

p a r k w i j h e z i c h t

definitief ontwerp stedenbouwkundig plan

28 augustus 2011



Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Proces tot nu toe	4
1.2	Context	5
1.3	Ontwerpen vanuit historisch besef	7
2.	Stedenbouwkundig Plan	9
2.1	Kaders en Uitgangspunten	9
2.2	Toelichting	11
2.3	Woningbouwprogramma	15
2.4	Bouwhoogtes	16
2.5	Fasering	17
3.	Openbare Ruimte	19
3.1	Algemeen	19
3.2	Park	21
3.3	Plein	23
3.4	Woonomgeving	27
3.5	Parkeren	33

1. Inleiding

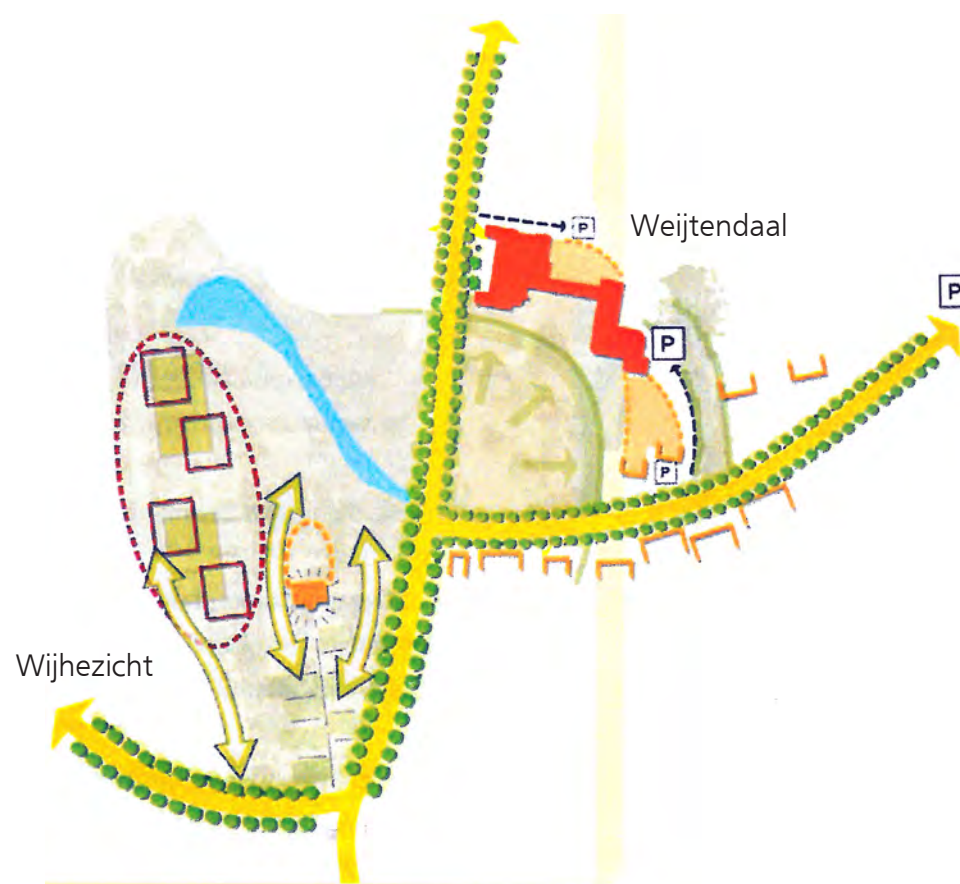
1.1 Proces tot nu toe

Voor de totstandkoming van dit "Stedenbouwkundig Ontwerp & Architectuurcode Park Wijhezicht" is een bijzonder proces gevolgd. Nog voordat het voorlopig ontwerp werd opgesteld voor Park Wijhezicht, zijn er verschillende ruimtelijke modellen voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders (B&W), het bestuur van SallandWonen en de Klankbordgroep.

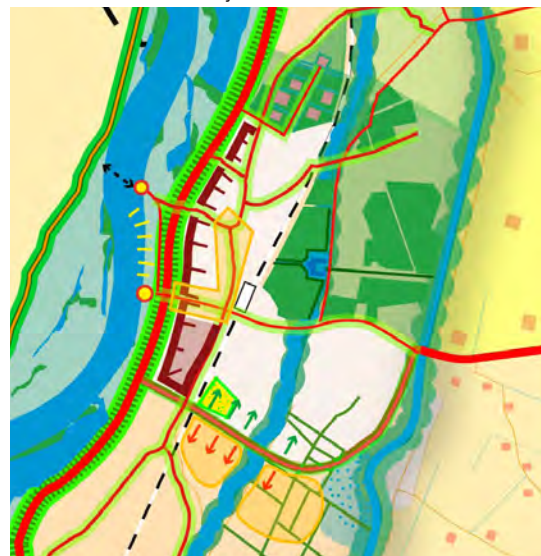
Deze Klankbordgroep bestaat uit bewoners en omwonenden van het Wijhezicht, ondernemers uit het centrum van Wijhe, 'Plaatselijk Belang Wijhe' en diverse belangengroepen. In een eerste workshop is de Klankbordgroep geraadpleegd, en de suggesties zijn meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp. Ook dit voorlopig stedenbouwkundig ontwerp is voorgelegd aan B&W, de directie en het bestuur van SallandWonen en aan de Klankbordgroep, alvorens een openbare informatieavond is georganiseerd. Op basis van de opmerkingen van deze bijeenkomsten is het stedenbouwkundig ontwerp definitief gemaakt. Tijdens de tweede workshop zijn eveneens de eerste ideeën voor de beeldkwaliteit voorgelegd. Het eindresultaat is vastgelegd in dit document.

De volgende stappen zijn doorlopen:

1. Ruimtelijke modellen (3x), voorgelegd aan college B&W/bestuur SallandWonen en Klankbordgroep
2. Voorlopig stedenbouwkundig plan (VO), voorgelegd aan college B&W/bestuur SallandWonen en Klankbordgroep, en gepresenteerd tijdens informatieavond
3. Voorontwerp Definitief stedenbouwkundig plan (DO), voorgelegd aan college B&W/bestuur SallandWonen, en besproken tijdens Klankbordgroep, informatieavond en ronde-tafel gesprekken
4. Definitief stedenbouwkundig plan (DO), besproken tijdens Klankbordgroep en voorgelegd aan college B&W/bestuur SallandWonen



Toekomstvisie Olst-Wijhe



Centrumvisie Wijhe



1.2 Beleidskader

Het document "Stedenbouwkundig Ontwerp & Architectuurcode Park Wijhezicht" (Architectuurcode Wijhezicht) is een schakel in de reeks beleidsdocumenten (toekomstvisie Wijhe, centrumvisie Wijhe t/m partiële herziening van het bestemmingsplan) die in onderlinge samenhang moeten leiden tot de herontwikkeling van Park Wijhezicht tot een gebied met een nieuwe kwaliteit voor de openbare ruimte en de realisatie van nieuwe woningbouw. De bijbehorende architectuurcode bouwt voort op het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan geeft de toekomstige verkaveling weer, de ligging van de straten, parkeerplaatsen, de groenvoorzieningen, inrichting van het plein en park en de situering van de diverse woningtypen.

De architectuurcode is opgezet als een beeldregieplan, en is daarmee anders van karakter dan een beeldkwaliteitplan. Daar waar een beeldkwaliteitplan duidelijke randvoorwaarden ('eisen') stelt aan de uitwerking van de architectuur en openbare ruimte, gaat een beeldregieplan meer uit van de totale sfeer. Een beeldregieplan geeft aan met welke middelen deze sfeer bereikt kan worden. Een beeldregieplan stelt geen randvoorwaarden of eisen, maar beschrijft de voorgestane variatie als een keuzepalet waaruit gekozen kan worden.

In deze architectuurcode is de nagestreefde beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing en van de openbare ruimte gevisualiseerd. Er is in weergegeven aan welke visuele kwaliteitseisen de bebouwing en de openbare ruimte zullen moeten voldoen. Het gaat daarbij om de vormgeving van de woningen, om het kleur- en materiaalgebruik, de aankleding van het groen en het park, de inrichting van de straten, paden en het plein, de parkeeroplossingen en de wijze waarop de overgangen worden vormgegeven van privé naar openbare ruimten.

De architectuurcode is een richtsnoer voor diegenen die het stedenbouwkundig plan verder uitwerken: SallandWonen en haar architecten en de gemeente Olst-Wijhe. De architectuurcode is sturend voor de vormgeving van de gebouwen en de openbare ruimte, maar mag geen knellend keurslijf zijn. Er kunnen zich gaandeweg de verdere uitvoering van het stedenbouwkundig plan allerlei, nu niet te voorziene ontwikkelingen voordoen, die een flexibele aanpak vereisen.

Deze architectuurcode vervangt het gebiedsgerichte beleid van de welstandsnota. Na vaststelling vormt dit onderdeel dan het formele toetsingskader voor de welstandscommissie bij bouwaanvragen.





1902



2011



1882



1924



1931



1.3 Ontwerpen vanuit historisch besef

Park Wijhezicht bestaat uit een aantal belangrijke historische elementen: Het Landhuis Wijhezicht, het koetshuis en het bijbehorende park zijn al van oudsher aanwezig op de locatie. De ligging van het Landhuis is oorspronkelijk zo gekozen dat er vanuit de Langstraat een goed zicht was op het hoofdgebouw. Hiermee werd deze zichtlijn een 'formele' laan als contrast met het informele park in Engelse landschapsstijl aan de andere zijde. Het historische Landhuis (rijksmonument) zal een nieuwe functie krijgen, en het nieuwe stedenbouwkundig plan zal de historische waarde ondersteunen door de zichtlijn op de zuidgevel en het park aan de noordzijde zoveel mogelijk vrij te houden.

In het ontwerp is met respect omgegaan met de omgeving. Dit gebeurt door enerzijds te zoeken naar een aansluiting op de dorpschaal van Wijhe (o.a. kleinschalige bebouwing in aansluiting op het Wijhezicht). Anderzijds zal de nieuwe woningbouw met een eigentijdse ingetogen architectuur de bijzondere historische context van het Landhuis en de oude kern van Wijhe in zijn waarde laten.

Het park vormt tezamen met de groene ruimte rond Weijtendaal één grote groene ruimte. In potentie is dit dan ook één park, met doorgetrokken paden en één watersysteem. Nieuwe bebouwing dient met respect om te gaan met dit gegeven. Er komt geen 'standaard' woningbouw aan het park, met een woonstraat of achtertuinen direct hieraan. De woningen die aan het park komen, dienen een bijzondere oriëntatie en/of uitstraling te krijgen.



