogramma:
 - Basis voor het woonprogramma binnen de gebiedsaanbak zijn de uitgangspunten van de woondeal van de provincie Overijssel (30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen).
 - Mix van wonen voor ouderen en jongeren (niet naast elkaar maar met elkaar).
- Een vast te stellen bouwvelop met (programmatisch) ruimte voor flexibiliteit, met een voorstel voor de woningdifferentiatie.
- Parkeren moet plaatsvinden volgens de normen, hiervan afwijken is eventueel gefundeerd mogelijk.

uitgangspunten van de kerk

- In de nabije toekomst wordt de kerk uit de eredienst onttrokken. Er wordt gewerkt aan een visie op de toekomst van het kerkgebouw. Wellicht draagt de integrale gebiedsvisie voor de (her)ontwikkelingen op en om de locatie bij aan/biedt dit inspiratie voor de interne visievorming.
- Een devotie-/bezinningsruimte blijft in het gebied, liefst in de nieuwbouw en in het zicht vanaf de Stationsweg.
- De nieuwe ontwikkelingen moeten de kwaliteit van het kerkgebouw en de omgeving respecteren.
- Een sociaal maatschappelijke functie voor herbestemming van het monumentale kerkgebouw heeft de voorkeur.

uitgangspunten van Trevin en de initiatiefnemer beschermd wonen

- Trevin heeft aangegeven een deel van de pastorietaanbouw te willen verkopen aan een initiatiefnemer om nieuwbouw voor beschermd wonen te realiseren. Trevin zal de zorg aan de bewoners gaan verlenen.
- Doelgroep: jonge mensen tussen de 20 en 30 jaar met 24 uren zorgvraag.
- Programma: 12 wooneenheden á 40 m² GO, een gemeenschappelijke keuken/woonkamer en ondersteunende ruimten (bergingen, sanitair, kantoor, techniek etc). Entree en buitenruimte zijn gemeenschappelijk.
- Een droom/wens: activiteiten die voor de bewoners van belang zijn in en om het terrein aanbieden. Met het Weijtendaal zal besproken kunnen worden of dagbesteding op deze locatie ook voor hun bewoners interessant kan zijn.

uitgangspunten van eigenaren Bongerd 2 en 4

- Handhaven van de huidige 2 bungalows
- 7 nieuwbouw appartementen, circa 110m² BVO met inpandige bergingen
- De benodigde parkeerplaatsen
- Kans: de heemtuin en de pastorietaanbouw met elkaar verbinden.

verkenning

HET PLANGEBIED LIGT TEN NOORDOOSTEN VAN HET CENTRUM



BEBOUWING IN PLANGEBIED



HISTORISCHE ONTWIKKELINGEN RONDOM PLANGEBIED

1890

De kerk en de pastorie zijn in 1870 gerealiseerd aan de Stationsweg. Op deze kaart is de Wihendaalseweg aan de noordzijde van het huidige plangebied al aangegeven.



1920

Op de kaart uit 1920 is zichtbaar dat meer woningbouw is gerealiseerd aan de zuidzijde van de Stationsweg. Aan de oostzijde van het plangebied is een weg gerealiseerd die de Wihendaalseweg verbindt met de Stationsweg.



1980

Op deze kaart is te zien hoe ten westen van het plangebied woningbouw is ontwikkeld, waaronder de eerste fase van Het Weijtendaal. Aan de NO zijde is de Meester-fabriek gebouwd. De Wihendaalseweg loopt niet meer door boven het plangebied langs.



BRON TOPOTJUREIS KADASTER

2020

Op deze kaart van de huidige situatie is de dorpsuitbreiding ten westen van het plangebied te zien. De route vanaf de Stationsweg richting het Meester terrein is verdwenen.



KERK EN PASTORIE

De kerk en de pastorie zijn rijksmonument. Omschrijving uit de waardestelling:

De kerk, gebouwd in 1870, is van algemeen cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang

- Als exponent van de bouwexplosie van katholieke kerken en pastorieën na het herstel van de Bisschoppelijke hiërarchie in 1853
- Vanwege de neogotische bouwstijl met elementen uit de Moorse en neo-Hollandse renaissance bouwstijl
- Als hoogtepunt in het oeuvre van architect G. te Riele
- Vanwege de ensemblewaarde met de pastorie
- Vanwege de beeldbepalende ligging aan de Stationsweg in Wijhe
- Vanwege de gaafheid van het exterieur en relatieve gaafheid van het interieur.

De pastorie, gebouwd in 1870, is van algemeen cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang

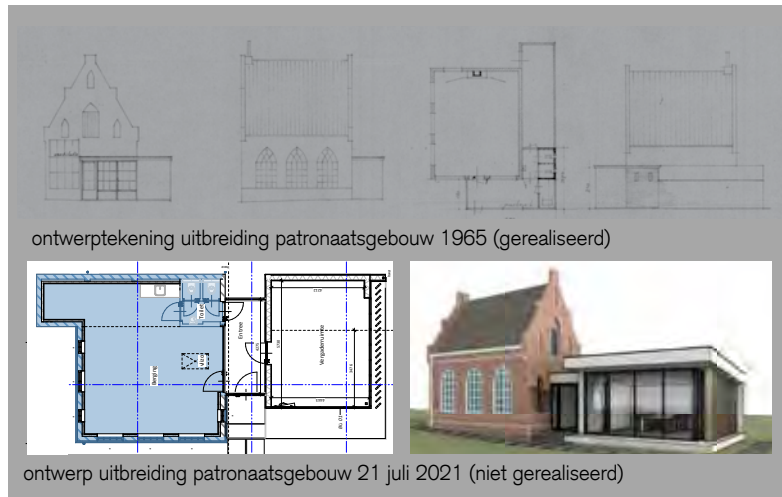
- Is exponent van de bouwexplosie van katholieke kerken en pastorieën na het herstel van de Bisschoppelijke hiërarchie in 1853
- Vanwege de neo-Hollandse renaissance bouwstijl met neogotische elementen
- Als hoogtepunt in het oeuvre van architect G. te Riele
- Vanwege de ensemblewaarde met de kerk
- Vanwege de beeldbepalende ligging aan de Stationsweg in Wijhe
- Vanwege de gaafheid van het exterieur



HET PATRONAATSGEBOUW

Het patronaatsgebouw stamt ook uit 1870. Het karakteristiek gebouw heeft geen monumentale status, maar is cultuurhistorisch waardevol.

Vroeger deed het gebouw dienst als kas en schuur voor de tuin, daarna kreeg het de functie van verenigingsgebouw. In 1965 is het gebouw uitgebreid en verbouwd ten behoeve van het geven van lager onderwijs. In 2021 is een nieuw verbouwings- en uitbreidingsontwerp gemaakt voor de functie kantoor en vergaderen. Dit (vergunde) ontwerp is niet gerealiseerd.



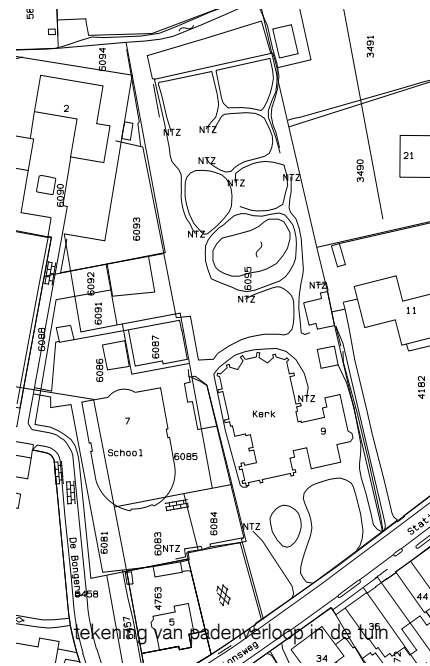
TUIN/PARK ACHTER KERK EN PASTORIE

De tuin is niet benoemd als monumentaal. Wel wordt gesproken van 'ensemblewaarde met de pastorie en tuinaanleg'.

