



Ontwikkelperspectief Noordmanshoek / Wijhe Noord

Beeldvormende Raad

20-03-2025



Inhoud

- Terugblik
- Kwalitatieve kaders
- Kwantitatieve kaders
- Vervolg

CONCEPT

Terugblik

CONCEPT

Aanleiding Verkenningfase Wijhe Noord

- De raad heeft het college opgedragen een verkenning uit te voeren naar de haalbaarheid van Woningbouw in het gebied
- Eindproducten van de ingezette verkenning zijn conform raadsbesluit van april 2024 een
 - Ruimtelijk beeld
 - Financiële analyse
 - Ontwikkelstrategie
- Waarbij rekening gehouden is met de volgende door de raad meegegeven uitgangspunten:
 - **wonen in het groen;**
 - een substantieel, dat wil zeggen **passend bij de woningbehoefte en mogelijkheden van het gebied**, hoger **aantal woningen** dan in het plan van de stichting (70);
 - nadrukkelijk aandacht voor de ambitie te **bouwen naar behoefte;**
 - aansluitend bij de woonvisie de behoefte van de **huidige inwoners** van Olst-Wijhe, die willen **doorstromen** naar een andere woning in onze gemeente hierbij **voorop te stellen;**
 - in het groene gedeelte nadrukkelijk ruimte te maken voor **beweging, spelen, ontspanning, ontmoeten en recreatie.**

Resultaat Verkenningsfase

Op basis van gemeentelijk en regionaal beleid en ambities en de bovenstaande analyse is door middel van ontwerpend onderzoek de potentie en mogelijkheden van de locatie verkend. Uitkomst van deze verkenning heeft de werktitel 'Wijhese Woonkamers' meegekregen.

De Wijhese Woonkamers is een toekomstbestendig, gezond, gedifferentieerd én eigenzinnig woonmilieu, met voor elk wat wils en waarin gemeenschapsvorming en noaberschap tot bloei kan komen. Het biedt ruimte aan uiteenlopende woonconcepten, typologieën en groen en verschillende manieren van samenleven. De ontwikkeling van het gebied is gebaseerd op drie pijlers.

1. Landschappelijk mozaïek met cultuurhistorie als drager

De opzet is gebaseerd op de oude landschapsstructuren die horen bij de Sallandse oeverwallen. Bestaande lijnen worden gebruikt en versterkt met beplanting, en er worden nieuwe waterlopen gecreëerd om oude structuren weer zichtbaar te maken. Op deze manier ontstaat er een klimaatrobuuste woonomgeving van groene erven of kamers, waarbinnen een grote afwisseling van typologieën, woonconcepten en architectuur kan worden gerealiseerd.

2. Groen en gezond wonen en leven

Het relatief compacte formaat geeft een ruimtelijke vorm aan het traditionele noaberschap. En zorgt ervoor dat hier prettig en gezond gewoond kan worden met verschillende typologieën, woonconcepten en met ruimte voor collectieve woonvormen. Er is volop ruimte voor collectief groen, sport, beweging en ontmoeting, ook voor de inwoners uit andere delen van Wijhe.

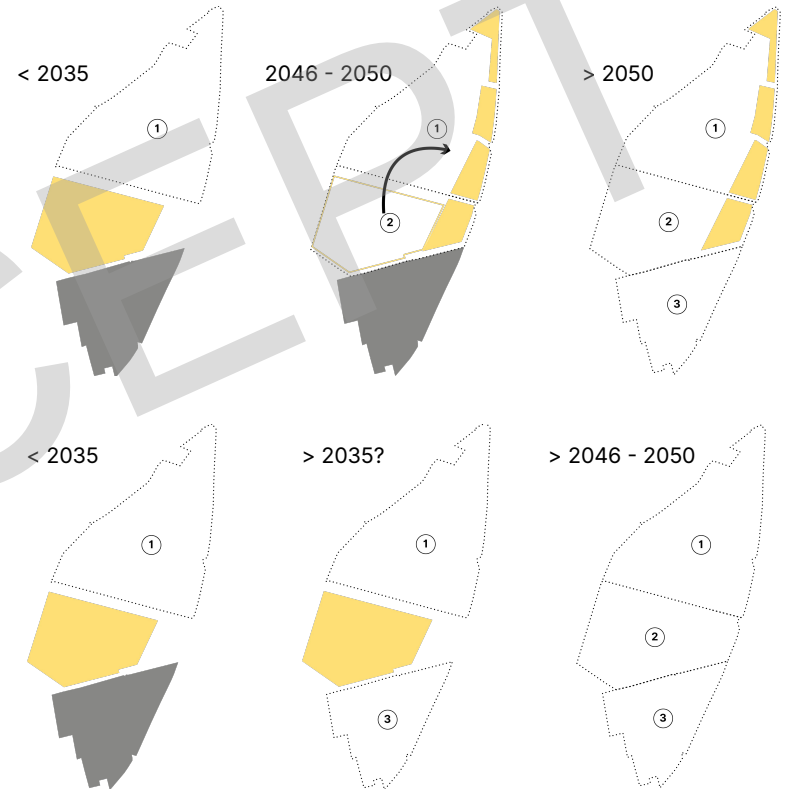
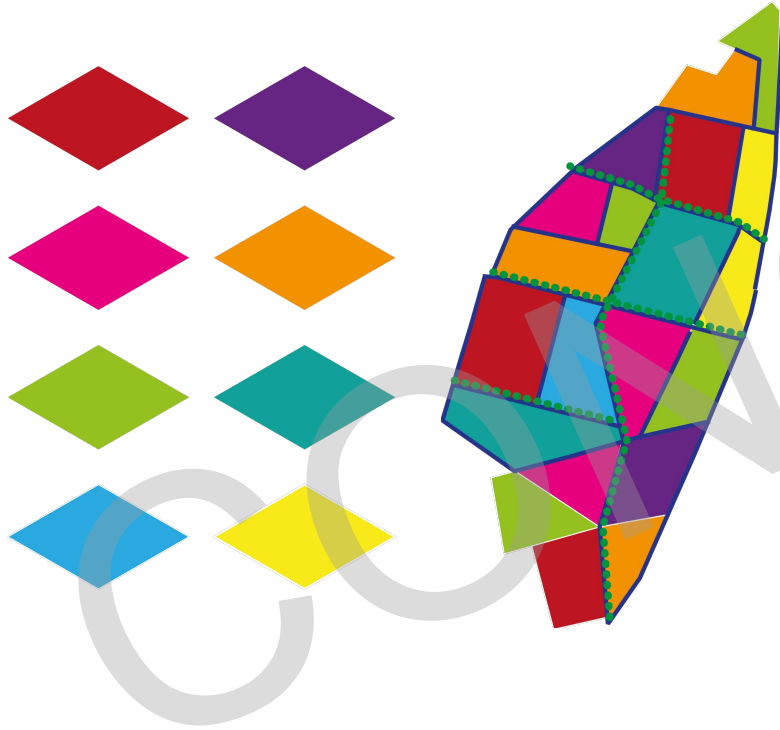
3. Optimaal verbonden

