



s a
c o
n

arch
sted
land

Ruimtelijke verkenning
herontwikkeling Tellegenschool Wijhe

datum 6-12-2021
status ruimtelijke verkenning
project 40799

itectuur
enbouw
schap

opgave	3
locatie huidig	4
locatie historisch	9
locatie bezoek 5 maart 2021	14
analyse op hoofdlijnen	22
uitgangspunten / ambitie	31
vlekkenplan	36
variantenstudie	41
variantenstudie in 3d bekijken	48

Opgave:

De opgave van SACON is het verrichten van een globaal stedenbouwkundig onderzoek voor de ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw. Dit door het verrichten van een verkenning en ruimtelijke analyse van de locatie en het formuleren van stedenbouwkundige uitgangspunten.

Doel:

Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht op hoofdlijnen in de ruimtelijke (on)mogelijkheden van deze locatie. De inzichten dienen (samen met andere uitgangspunten) als input voor een nog te maken biedboek.

Ruimtelijk programma:

- Minstens 20 woningen in een mix voor verschillende gebruikers (min. 40% starters en min. 40% senioren).
- Voorkeur voor mix van woningtypologie (appartementen en grondgebonden woningen).

Scenario's:

- Scenario 1: binnen de huidige kavelgrenzen van de Tellegenschool.
- Scenario 2: over de erfgrenzen heen op (een deel van) het naastgelegen grasveld.