Definitief Ontwerp
DO stedenbouwkundig plan



2. Stedenbouwkundig Plan

2.1 Kaders en Uitgangspunten

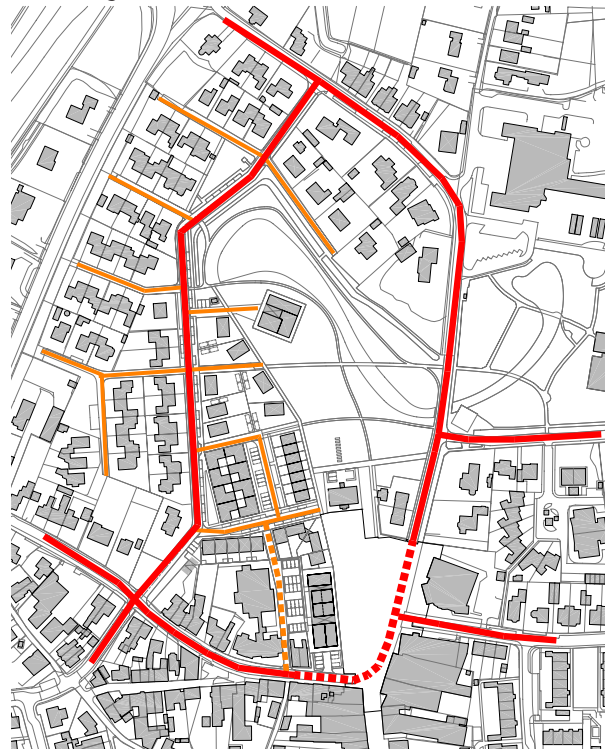
De uitgangspunten voor de planvorming van Park Wijhezicht zijn vastgelegd in het document "Kaders en Uitgangspunten" (d.d. 28-1-2011). In dit document zijn de bijzondere eigenschappen van de locatie onderkend en vastgelegd. De kaders en uitgangspunten zijn als volgt samen te vatten:

- het park en het plein opknappen en herinrichten
- het landhuis een prominente solitaire plek geven
- een doorkijk creëren vanaf de Langstraat naar het achterliggende park
- een (groene) verbinding maken tussen plein en park
- de Nieuwendijk, Oranjelaan en Wijhezicht herinrichten
- het slopen en nieuw bouwen van 37 huurwoningen (aantal huurwoningen blijft gelijk)
- het netto toevoegen van 18 woningen (eventueel 23 won.)
- meerdere doelgroepen bedienen, met speciale aandacht voor senioren (55+)
- bouwhoogte appartementen max. 4 woonlagen, aan Wijhezicht geen appartementen
- woningbouw realiseren als middel om het plein in een kader te plaatsen

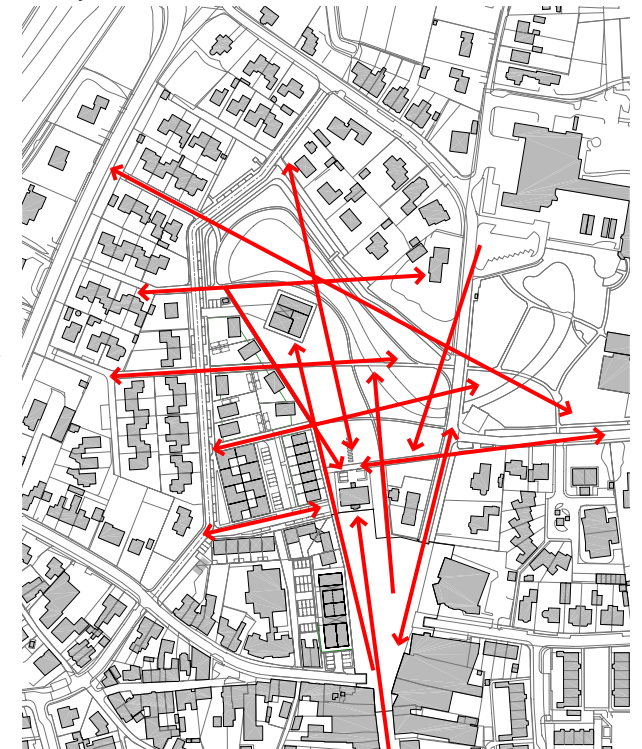
- het plein kan ruimte bieden voor evenementen (Diekdaegen, Koninginnedag, etc.) alsmede de weekmarkt
- het realiseren van voldoende parkeerplaatsen
- het nieuwe woongebied mag niet direct ontsloten zijn vanaf het plein

De ontwerpdracht voor het stedenbouwkundig plan, zoals geformuleerd door de gemeente Olst-Wijhe en SallandWonen, gaat echter niet alleen uit van een letterlijke vertaling van deze uitgangspunten naar een plan dat hieraan voldoet. Het gaat om een bijzondere locatie, waar historisch gezien Landhuis, plein en park bij elkaar komen. Hier ligt een deel van de geschiedenis van Wijhe en het zou jammer zijn als met dit gegeven niets gedaan wordt. De opgave is dus meer dan het slopen en bouwen van woningen. Het is de opgave om deze bouwopgave in te zetten om een bijzonder plan te realiseren, dat de kwaliteit van het plein verbeterd en de waarde van park versterkt. Een 'standaard' woningbouwplan is hier niet op zijn plaats.

Ontsluiting



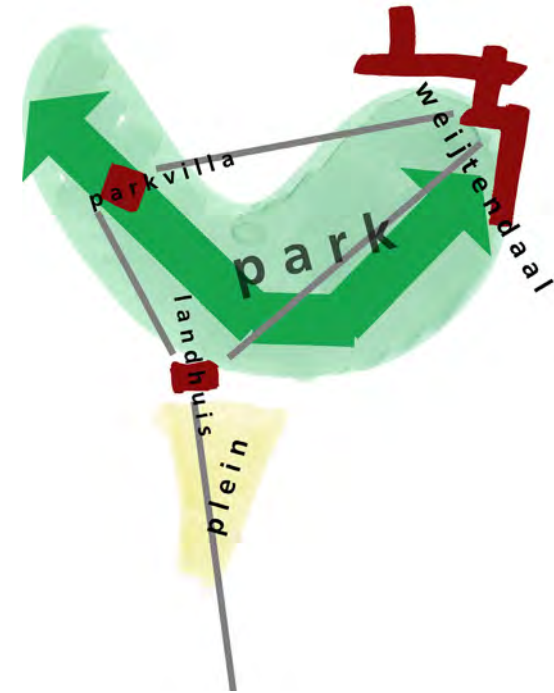
Zichtlijnen



een ensemble van blokken en gebouwen aan het plein en park



parels (landmarks) aan de grote ruimte van het park



vanzelfsprekende morfologische toevoeging in Wijhe



2.2 Toelichting

Het uitgaan en toevoegen van kwaliteit is het belangrijkste uitgangspunt bij het ontwerp geweest. Het park is de belangrijkste grote groene ruimte ten noorden van de oude kern van Wijhe. Bebouwing die hieraan ligt (Landhuis, het nieuwe Weijtendaal) zijn vormgegeven als parels aan dit groene park. De nieuwe bebouwing aan het Wijhezicht moet opnieuw een parel toevoegen aan het park, en zo de ruimtelijke kwaliteit verbeteren.

Bij het ontwerpen van het plan is direct de inspiratie gehaald uit de historie en de bijzonderheid van de locatie, in samenhang met de uitgangspunten om het landhuis een prominente plek te geven en doorkijken te creëren vanaf de Langstraat naar het park. Er is een analyse verricht naar de zichtlijnen en op welke wijze deze behouden, versterkt en nieuw gecreëerd kunnen worden. Alle ingrepen die gedaan worden, zijn ingezet om bestaande kwaliteiten te verbeteren (intiem dorpsplein, groen park) en nieuwe kwaliteiten toe te voegen (doorgangen aan weerszijden van het Landhuis, wonen en park in relatie tot elkaar: 'parel' aan het park/wonen met de 'voeten in het park'). Op basis van de analyse is gekozen om een nieuwe contour voor het park te ontwerpen, die de gebruiks- en belevingswaarde van het park verbetert. Er worden nieuwe zichtlijnen gecreëerd die een groter gevoel van ruimtelijkheid geven.

Er is gekozen voor een eenvoudig stedenbouwkundig plan. De stedenbouwkundige verkaveling is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van het gebied. Het ruimtelijk raamwerk is gebaseerd op twee belangrijke principes. Enerzijds wordt, conform de kader en uitgangspunten (d.d. 28-1-2011), de ontsluiting van de nieuwe woningbouw volledig vanaf het Wijhezicht geregeld via woonpaden: er komen geen parallelle wegen aan het park, maar 'haaks' op het Wijhezicht komen doorsteken, die zicht op het park en een fysieke relatie hiermee mogelijk maken. Ander-

zijds is het raamwerk gebaseerd op de belangrijkste uitgangspunten en inspiratie: bestaande en nieuwe zichtlijnen op het Landhuis of het park. Vanaf verschillende plekken in het gebied wordt het zicht op het Landhuis en het park vrijgespeeld. Hiermee wordt het historische hoofdgebouw werkelijk een scharnier tussen de Langstraat en het plein aan de zuidzijde en het park en de nieuwe woningbouw aan de noordzijde.

De woonpaden vanaf het Wijhezicht zijn logisch gesitueerd. Zo is er in het verlengde van de bestaande woonstraat een woonpad, waardoor het zicht op het park dieper de bestaande woningbouw wordt ingetrokken. Ook is vanaf de zuidelijke knik in het Wijhezicht het woonpad zo gemaakt, dat deze het zicht op het Landhuis geeft. Door deze hoekverdraaiing ontstaat er meer ruimte aan het Wijhezicht, om afstand naar de bestaande woningen te geven en een extra boom te kunnen plaatsen. Door alle hoekverdraaiingen ontstaan er verrassende elementen in het plan: als je door het gebied loopt kom je door de knikken in het plan weer nieuwe elementen tegen. Als je het Landhuis nadert krijg je steeds meer zicht op het park en als je doorloopt zie je de appartementen in het park. Door knikken in zichtlijnen en straten wordt eveneens aangesloten op de dorpschaal van het dorp Wijhe.

Het nieuwe woningbouwprogramma dient meer aan te sluiten op de huidige woningbehoefte. Het is een gevarieerd programma, met woningen in verschillende segmenten: huur en koop, grondgebonden en appartementen. Er worden in totaal meer en ruimere woningen gerealiseerd dan nu het geval is. Zoals eerder al aangegeven: één van de belangrijkste uitgangspunten is om het park te versterken en woningbouw dient hiertoe ingezet te worden. Niet alleen om het park te verbeteren (oriëntatie op het park, sociale controle, etc.) maar ook om het plein in een kader te plaatsen.



gebruik maken van de aanwezige kwaliteiten





In dit stedenbouwkundig plan is ervoor gekozen om de appartementen een bijzondere ruimtelijke inpassing te geven. Het totale appartementenprogramma is verdeeld over twee gebouwen.

Één appartementengebouw staat aan het plein. Hierdoor wordt het plein 'afgerond': na de sloop van de vleugel van het gemeentehuis ontstaat aan deze zijde een (ruimtelijke) behoefte voor een goede pleinwand. Deze pleinwand staat niet op zichzelf, maar wordt gerealiseerd 'in relatie tot' de overige bestaande bebouwing aan het plein. Er is onderzocht hoeveel woningen op het plein kunnen komen, en dan vooral ter plaatse van de huidige vleugel van het Gemeentehuis. Om het plein voldoende groot te houden voor evenementen en parkeergelegenheid, en de schaal van de bebouwing aan te laten sluiten op het oude dorp, is gekozen voor een bescheiden bebouwingsvolume.

Het andere appartementengebouw is vrij geplaatst in het park. Hiervoor is uitgegaan van de nieuwe contour van het park en de zichtlijnen op en vanaf het Landhuis, om de gebruiks- en belevingswaarde van het park te versterken. Door de vrije plaatsing houdt dit appartementengebouw voldoende afstand tot de bestaande bebouwing, en geeft zo geen problemen met privacy en/of bezonning. Door te kiezen voor een bijzondere positionering van dit gebouw wordt de beleving en de ruimtelijkheid van het park verbeterd en ontstaat de derde parel aan het park naast het Landhuis en het nieuwe Weijtendaal. IVN (vereniging voor natuur- en milieueducatie) geeft aan dat het westelijk deel van het park de minste kwaliteit heeft. Juist aan deze zijde ligt de herinrichtingsopgave (sloop en nieuwbouw woningen), en dus kan het park aan kwaliteit winnen door nieuwe woningbouw hierop te oriënteren. Het oostelijk deel van park wordt zoveel mogelijk in stand gehouden: bestaande paden en de bergingsvijver blijven liggen, oude bomen blijven in principe gehandhaafd. Dit sluit aan bij een analyse van IVN dat dit deel van het park het meest waardevol is.

