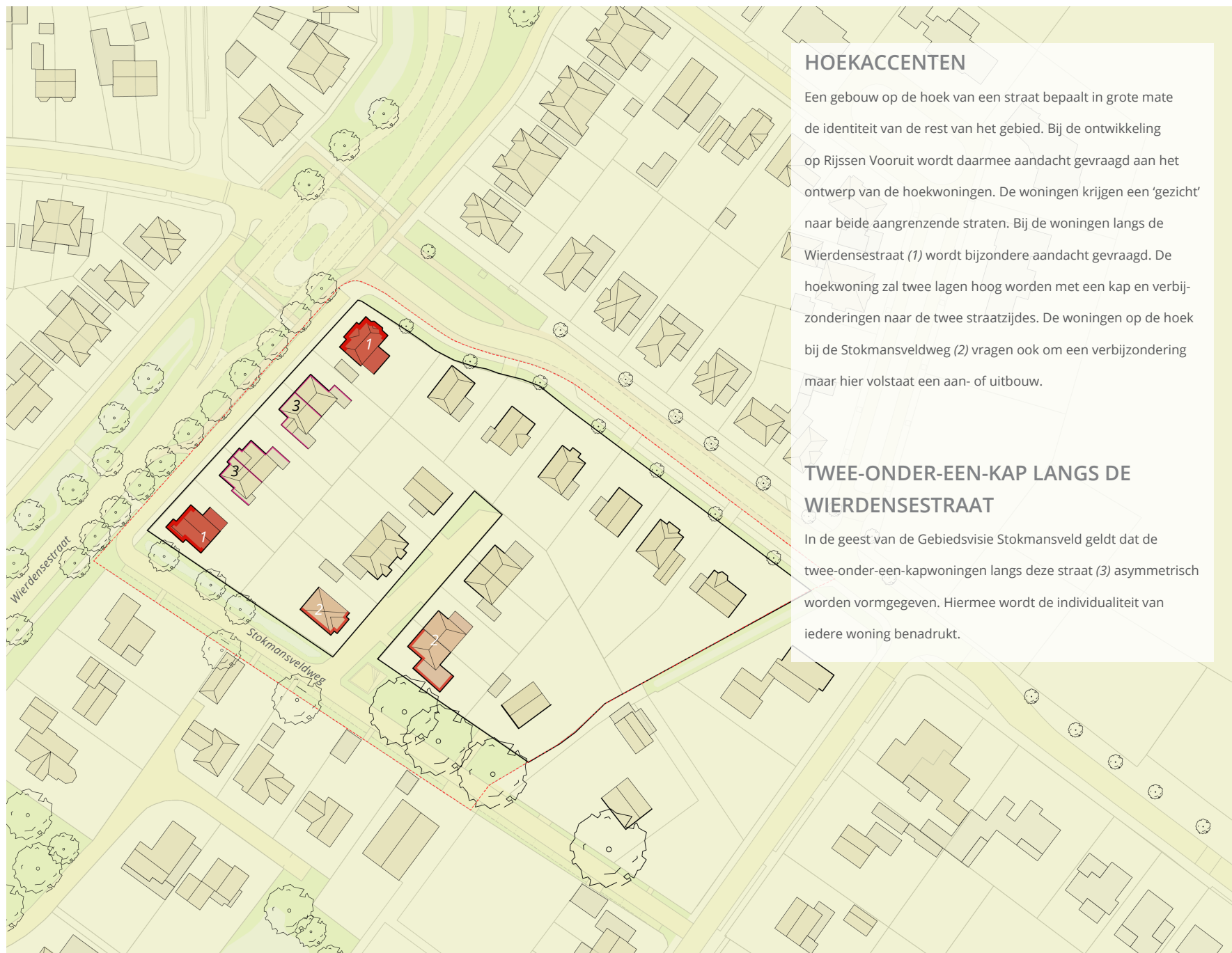


ONTWIKKELCRITERIA RIJSSEN VOORUIT ONDERDEEL VAN BESTEMMINGSPLAN



BREEN stedenbouw 2 september 2019





HOEKACCENTEN

Een gebouw op de hoek van een straat bepaalt in grote mate de identiteit van de rest van het gebied. Bij de ontwikkeling op Rijssen Vooruit wordt daarmee aandacht gevraagd aan het ontwerp van de hoekwoningen. De woningen krijgen een 'gezicht' naar beide aangrenzende straten. Bij de woningen langs de Wierdensestraat (1) wordt bijzondere aandacht gevraagd. De hoekwoning zal twee lagen hoog worden met een kap en verbijzonderingen naar de twee straatzijdes. De woningen op de hoek bij de Stokmansveldweg (2) vragen ook om een verbijzondering maar hier volstaat een aan- of uitbouw.

TWEE-ONDER-EEN-KAP LANGS DE WIERDENSESTRAAT

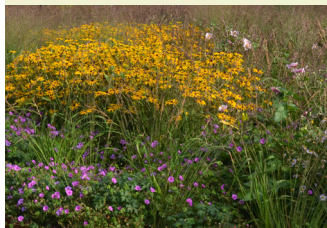
In de geest van de Gebiedsvisie Stokmansveld geldt dat de twee-onder-een-kapwoningen langs deze straat (3) asymmetrisch worden vormgegeven. Hiermee wordt de individualiteit van iedere woning benadrukt.