locatie huidig



Tellegenschool

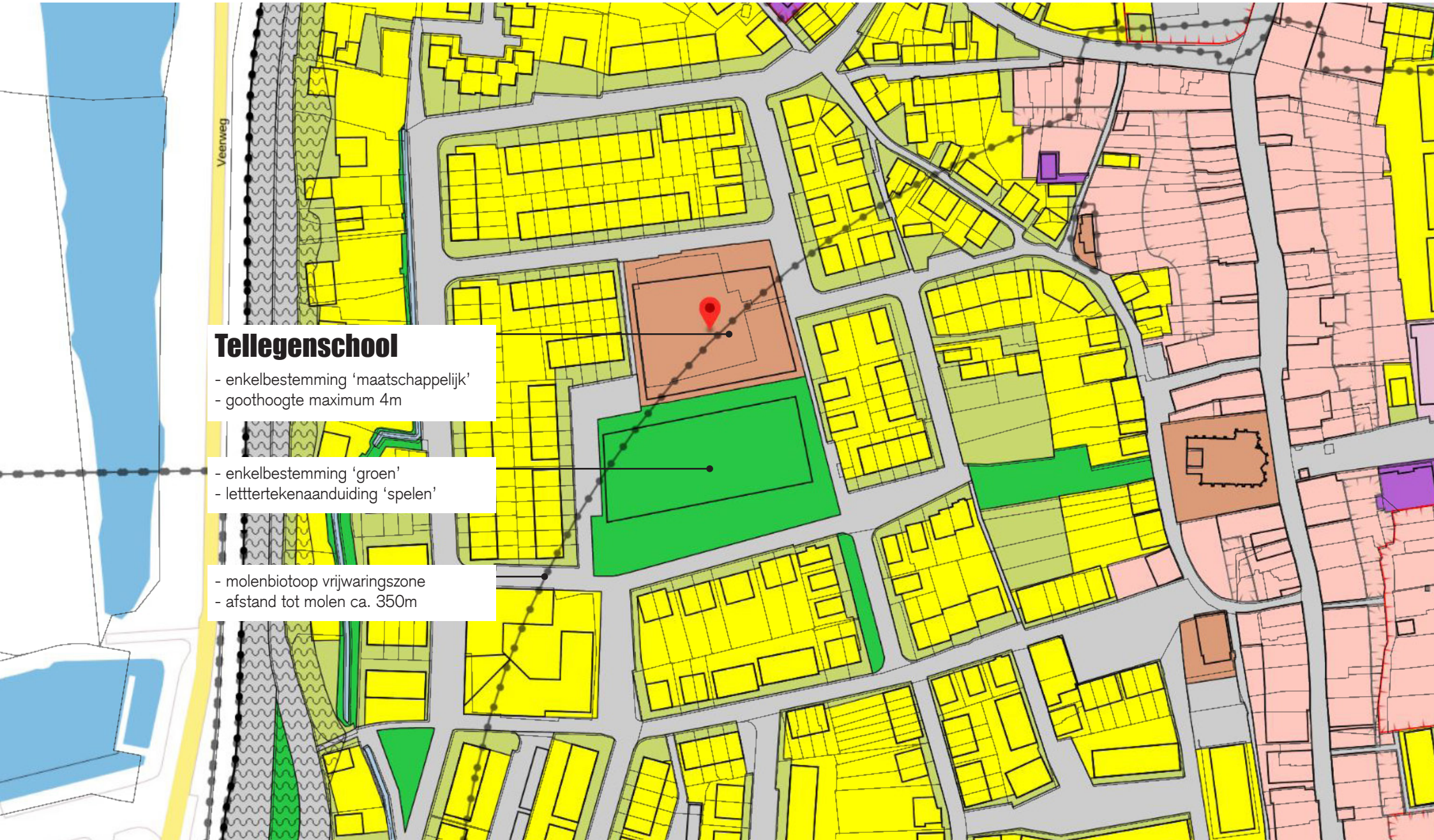
Langstraat

Nicolaaskerk



Tellegenschool

Nicolaaskerk

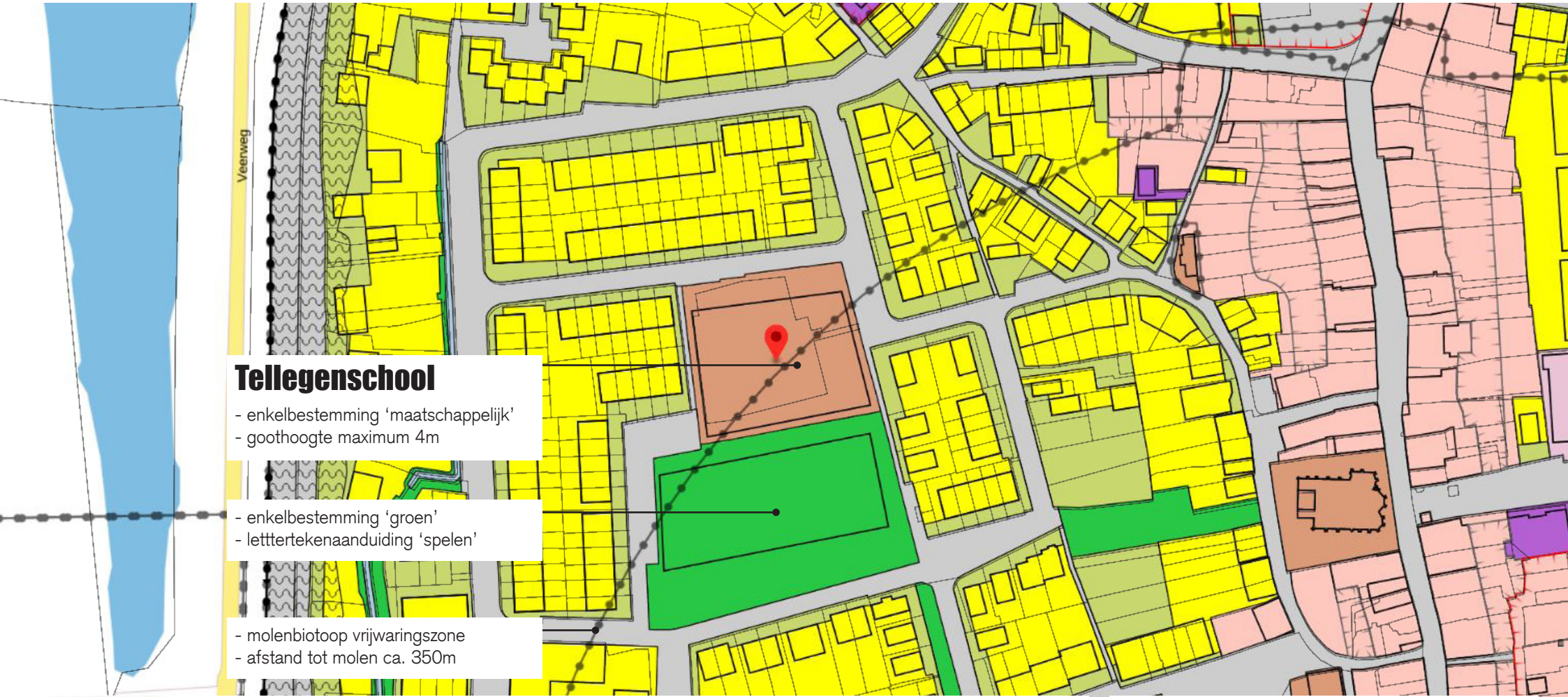


Tellegenschool

- enkelbestemming 'maatschappelijk'
- goothoogte maximum 4m

- enkelbestemming 'groen'
- lettertekenaanduiding 'spelen'

- molenbiotop vrijwaringszone
- afstand tot molen ca. 350m



Tellegenschool
 - enkelbestemming 'maatschappelijk'
 - goothoogte maximum 4m

- enkelbestemming 'groen'
 - lettertekenaanduiding 'spelen'

- molenbiotop vrijwaringszone
 - afstand tot molen ca. 350m

5.1.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

afstand van de molen	maximale bouwhoogte
a. binnen 100 m:	de hoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, gerekend vanaf het maaiveld ter plaatse van de molen, zijnde 5,6 m +NAP;
b. vanaf 100 m:	de hoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

- onderste punt molenwiek ca. 4 boven maaiveld + 5,6 m + NAP
- locatie ligt op ca. 2,7 m + NAP
 -> $(5,6 - 2,7) = 2,9 + \text{ca. } 4 = \text{ca. } 6,9 \text{ m}$
- locatie verder dan 100m dus:
 $+ \frac{1}{30} * 350 = 11,6$
 $= 11,6 + \text{ca. } 6,9 = \text{ca. } 18,5 \text{ m}$