'Het complex is opgenomen in een 19e eeuwse parkachtige tuinaanleg in Engelse landschapsstijl; voor (Z) een plein met grint, parkbomen in een grasperk, van de weg gescheiden door een smeedijzeren hekwerk; aan de achterzijde (N) gras met paden, verschillende soorten parkbomen en een vijver.'
Het padenpatroon in het park is verdwenen. Een dergelijk patroon geeft aan hoe de processie verliep. Ook konden deze paden gebruikt worden als zg. brevierpad. Een recente satellietfoto geeft deze paden aan: een pad in de vorm van een lus om de vijver, vervolgens en verbindingspad naar het achtergedeelte met alweer een pad in de vorm van een lus, en daarna een recht pad dat de tuin uitloopt, resp. naar de moestuin voert. Ook het voorplein van de kerk behoort waarschijnlijk bij deze oudere aanleg.*

BRON Stichting De DonderbergGroep

* Brevierpaden zijn dikwijls slingerende paden, aangelegd om in (een deel van) de stille tuin de gebeden van de dag uit het 'Brevier' (gebedenboek) te bidden



tekening van padenverloop in de tuin

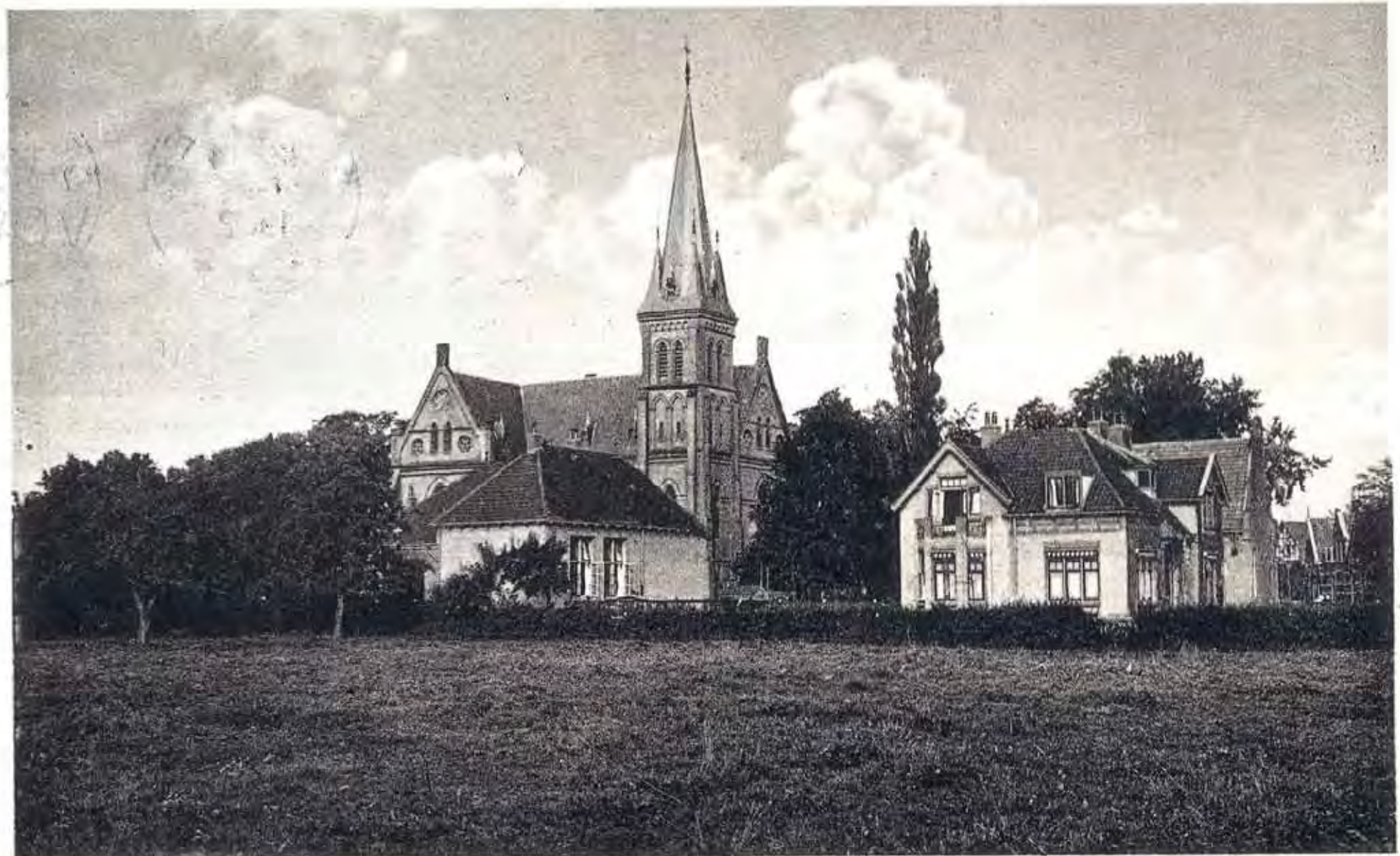


de tuin achter kerk en pastorie



Luchtfoto (2008) van de tuin achter kerk en pastorie

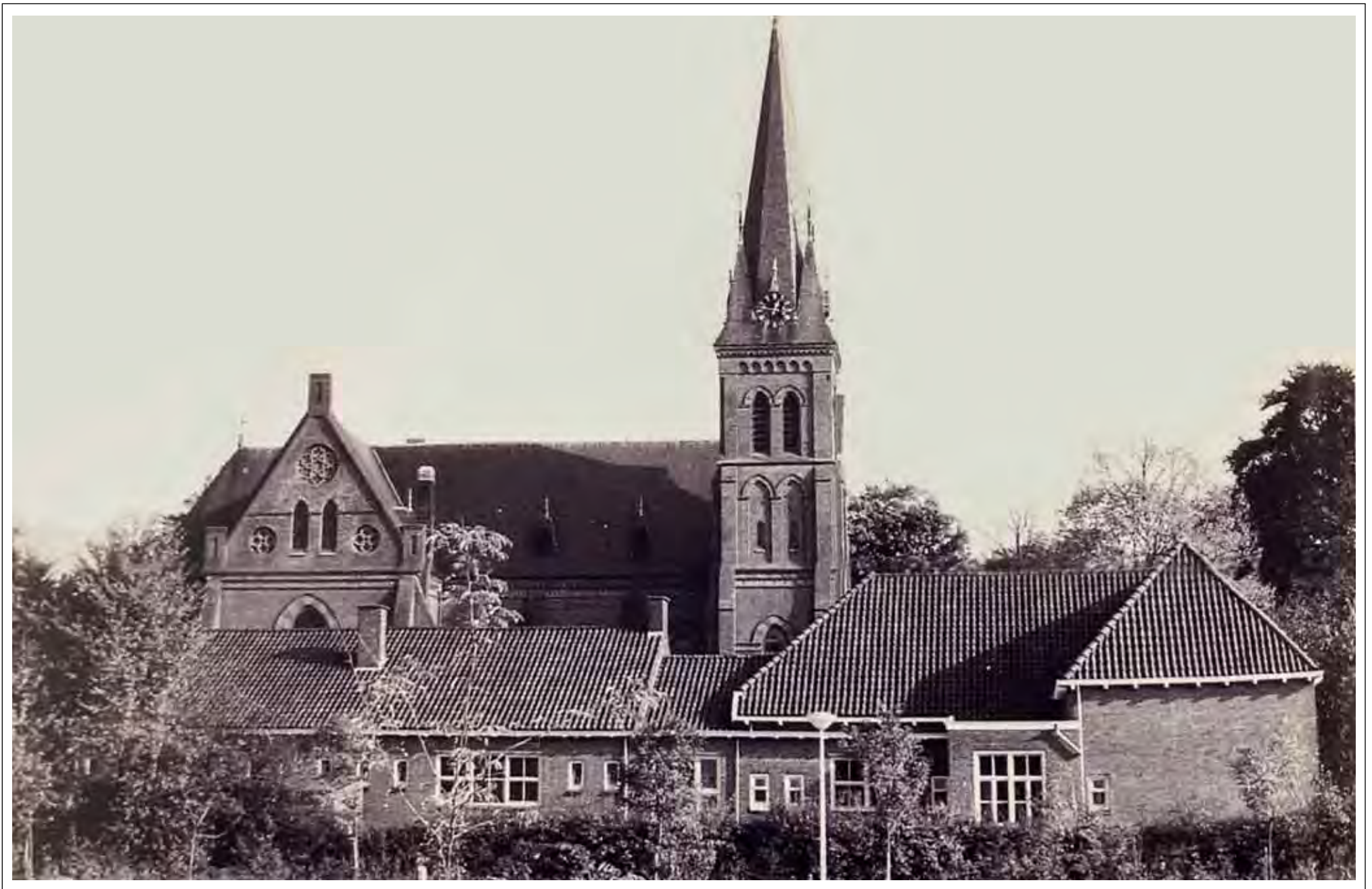
KERK, MEESTERSHUIS EN SCHOOL IN 1932



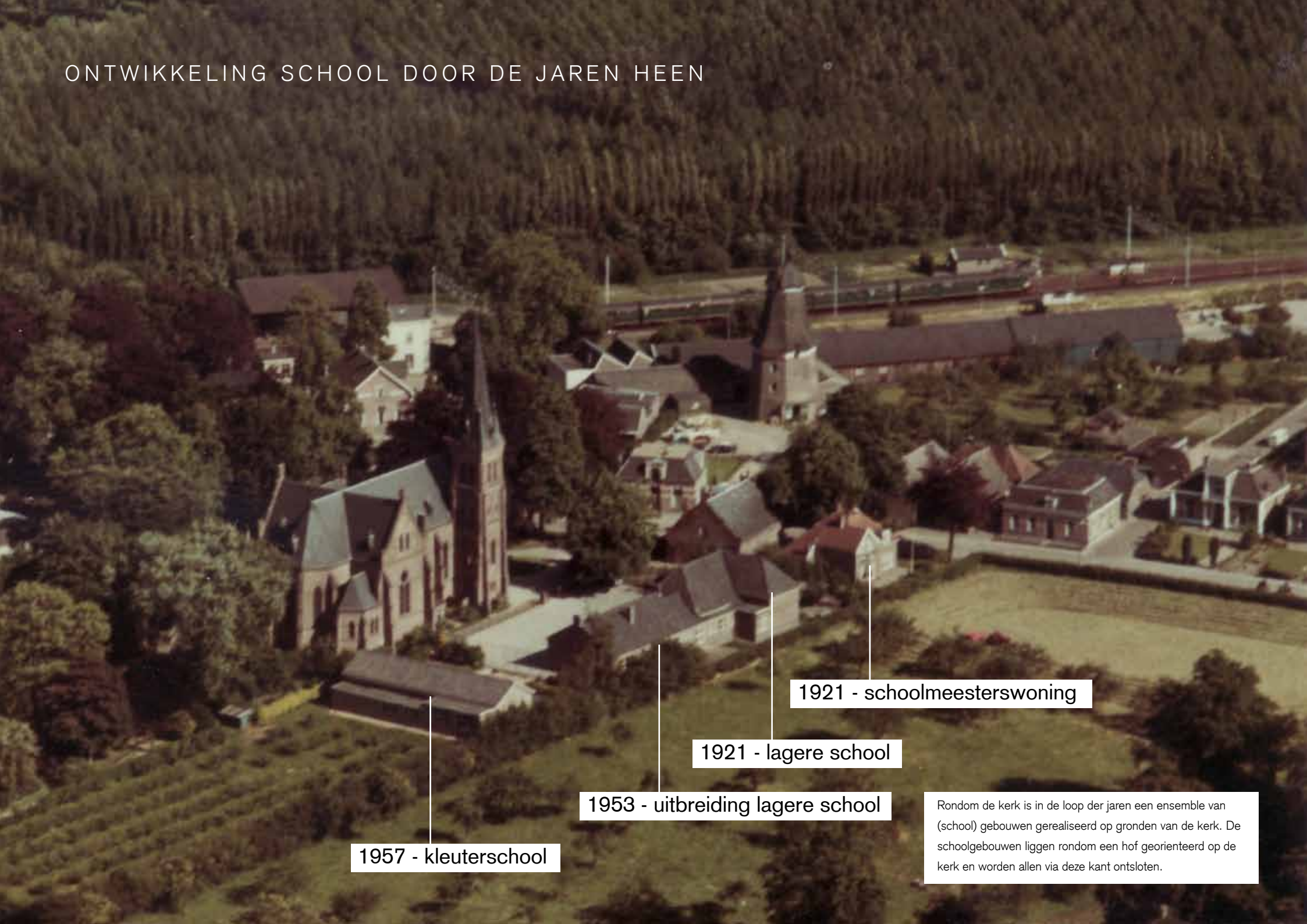
Wijhe

R. K. kerk en School

KERK EN SCHOOL IN 1970



ONTWIKKELING SCHOOL DOOR DE JAREN HEEN



1957 - kleuterschool

1953 - uitbreiding lagere school

1921 - lagere school

1921 - schoolmeesterswoning