Het plan biedt ruimte voor duurzame en gezonde mobiliteit. Een wandel- en fietspad slingert dwars door het plangebied heen en faciliteert een optimale verbinding met het treinstation en de voorzieningen in het dorpshart. Gemotoriseerd verkeer wordt ontsloten via het Anem, waarbij het tracé van de watergang van het Waterschap wordt gevolgd, en de Stationsweg. Een woonwijk in parksfeer, waar ook de overige inwoners van Wijhe volop kunnen genieten.

Ontwikkelperspectief 'Wijhese Woonkamers'



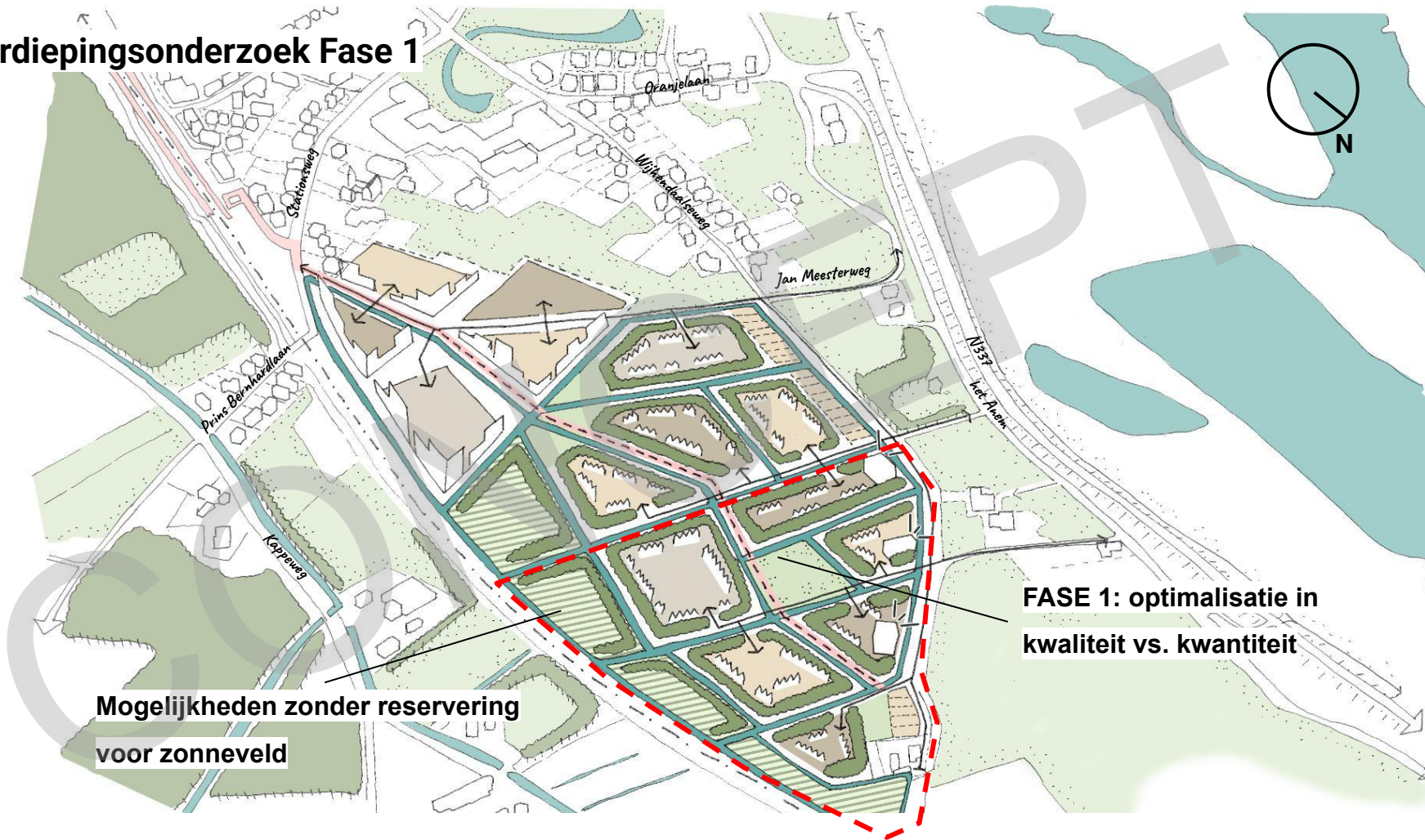
Sterk raamwerk biedt flexibiliteit in fasering op meerdere schaalniveaus