locatie historisch

Kadaster 1832 gebouwen overijssel

gebouwen

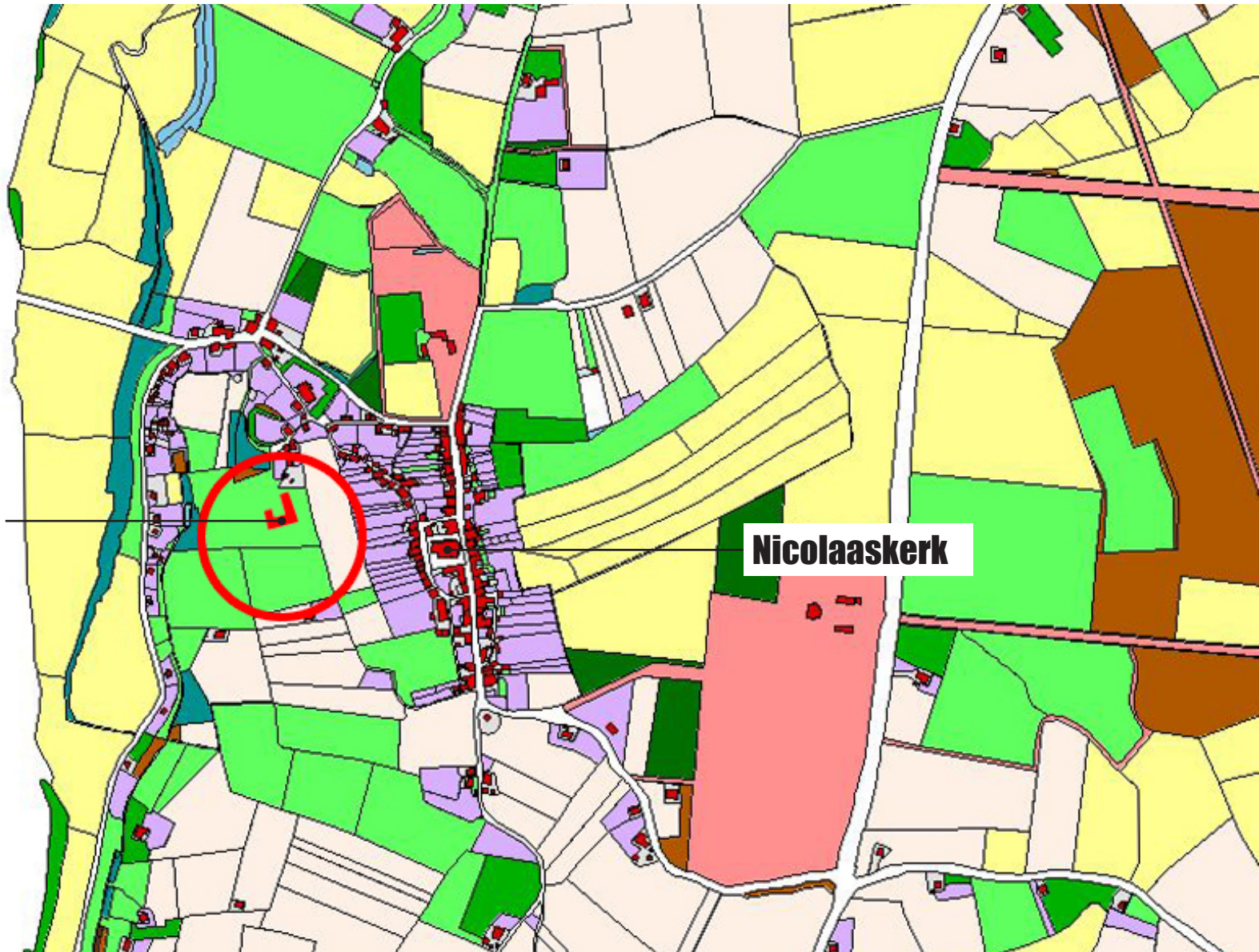
Kadaster 1832 percelen overijssel

Sorteerrood

- bebouwing
- begraafplaats
- bleek
- boomgaard
- bos
- bouwland
- broekgrond
- broekland
- erf
- grasland
- nakhout
- halhout
- heide
- hooiland
- kerkhof
- moeras
- natte gronden
- nijverheid
- nijverheid
- Onbekend
- rietland
- struweel
- tuin
- twijgaard
- veen
- veengrond
- vermaak
- water
- weg
- weiland
- wilgenhagen
- woestland