SFEERIMPRESSIE

Woningbouwvoorbeelden

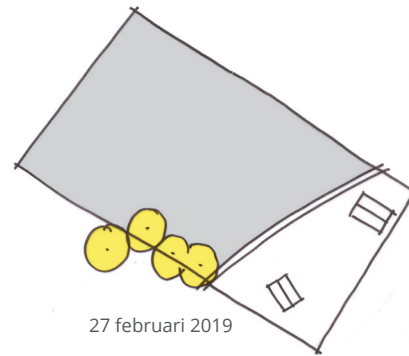


Groen, bestrating en spelen





STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP RIJSSSEN VOORUIT





STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING RIJSSSEN VOORUIT

AANLEIDING

Een voetbalvereniging is belangrijk voor een stad. Het neemt een prominente plek in het sociaal-maatschappelijke leven in. Rijssen Vooruit (RV) heeft een lange geschiedenis en iedereen weet waar Rijssen Vooruit speelt.

De voetbalvereniging gaat verhuizen naar een andere locatie binnen Rijssen. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om over deze welbekende plek in de stad na te denken. Een plek die een nieuwe betekenis gaat krijgen. Het voornemen is om op het voetbalveld woningen en een speelvoorziening te ontwikkelen.

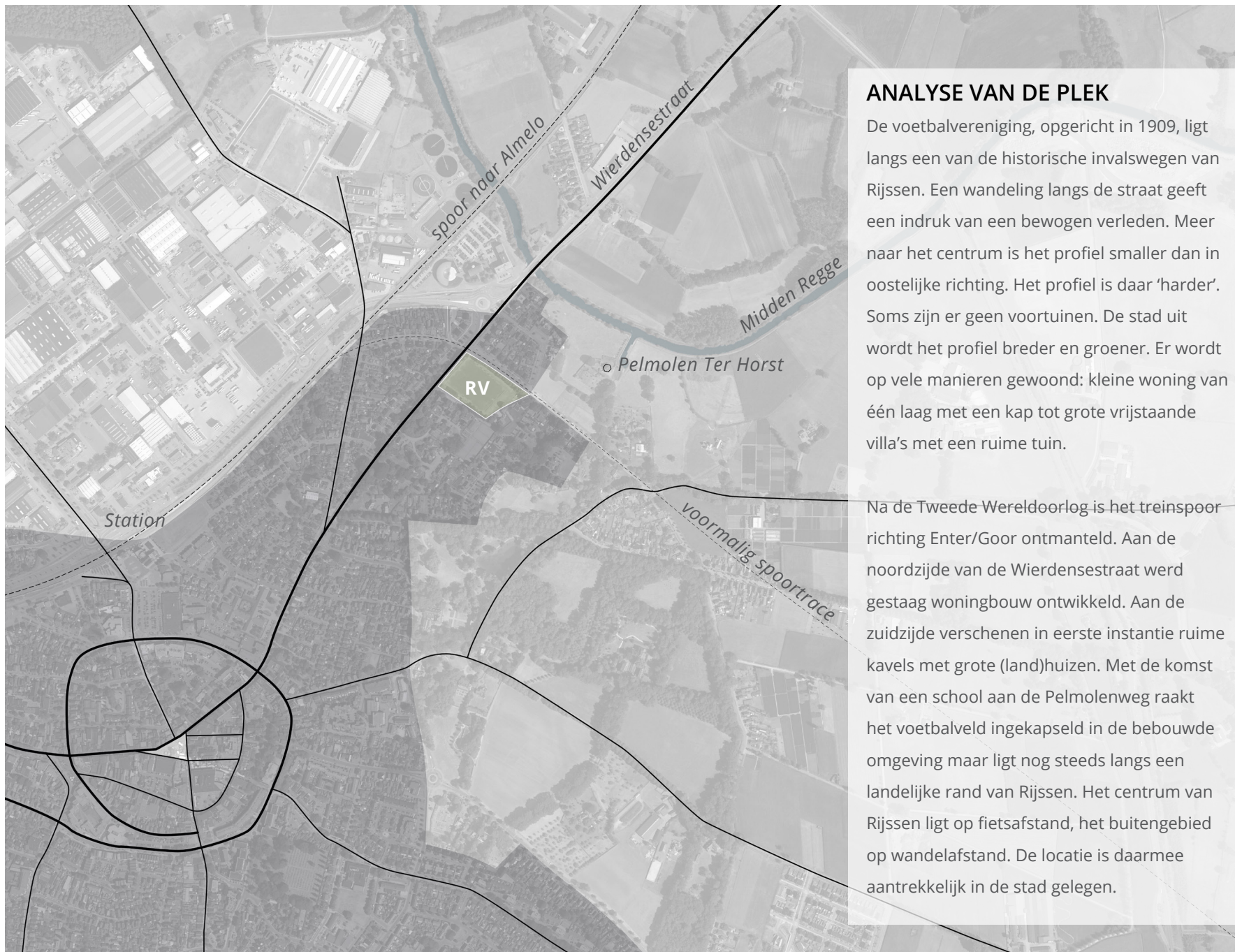
Het terrein van Rijssen Vooruit ligt aan een historische weg in de stad. Ontwikkeling op deze locatie vormt daarmee een belangrijk onderdeel van de beleving van Rijssen. Een woningbouwontwikkeling moet zich voegen tussen de aangrenzende bebouwing en groen. De woningbouwontwikkeling op deze plek wordt een nieuw hoofdstuk van de geschiedenis van de Wierdensestraat.