Rondom de kerk is in de loop der jaren een ensemble van (school) gebouwen gerealiseerd op gronden van de kerk. De schoolgebouwen liggen rondom een hof georiënteerd op de kerk en worden allen via deze kant ontsloten.

RECENTE SCHOOL ONTWIKKELINGEN

In 1967 werd de St. Jozefschool verder uitgebreid met de bouw van een nieuwe kleuterschool in de boomgaard van de kerk. Het gebouw is ontworpen door de architect Grunstra die tevens de ontwerper was van het naastgelegen Weijtendaal. Op de situatieschets is te zien dat de nieuwe kleuterschool zich niet voegt in de orthogonale bebouwingsstructuur van de overige bebouwing rondom de kerk. De school ligt gedraaid ten opzichte van het kerkgebouw en is evenwijdig aan het naastgelegen Weijtendaal gepositioneerd.

In 1990 wordt de oude basischool vervangen voor nieuwbouw en verhuist ook de kleuterschool hier naar toe. De nieuwe school, een éénlaags gebouw, is modern en solitair vormgegeven. De oriëntatie is alzijdig en gaat geen relatie aan met de kerk en de groene omgeving. De voormalige kleuterschool is in 1990 verbouwd tot woningen en kantoor. In 2027 zal de St. Jozefschool verhuizen naar een nieuw gebouw elders en komt de locatie vrij voor nieuwe ontwikkelingen.



situatie schets nieuwbouw kleuterschool 1967



nieuwbouw St Jozefschool uit 1990



nieuwbouw St Jozefschool uit 1990



De kleuterschool is verbouwd tot 2 bungalows in 1990

MORFOLOGIE EN INFRASTRUCTUUR



Aan de noordzijde van de Stationsweg zijn diepe voortuinen en gevarieerde rooilijnen, allen ongeveer onder dezelfde hoek tov de straat. De bebouwing aan de zuidzijde is min of meer wegbegeleidend.