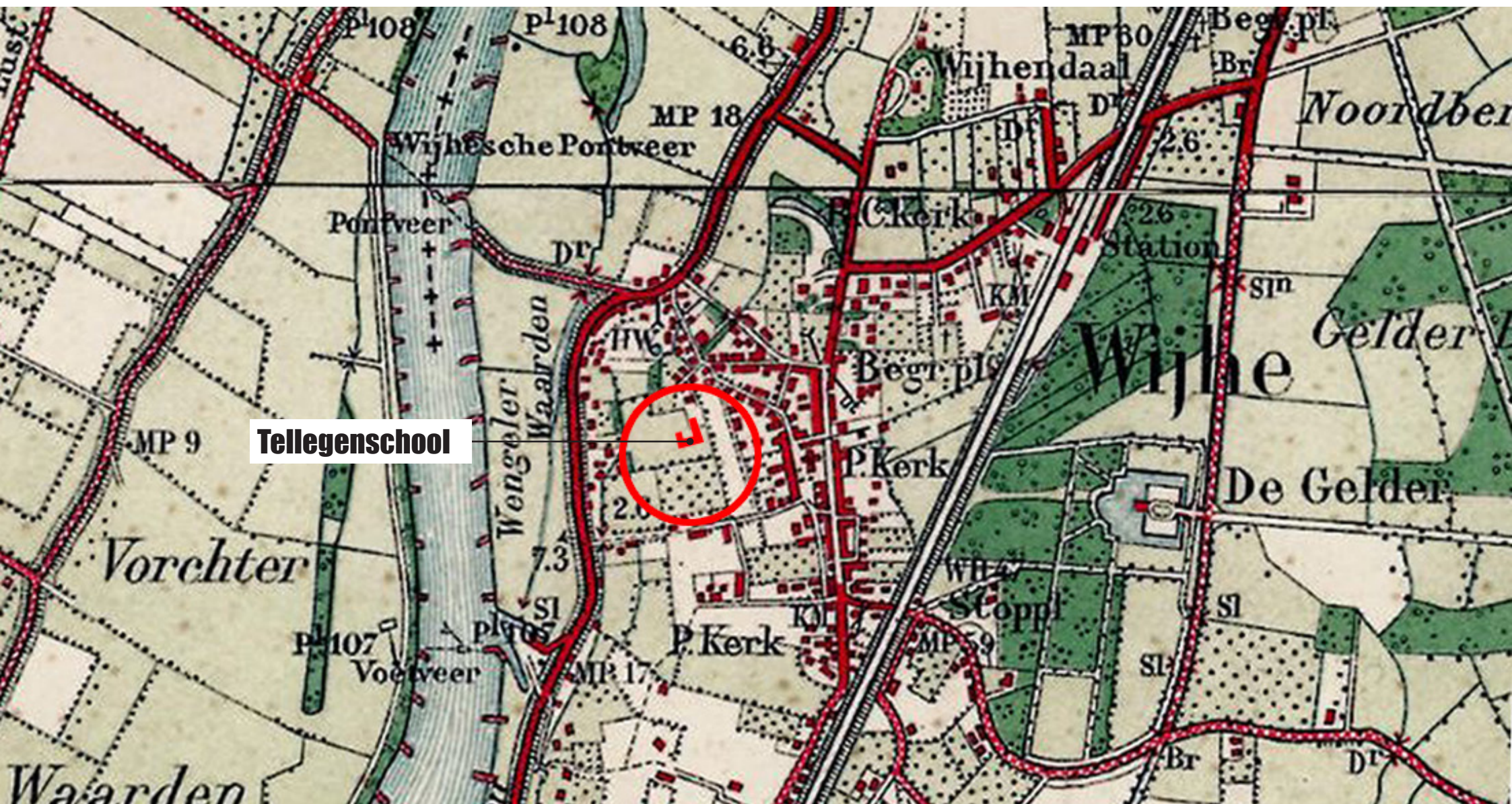
Tellegenschool

Nicolaaskerk

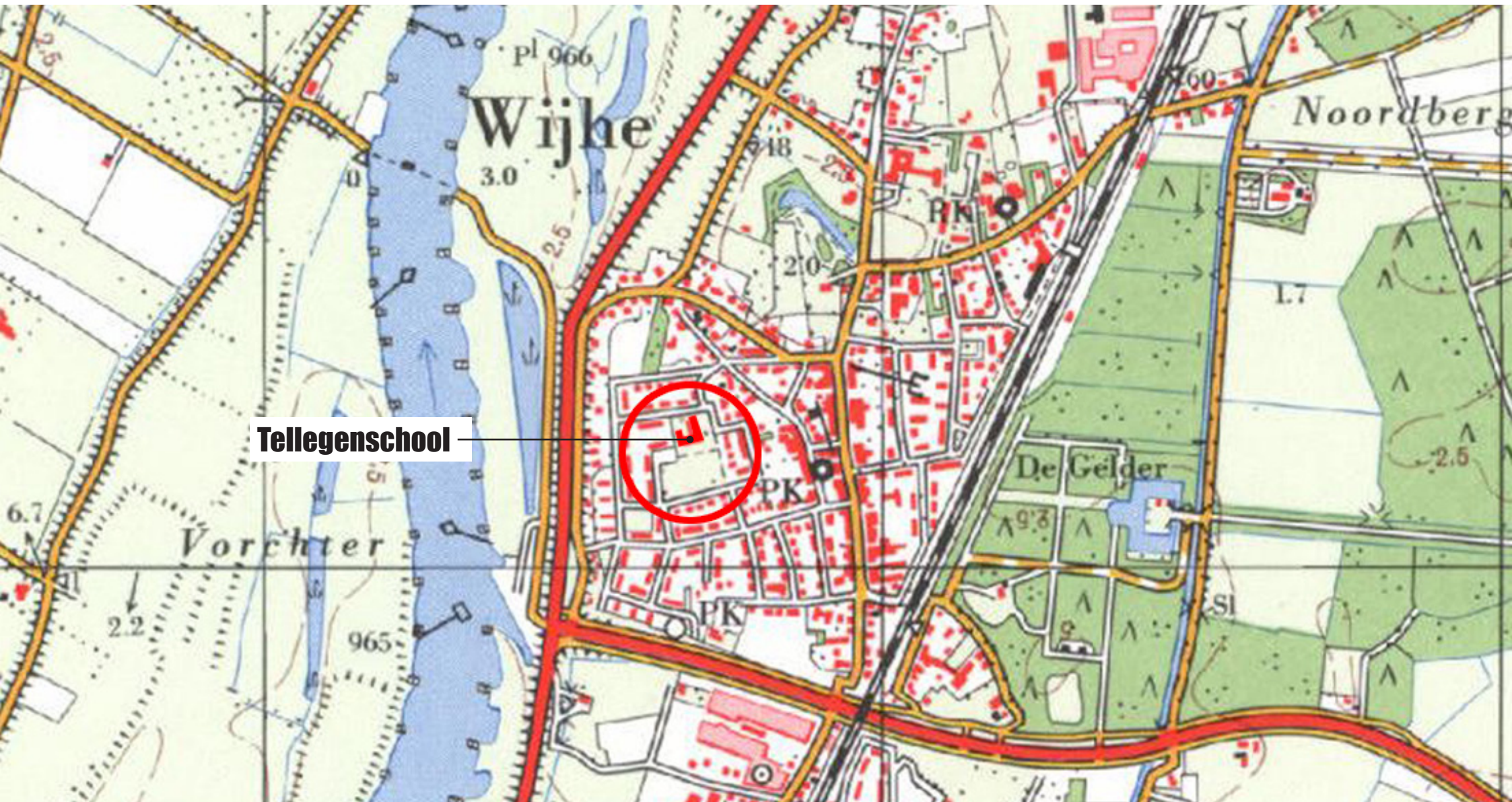


De Tellegenschool geprojecteerd op het historisch ruimtegebruik (1832).

Op de locatie bevond zich grasland. Historische bebouwing aan Langstraat en aan de IJsseldijk.



De Tellegenschool geprojecteerd op het historisch ruimtegebruik (1925).
Oude boomstructuren tussen de akkers.



In 1961 wordt de Tellegenschool gebouwd. Het parkje blijft vrij van bebouwing. Rondom liggend wordt de woonwijk uitgebreid (1970 - 1975).



Ten opzichte van 1975 is er niet veel veranderd. Wel is er ten zuidwesten van de locatie een appartementen complex gekomen. Per november 2020 is de school leeggekomen ivm fusie.

locatiebezoek 5 maart 2021



Zicht op het schoolgebouw vanaf Achter de Hoven. Het schoolgebouw ligt in het park, groen omzoomd omringd door grote (en deels nieuw aangeplante) bomen.



Vanaf De Jakke is er een lange zichtlijn richting de schoollocatie. Deze zichtlijn wordt versterkt door het hoogteverschil (locatie ligt ca. 2,5 m lager dan de Langsstraat).