Ter Steege gaat invulling geven aan de gebiedsontwikkeling en legt een passend ontwerp voor een nieuwe buurt in Rijssen voor. De kavels en woningen zullen aansluiten bij de directe omgeving en geven invulling aan de wensen van woningzoekenden.

Dit stedenbouwkundig voorstel geeft een indruk over hoe naar de plek wordt gekeken, de vraag uit de markt wordt gezien en hoe er verkavelt kan worden. Het is het resultaat van een stedenbouwkundige verkenning die met de buurt en ambtelijk binnen de gemeente Rijssen-Holten is besproken.

Rijssen, 27 februari 2019





ANALYSE VAN DE PLEK

De voetbalvereniging, opgericht in 1909, ligt langs een van de historische invalswegen van Rijssen. Een wandeling langs de straat geeft een indruk van een bewogen verleden. Meer naar het centrum is het profiel smaller dan in oostelijke richting. Het profiel is daar 'harder'. Soms zijn er geen voortuinen. De stad uit wordt het profiel breder en groener. Er wordt op vele manieren gewoond: kleine woning van één laag met een kap tot grote vrijstaande villa's met een ruime tuin.

Na de Tweede Wereldoorlog is het treinspoor richting Enter/Goor ontmanteld. Aan de noordzijde van de Wierdensestraat werd gestaag woningbouw ontwikkeld. Aan de zuidzijde verschenen in eerste instantie ruime kavels met grote (land)huizen. Met de komst van een school aan de Pelmolenweg raakt het voetbalveld ingekapseld in de bebouwde omgeving maar ligt nog steeds langs een landelijke rand van Rijssen. Het centrum van Rijssen ligt op fietsafstand, het buitengebied op wandelafstand. De locatie is daarmee aantrekkelijk in de stad gelegen.



ANALYSE VAN RIJSEN VOORUIT EN OMGEVING

Het terrein van RV (13.000m²) ligt strak ingebed tussen drie wegen en grenst aan de zuidoostzijde aan een voormalige beek en privé kavels. Het veld opent zich naar de Wierdensestraat. Langs de andere zijden wordt het veld afgeschermd door bomen (Pelmolenweg) en bebouwing (tribune, kantine aan de Stokmansveldweg).

De Wierdensestraat heeft een onregelmatig profiel. In de omgeving van RV is de zuidzijde van de straat 'losjes' verkaveld en staan er grote woonhuizen met ruime voortuinen. Deze zijde van de straat wordt gekenmerkt door veel groen. De noorzijde van de straat is intensiever en meer constant bebouwd. Aan de overzijde van de Pelmolenweg is recent nieuwbouw gerealiseerd.



Ligging aan de Wierdensestraat

ANALYSE VAN WOONWENSEN

Tussen juli 2017 en januari 2019 is een enquête gehouden om de woonwensen van een mogelijke ontwikkeling op het terrein van RV te onderzoeken. Er hebben ruim 90 respondenten gereageerd. Merendeel van hen hebben aangegeven zich als een serieuze kandidaat voor een woning of kavel te zien.

Belangrijkste uitkomsten uit enquête

Kaveltype

Circa de helft is op zoek naar een twee-onder-een-kap, de rest wil een vrijstaande woning. Een kavel voor zelfbouw is erg gewild. Een kavelmaat tussen 300 en 500 m² is bij driekwart van de mensen aangegeven. Circa 60 % geeft aan over een budget tussen € 300.000 en € 400.000,- te beschikken.

Voorzieningen

Merendeel van de mensen staat open voor een speelplek als onderdeel van de ontwikkeling.



Ligging van het terrein tussen woonstraten



Uitkomsten enquête 2017-2019 (n=90)

Bron: Nieuwbouw Nederland BV

RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

Gebiedsvisie Stokmansveld dd maart 2014 (vigerend beleid)