Met de bouw van het Weijtendaal is een schaalsprong in het gebied gemaakt. Het Weijtendaal is evenwijdig aan de Oranjelaan en de Wijendaalseweg gepositioneerd. De school ligt evenwijdig aan het kerkgebouw en heeft een groter bebouwingsoppervlak.

PLANGEBIED EN EIGENDOMSGRENZEN



- De gebiedsvisie houdt geen rekening met de huidige eigendomsgrenzen in het plangebied.
- De Bongerd heeft een profiel van 5,5 meter breed, waarvan 1,5 meter stoep. De weg versmalt ter plaatse van de heemtuin tot 3 meter.
- Het meestershuis heeft de autotoegang van de garage op het achtererf via recht van overpad over de parkeerplaats van de kerk.

BEBOUWING IN DE OMGEVING



Er is een groot verschil in bouwmassa en architectuur tussen het Weijtendaal en de overige bebouwing aan de Stationsweg.

WAARDEVOL GROEN



In 1971 is de heemtuin 'Ijsselflora' in Wijhe opgericht door Jan Veerman. Op een stuk grond van de gemeente en het Weijtendaal zijn verschillende soorten wilde planten verzameld. In deze tuin wordt de flora van de IJsselstreek getoond en beschermd. De heemtuin kreeg in 1996 de nieuwe naam 'Veermans Hof Ijsselflora'.



NB boomposities en kroonafmetingen ter indicatie, inmeting moet nog plaatsvinden

RESUMÉ UITGANGSPUNTEN GEBIEDSVISIE

- Handhaven waardevolle bebouwing en groen(structuur)
- Voor de nieuwe ontwikkeling de aanwezige kwaliteit en identiteit als uitgangspunt nemen en deze versterken
- Met de nieuwe ontwikkeling zorgvuldig aansluiten op de omgeving/bestaande context
- Vergroten/herstellen groene en natuurinclusieve kwaliteit in het gebied (groen maximaliseren / verharding minimaliseren)
- Realiseren van een gevarieerde, aantrekkelijke en inclusieve woonomgeving voor jong en oud
- Plek bieden aan maatschappelijke functies
- Plek bieden voor ontmoeten en spelen

gebiedsvisie

PLANCONCEPT GEBIEDSVISIE



ONTSLUITING BESTAAND

Het huidige profiel van de Bongerd maakt een knik en versmalt ter plaatse van de parkeerplaats bij de entree van de heemtuin.

BEBOUWING BESTAAND

De kerk en pastorie, de voortuin en het meestershuis zijn het gezicht van de locatie. Nieuwe ontwikkelingen in dit plangebied zullen plaatsvinden met respect en in aansluiting op de (monumentale) waarden hiervan.

GROEN BESTAAND

De waardevolle groenstructuur in en om het gebied wordt behouden en versterkt.



ONTSLUITING NIEUW

Door het huidige 5,5 m brede profiel van de Bongerd (weg met stoep) rechtdoor het plangebied in te trekken ontstaat een overzichtelijke en aantrekkelijke aanrijroute voor auto's naar drie kleinschalige en met groen omzoomde parkeerplekken. Door het chirurgisch aanpassen van het profiel komt ruimte vrij aan de linkerzijde van de weg, ter plaatse van het parkeerterrein bij de entree van de heemtuin. Voor dit deel zal een invulling gezocht worden. Het parkeerterrein naast het meesterhuis, toegankelijk via de Stationsweg, blijft behouden.

Dankzij deze heldere en compacte verkeers-ontsluitingsstructuur met geclusterd en kleinschalig parkeren is de groene (verblijfs)kwaliteit van het plangebied groot. Een aantal van de parkpaden zullen indien mogelijk toegankelijk gemaakt worden voor hulpdiensten.



BEBOUWING NIEUW

1. Naast en in samenhang met de kerk is plek voor (een ensemble van) 'bebouwing rondom een hof', een verkaveling geïnspireerd op de positionering van de schoolbebouwing in het verleden.
2. Aan de zuidzijde van de voormalige kleuterschool is plek voor bebouwing welke in vorm en positionering aansluit op het Weijtendaal.
3. Achterin de tuin van de kerk en pastorie is plek voor 'paviljoenbebouwing' welke zich in positie, vorm en architectuur voegt in de parkachtige tuin.

GROEN NIEUW

Met de inpassing van de nieuwbouw wordt de groene kwaliteit in het gebied vergroot/hersteld. Het stenige gebied rondom de school wordt weer onderdeel van de parkachtige tuin. De nieuwe tuin(en) staan in verbinding met de bestaande tuinen en paden. De woonomgeving wordt openbaar toegankelijk, nodigt uit tot ontmoeten en biedt plek voor spelen.

BEBOUWINGS CONCEPT

NB afmetingen bebouwing indicatief
inmeting groen moet nog plaatsvinden

- 1 Hofwonen
- 2 Appartementen
- 3 Paviljoen



GEBIEDSVISIE

ONTSluitING EN GROEN

- vergroten/herstellen groene kwaliteit in het gebied (maximaliseren)
- nieuwe tuin(en) in verbinding met de bestaande tuinen en paden
- woonomgeving nodigt uit tot ontmoeten en biedt speelaanleidingen
- een heldere en compacte verkeers-ontsluitingsstructuur en geclusterd en kleinschalig parkeren
- onderscheid in openbaar, semi - openbaar en privé terrein

BEBOUWING

- ensemble van nieuwbouw rondom hof naast (en in samenhang met) de kerk, geïnspireerd op positionering bebouwing in het verleden (1 Hofwonen)
- nieuwbouw naast voormalige kleuterschool, korrel en positionering op het kavel in aansluiting op het Weijtendaal (2 Appartementen)
- nieuwbouw in de vorm van een paviljoen achterin de tuin van de kerk (3 Paviljoen)
- plek voor maatschappelijke functies (ter plaatse van hofwonen, de kerk en/of het patronaatsgebouw)

SPELREGELS NIEUWBOUW

1 Hofwonen

- * voordeuren aan het hof / collectieve tuin
- * ensemble van gebouwen, met tuinmuren aan elkaar verbonden
- * bebouwing maakt verbinding met de kerk (bijv in detaillering, materiaal-, kleurgebruik)
- * alle voorzieningen zijn in hoofdvolume opgenomen (géén bijgebouwen)
- * aansluiting op padenstructuur omgeving

2 Appartementen

- * gezamenlijke entree aan entreepleintje op eigen erf
- * refereert in bouwhoogte en positionering op kavel aan het Weijtendaal
- * alzijdige gevels, 'luchtige' baksteenarchitectuur, balkons op de hoeken
- * alle voorzieningen zijn in hoofdvolume opgenomen (géén bijgebouwen)

3 Paviljoen

- * lichte/luchtige architectuur (referentie paviljoen in park)
- * één gezamenlijke entree en de gezamenlijke buitenruimte in/aan park
- * alle voorzieningen zijn in hoofdvolume opgenomen (géén bijgebouwen)



GEBIEDSVISIE

paviljoen (wonen
in (collectieve)
park-tuin)

behoud collectieve
parktuin (kwaliteit/
identiteit)

appartementen
(wonen aan
parktuin)

parkeren in
groen omhaag-
de 'koffer'