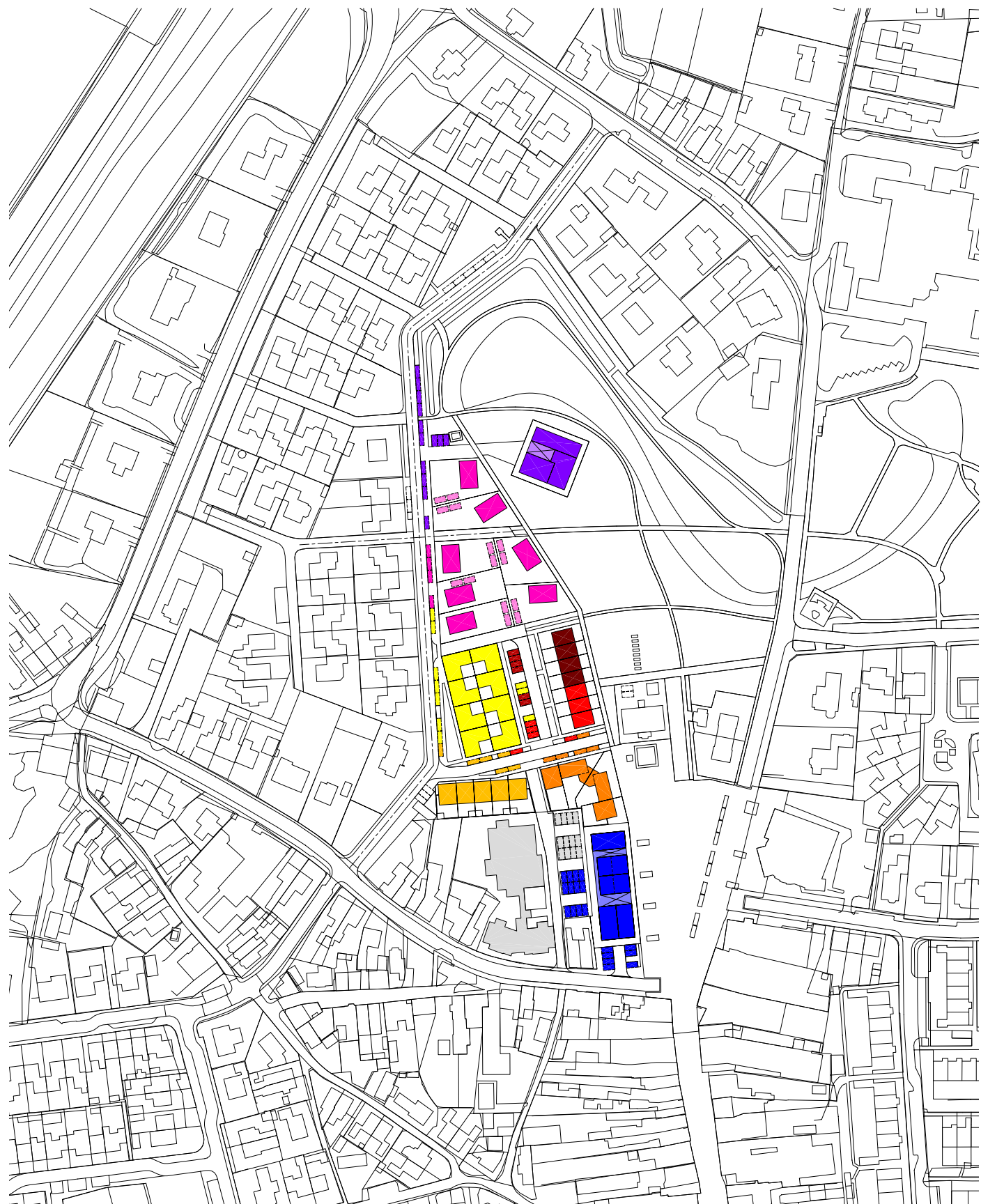
Verder wordt in het plan uitgegaan van compacte bebouwing rond het Landhuis en de Paasweide, gelegen aan de woonpaden. In de noordelijke punt komt meer losse bebouwing in de vorm van vrije kavels (tegenover de bestaande bebouwing aan het Wijhezicht en aan het park). Dit sluit aan op de korrelgrootte van het dorp: bouwblokken in het centrum en losse woningen in het noorden.

Het plein wordt opnieuw ingericht, en zal meer dan nu het geval is het karakter van een verblijfsgebied krijgen. Het blijft mogelijk om op het plein te parkeren.



definitief stedenbouwkundig plan





verdeling huur-koop

- H woningen huur
- K woningen koop

woningbouwprogramma

- A patiowoning - huur
- B levensloopbestendige woning - huur
- C levensloopbestendige woning - koop
- D rijenwoning - koop
- E rijenwoning - koop
- F kavel vrije sector - koop
- G1 park-appartementen - huur
- G2 plein-appartementen - huur

2.3 Woningbouwprogramma

Eén van de subdoelen van de herontwikkeling is het versterken van de woonfunctie in het gebied. Er wordt uitgegaan van een toevoeging aan de woningvoorraad in het gebied met 18 woningen. In het integrale gemeentelijke woningbouwprogramma en in het met de provincie afgesloten woonconvenant 2010-2015 wordt eveneens hiervan uitgegaan.

De 37 grondgebonden woningen Wijhezicht worden gesloopt omdat zij woontechnisch niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen. Ook de aanbouw van het gemeentehuis wordt gesloopt. Door de sloop van de woningen en de aanbouw van het gemeentehuis komt ruimte vrij voor herontwikkeling.

Woningbouw

Er is een nieuwbouwprogramma opgesteld voor 55 woningen. Dit is het saldo van de 37 te slopen woningen Wijhezicht en de toegestane toename van de woningvoorraad met 18 woningen.

Bij de samenstelling van het programma is rekening gehouden met het gemeentelijk woonbeleid en met de wensen die uit de inventarisatieronde naar voren kwamen, zoals een mix van doelgroepen en variatie in woningtypes, grondgebonden woningen en appartementen. Voor de gemeente en SallandWonen geldt het uitgangspunt dat er minimaal evenveel huurwoningen op de locatie worden teruggebouwd als thans aanwezig, te weten 37. In de huidige markt is er vraag naar middeldure huurappartementen, met name voor de doelgroep senioren.

In de tabel is het woningbouwprogramma weergegeven dat is opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Dit programma is gebaseerd op de woningmarkt anno 2010 en geeft richting, maar is niet statisch. Door flexibel met het programma om te gaan kan ingespeeld worden op de actuele wensen vanuit de bevolking. Ontwikkelingen in de woningmarkt gedurende de (aan-)looptijd van het project kunnen aanleiding zijn om het programma bij te stellen. Wijzigingen worden enkel doorgevoerd met instemming van de gemeente en SallandWonen.

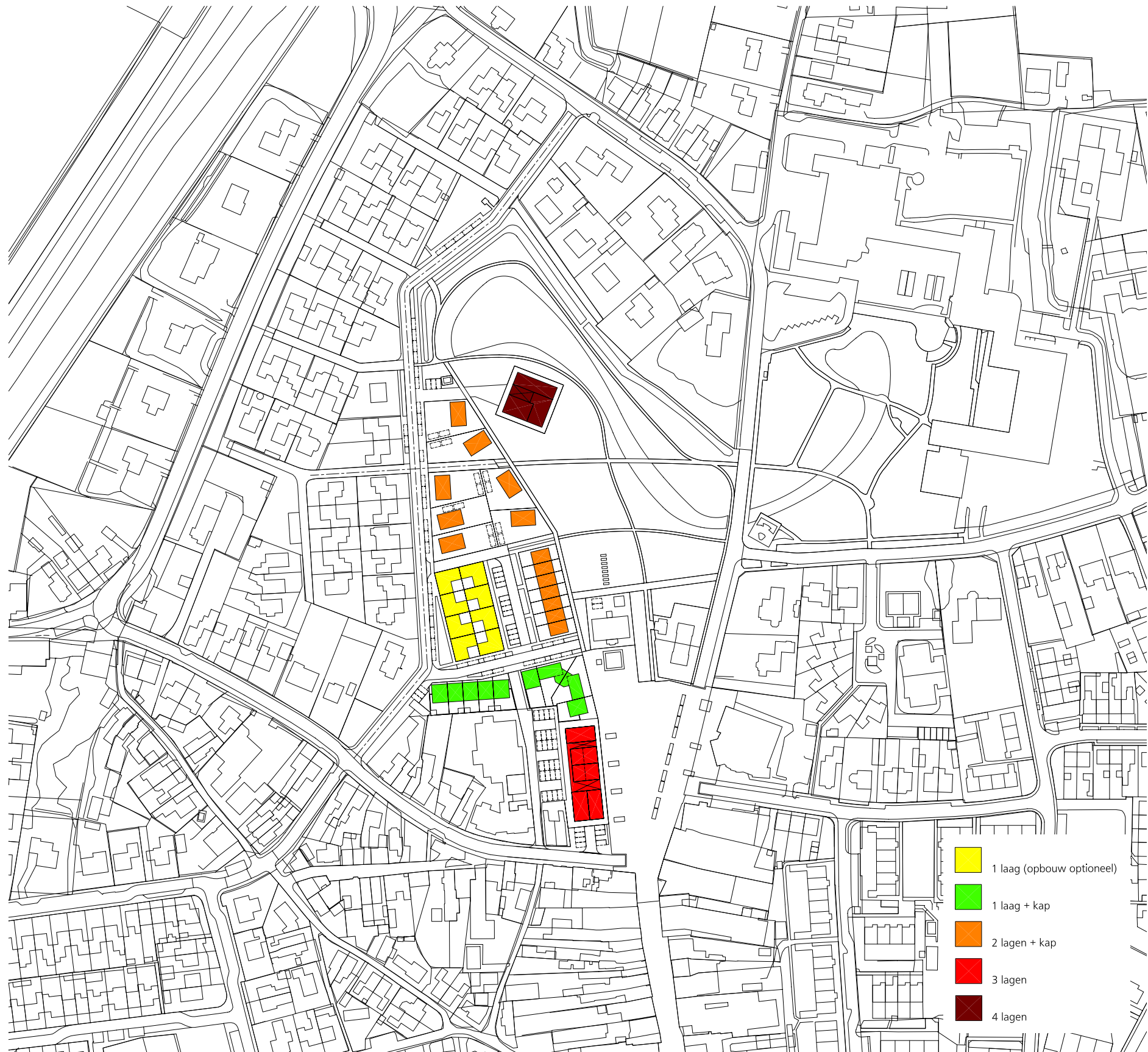
De gemeente Olst-Wijhe, SallandWonen en haar huidige huurders op Wijhezicht hechten er waarde aan dat een deel van de nieuw te bouwen huurwoningen weer aan het park gesitueerd zijn. Dit is vertaald in het stedenbouwkundig ontwerp.