Structuur

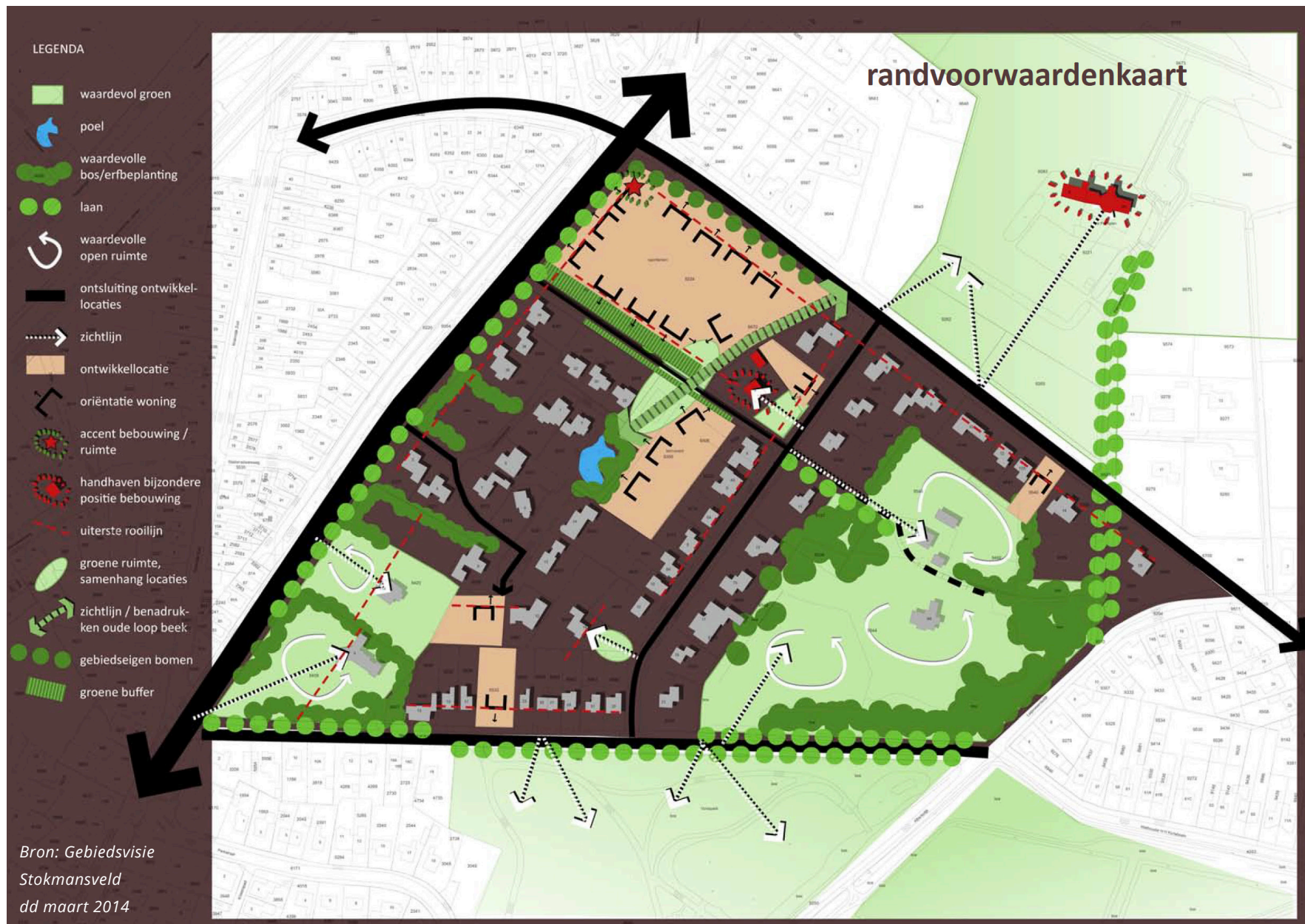
1. Behoud bomenrij Wierdensestraat;
2. Bomenrij Pelmolenweg vervangen door gebiedseigen bomen, in zelfde lijn als huidige Douglassparren;
3. Versterken herkenbaarheid en groen/blauwe structuur van de Molenbeek;
4. Realiseren van speelgelegenheden binnen de buurt
5. Ruimtelijke relatie versterken tussen de Molenbeek, het nieuw te ontwikkelen woonwijkje op de tennisbanen, het groene gebied met de bestaande poel van het Molenbeekpark en de Pelmolenweg met het aangrenzende buitengebied;
6. Groene inrichting aan de achtergrenzen van de bestaande woningen aan de Stokmansveldweg en aan noordzijde van Stokmansveldweg;
7. Ontsluiting vindt plaats via bestaande wegen Wierdensestraat, Pelmolenweg en Stokmansveldweg;
8. De kruising Pelmolenweg / Wierdensestraat accentueren met bijzondere bebouwing of groene openbare ruimte;
9. Woningen georiënteerd op beide doorgaande wegen en op Stokmansveldweg.

Bebouwing

10. Zijde Wierdensestraat voorgevelrooilijn vrij, minimaal 5 meter uit voorste perceelgrens
11. Zijde Pelmolenweg aansluiting op rooilijn Pelmolenweg 4- 16
12. Zijde Stokmansveldweg voorgevelrooilijn vrij, achter de bebouwing op nr 3;
13. Maximale bouwmassa 2 lagen met kap;
14. Kap is verplicht, zadeldak, schilddak of mansardedak; woningen op hoek hebben een dubbele oriëntatie, geen blinde kopgevels aan openbare ruimte;
15. Uitsluitend grondgebonden woningen, vrijstaand langs Wierdensestraat en Pelmolenweg, vrijstaand en/of tweekappers langs Stokmansveldweg (geen rijwoningen) afhankelijk van inpassing in het woningbouwprogramma.