(collectieve)
kloostertuin

hofwonen
entrees aan
kloostertuin

auto entree over de
Bongerd, 'knik' uit
de weg



MASSASTUDIE BIJ VOORBEELDVERKAVELING



MASSASTUDIE BIJ VOORBEELDVERKAVELING



MASSASTUDIE BIJ VOORBEELDVERKAVELING



MASSASTUDIE BIJ VOORBEELDVERKAVELING



MASSASTUDIE BIJ VOORBEELDVERKAVELING



MASSASTUDIE BIJ VOORBEELDVERKAVELING



MASSASTUDIE BIJ VOORBEELDVERKAVELING



MASSASTUDIE BIJ VOORBEELDVERKAVELING



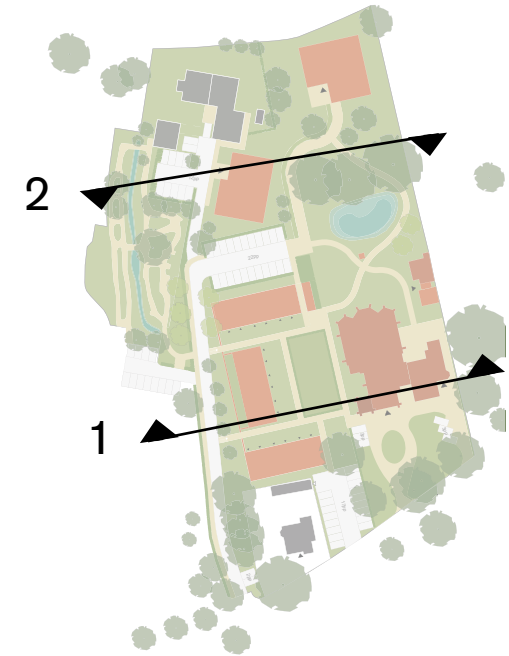
MASSASTUDIE BIJ VOORBEELDVERKAVELING



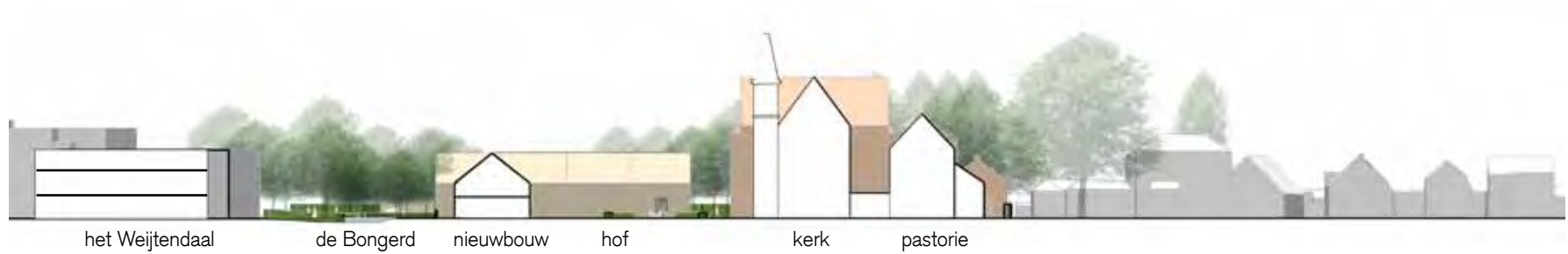
MASSASTUDIE BIJ VOORBEELDVERKAVELING



PROFIELEN



profiel 1



profiel 2



PROFIELEN



profiel 1



Stationsweg pastorie kerk park/tuin nieuwbouw beschermd wonen

profiel 2



de Bongerd 2/4 nieuwbouw appartementen parkeren nieuwbouw hof schoolmeesterswoning Stationsweg

randvoorwaarden

BEELDKWALITEIT OMGEVING



kleinschalige parkeerplaatsen met hagen omzoomd



gemeenschappelijke tuin in verbinding met tuin achter parochie en kerk



parochie- en kerktuin worden openbaar toegankelijk

BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR



de nieuwbouw naast voormalige kleuterschool is onderdeel van de collectieve (park)tuin



ensemble van nieuwbouw rondom hof naast (en in samenhang met) de kerk



nieuwbouw in de vorm van een paviljoen achterin de tuin van de pastorie

FUNCTIES EN INRICHTING TUINEN



park
siertuin
moestuin
spelaanleidingen

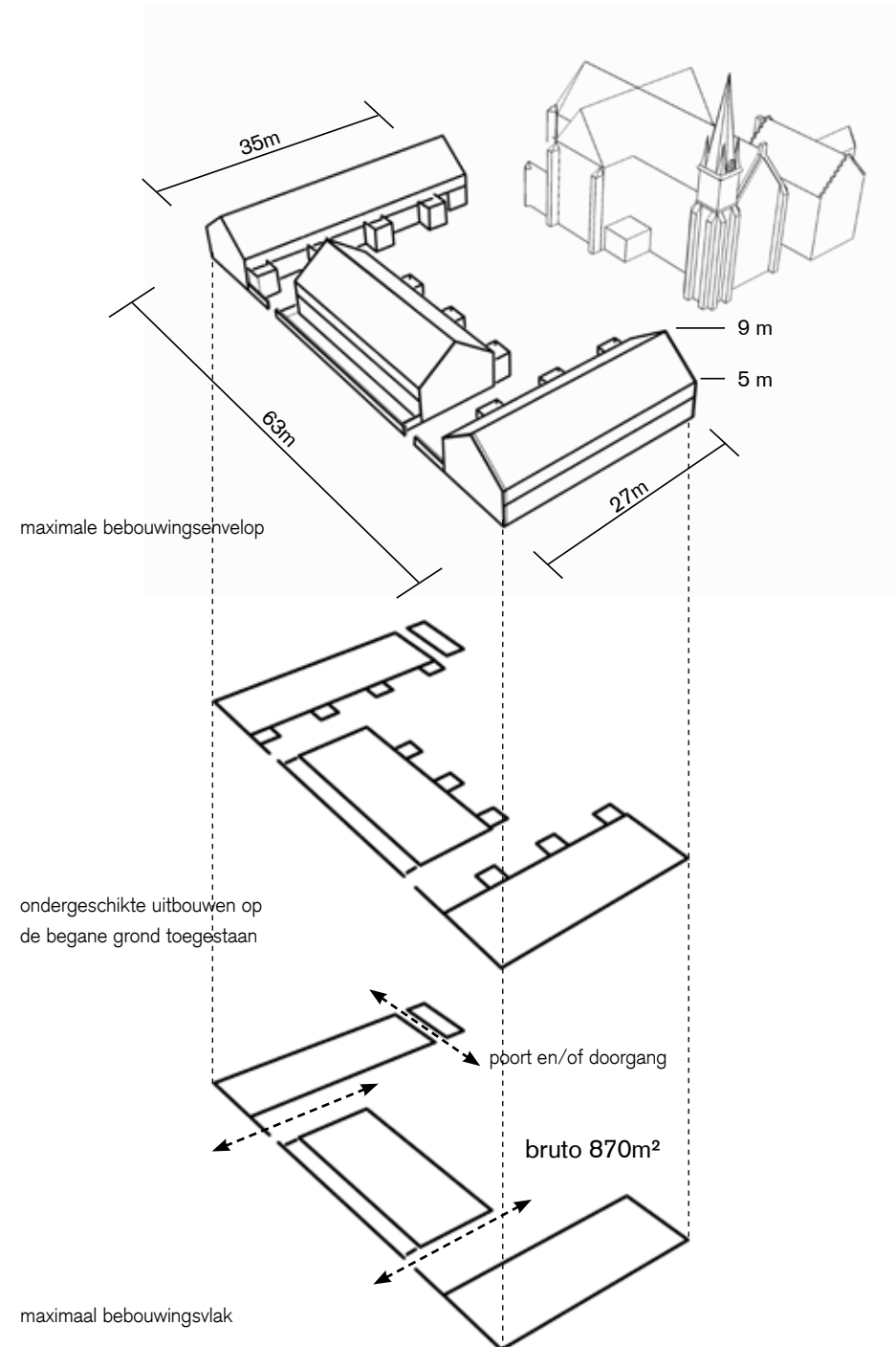
inrichtingsplan flexibel in te vullen en
uit te werken in samenspraak met de
bewoners en gebruikers van het gebied