Conceptweergave van een mozaïek aan verschillende typen kamers binnen het landschappelijk raamwerk

Conceptweergave van mogelijke faseringen van de drie deelgebieden met indicatieve planning

Verdiepingsonderzoek Fase 1



Mogelijkheden zonder reservering
voor zonneveld

FASE 1: optimalisatie in
kwaliteit vs. kwantiteit

Kwalitatieve kaders

CONCEPT

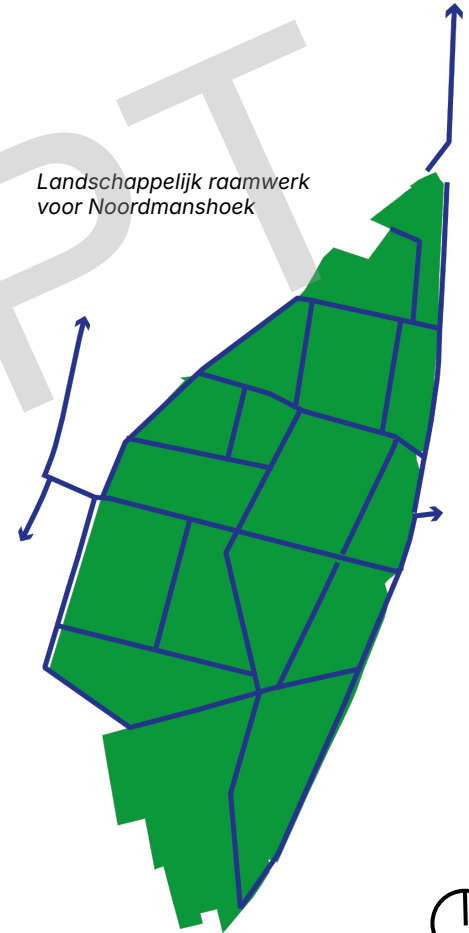
Groenblauw Raamwerk - Concept

- Klimaatadaptief en biodivers
- Landschapsherstel
- Passend bij de bodem en waterstructuur
- Nieuwe sloten en beplanting



Gewenst landschapsbeeld 'oeverwallen'

Landschappelijk raamwerk voor Noordmanshoek



Bron: Een plus voor het landschap van Salland - Landschapsonwikkelingsplan (2008)