Overig

- Geen directe kavelontsluiting vanaf Wierdensestraat, maar via een ventweg
- Voor het kruispunt Wierdensestraat-Pelmolenweg wordt gezocht naar ruimte voor een rotonde
- Materialisatie: openbare ruimte gelijk aan Oude Veer (m.n. gebakken)
- Waterberging: 30 mm hwa binnen plan
- Expressie: Welstandsnota is toetsingskader
- Geluid: Hogere grenswaarde (geluid) nodig Wierdensestraat

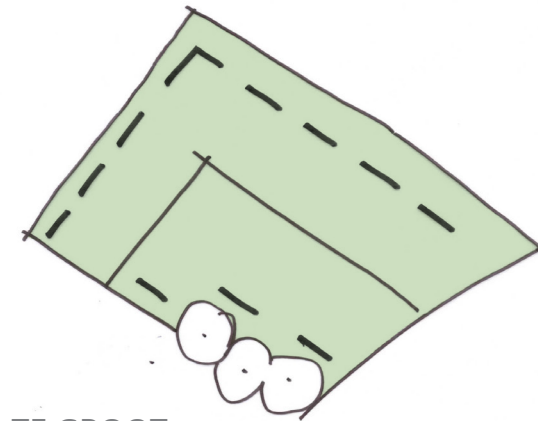
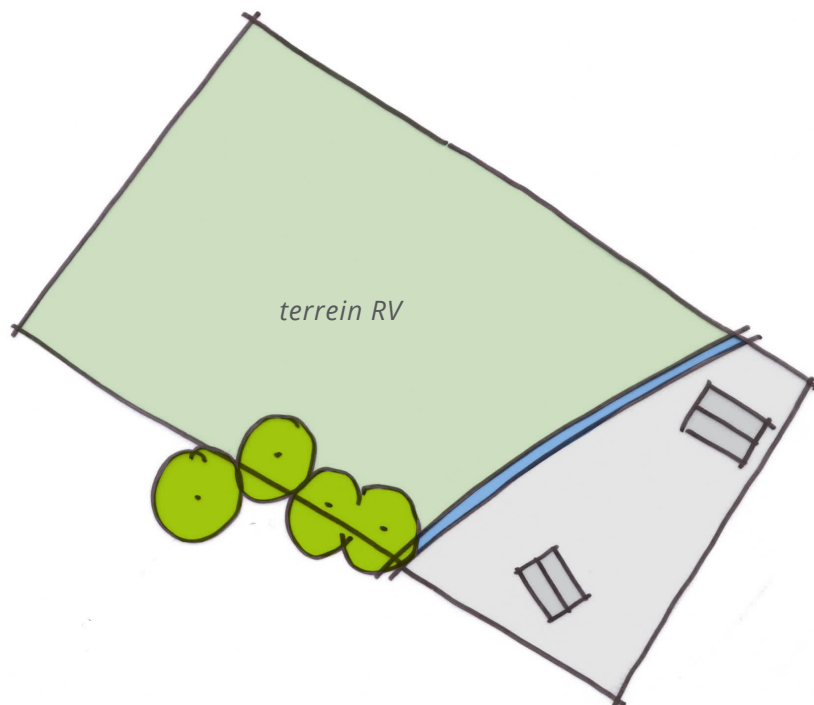


RUIMTELIJKE OPZET

Binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten zijn diverse verkavelingsmogelijkheden denkbaar. Een eerste verkenning laat zien dat de lengte (130 m)-breedte(100m) verhouding van het RV-terrein enkele beperkingen met zich mee brengt.

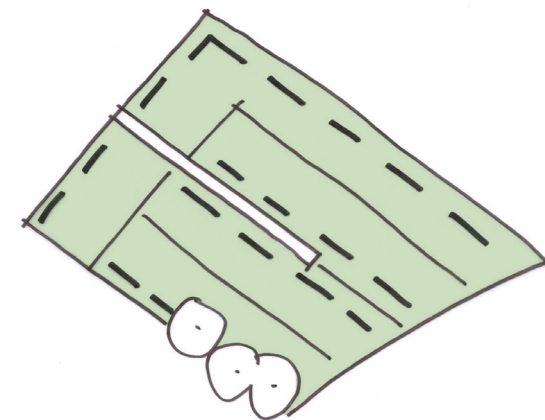
WAARDEVOLLE BOMEN

Langs de Stokmansveldweg staan enkele beeldbepalende eikenbomen. Dit is startkapitaal voor de nieuwe buurt en een mooi aanknopingspunt voor het vormgeven van een speelplek.



