

De PARKSTEDE te Rijssen
Stedenbouwkundig plan

De Parkstede te Rijssen

Stedenbouwkundig plan

In opdracht van



December 2015

Ambitie

Gemeente

De gemeente Rijssen/Holten heeft recent in een schets haar ambitie voor de invulling van *De Parkstede* neergelegd.

Belangrijk is:
Wandvorming langs de Parkstraat.
Groene en functionele verbinding tussen het buitengebied en *De Parkstede*.



Locatie aan de Parkstraat

De Parkstede is gelegen aan de oostzijde van Rijssen in de nabijheid van het centrum. Langs de locatie loopt de Buitenring. Dit zal in de toekomst de belangrijkste verkeers-ontsluitende ring zijn van Rijssen.



Locatie aan de Parkstraat

De Parkstede vormt de koppeling tussen het buitengebied en het centrum. Deze ruimtelijke en functionele koppeling gaat via het "Volkspark" en de "De Eschhorst".



Locatie

De Parkstede is gelegen aan de oostzijde van Rijssen in de nabijheid van het centrum. Langs de locatie loopt de Buitenring. Dit zal in de toekomst de belangrijkste ring zijn in de verkeersafwikkeling van Rijssen. Park De Eschhorst wordt door de Parkstraat gescheiden van "De Parkstede". In de toekomst dient de ruimtelijke en functionele verbinding behouden te blijven en daar waar mogelijk versterkt. Vanuit de appartementen is het aangrenzende groene open ruimte te zien als de voortuin van het appartementen complex.

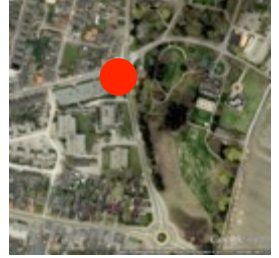


Locatie

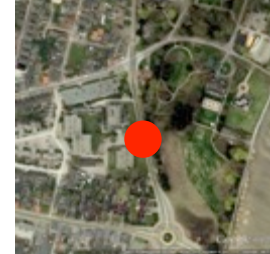
Vanuit de bestaande bebouwing van *De Parkstede* is er ruim uitzicht op park De Eschhorst. Het is een immateriële waarde die de kwaliteit van leven in de appartementen een extra waarde geven. Bij het ontwerpen van circa 20 nieuwe woningen in dit voorgebied zal met deze waarde rekening gehouden moeten worden.



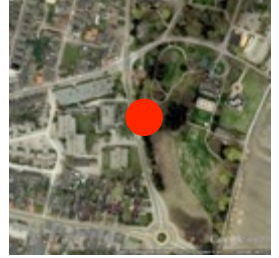
Zicht op de noordelijke grens



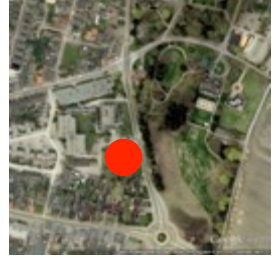
Zicht op de oostelijke grens



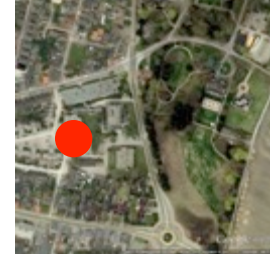
Toegang tot park Eschhorst



Zicht op de zuidelijke grens



Zicht op de westelijke grens



Uitgangspunten en randvoorwaarden

Op de kaart zijn de uitgangspunten randvoorwaarden op hoofdlijnen te zien.

1. Groene open ruimte als een schakel tussen Park Eschhorst en *De Parkstede*.
2. Waardevolle bomen inpassen.
3. Groene voorruimte langs de Parkstraat.
4. Wandvorming langs de Parkstraat.
5. Mogelijk een accent kruising Oosterhofweg-Parkstraat.
6. Zorgen voor goede zichtrelaties.
7. Circa 20 grondgebonden sociale woningen.
8. Water bergen op de locatie.
9. Nieuwe ontwikkeling niet ontsluiten vanaf de Parkstraat i.v.m. doorstroming van de buitenring.



Bestaande situatie



Voorkeursmodel

De gemeente heeft aangegeven dat model 2 het beste aansluit bij de ambitie die de gemeente voor dit gebied voor ogen heeft.

Het model 2 vormt dan ook de basis voor het stedenbouwkundig plan.