RANDVOORWAARDEN HOFWONEN

ensemble van nieuwbouw rondom hof naast (en in samenhang met) de kerk, positionering geïnspireerd op bebouwing in het verleden.

spelregels nieuwbouw hofwonen:

- * voordeuren aan de hofzijde aan een (deels) collectieve tuin
- * ensemble van gebouwen, aan de Bongerd zijde met tuinmuren aan elkaar verbonden
- * de architectuur van de bebouwing maakt verbinding met de kerk (bijv in detaillering, materiaal-, kleurgebruik)
- * alle voorzieningen zijn in het hoofdvolume opgenomen, (géén bijgebouwen) ondergeschikte aan- of opbouwen als onderdeel van het architectonisch concept zijn op de begane gond mogelijk, randvoorwaarden hiervoor ntb
- * aansluiting op padenstructuur omgeving door doorgangen en/of poort(en)



REFERENTIEBEELDEN HOFWONEN



de architectuur van de woningen maakt verbinding met de kerk, de voordeuren zijn aan het hof, tuinmuren, woningen met privé terras in aansluiting op een collectieve tuin

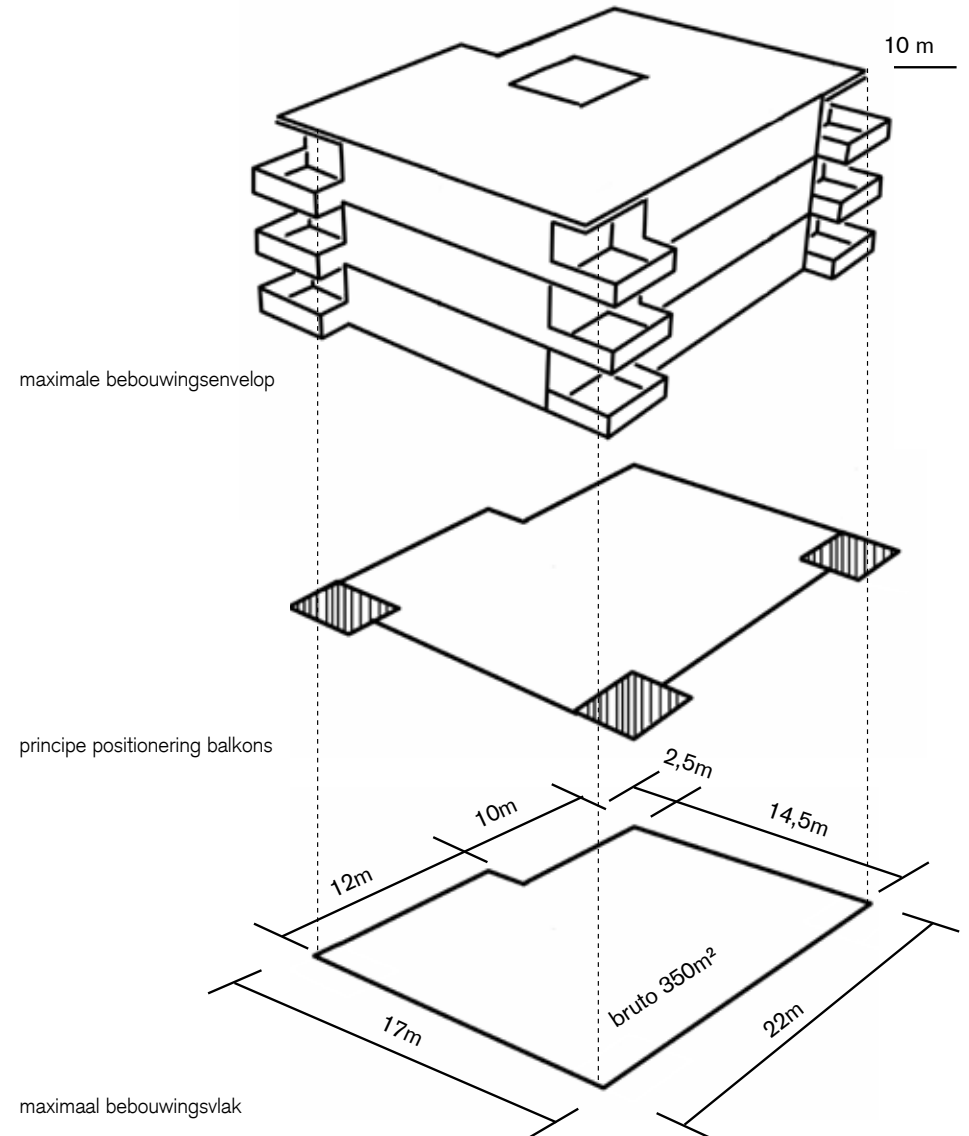
RANDVOORWAARDEN APPARTEMENTEN BONGERD

nieuwbouw naast voormalige kleuterschool,
positionering op het kavel is evenwijdig aan bebouwing het Weijtendaal
bebouwing in (park)tuin, tuin maakt hier (optisch) deel van uit

spelregels nieuwbouw appartementen:

- 3 laagse bebouwing, gebouwd binnen het aangegeven bebouwingsvlak (refereert in bouwhoogte en positionering op kavel aan het Weijtendaal)
- gezamenlijke entree aan entreepleintje
- alzijdige gevels, 'luchtige' baksteenarchitectuur
- balkons bij voorkeur op de hoek, deels binnen bebouwingsvlak/deels uitkragend
- buitenruimte begane grond woningen hebben een gebouwde erfscheiding
- alle voorzieningen zijn in het hoofdvolume opgenomen (géén bijgebouwen)

NB Voor de uitwerking van het ontwerp zijn reductie van het gevoel van massaliteit en het (optisch) onderdeel uitmaken van de collectieve tuin toetsingscriteria voor de welstand.