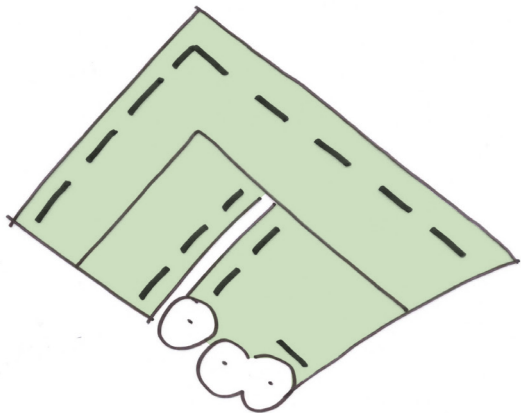
TE GROOT

Als er puur vanuit de randen van het plangebied wordt verkaveld ontstaan er vooral grote (diepe) kavels. Dat is niet gewenst.



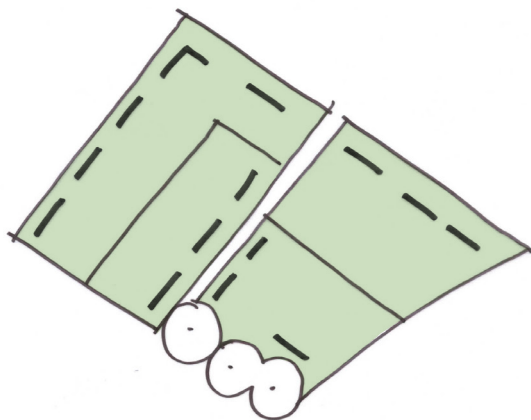
TE ONDIEP

Met het introduceren van een middenpad ontstaan te ondiepe kavels. Ook dit past niet bij de marktvraag.



RANDEN

Als de focus op de continuïteit van de bebouwing langs de Pelmolenstraat en de Wierdensestraat komt te liggen kan een kort pad vanuit de Stokmansveldweg worden voorgesteld.



DIVERSITEIT

Door een pad tussen de Stokmansveldweg en de Pelmolenstraat voor te stellen ontstaat een variatie van grote en kleinere kavels.



Huidige situatie Stokmansveldweg (paadje)

VERKENNINGEN



15 vrijstaande en 8 geschakelde woningen (23 woningen)

Eerste indruk

- Veel vrijstaande woningen op middelgrote kavels levert een compact bouwbeeld wat niet in evenwicht met de directe omgeving is
- Verkaveling een beetje 'stijfjes'
- Bezoekersparkeren domineert 'tussenstraatje'

Om grip te krijgen op de verkavelingsmogelijkheden binnen de randvoorwaarden, uitgangspunten en woonwensen zijn een aantal proefverkavelingen opgetekend. Deze verkavelingen zijn besproken met de direct omwonenden.



8 vrijstaande en 12 geschakelde woningen (20 woningen)

Eerste indruk

- Aantrekkelijke variatie van woningtypes langs de randen
- Gebogen weg voegt zich in goed in omgeving
- Aandachtspunt bij dit tussenpad is de mogelijke overlast van koplampen bij de bewoners aan de noordzijde van de Pelmolenweg
- Kavels voor twee-onder-een-kap zijn te groot gezien de woonwensen-enquête



9 vrijstaande en 14 geschakelde woningen (23 woningen)

Eerste indruk

- Vrijstaande woningen tegenover bestaande vrijstaande woningen langs Pelmolenvweg levert evenwichtig profiel
- Goede woonmix gezien de woonwensen
- Ruime/ruimtelijke overgang naar oostelijk aangrenzende kavels



7 vrijstaande en 16 geschakelde woningen (23 woningen)

Eerste indruk

- Aaneengesloten verkaveling langs Pelmolenvweg is evenwichtig tegenover bestaande woningen langs de straat
- Doodlopend straatje vanuit Stokmansveldweg levert geen verkeers en verlichtingsoverlast aan de Pelmolenvweg.
- De inrichting van het straatje vraagt om ruimtelijke kwaliteit.

NAAR EEN DEFINITIEF MODEL

REACTIE VANUIT DE BUURT

Op een eerste bijeenkomst met de direct omwonenden eind januari 2019 is de verkenning voorgelegd en besproken. Op de avond waren circa 35 mensen aanwezig. Dat getuigt van een goede betrokkenheid. Enkele uitspraken (en ingevulde formulieren) op deze avond in de kantine van Rijssen Vooruit waren:

- Waardering voor de uitnodiging om in een open gesprek de verandering van voetbalveld naar woningbouw te kunnen bespreken;
- Er zijn wisselende reacties op de voorgestelde kavelgroottes; enerzijds herkenning van het voorstel in relatie tot de marktvraag, anderzijds de wens van meer grote kavels omdat is beter bij een deel van Stokmansveld aan sluit;
- Liever geen straatje tussen Pelmolenvweg en Stokmansveldweg ivm verkeersveiligheid en overlast van koplampen;
- Aandacht gevraagd voor de (her)inrichting van Stokmansveldweg in relatie tot bezoekers van de tennisvereniging;
- Vraag of Stokmansveldweg niet kan worden verbonden met Wierdensestraat;
- Er wordt aandacht gevraagd voor de rooilijnen zoals aangegeven in de Gebiedsvisie.