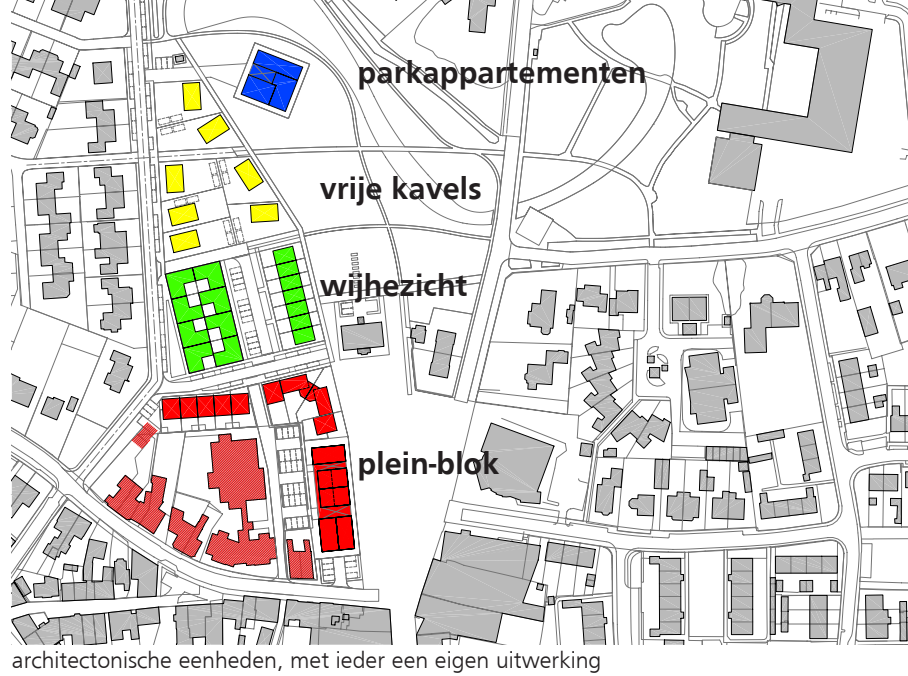
			kaveloppervlak	aantal	uitgeefbaar
A	patio	<i>huur</i>	138 m ²	8	1.107 m ²
B	levensloop	<i>huur</i>	134 m ²	5	669 m ²
C	levensloop	<i>koop</i>	210 m ²	4	839 m ²
D	rij	<i>koop</i>	123 m ²	3	369 m ²
E	rij	<i>koop</i>	121 m ²	4	483 m ²
F	vrije kavel	<i>koop</i>	417 m ²	7	2.916 m ²
G1	appartement park	<i>huur</i>	67 m ²	10	668 m ²
G2	appartement plein	<i>huur</i>	71 m ²	14	998 m ²

	55	8.049 m²	
grondgebonden		6.383 m ²	31 won.
appartementen		1.666 m ²	24 won.



2.4 Bouwhoogtes



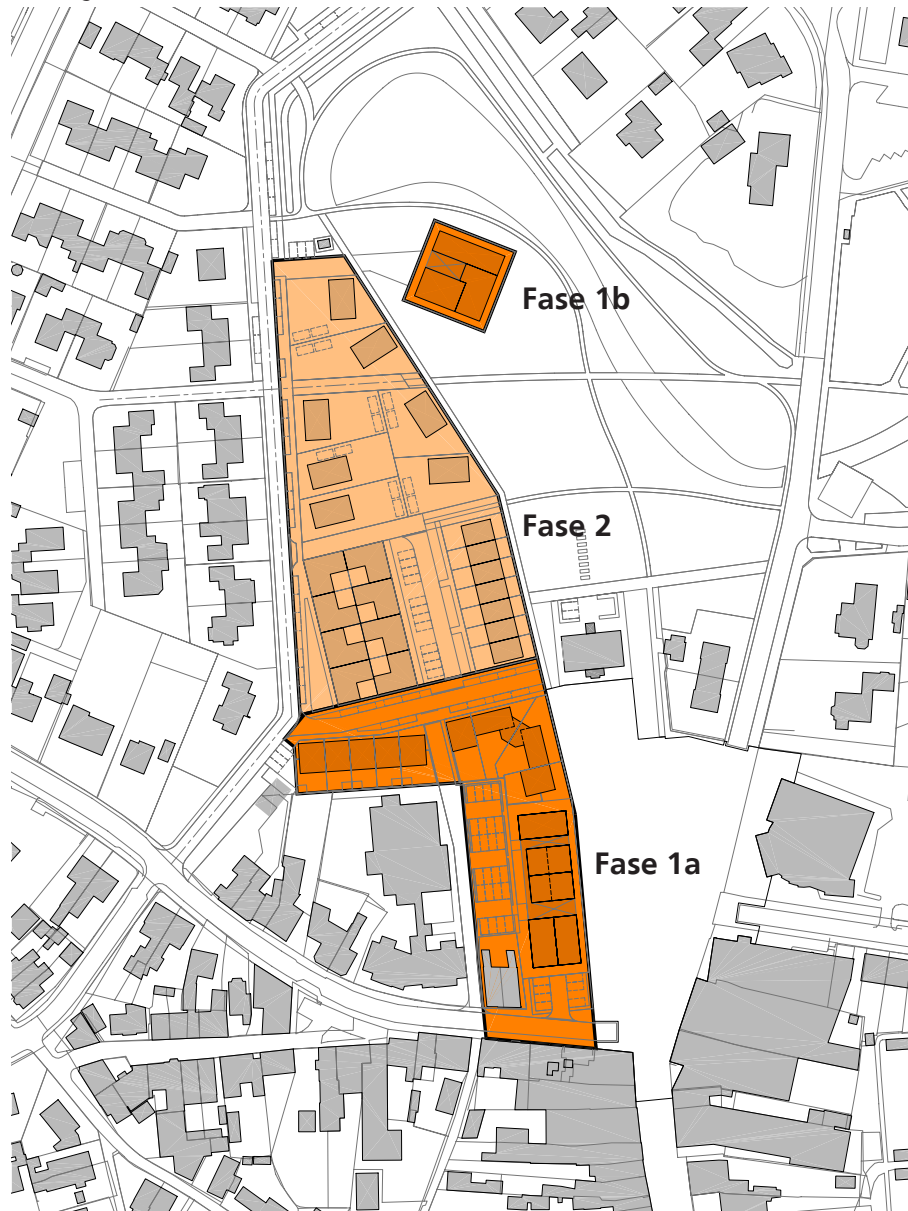


2.5 Fasering

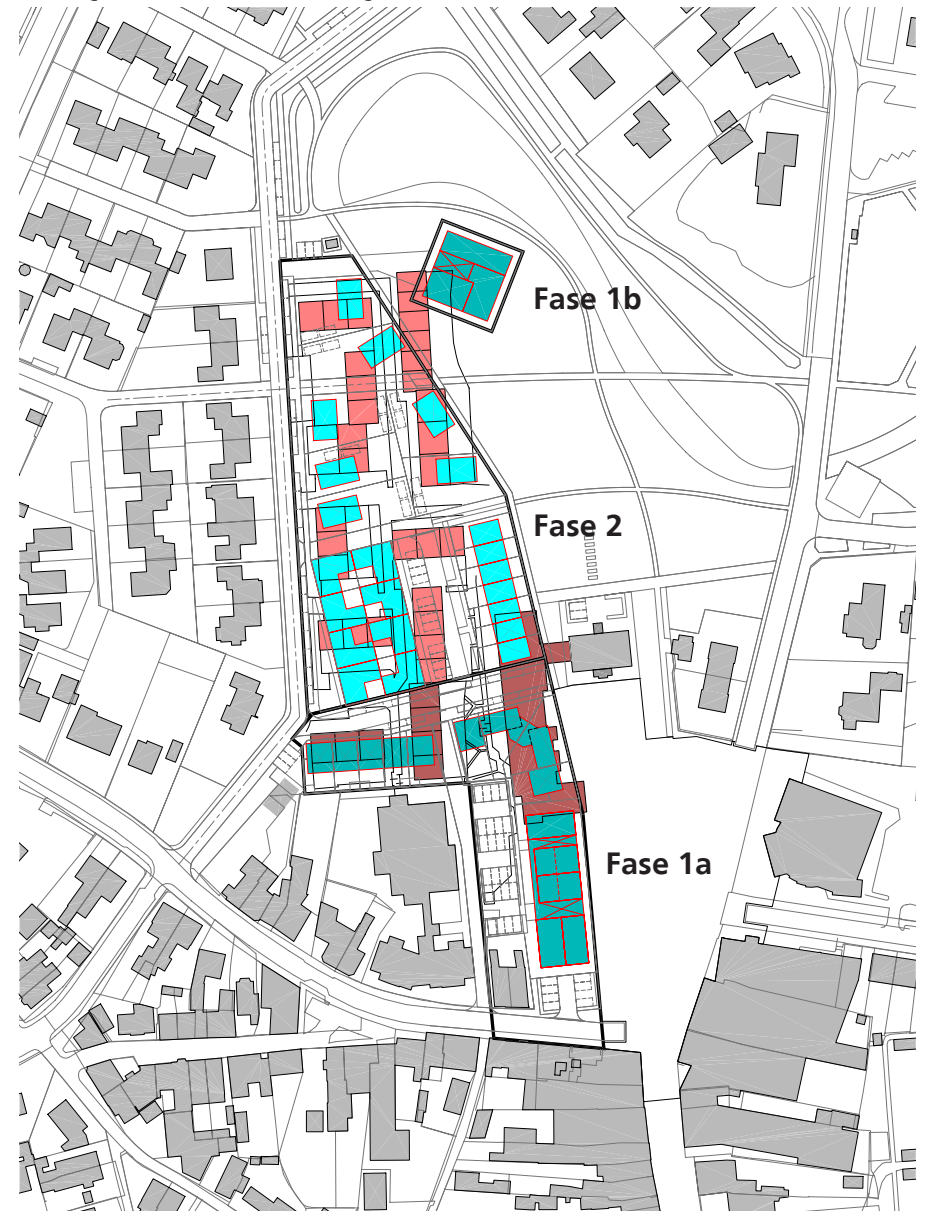
De realisatie van de woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte geschiedt in twee fasen. De eerste fase betreft de zuidelijke woningbouw, ter plaatse van de huidige te slopen vleugel van het gemeentehuis. In deze fase zit een belangrijk deel van de huurwoningen en zorgt voor een goede afronding van het plein. Aan het eind van de eerste fase wordt het appartementengebouw in het park gerealiseerd, gevolgd door de woningbouw van de tweede fase. Met de fasering is rekening gehouden met een logische fasering in de sloopwerkzaamheden.

De inrichting van de openbare ruimte begint eind 2011, voorafgaand aan de andere werkzaamheden.

Fasering



Fasering met bestaande bebouwing



Verharding



Groen



3. Openbare Ruimte

3.1 Algemeen

Als het gaat om het stedenbouwkundig plan voor het Park Wijhezicht, gaat het niet alleen om nieuwe bebouwing maar ook om de openbare ruimte. Het plein krijgt een nieuwe inrichting die geschikt is om er te verblijven, te parkeren en voor evenementen. Het plein zal de 'huiskamer' van Wijhe worden, met bankjes, (nieuwe) bomen en toch voldoende parkeerplaatsen. Het park blijft zoveel mogelijk gehandhaafd, en blijft de belangrijkste groene verblijfsruimte van Wijhe Noord. Oude bomen worden in principe gehandhaafd en aangevuld met nieuwe bomen.

Het is de ambitie om een nieuwe woonkwaliteit toe te voegen aan Wijhe, en dus verdient de openbare ruimte evenveel aandacht als de nieuwe bebouwing.

Voor de nieuwe inrichting van de openbare ruimte wordt niet gekozen voor een basis niveau ('alleen grijze betonklinkers') maar een basis-plus niveau. Dit betekent dat de openbare ruimte wordt ingericht met een combinatie van betonnen en gebakken stenen, in verschillende kleuren en formaten. Bomen worden in voldoende grote plantvakken geplaatst en het plantvak krijgt een (bodembedekkende) onderbeplanting.