Hagen rondom erven en percelen



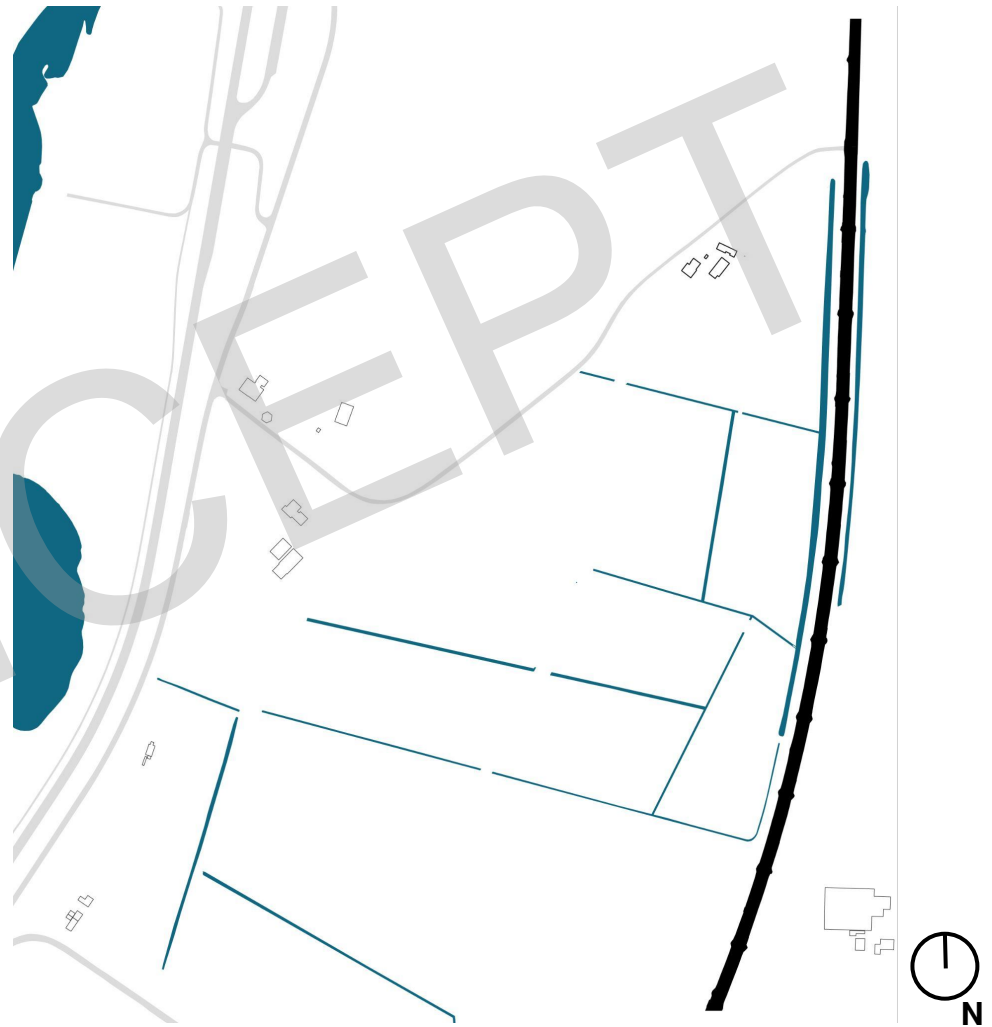
Ijsselhoeven



Versterken karakter oeverwallen door aanplanten hoogstamboomgaarden

Groenblauw Raamwerk - Verfijning

→ Bestaande sloten als uitgangspunt



Groenblauw Raamwerk - Verfijning

- Bestaande sloten als uitgangspunt
- Nieuwe lijnen om aan te sluiten op infrastructuur

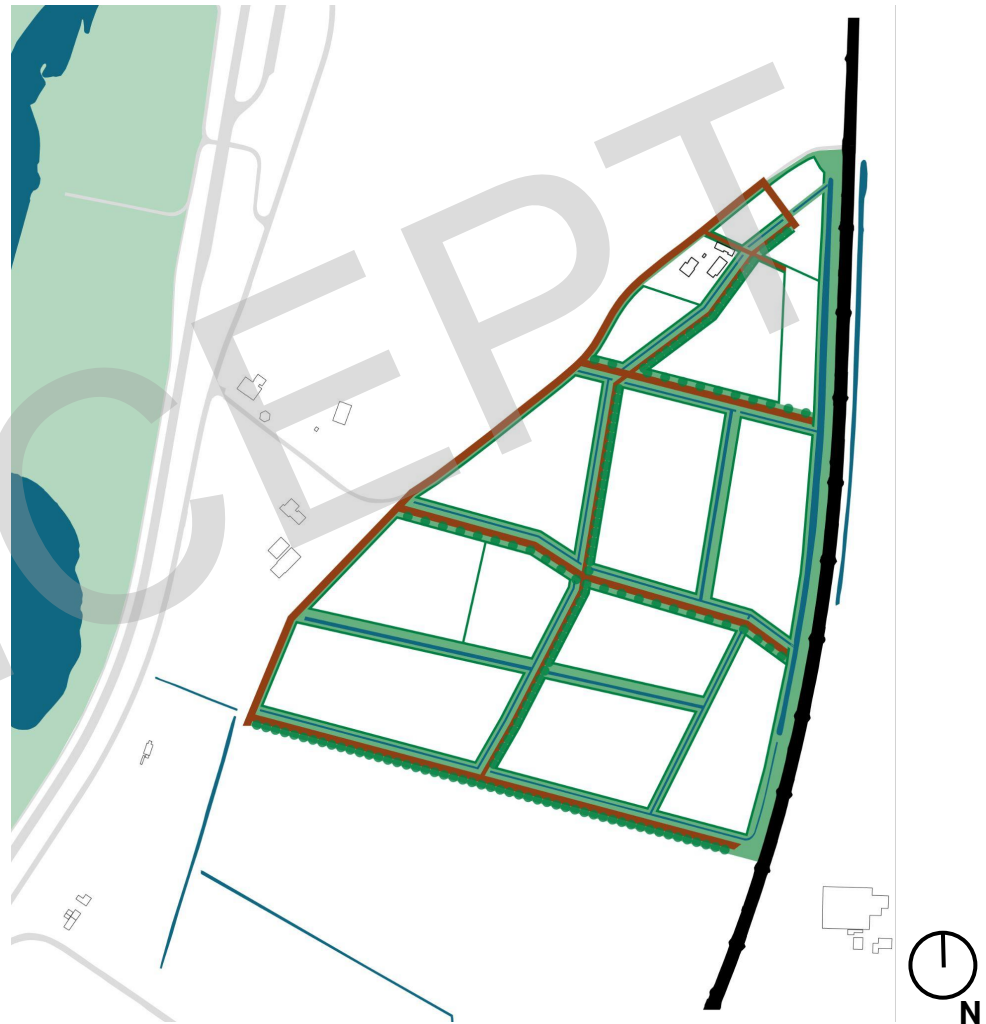
Auto-aansluiting dorp

Langzame verkeersroute
naar het station

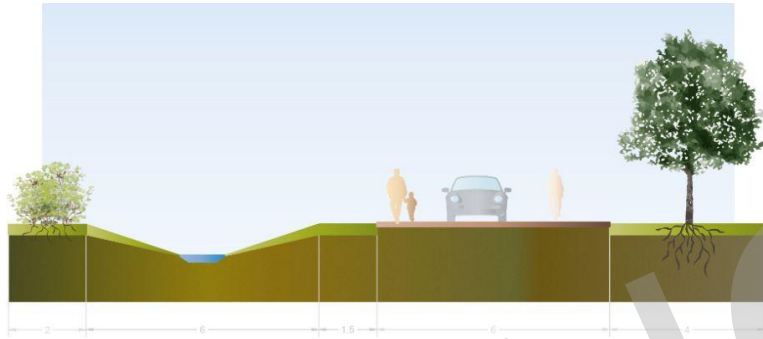


Groenblauw Raamwerk - Verfijning

- Bestaande sloten als uitgangspunt
 - Nieuwe lijnen om aan te sluiten op infrastructuur
 - Sloten, bomenrijen en hagen
-
- 3-30-300 regel als richtlijn
 - 3 grote bomen zichtbaar vanuit woning
 - 30% bladerdek langs routes
 - 300 meter van groene verblijfsruimte