Het schoolplein ligt aan kant van De Kupe tot aan de kavelgrens. Ook hier weer grote bomen*. Haaks parkeerplaatsen voor bewoners De Kupe. * N.B.: later informatie: ivm ziekte in deze 4 bomen moeten ze worden gekapt.



Tussen de schoollocatie en het zuidelijk gedeelte van het park ligt in een pad richting het doodlopende gedeelte van de Nijlandstraat.



Het grootste gedeelte van het park is een open grasveld dat gebruikt wordt als sportveld. Rondom staan bomen. De school ligt prominent in het park.



Tussen de schoollocatie en de woningen aan westzijde ligt een voetpad, met ernaast een groenstrook met struiken/heesters.



In het westelijk deel van park is een plek voor de jongere jeugd;
een speeltuintje en een crossbaantje.

analyse op hoofdlijnen



De schoollocatie met het naastgelegen park liggen tussen twee verschillende morfologische structuren in; ten westen rijbebouwing (jaren '70), ten oosten bebouwing in een vrijere korrel met grotere tuinen.



Het park bestaat uit 3 zones; schoollocatie, trapveld en speeltuin/crossbaan.



Doordat de groenstructuur (met grote bomen) doorloopt om de school heen, ligt de school gevoelsmatig meer ín het park dan aan het park. Het is een van de groene kamers.