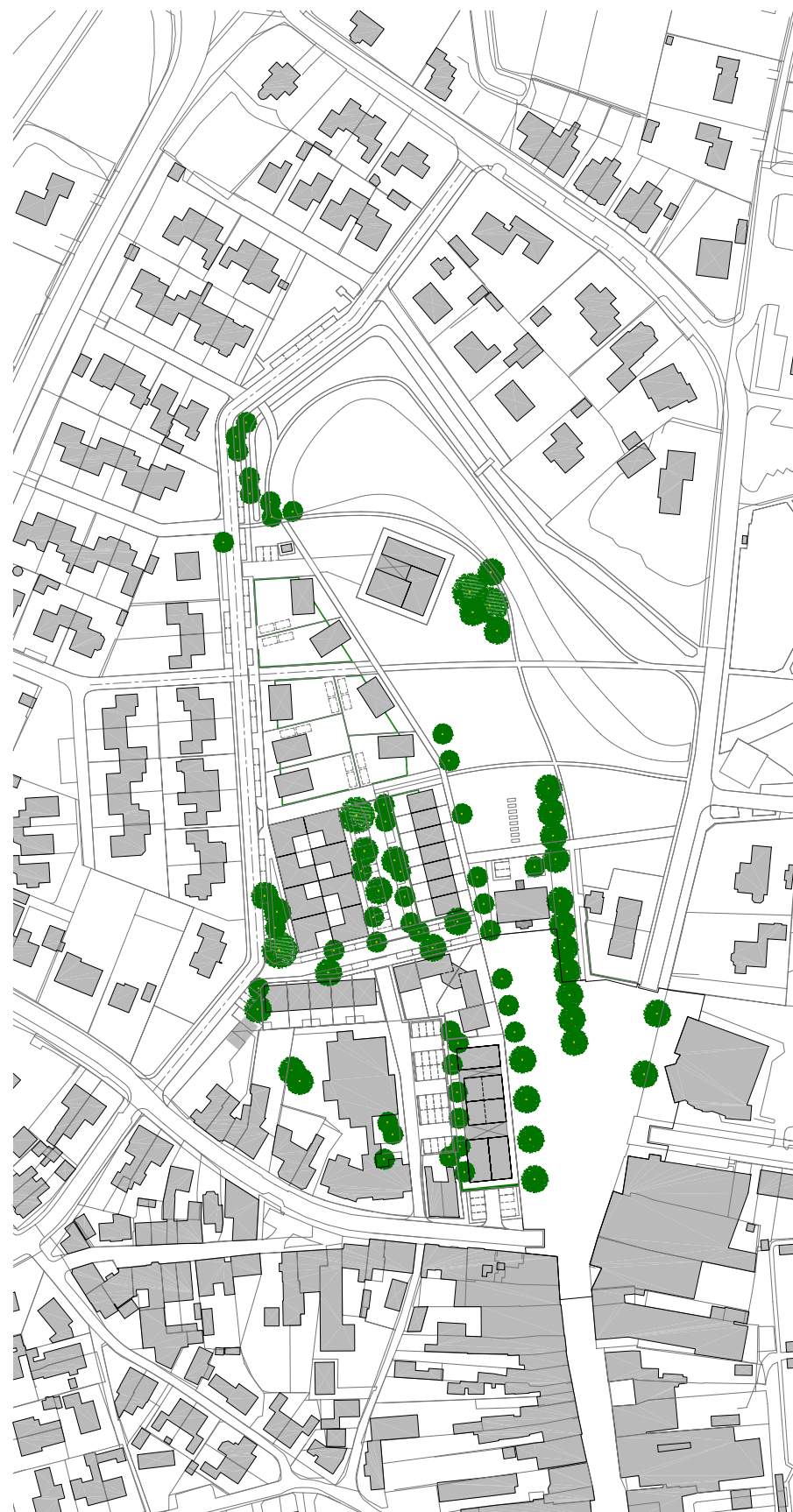
hergebruiken: gebakken klinkers Oranjelaan
en basaltkeien plein



Te behouden bomen



Nieuw te planten bomen



3.2 Park

Het huidige park is sterk geënt op een ruige landschappelijke stijl. Door extensief beheer krijgt de gevarieerde bloemrijke en kruidenrijke beplanting kans om uit te groeien en mede het karakter van het park te bepalen. De ruige stijl wordt ondersteund door de klimopbegroeiing op de stammen van de bomen en de omgevallen boom aan de noordzijde van de bergingsvijver. De vele bomen op leeftijd, de oude plataan aan de noordzijde van het Landhuis en de orchideeën zijn waardevol voor het park.

De nieuwe woningen zijn niet in het park geïntegreerd om kwantiteit te halen, maar om de leefbaarheid, kwaliteit en gebruik van het park te verbeteren. Door de toevoeging van nieuwe bebouwing zijn er 'sociale' ogen op het park en 's avonds brandt er licht in de woningen. Het park is per slot rekening 'meer dan een honden-uitlaatplaats'. Omdat het park veel kwaliteit heeft, wordt het park volledig gehandhaafd in haar huidige vorm, met uitzondering van de aangepaste contour en de nieuwe bebouwing. Ten behoeve van de nieuwe parkcontour, de nieuwe bebouwing en de gewenste relatie met het park rond Weijtendaal wordt een beperkt aantal paden aangepast/verlegd en wordt er een enkel nieuwe pad aangelegd. De meeste huidige paden blijven echter gehandhaafd. Doordat een aantal bomen verwijderd zal worden ten behoeve van de nieuwe parkcontour wordt tevens een aantal volwassen bomen bijgeplant. Om de relatie met het park rond Weijtendaal optimaal vorm te geven, worden paden op elkaar aangesloten zodat je van het ene naar het andere park kan lopen. Hiertoe worden in het huidige park en rond Weijtendaal een aantal paden enigszins verlegd en hier en daar de onderbeplanting uitgedund.

Met deze minimale aanpassingen wordt het park zo min mogelijk aangetast, en wordt de relatie met Weijtendaal versterkt, waardoor ze samen één groot park vormen. Ook zal een ander beheer toegepast worden op het park in relatie tot de nieuwe woningbouw: in de huidige situatie is sprake van extensief beheer, in de nieuwe situatie worden delen intensiever beheerd. Hier is reeds en zal nog verder overleg met IVN over plaatsvinden.



door de nieuwe contour van het park wordt de beleving en gebruikswaarde gehandhaafd



te verwijderen bomen

te behouden bomen: o.a. plataan ten noorden van landhuis en bomen aan Oranjelaan (plein)





eerste ontwerpachets



belangrijke looplijnen in gebakken IJsselstenen



Alle getoonde foto's zijn referentiebeelden.



bijzondere inrichtingselementen:
zitbanken, lichtmasten



3.3 Plein

Het plein is de belangrijkste openbare ruimte binnen het plan: het is als 'huiskamer van de bevolking' misschien wel de belangrijkste openbare ruimte van Wijhe. De inrichting van dit plein zal voor een belangrijk deel de uitstraling van Park Wijhezicht en van heel Wijhe bepalen.

Het programma van eisen voor het plein combineert een aantal verschillende functies. Het plein dient als verblijfsruimte voor het (winkelend) publiek, verkeersruimte, parkeerterrein en evenemententerrein. Deze functies moeten al dan niet tegelijk kunnen plaatsvinden. Daarbij komen aan het plein nieuwe woningen en wordt er een aantal bestaande bomen gehandhaafd.

Om tot een goede inpassing en combinatie van functies te komen, is het plein ingericht als 'shared space': een gedeeld pleinvlak waar alle gebruikers gelijkwaardig gebruik van maken.

Dit betekent in feite dat er van gevel tot gevel één pleinvlak komt, waar de afzonderlijke gebruikers niet hun eigen ruimte hebben (rijbaan voor auto's, trottoir voor voetgangers, etc.), maar samen de ruimte delen. Het hele plein krijgt één inrichting, waardoor het 'verkleinde' plein (door nieuwe bebouwing) weer groter lijkt. Één verharding geeft het plein ook een meer klassieke uitstraling, vergelijkbaar met ouderwetse dorpspleinen, brinken of stadspleinen.

In de asymmetrische 'driehoekige' vorm van het plein lopen een aantal lijnen: de Oranjelaan, de historische zichtlijn op het Landhuis, de twee groene verbindingen aan weerszijden van het Landhuis en de rooilijnen van de bestaande en nieuwe bebouwing. Deze lijnen lopen niet parallel aan elkaar, maar liggen in een 'waaivorm', die uitwaaiert richting het Landhuis. Om het lijnenspel van het plein te ondersteunen worden nieuwe rijen bomen aangeplant, worden lijnen en vlakken in de verharding aangebracht en inrichtingselementen geplaatst (banken, afvalbakken, openbare verlichting). Door de waaier

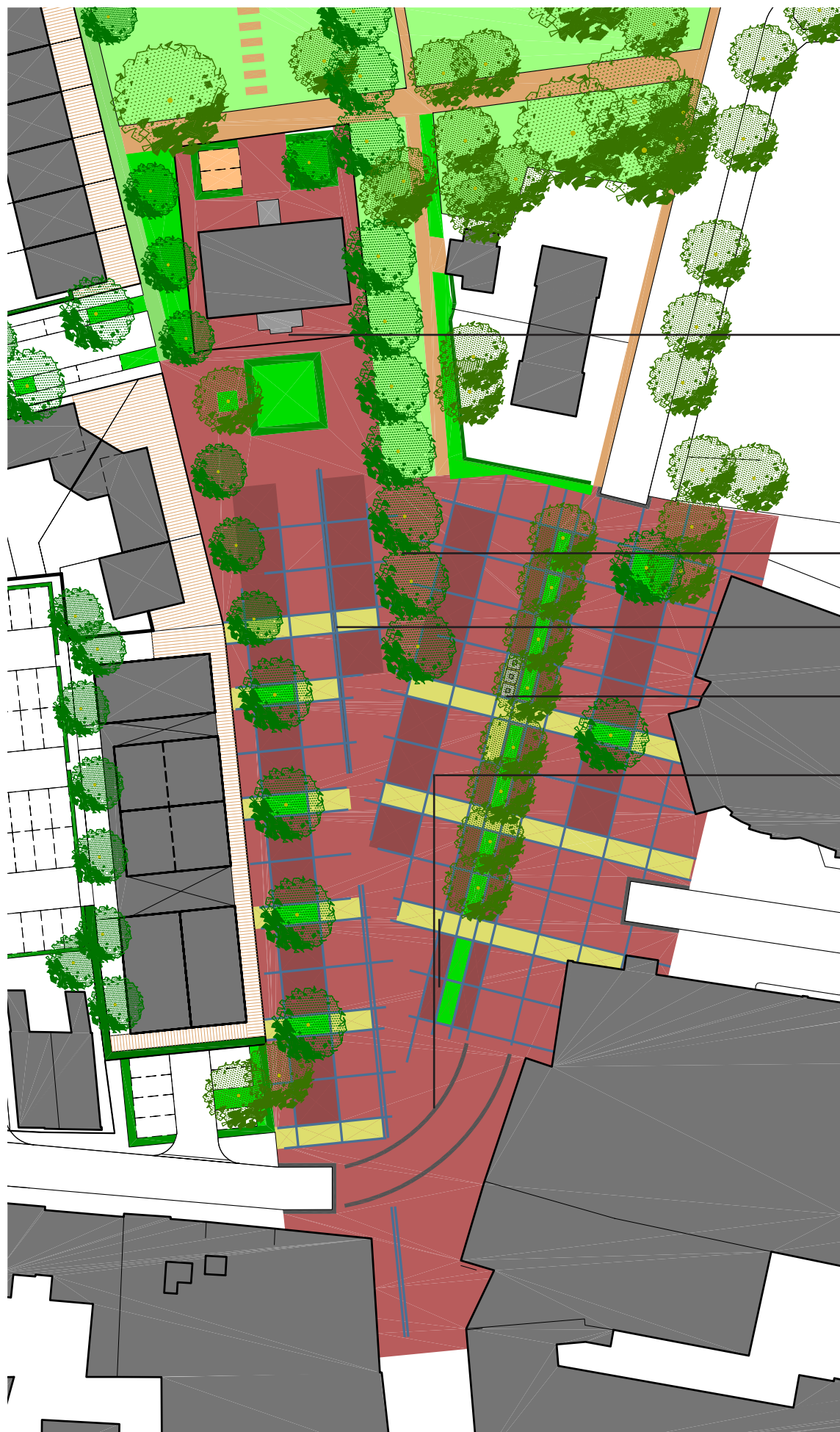
blijft niet alleen het zicht vrij vanuit de Langstraat op het Landhuis, maar wordt ook het perspectief op het Landhuis vanaf de Langstraat 'verkort', en dit zorgt voor een menselijke maat en meer intimiteit op het plein.