VERTALING VAN UITGANGSPUNTEN, VERKENNING EN REACTIES IN EEN ONTWIKKELMODEL

Ter Steege heeft naar de ligging in Rijssen gekeken, de karakteristieken van de directe omgeving beschreven, woonwensen verkend en met de

buurt en gemeente overlegd. De sterke punten die Ter Steege meeneemt in haar ontwikkelmodel zijn:

- Een mix van grote (600-1.000 m²) en middelgrote kavels (325-400 m²);
- Een mix van luxe twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen;
- Een mix van projectmatig ontwikkelde woningen en vrije te ontwikkelen kavels;
- Alle kavels die grenzen aan de openbare weg worden voorzien van een haag;
- Kavels bereikbaar via Pelmolenvweg, Stokmansveldweg en een nieuwe parallelweg langs de Wierdensestraat (bereikbaar via de Stokmansveldweg);
- Bewonersparkeren wordt op de kavel opgelost. Bezoekersparkeren vindt plaats langs de Pelmolenvweg en in de Stokmansveldweg.
- Inpassing drie beeldbepalende bomen aan de Stokmansveldweg;
- Aanleggen groenstructuur (inclusief wadi) langs de Stokmansveldweg;
- Een speelplek nabij de eiken;
- Naaldbomen langs de Pelmolenvweg wordt vervangen door bomen zoals aan de overzijde van de weg zijn geplaatst;
- Materialisatie die aansluit bij de omgeving (merendeel gebakken bestratingsmateriaal en vergelijkbare verlichtingsarmaturen);
- Kleurstelling en expressie van de woningen wordt nader bepaald, maar in deze verkenning worden al wel een aantal referentiebeelden opgenomen (uiteindelijke toets zal conform de Welstandsnota plaatsvinden);
- Bij de verkaveling en inrichting wordt rekening gehouden met de aanleg van een nieuwe kruising cq rotonde op de Wierdensestraat-Pelmolenvweg.

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Kaveloppervlaktes ontwikkellocatie en directe omgeving



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Relatie rooilijnen omgeving



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Dubbelbeeld bestaande situatie (voetbalveld, tribune en kantine) over verkavelingsvoorstel