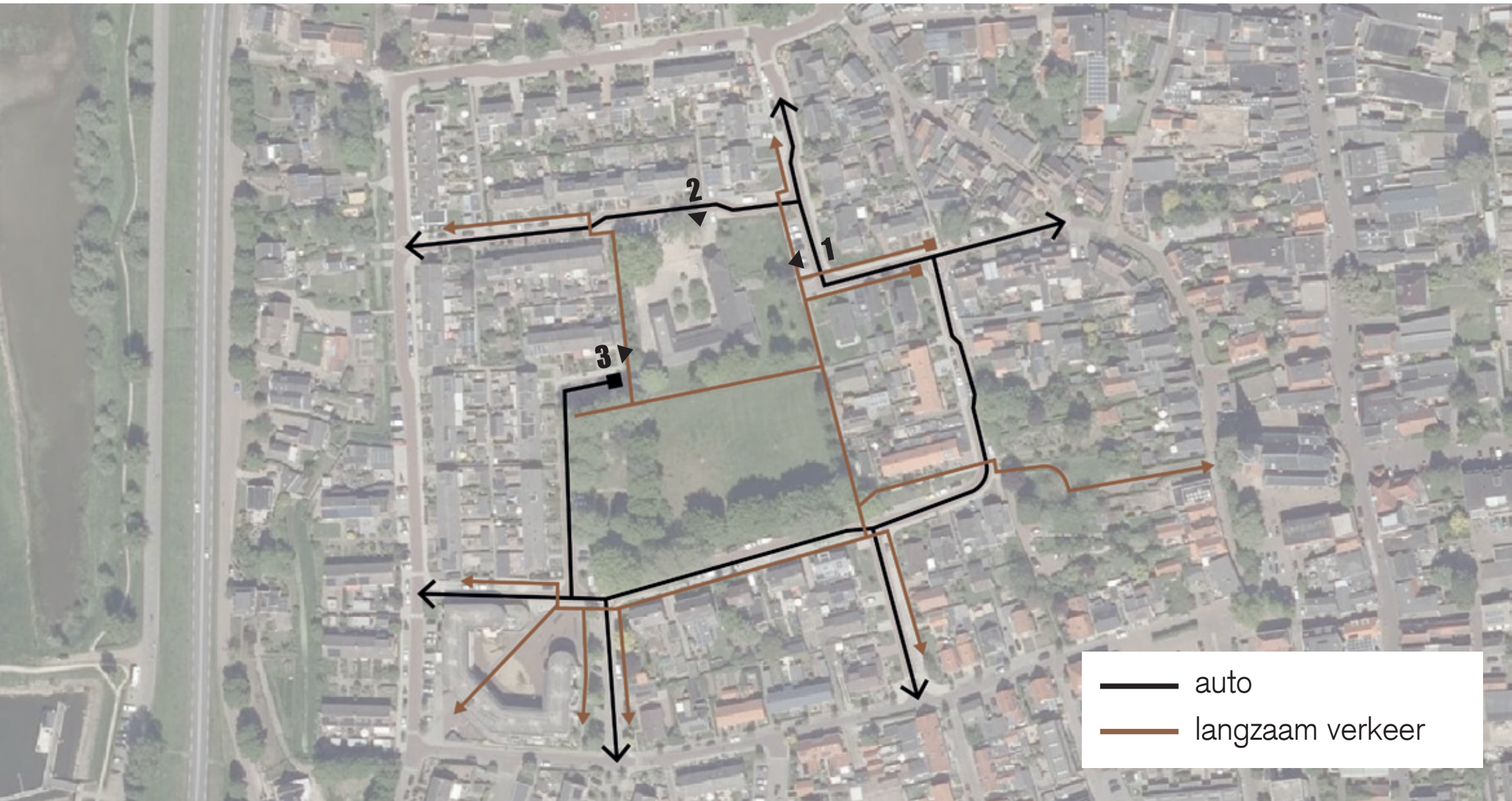
De open plekken in het park ervaar je als kamers in het groen.

De (deels) dubbele bomenrij aan de zuidzijde van het park voelt aan als een laan die verder doorloopt.

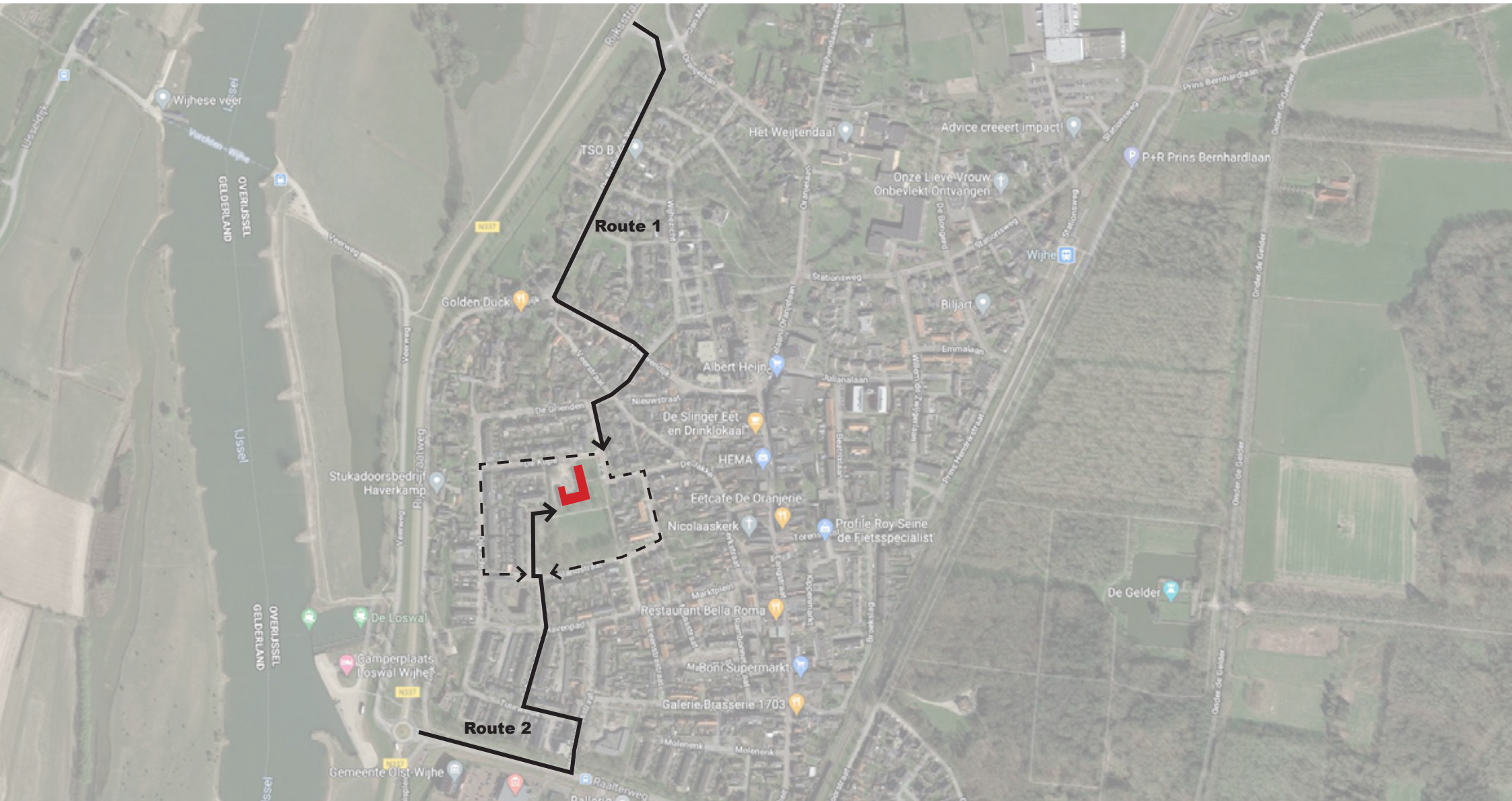


De open plekken in het park ervaar je als kamers in het groen.