Bijzondere aandachtspunten blijven:

- Sociale woningbouw (grondgebonden)
- Parkeren, 1,3 pp/won
- Overgang naar het openbaar gebied



Model 1: Lijn



Model 3: gebogen blok



Model 2: blok

Concept stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig concept is de bebouwing zo geprojecteerd dat het recht doet aan de belangrijke ruimtelijke eenheden zoals de Parkstraat als de centrale parkachtige ruimte op de locatie. De groene ruimte spoelt om de bestaande en de nieuw geprojecteerde woningen heen. Het geheel zal straks een parkachtige open uitstraling krijgen die vanaf de tweede ring, Parkstraat, te ervaren is. Deze open groene ruimte vormt een tegenhanger ten opzichte van het aan de andere kant gelegen besloten park de Eschhorst.

Ontsluiting

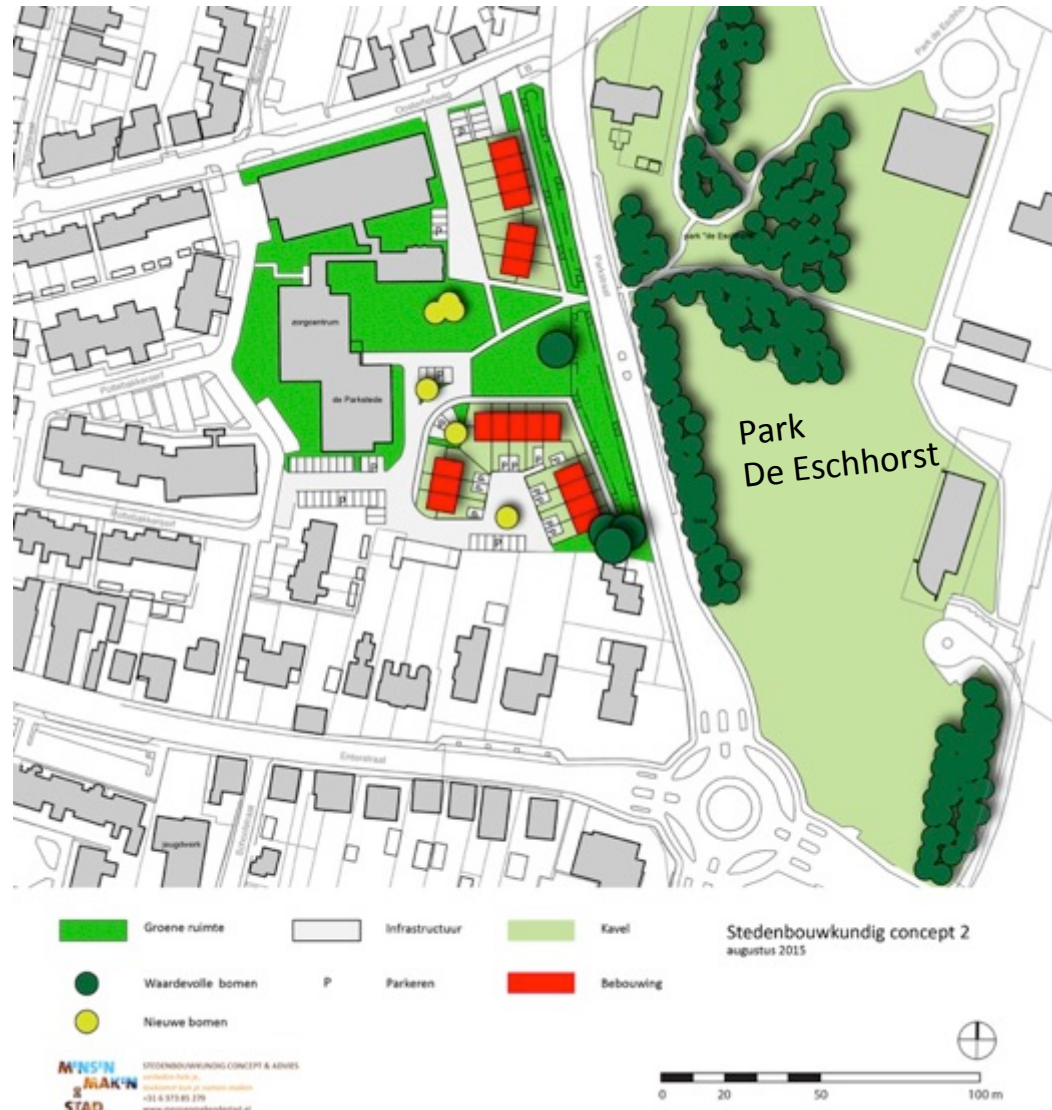
Het noordelijk bouwblok wordt vanaf de Oosterhofweg ontsloten. Het parkeren is opgelost middels een parkeercoffer aan de Oosterhofweg en in de “binnen” straat. Het zuidelijk geprojecteerde nieuwbouw bouwblok is ontsloten vanaf de Pottebakkerserf en eindigt in een binnenhof. In dit binnenhof en op eigenterrein kan er geparkeerd worden. Het middengebiet is een groene verblijfsruimte die middels voet-/fietspaden verbonden is met o.a. Het park de Eschhorst.