Daar waar mogelijk worden bestaande bomen gehandhaafd en ingepast. Ook wordt bestaand verhardingsmateriaal hergebruikt. De gebakken klinkers die nu in de Oranjelaan liggen worden opnieuw rond het Landhuis gebruikt en de basaltkeien die nu op het plein liggen worden in de nieuwe inrichting opnieuw toegepast. Samen met nieuwe materialen (gebakken klinkers, dikformaat, roodbruin) wordt het pleinvlak ingevuld en onderverdeeld met een aantal lijnen en vlakken. De vlakken geven de parkeerplaatsen aan, en de rijloper van de Oranjelaan wordt begeleid door brede hardsteenkleurige banden die in hetzelfde vlak liggen als de rest van het plein (geen hoogteverschil, één vlak).



Alle getoonde foto's zijn referentiebeelden.





hergebruikte klinkers uit huidige Oranjelaan

gebakken klinker, dikformaat

hergebruikte basaltkeien

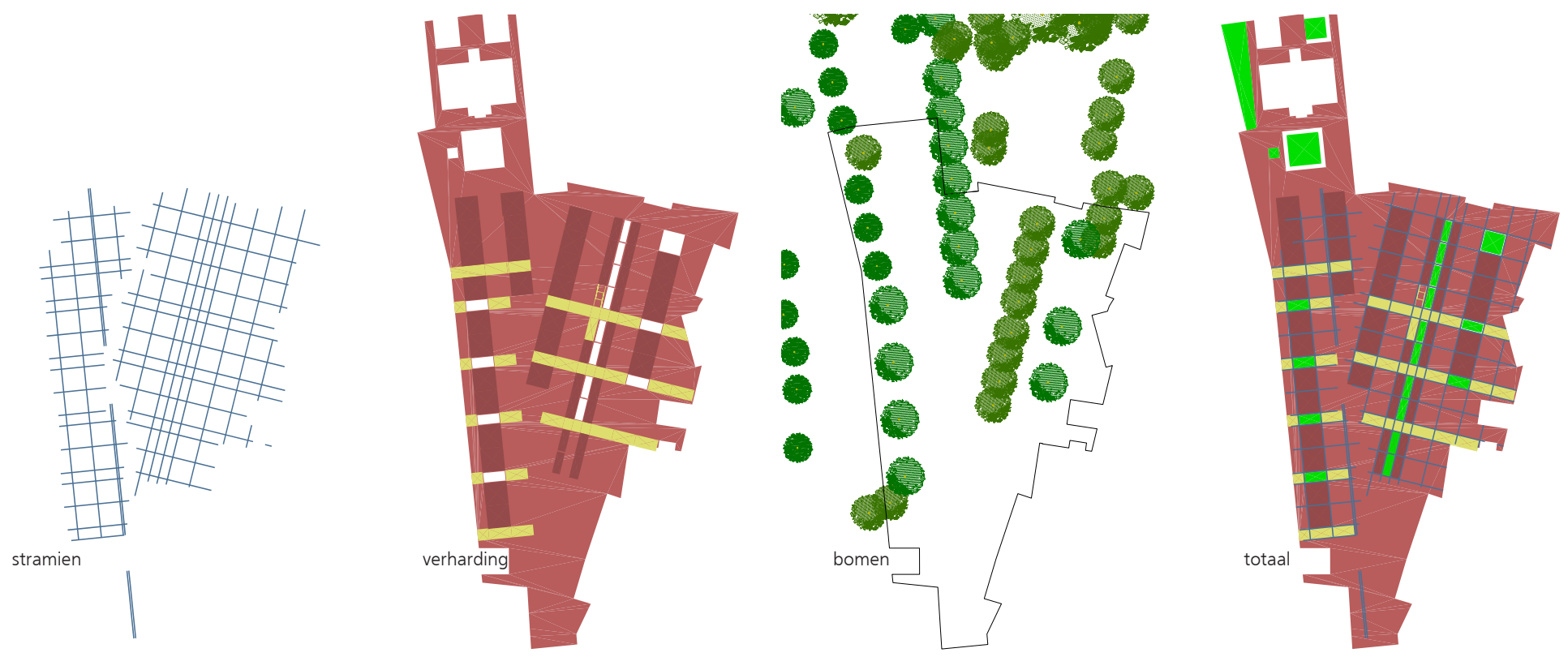
winkelwagens en (glas-)containers

band, hardsteen, 50cm. breed, in vlak gestraat

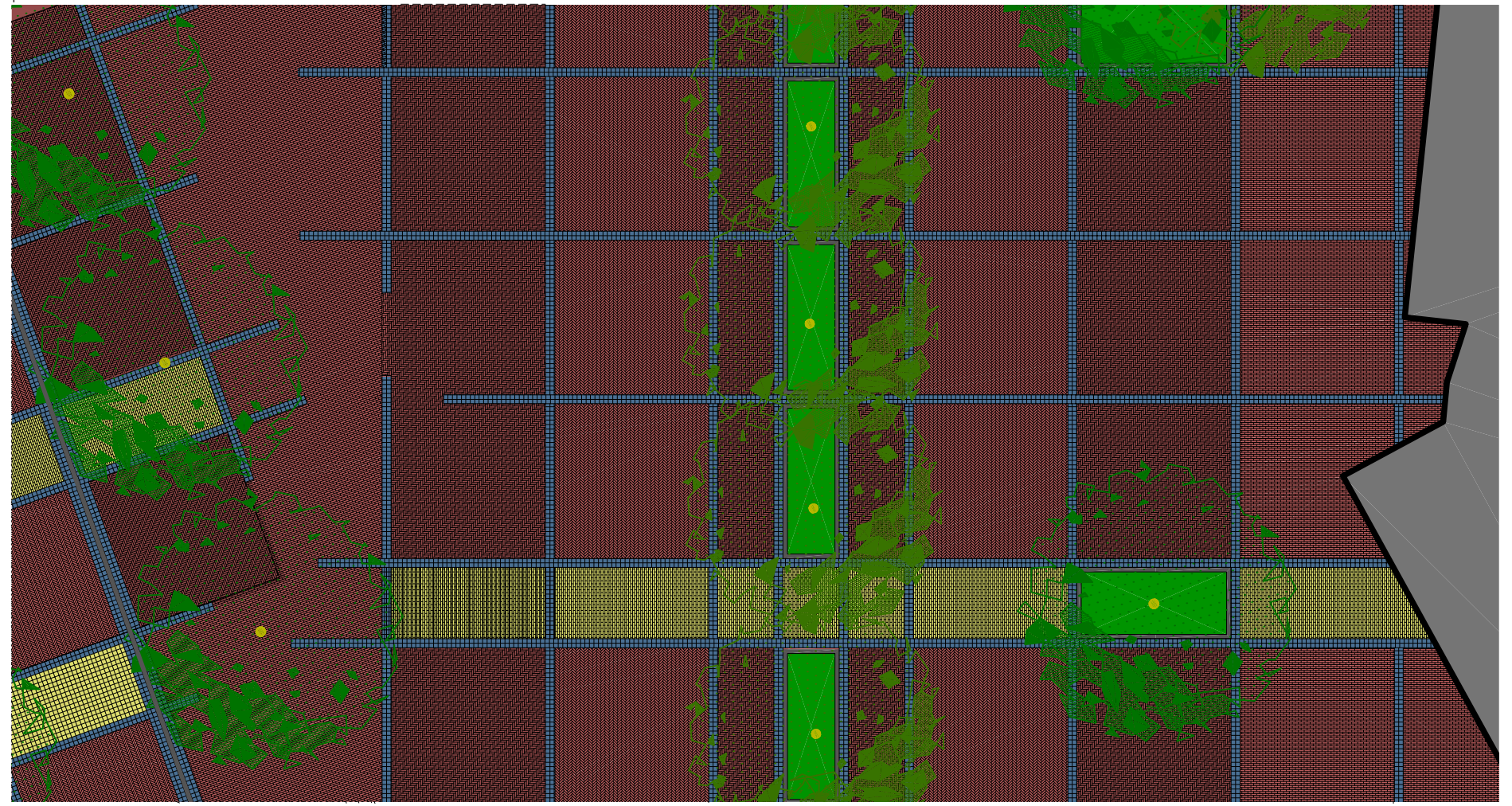
mogelijke positie evenementen-tent (20x40m.)