Hoofdmaten en oppervlaktes

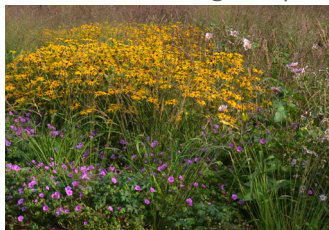


SFEERIMPRESSIE/BEELDKWALITEIT

Woningbouwvoorbeelden



Groen, bestrating en spelen

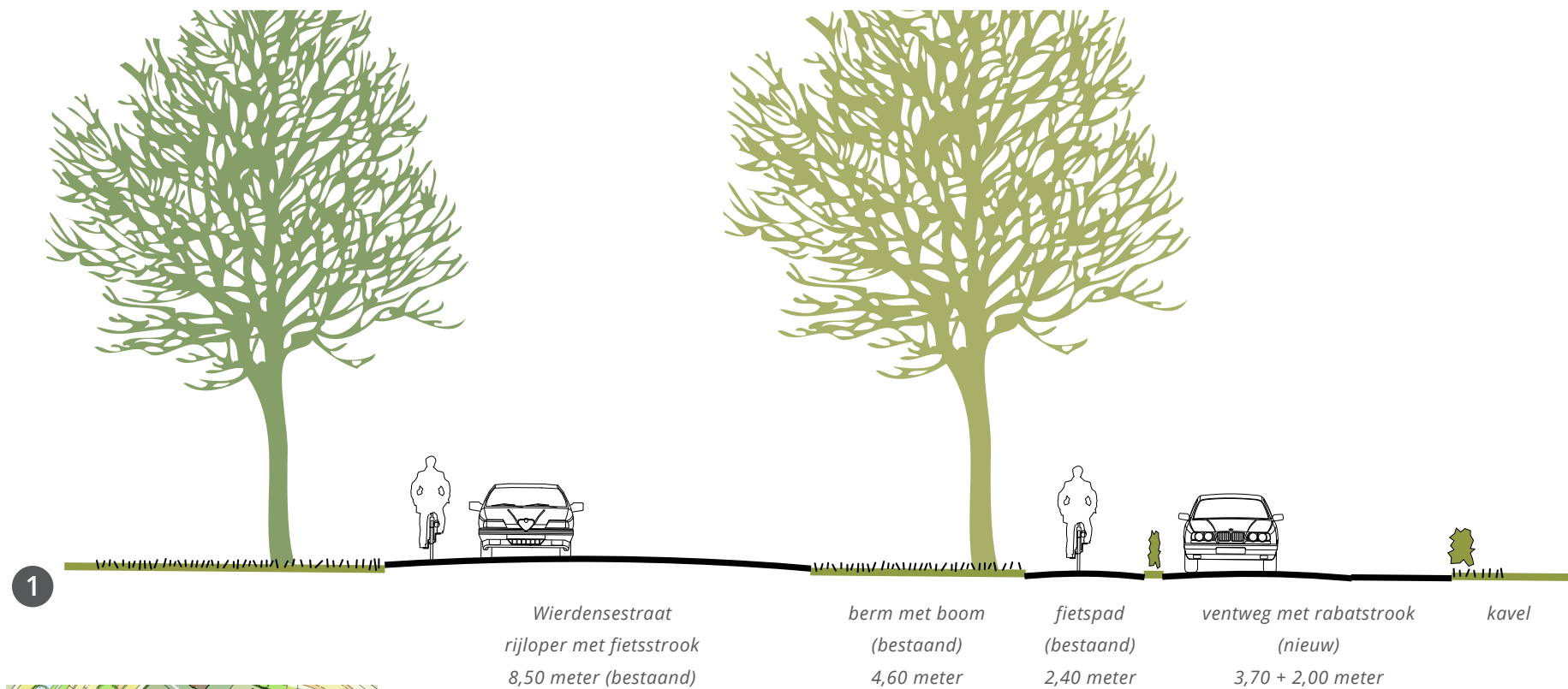


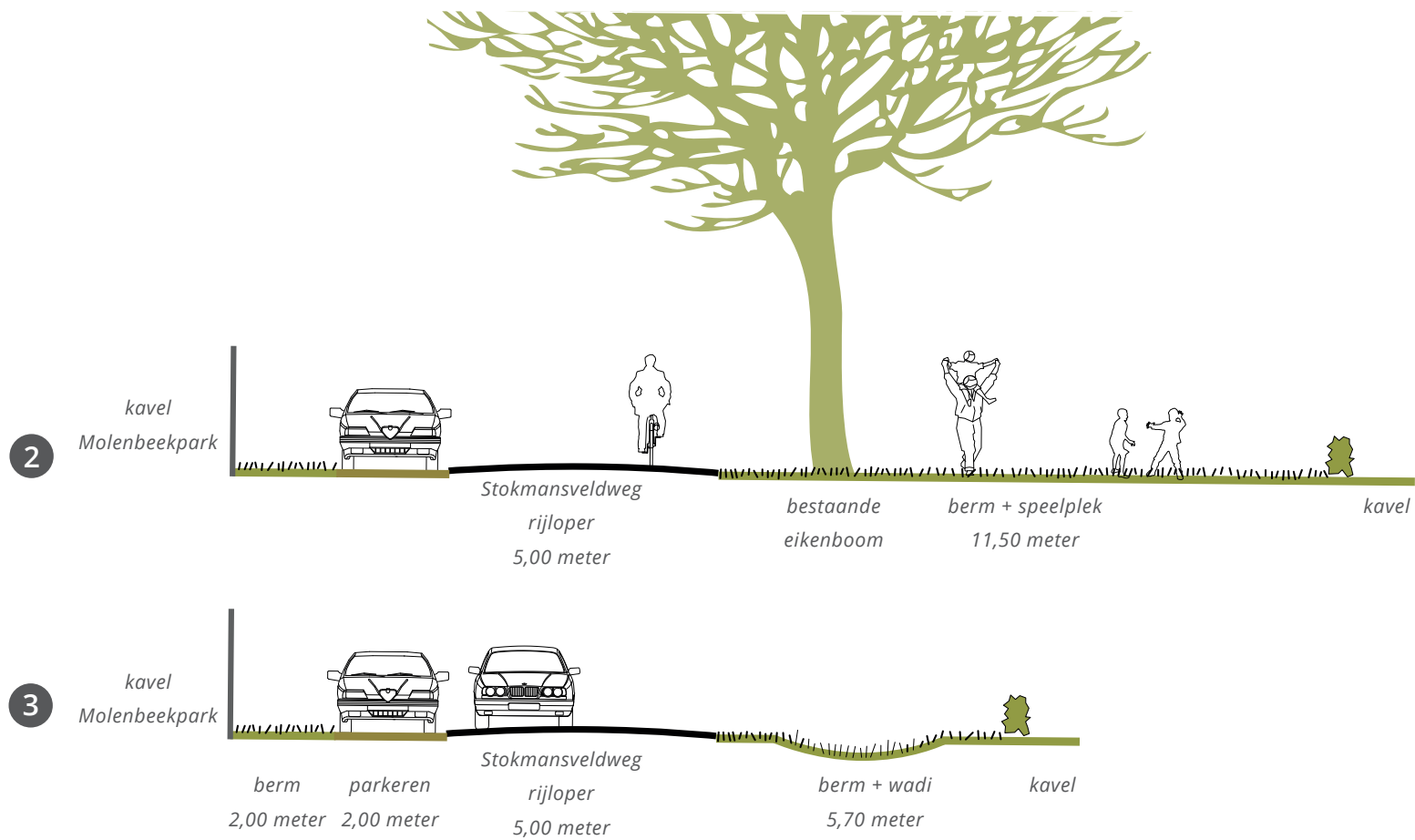
SFEERIMPRESSIE/BEEELDKWALITEIT

Zicht vanuit Stokmansveldweg richting Wierdensestraat



PROFIELEN





in opdracht van



BREEN
STEDENBOUW

stedenbouwkundige verkenning en ontwerp