REFERENTIEBEELDEN APPARTEMENTEN



baksteen architectuur met zorgvuldige detaillering
een natuurlijk kleurenpalet



gebouw staat in de parktuin
afgebakende buitenruimte op de begane grond



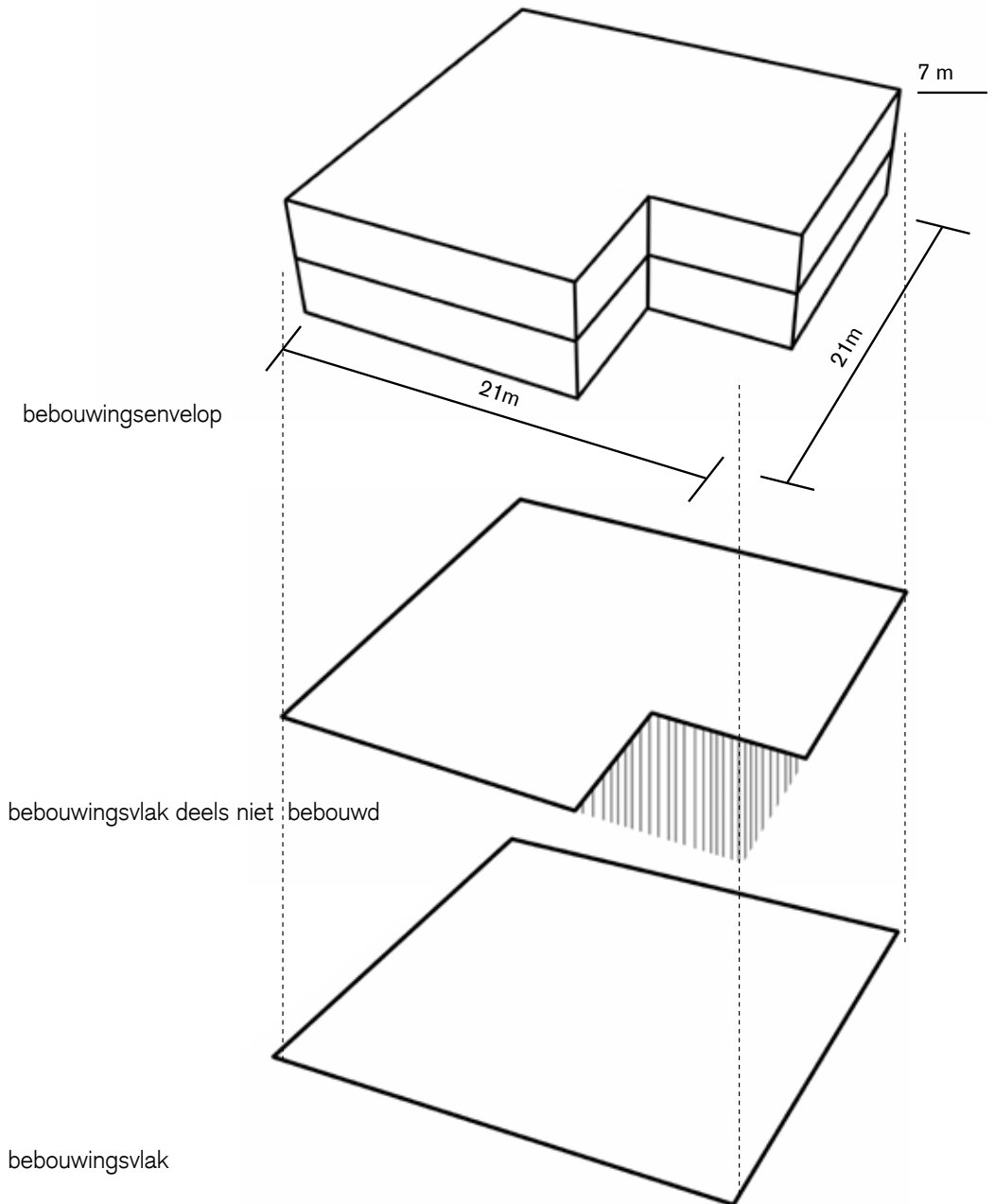
balkons en buitenruimten op de begane grond mogen deels uitkragen buiten bebouwingsvlak,
bij voorkeur geïntegreerd op de hoeken

RANDVOORWAARDEN PAVILJOEN

nieuwbouw in de vorm van een paviljoen achterin de parktuin

spelregels nieuwbouw paviljoen wonen:

- * 2 laagse bebouwing, gebouwd binnen het aangegeven bebouwingsvlak
- NB ontwerp vorm en positie gebouw te ontwerpen in aansluiting op het ontwerp van de tuin en het verloop van de paden
- * het bebouwingsvlak wordt niet maximaal bebouwd
- * lichte/luchtige architectuur (referentie paviljoen in park)
- * één gezamenlijke entree en de gezamenlijke buitenruimte in/aan park
- * alle voorzieningen zijn in hoofdvolume opgenomen (géén bijgebouwen)



REFERENTIEBEELDEN PAVILJOEN



lichtvoetige paviljoen architectuur,
zorgvuldige detaillering en in een natuurlijk kleurenpalet



gelede bebouwing in hoogte en/of footprint



ondergeschikte uitkragingen (bijvoorbeeld veranda)
mogelijk

voorbeeldverkaveling

VOORBEELDVERKAVELING

NB afmetingen bebouwing indicatief
inmeting groen moet nog plaatsvinden



VOORBEELD DIFFERENTIATIE

① HOFWONEN

- 9 benedenwoningen (60 á 65 m² GO)
(of 8 benedenwoningen en een bezinningsruimte)
- 10 bovenwoningen (60 á 65 m² GO)

② APPARTEMENTEN BONGERD

- 8 appartementen (90 á 95 m² GO)

③ PAVILJOEN WONEN

- 12 onzelfstandige eenheden (circa 55 m² GO per eenheid)

39 nieuwe wooneenheden



VOORBEELD DIFFERENTIATIE - PARKEREN

		PARKEERNORM BENODIGD PARKEREN	
1	HOFWONEN		
9	benedenwoningen (60 á 65 m2 GO) (of 8 benedenwoningen + bezinningsruimte)	1,6	14,4
10	bovenwoningen (60 á 65 m2 GO)	1,6	16,0
2	APPARTEMENTEN BONGERD		
8	appartementen (90 á 95 m2 GO)	1,6	12,8
3	PAVILJOEN WONEN		
12	onzelfstandige eenheden (ca. 55 m2 GO)	0,6	7,2
<hr/>			
39	nieuwe wooneenheden		
	KERK, nieuwe functie onbekend, aannahme benodigde parkeerplaatsen		4,0
	bestaande woningen in het gebied		
1	vrijstaande woning (meesterhuus)	2,0	2,0
9	onzelfstandige zorgwoningen pastorie	0,6	5,4
2	halfvrijstaande woningen de Bongerd	1,8	3,6
<hr/>			
BENODIGD PARKEREN			65,4

parkeernorm gemeente Olst-Wijhe 'rest bebouwde kom'

vrijstaande woning	2,0
halfvrijstaande woning	1,8
rijwoning/sociale woning	1,6
appartement kleiner dan 100 m2	1,6
serviceflat/aanleunwoning	1,0
verzorgingshuis	1,0
kamer verhuur	0,6

Getekend parkeren

bestaande parkeerbox naast meestershuus	17
hoek Bongerd-Stationweg	2
voorterrein kerk en pastorie	6
de Bongerd	12
centraal gelegen nieuwe parkeerbox	22
	<hr/>
	59

NB nader onderzoek nodig naar (reductie van) parkeerplaatsen

VOORBEELD DIFFERENTIATIE - ALTERNATIEF

① HOFWONEN

- 9 benedenwoningen (60 á 65 m² GO)
(of 8 benedenwoningen en een bezinningsruimte)
- 10 bovenwoningen (60 á 65 m² GO)