De (deels) dubbele bomenrij aan de zuidzijde van het park voelt aan als een laan die verder doorloopt.



Er zijn drie mogelijkheden de kavel te ontsluiten voor autoverkeer. Vanaf Achter de Hoven (1), vanaf De Kupe (2) of vanaf het doodlopende gedeelte van de Nijlandstraat (3).



Om vanaf de doorgaande routes op de locatie te komen zijn er twee logische routes. Vanaf de dijk via de Raalterweg en vanaf de dijk via De Brabantse Wagen.



Bijlage 1: Parkeernormen gemeente Olst-Wijhe (CROW-ASVV 2012)



<i>hoofdfunctie</i>	<i>functie</i>	<i>eenheid</i>	<i>norm "centrum"</i>	<i>norm "rest beb. kom"</i>	<i>aandeel bezoek (aantal of %)</i>	<i>opmerkingen</i>
WONEN	woning duur (vrijstaand)	woning	1,6	2,0	0,3	
→	woning midden (halfvrij)	woning	1,4	1,8	0,3	
→	woning goedkoop (rijtje)	woning	1,25	1,6	0,3	Geldt ook voor sociale woningbouw
	appartement (> 150 m2)	appartement	1,6	2,0	0,3	
→	appartement (100-150 m2)	appartement	1,4	1,8	0,3	
→	appartement (< 100 m2)	appartement	1,25	1,6	0,3	
	serviceflat/aanleunwoning	woning	0,8	1,0	0,3	zelfst. woning met bep. zorgvoorzieningen
	kamer verhuur	kamer	0,5	0,6	0,2	

uitgangspunten / ambitie

1. Het park is de grootste groene open plek in een veel grotere context. De plek geeft letterlijk en figuurlijk lucht aan de buurt. Deze parkachtige setting moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt.
2. Mede omdat de groenstructuur met grote bomen doorloopt om de school heen, ligt de school gevoelsmatig meer ín het park dan aan het park. Nieuwe bebouwing op de schoollocatie moet dusdanig worden benaderd: wonen in het park met een eigen identiteit. Bomen zoveel mogelijk behouden. Auto's zoveel mogelijk uit het zicht.
3. Bouwhoogte maximaal 2-lagen plat, of 2-lagen met kap. Zowel op de Tellegenschool-locatie als in het park-gedeelte, om dorpse identiteit te behouden.
4. Vanwege het belang van het park voor de buurt, moet wanneer er nieuwbouw ontwikkeling plaats vindt in het 'sportveld-gedeelte' van het park, hier een toevoeging van kwaliteit tegenover staan. Er zijn kansen het park meer te activeren op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit, beleving en gebruikswaarde.

1. Het park is de grootste groene open plek in een veel grotere context. De plek geeft letterlijk en figuurlijk lucht aan de buurt. Deze parkachtige setting moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt.
2. Mede omdat de groenstructuur met grote bomen doorloopt om de school heen, ligt de school gevoelsmatig meer ín het park dan aan het park. Nieuwe bebouwing op de schoollocatie moet dusdanig worden benaderd: wonen in het park met een eigen identiteit. Bomen zoveel mogelijk behouden. Auto's zoveel mogelijk uit het zicht.
3. Bouwhoogte maximaal 2-lagen plat, of 2-lagen met kap. Zowel op de Tellegenschool-locatie als in het park-gedeelte, om dorpse identiteit te behouden. .
4. Vanwege het belang van het park voor de buurt, moet wanneer er nieuwbouw ontwikkeling plaats vindt in het 'sportveld-gedeelte' van het park, hier een toevoeging van kwaliteit tegenover staan. Er zijn kansen het park meer te activeren op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit, beleving en gebruikswaarde.

1. Het park is de grootste groene open plek in een veel grotere context. De plek geeft letterlijk en figuurlijk lucht aan de buurt. Deze parkachtige setting moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt.
2. Mede omdat de groenstructuur met grote bomen doorloopt om de school heen, ligt de school gevoelsmatig meer ín het park dan aan het park. Nieuwe bebouwing op de schoollocatie moet dusdanig worden benaderd: wonen in het park met een eigen identiteit. Bomen zoveel mogelijk behouden. Auto's zoveel mogelijk uit het zicht.
3. Bouwhoogte maximaal 2-lagen plat, of 2-lagen met kap. Zowel op de Tellegenschool-locatie als in het park-gedeelte, om dorpse identiteit te behouden.
4. Vanwege het belang van het park voor de buurt, moet wanneer er nieuwbouw ontwikkeling plaats vindt in het 'sportveld-gedeelte' van het park, hier een toevoeging van kwaliteit tegenover staan. Er zijn kansen het park meer te activeren op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit, beleving en gebruikswaarde.