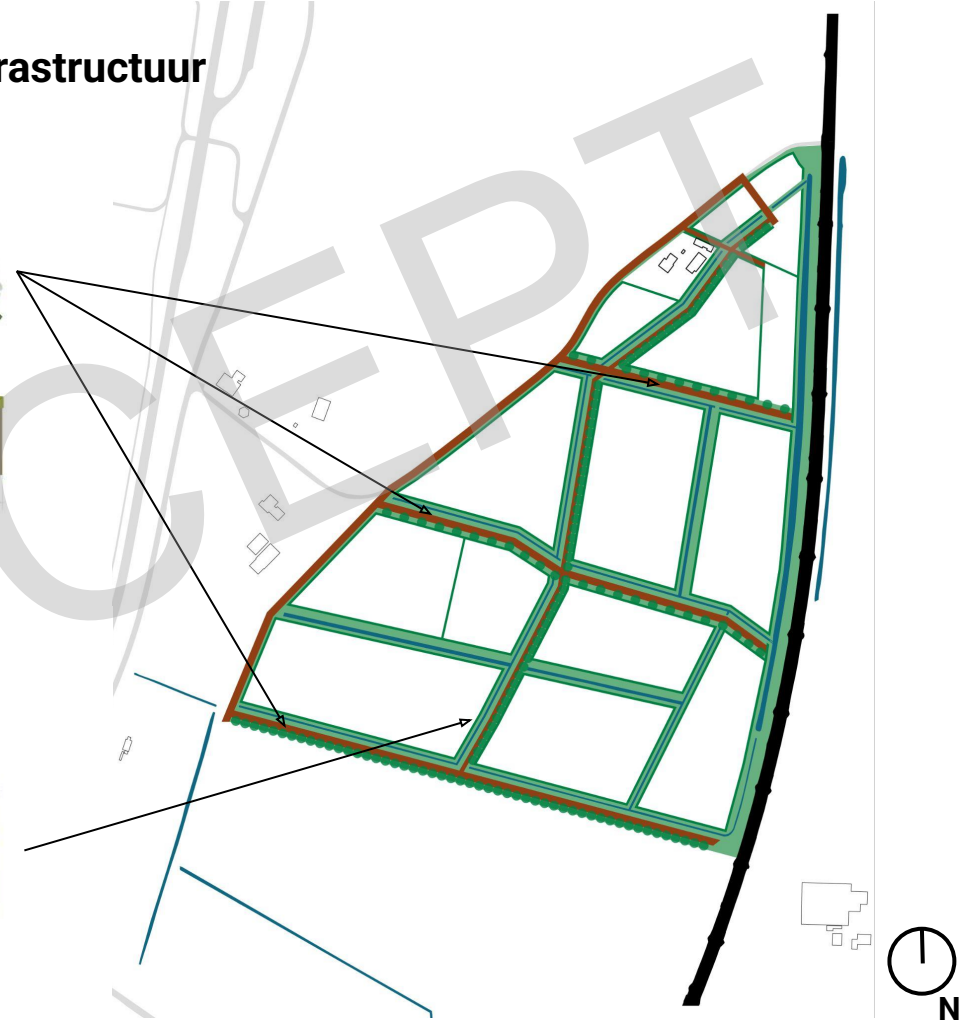
Groenblauw Raamwerk - Hiërarchie in infrastructuur



Profiel ontsluitingsweg



Profiel langzaam verkeersroute



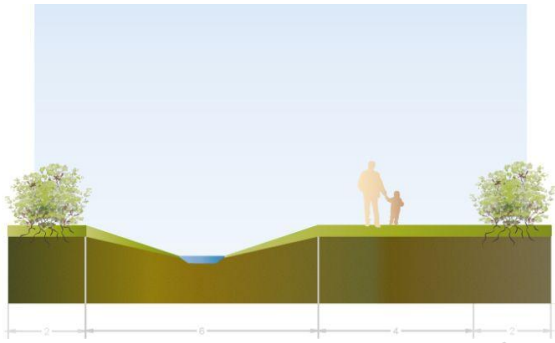
Groenblauw Raamwerk - Ontsluitingsweg



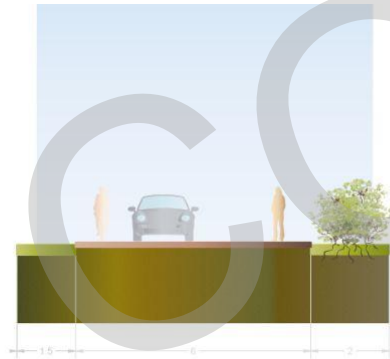
Groenblauw Raamwerk - Langzaam verkeersroute