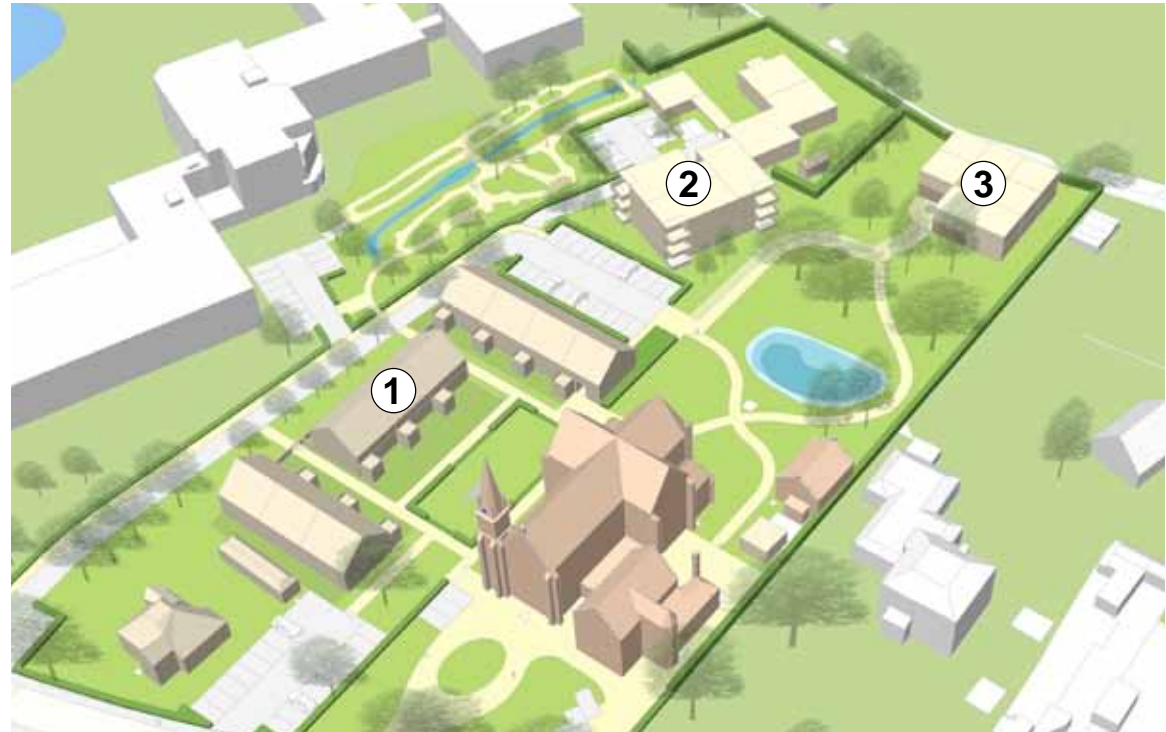
② APPARTEMENTEN BONGERD

- 8 appartementen (90 á 95 m² GO)

③ PAVILJOEN WONEN

- 12 onzelfstandige eenheden (circa 55 m² GO per eenheid)

39 nieuwe wooneenheden



In de voorbeeld differentiatie voor het hof is getekend: woningen van 8.7m breed en 10m diep.

Binnen dezelfde bouwvelop kunnen ook andere programma's gerealiseerd worden, bijvoorbeeld: 3 woningen met beukmaat 8.7m (26.1m) vervangen voor 6 woningen met een beuk van van 4.5m (27m), waarmee 3 beneden- en 3 bovenwoningen veranderen in 6 grondgebonden woningen (á 70 GO).

denkrichtingen herbestemming
kerkgebouw

NIEUWE FUNCTIES VOOR DE KERK?



bierbrouwerij en/of restaurant



kantoor



sporthal en/of filmtheater

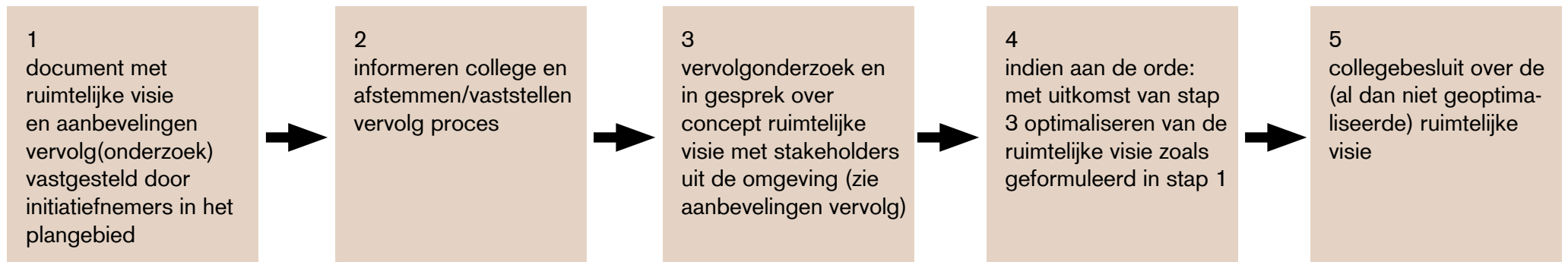


multifunctioneel:
lezingen, concerten, exposities, rouwen en trouwen



hoe verder

GLBAAL STAPPENPLAN






AANBEVELINGEN VERVOLG

- in gesprek met stakeholders (het Weijtendaal, de heemtuin, de omwonenden, Salland wonen) over kansen en aandachtspunten die zij willen meegeven voor de ontwikkelingen in het plangebied
- afstemmen met de initiatiefnemers op welke manier zij gaan bijdragen aan de realisatie van deze gebiedsvisie en daarmee ook hun eigen initiatief
- afspraken maken over eigendom, beheer en onderhoud
- afstemmen te realiseren programma per initiatiefnemer versus benodigde en beschikbare parkeerplekken in het plangebied
- verdiepend onderzoek tav bereikbaarheid voor hulpdiensten, vaststellen kaders ten aanzien hiervan (zie ook p 58)
- waardemeting en inmeting bomen en tuinen
- uitwerken en vaststellen kaders voor verdere planvorming
- in gesprek met grondeigenaren/initiatiefnemers van (mogelijke) ontwikkelingen grenzend aan dit plangebied en deze in samenhang bezien. Mogelijkheden en kansen hiervan benoemen. Met deze input onderzoek doen naar optimalisatie gebiedsvisie

TE ONDERZOEKEN PUNTEN TAV BEREIKBAARHEID

In vervolfase te onderzoeken punten:

-  realiseren langzaamverkeers verbinding naar noordzijde locatie?
Zo ja hoe en waar?
-  nodig om ook deze route toegankelijk te maken voor hulpdiensten?
Zo ja hoe en waar?
-  is autotoegankelijkheid vanaf de noord- of oostzijde van het terrein mogelijk?



optimalisatie ruimtelijke visie

CONCLUSIE

Gemeente Olst-Wijhe constateerde dat ruimtelijke inpassing van de door verschillende betrokkenen gewenste ontwikkelingen complex en wellicht onhaalbaar is wanneer de initiatieven individueel worden opgepakt en deze met het oog op een goede ruimtelijke ordening niet kansrijk zijn. Partijen hebben elkaar nodig om eenieders initiatief te kunnen realiseren. Dit wordt door alle initiatiefnemers onderschreven.

De voorliggende concept visie gebiedsaanpak Stationsweg is een uitwerking die over de erf grenzen heen kijkt en de individuele initiatieven en daarmee ook het plangebied versterkt.

Deze concept visie wordt unaniem gedragen door de initiatiefnemers waarbij er ook consensus is afgegeven om de verdere uitwerking gezamenlijk op te pakken. Initiatiefnemers denken hiermee een inspirerende visie op te leveren waar Wijhe blij van zal worden.



Burg. Roelenweg 28

8021 EW Zwolle

T 038-4221050

info@sacon.nl

www.sacon.nl

projectteam Sacon

hanneke rinkel

herman pel



opdrachtgever

Natasja Hulsebos

Gemeente Olst-Wijhe

Raadhuisplein 1

8131 BN Wijhe