Bebouwing

De geprojecteerde eengezinswoningen zullen hun entree dan ook zoveel mogelijk aan deze formele ruimten krijgen. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een langskap waarbij kap wordt afgesloten met een wolfseind. Dit wolfseind sluit aan bij de kapvormen die in de omgeving aanwezig is.

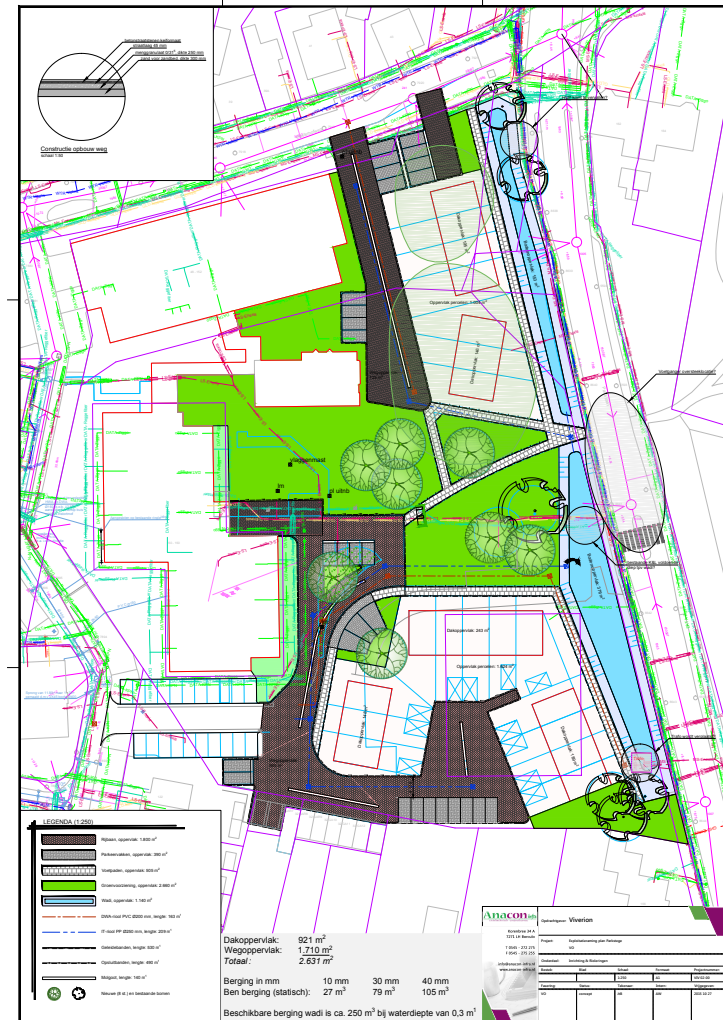
Programma

19 eengezinswoningen in de sociale huursector.



Exploitatie raming

Van het concept stedenbouwkundig plan is door het bureau Anacon een exploitatieraming gemaakt voor de openbare ruimte.



Stedenbouwkundig plan

Het concept stedenbouwkundig plan in combinatie met de aandachtspunten uit de exploitatieraming zijn vertaald in een definitief stedenbouwkundig plan. Ten opzichte van het concept stedenbouwkundig plan zijn er kleine wijzingen doorgevoerd deze zijn hieronder beschreven.

Ontsluiting

Aandachtspunt blijft dat de LV-entree vanaf de Parkstraat recht tegenover de toegang van het Park de Eschhorst wordt gesitueerd.

Daarmee ontstaat er een duidelijke functionele koppeling tussen park en De Parkstede

Het parkeren aan de Oosterhofstraat is nu parallel aan de bestaande parkeerplaatsen geprojecteerd.

Er is voetpad geprojecteerd tussen het zuidelijke bouwblok en de oversteekplaats aan de Parkstraat. Het parkeren binnen het blok heeft meer ruimte gekregen waar door het makkelijker toegankelijk is.