1. Het park is de grootste groene open plek in een veel grotere context. De plek geeft letterlijk en figuurlijk lucht aan de buurt. Deze parkachtige setting moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt.
2. Mede omdat de groenstructuur met grote bomen doorloopt om de school heen, ligt de school gevoelsmatig meer ín het park dan aan het park. Nieuwe bebouwing op de schoollocatie moet dusdanig worden benaderd: wonen in het park met een eigen identiteit. Bomen zoveel mogelijk behouden. Auto's zoveel mogelijk uit het zicht.
3. Bouwhoogte maximaal 2-lagen plat, of 2-lagen met kap. Zowel op de Tellegenschool-locatie als in het park-gedeelte, om dorpse identiteit te behouden.
4. Vanwege het belang van het park voor de buurt, moet wanneer er nieuwbouw ontwikkeling plaats vindt in het 'sportveld-gedeelte' van het park, hier een toevoeging van kwaliteit tegenover staan. Er zijn kansen het park meer te activeren op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit, beleving en gebruikswaarde.

vlekkenplan



Locatie Tellegen

Eerder getoond vlekkenplan is verwarrend.



In het biedboek wordt opgenomen dat óf het blauwe vlek het plangebied is, óf het rode gebied. Ontwikkeling op een combinatie van deze bouwvlakken is geen mogelijkheid.



Doel van het betrekken van een gedeelte van het park in het ontwikkelgebied, is het behouden van de parkachtige setting voor een grotere deel van de buurt (ook de Jakke, Achter de Hoven en De Kupe aan het park).



Wanneer ontwikkelaar kiest voor het rode vlak wordt een kwaliteitsimpuls voor het verdere park vereist.

variantenstudie

TELLEGENSCHOOL
- Footprint: 800 m2



BESTAAND

schaal 1:1000 (A4)





AANTAL WONINGEN: 24x

- BG: 10x seniorenwoning
 - breedte: 7,5 m
 - diepte: 12 m
 - GO: ca. 75 m²(+ bergingen)
- 1e + kap: 14x starterswoning
 - breedte: 5,0 m
 - diepte: 9,5 m
 - GO: ca. 80 m²
- Parkeren: 24 x 1,6 = 39 pp
- Footprint: 1050 m²

VARIANT 1

schaal 1:1000 (A4)





AANTAL WONINGEN: 20x

- Noord: 6x starterswoning
 - hoogte: 2-laag + kap
 - breedte: 5,4 m
 - diepte: 9 m
 - GO: ca. 100 m²
- Midden: 4x seniorenwoning
 - hoogte: 1-laag + kap
 - breedte: 6,6 m
 - diepte: 11 m
 - GO: ca. 90 m²
- Zuid: 10x appartementen
 - hoogte: 2-laag plat
 - breedte: 22 m
 - diepte: 25 m
 - GO: 50 - 80 m²
- Parkeren: $20 \times 1,6 = 32$ pp
- Footprint: 1200 m²

VARIANT 2

schaal 1:1000 (A4)





AANTAL WONINGEN: 20x

- Noord: 6x starterswoning
 - hoogte: 2-laag + kap
 - breedte: 5,4 m
 - diepte: 9 m
 - GO: ca. 100 m²
- Midden : 3x seniorenwoning
 - hoogte: 1-laag + kap
 - breedte: 6,6 m
 - diepte: 11 m
 - GO: ca. 90 m²
- Zuid: 11x appartementen
 - hoogte: 2-laag plat
 - breedte: 37 m
 - diepte: 20 m
 - GO: 70 m²
- Parkeren: 20 x 1,6 = 32 pp
- Footprint: 1100 m²

VARIANT 3

schaal 1:1000 (A4)





AANTAL WONINGEN: 25x

- BG: 6x seniorenwoning
 - breedte: 7,5 m
 - diepte: 12 m
 - GO: ca. 75 m²
- 1e + kap: 9x starterswoning
 - breedte: 5,0 m
 - diepte: 9,5 m
 - GO: ca. 80 m²
- Zuid: 10x appartementen
 - hoogte: 2-laag plat
 - breedte: 22 m
 - diepte: 25 m
 - GO: 50 - 80 m²
- Parkeren: 25 x 1,6 = 40 pp
- Footprint: 1160 m²

VARIANT 4

schaal 1:1000 (A4)





VARIANT 1

- 10 seniorenwoningen
op begane grond
- 14 starterswoningen
op verdieping, met dakterras

24 totaal

VARIANT 2

- 4 seniorenwoningen
met tuin
- 6 starterswoningen
met tuin
- 10 appartementen
met balkon

20 totaal

VARIANT 3

- 3 seniorenwoningen
met tuin
- 6 starterswoningen
met tuin
- 11 appartementen
met balkon

20 totaal

VARIANT 4

- 6 seniorenwoningen
op begane grond
- 9 starterswoningen
op verdieping, met dakterras
- 10 appartementen
met balkon

25 totaal

variantenstudie in 3d bekijken



Burg. Roelenweg 28

8021 EW Zwolle

T 038-4221050

info@sacon.nl

www.sacon.nl

projectteam Sacon

herman pel

hanneke rinkel



opdrachtgever

Shirley Veldhuis

Gemeente Olst-Wijhe

Raadhuisplein 1

8131 BN Wijhe