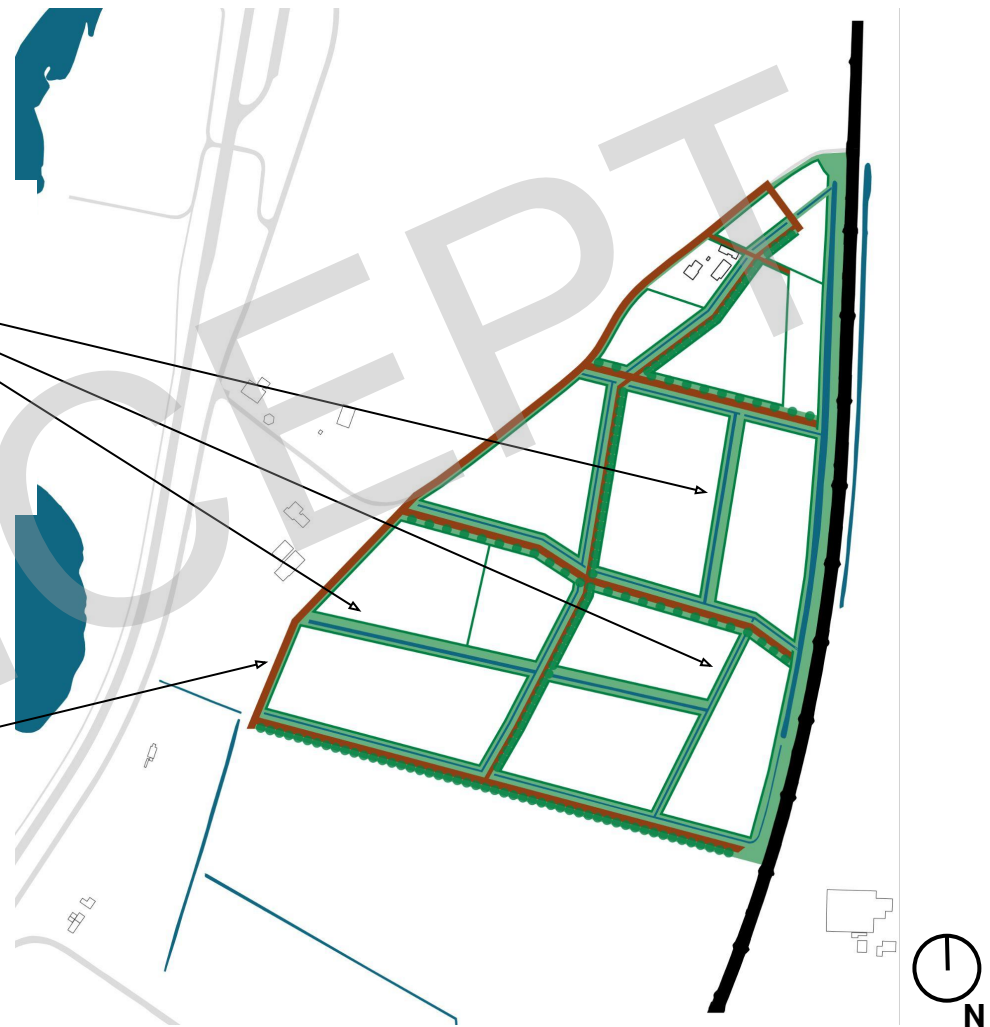
Groenblauw Raamwerk - Profielen



Profiel sloot met onderhoudsstrook



Profiel lint westzijde



Groenblauw Raamwerk - Lint westrand



Kwantitatieve kaders

CONCEPT

Keuzemogelijkheden i.r.t. financiële haalbaarheid

3 Ruimtelijke parameters om te sturen op financiële haalbaarheid:

- Invulling raamwerk: hoe veel ruimte is er voor groen/energie/water
- Uitgeefbaar aantal vierkante meters (m²)
- Woningaantallen

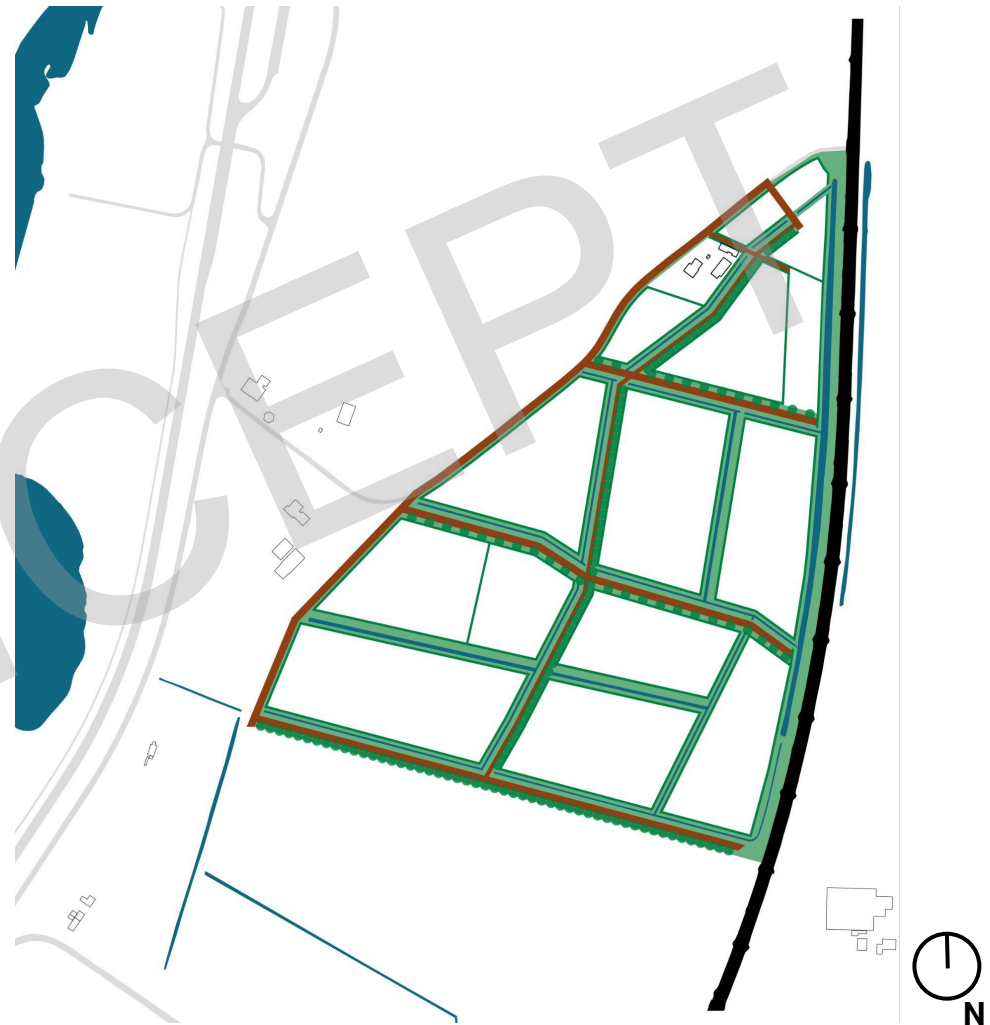
1 Bestuurlijke parameter om te sturen op financiële haalbaarheid:

- Verhouding tussen goedkoop-middenduur-duur
 - Gemeentelijk beleid: 2/3e betaalbaar waarvan 30% sociaal (25% over de gehele gemeente)

Gemeenschappelijk doel: Uitkomst moet kwalitatief hoogwaardig zijn.

Raamwerk - Fase 1

Type	oppervlak ten in ha	aandeel van het totaal %
plangebied fase 1: ca. 15,0 ha		
Raamwerk	4,8 ha	32%
Water	0,3 ha	2%
Taluds	1,1 ha	8%
Groen	2,2 ha	15%
Verharding	1,2 ha	8%
Kamers max.	10,2 ha	68%



Woonbehoefte

- Ruimere appartementen voor senioren (gelijkvloers, ca. 100 m², +/- 5 ton, buitenruimte)
 - wel behoefte, maar niet te veel op inzetten
- Starterswoningen (ca. 70-80 m²)
- Kleinere betaalbare woningen / eenpersoonswoningen
- Aanbod voor jongeren
- Voldoende 2-onder-1-kap en hoekwoningen
- Inwoners vanuit Zwolle en Deventer trekken ook richting de dorpen

Aanbod compleet maken:

- Wijhe zuid interessant voor (jonge) gezinnen met sport- en onderwijsvoorzieningen nabij
- Wijhe noord interessant voor starters en (actieve) ouderen met het centrum, station en uiterwaarden nabij

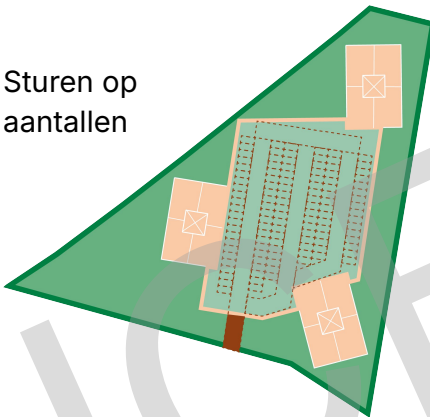
Studies naar diverse invullingen van de kamers:

Sturen op
uitgeefbaar



	kamer
Uitgeefbaar	70%
Verhard	22%
Groen	8%
Woningen	39
Parkeerplaatsen	64

Sturen op
aantallen



	kamer
Uitgeefbaar	18%
Verhard	35%
Groen	47%
Woningen	60
Parkeerplaatsen	108

Sturen op
groen in
de kamer



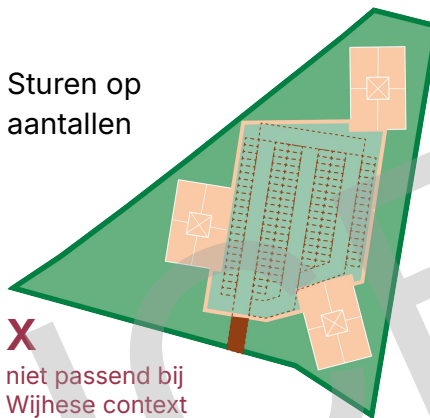
	kamer
Uitgeefbaar	57%
Verhard	19%
Groen	24%
Woningen	31
Parkeerplaatsen	48

Studies naar diverse invullingen van de kamers:



Sturen op
uitgeefbaar

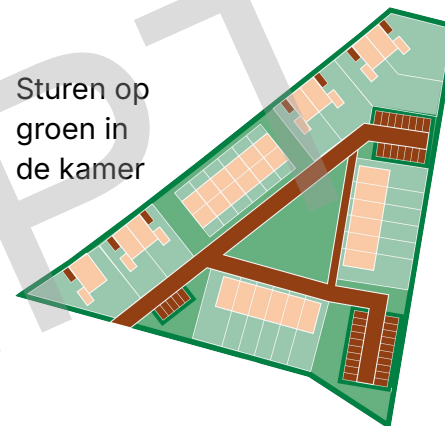
	kamer
Uitgeefbaar	70%
Verhard	22%
Groen	8%
Woningen	39
Parkeerplaatsen	64