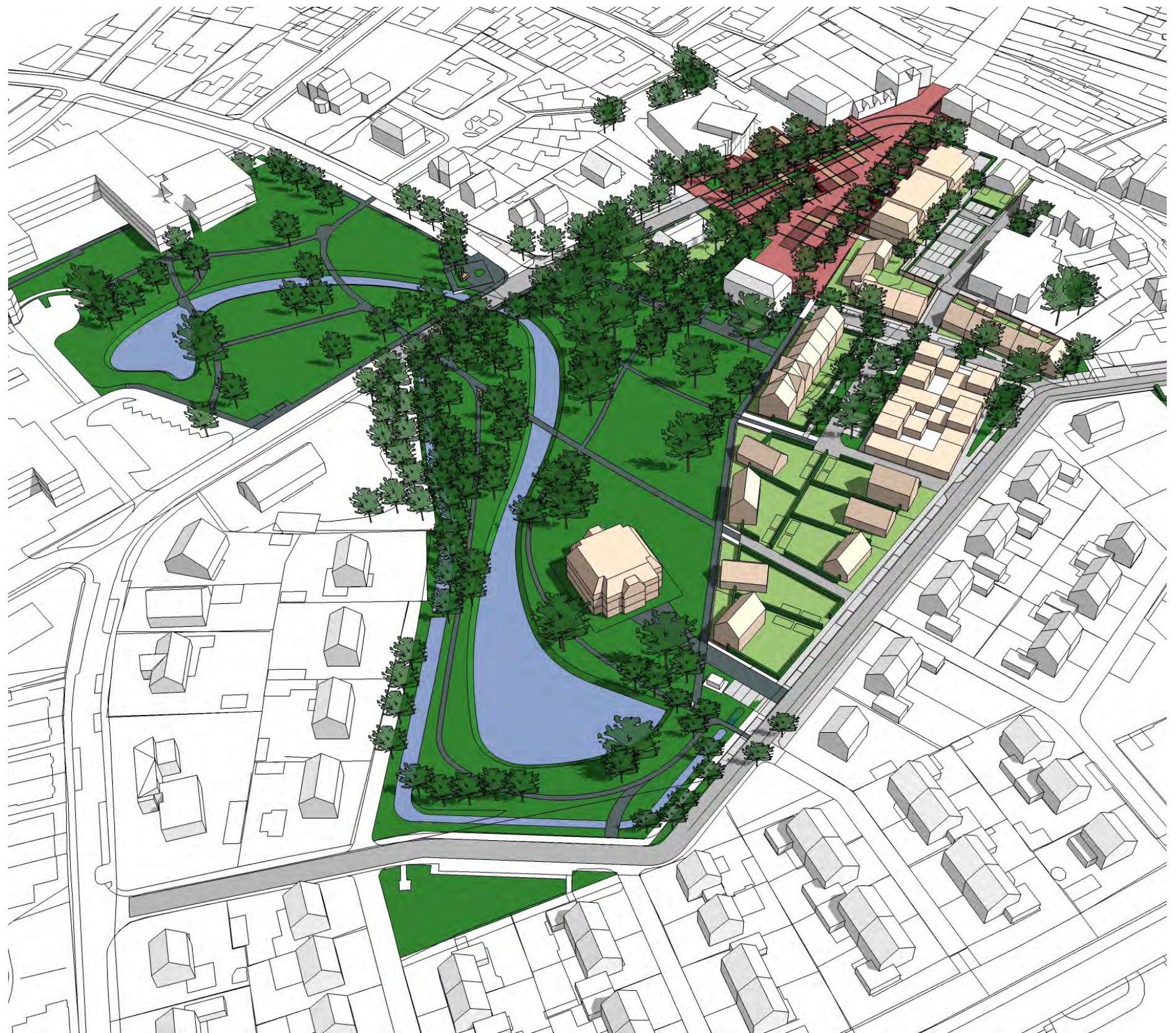


Het plein gedetailleerd



pleindetail





3.4 Woonomgeving

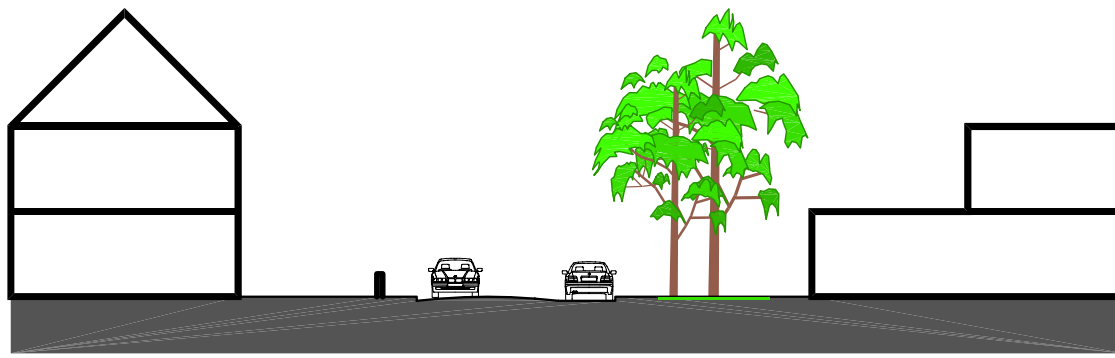
Het wonen in het groen en aan het park is een belangrijk kenmerk van dit plan. In het park en aan het plein staan een aantal grote, beeldbepalende en historische bomen. Het plan houdt zoveel mogelijk rekening hiermee, waardoor een maximaal aantal bomen behouden kan blijven. Deze bomen zijn niet alleen beeldbepalend in de huidige situatie, maar geven ook direct karakter aan de nieuwe woningbouw. De uiteindelijke sortimentskeuze van de nieuwe bomen wordt bepaald als het definitieve inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt opgesteld. In het woongebied worden overal waar mogelijk de bomen in plantvakken geplant. De plantvakken krijgen een laagblijvende (onder-)beplanting van hедера of gelijkwaardig.

De inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte worden ontleend aan de opnieuw ingerichte Nieuwendijk. Alle verharding in de openbare ruimte krijgt een vergelijkbaar inrichtingsniveau (Wijhezicht en nieuwe woonpaden).

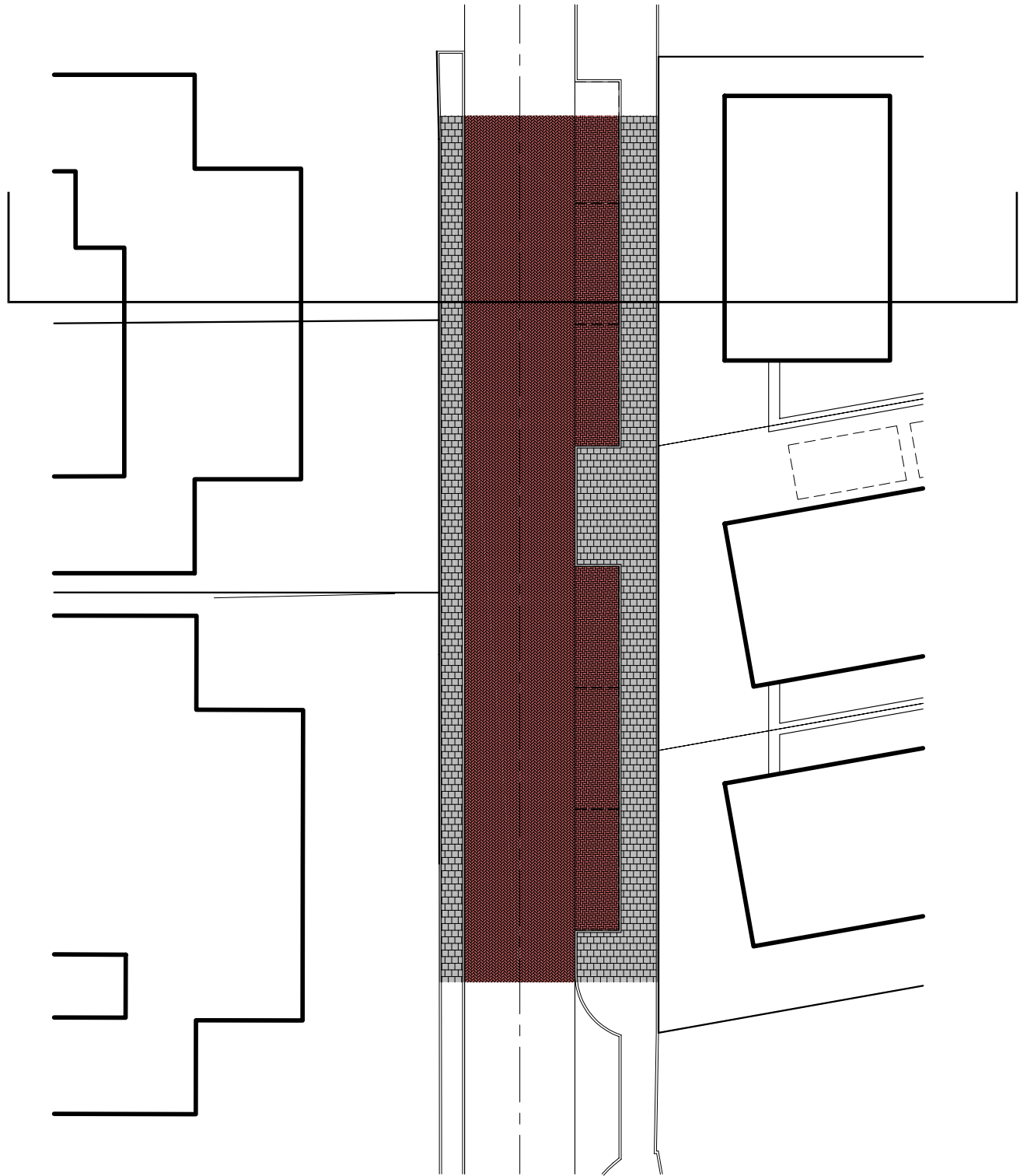
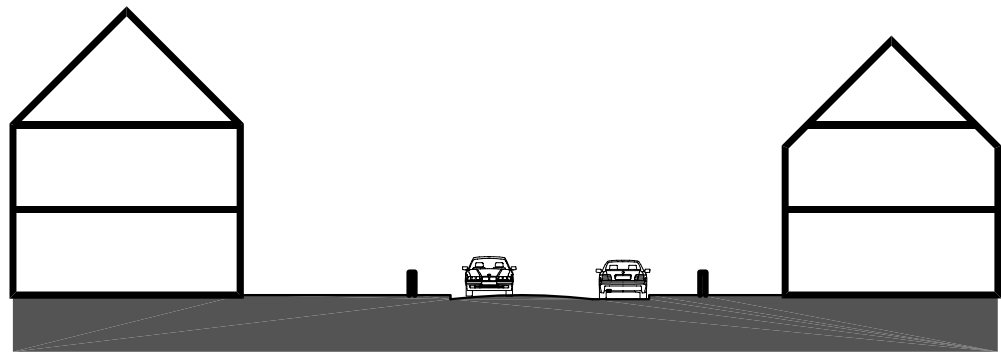
Het Wijhezicht wordt opnieuw ingericht en krijgt een nieuw profiel. Om de snelheid te verminderen wordt de rijbaan versmald. Er worden parkeervakken aangegeven en trottoirs aan beide zijden toegevoegd. De woonpaden krijgen een informele inrichting. Hier worden rijbaan, parkeervakken en trottoirs op één niveau en bij voorkeur in één materiaal aangelegd.

Alle getoonde foto's zijn referentiebeelden.

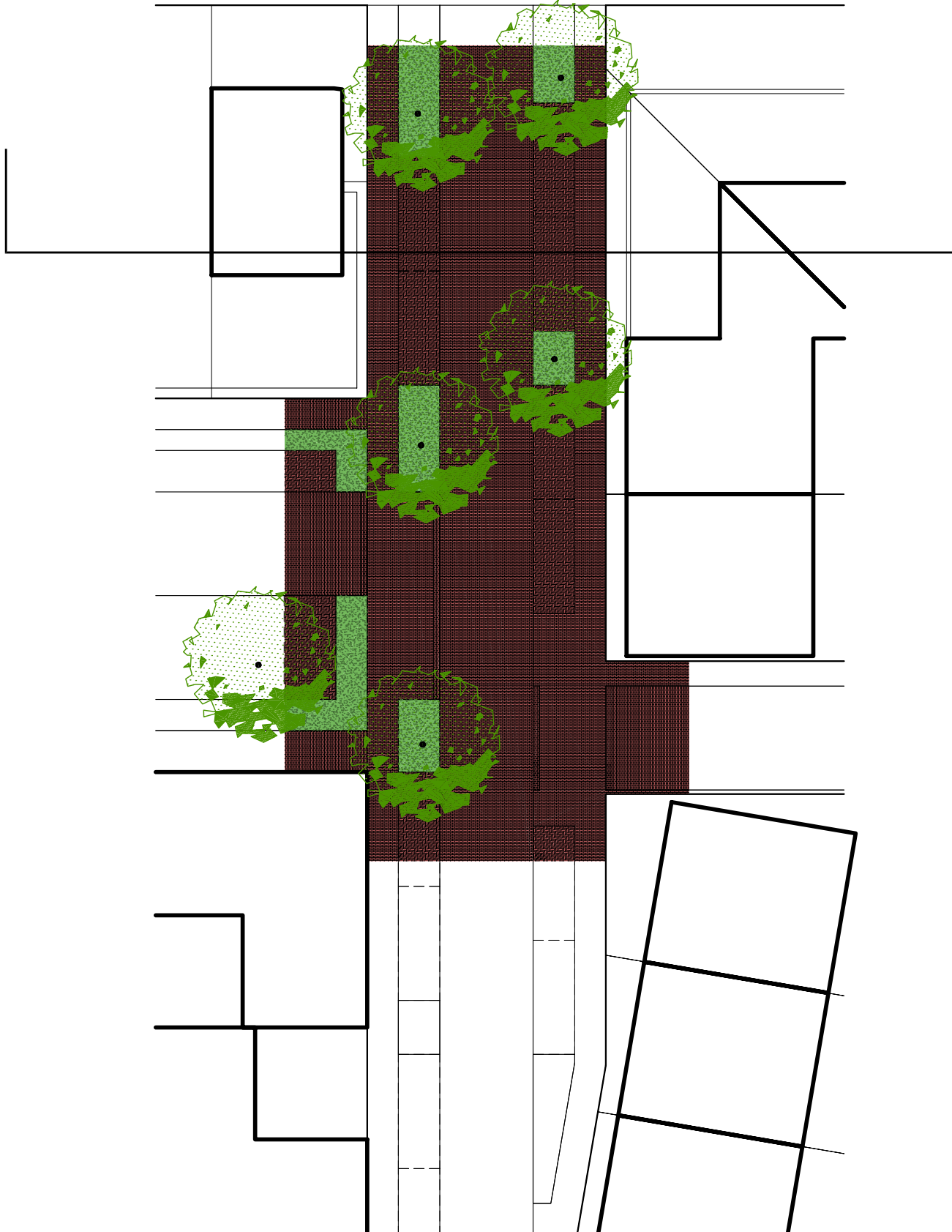
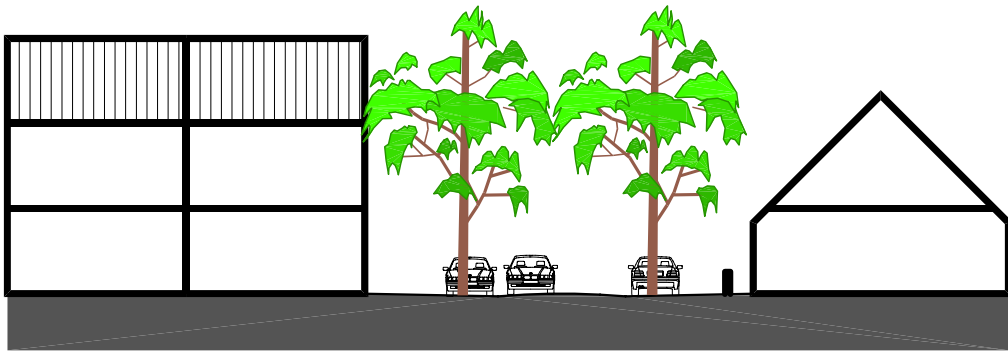