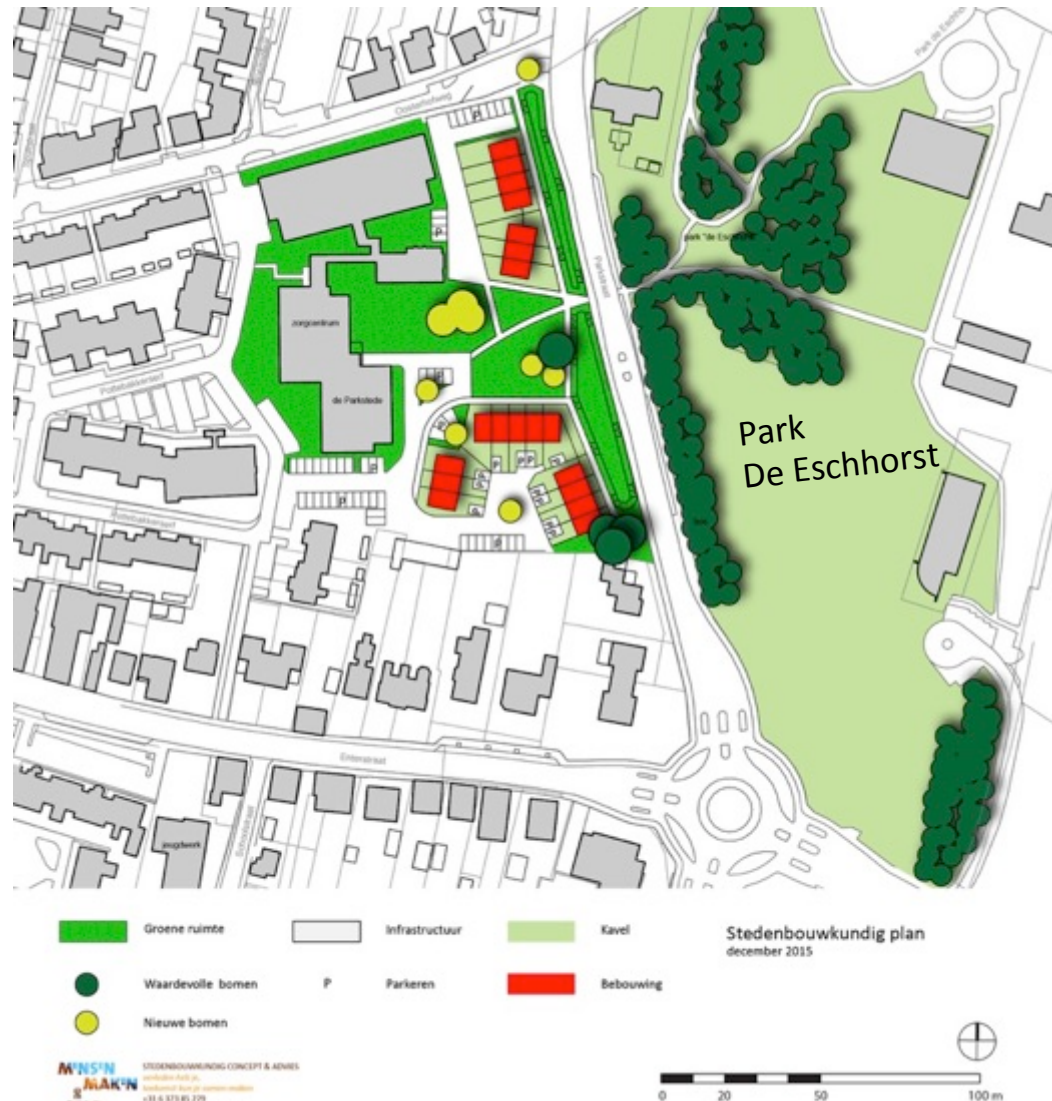
Bebouwing

De geprojecteerde eengezinswoningen zullen hun entree dan ook zoveel mogelijk aan deze formele openbare ruimten krijgen.

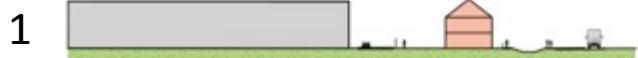
De verschijningsvorm van de woningen zoveel mogelijk aan moeten sluiten bij de massa en verschijningsvorm van de woningen in de omgeving. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een langskap waarbij kap wordt afgesloten met een wolfseind. Dit wolfseind sluit aan bij de kapvormen die in de omgeving aanwezig zijn.

Programma

19 eengezinswoningen in de sociale huursector.



Doorsneden



Sfeerbeelden, bebouwing



Sfeerbeelden, parkachtige ruimte



Sfeerbeelden, overgangen privé openbaargebied



Kapvorm
Wolfseind als beëindiging van de kap en verbijzondering van de kap
Entree van de woning op de kop



Vormgeven van de overgang privé-openbaar aan de achter- Hofzijde



overgang privé-openbaar aan de voorzijde middels tuinmuur of hagen

Sfeerbeelden, duurzaamheid



Dakwater en hemelwater bufferen in de groene zone langs de Parkstraat



Zonnepanelen



Sfeerbeelden, doelgroep





MENSEN
MAKEN
DE
STAD

 **Viverton**
RUIMTE VOOR LEVEN