Wijzezicht zuid



Wijhezicht Noord

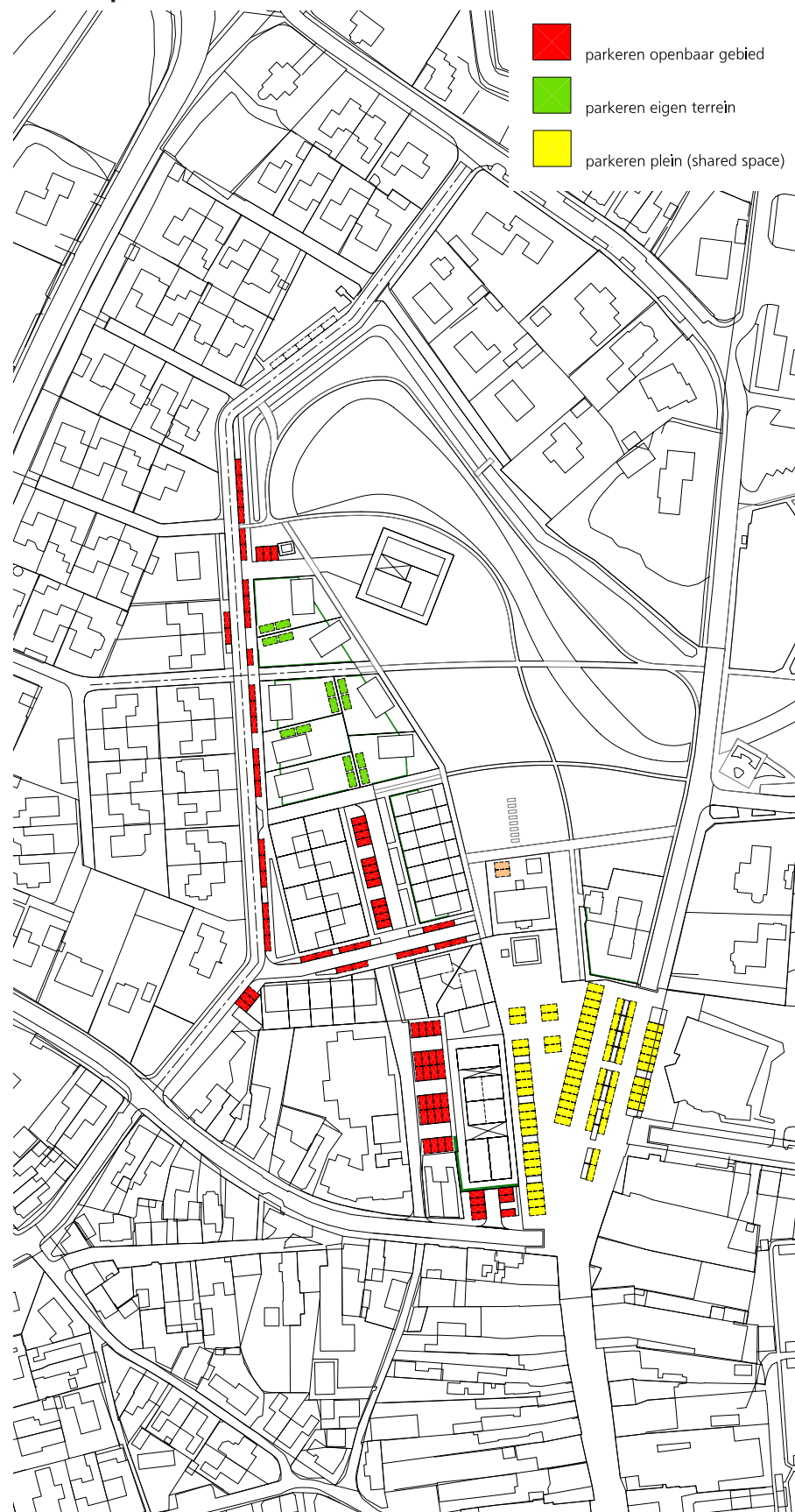


Woonpad zuid

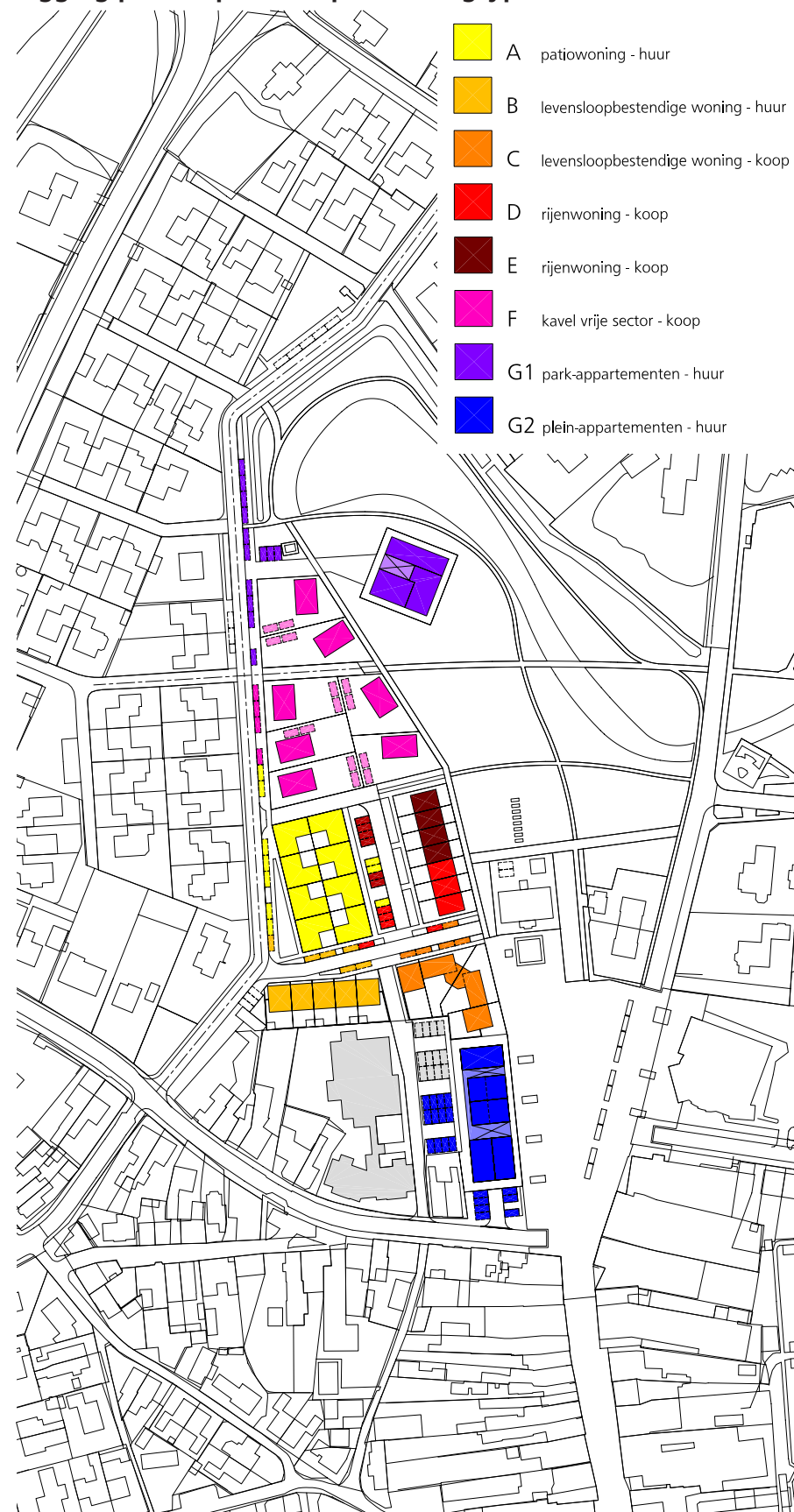


Parkeerhof

Parkeerplaatsen



Ligging parkeerplaatsen per woningtype



3.5 Parkeren

Het nieuwe woningbouwprogramma genereert een parkeerbehoefte van 75 parkeerplaatsen, waarvan 7 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit betreffen de parkeerplaatsen bij de vrije kavels. In het woongebied zijn deze parkeerplaatsen aangegeven.

Daarnaast is in het woongebied rekening gehouden met 12 extra parkeerplaatsen voor het te handhaven complex Paasweide. Het parkeren ten behoeve van het landhuis zal op eigen terrein gerealiseerd worden.

Verder is er rekening gehouden met de parkeerbehoefte van het winkelend publiek. Het nieuwe plein wordt zo ingericht dat er ook geparkeerd kan worden.

		parkeerplaatsen					
		won.	openbaar	eig. terr.	pp totaal	norm	gerealiseerd
A	patio	8	10 pp		10 pp	1,25	1,25 p.p./won.
B	levensloop	5	6 pp		6 pp	1,25	1,20 p.p./won.
C	levensloop	4	5 pp		5 pp	1,25	1,25 p.p./won.
D	rij	3	5 pp		5 pp	1,60	1,67 p.p./won.
E	rij	4	6 pp		6 pp	1,60	1,50 p.p./won.
F	vrije kavel	7	4 pp	7 pp	11 pp	1,60	1,57 p.p./won.
G1	appartement park	10	13 pp		13 pp	1,25	1,30 p.p./won.
G2	appartement plein	14	19 pp		19 pp	1,30	1,36 p.p./won.

68 p.p. woningbouw

12 p.p. Paasweide

4 p.p extra

Alle getoonde foto's zijn referentiebeelden.







**Definitief Ontwerp
DO stedenbouwkundig plan**

atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

Randstad 20-17 | 1314 BB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | F 036 - 534 42 51
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl



28 augustus 2011 28-9-'11

S-OLS-2011005
Rob van der Velden
Rieks Doornbos
Wim van der Post