Sturen op
aantallen

X
niet passend bij
Wijhese context

	kamer
Uitgeefbaar	18%
Verhard	35%
Groen	47%
Woningen	60
Parkeerplaatsen	108



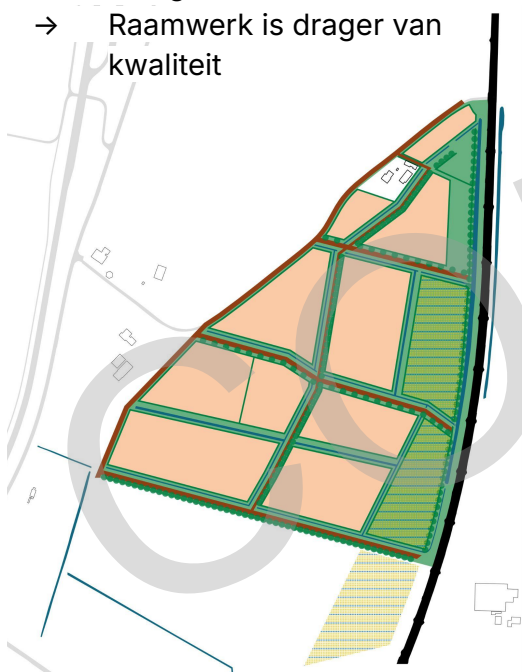
Sturen op
groen in
de kamer

	kamer
Uitgeefbaar	57%
Verhard	19%
Groen	24%
Woningen	31
Parkeerplaatsen	48

Studies naar invulling van het raamwerk

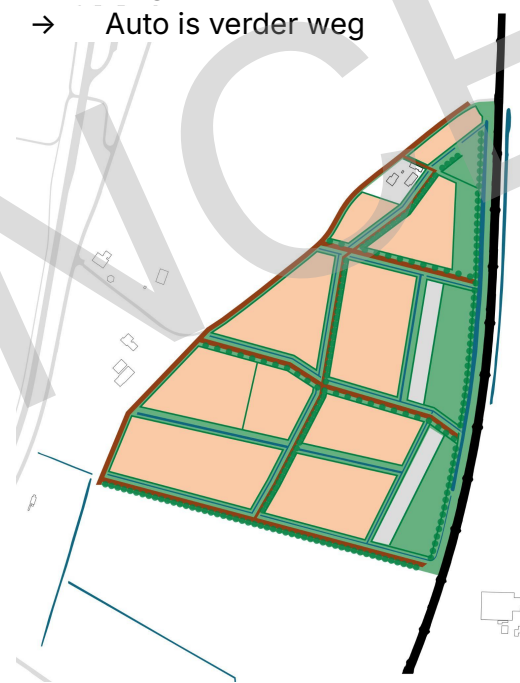
Ruimte voor sport/spel aan het spoor
i.c.m. energieopgave

- Hogere dichtheid in de kamers nodig
- Raamwerk is drager van kwaliteit



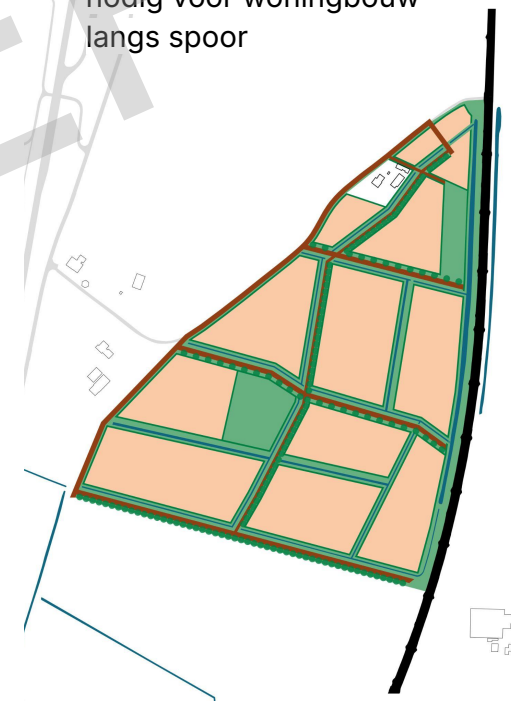
Ruimte voor sport/spel aan het spoor
i.c.m. parkeren

- Meer ruimtelijke kwaliteit mogelijk in kamers
- Auto is verder weg



Ruimte voor sport/spel in de kamers

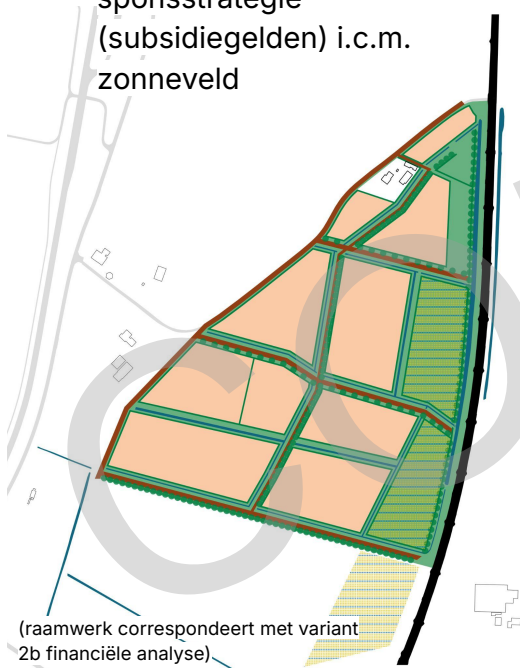
- Meer woningen
- Extra technische maatregelen nodig voor woningbouw langs spoor



Invulling raamwerk in relatie tot financiële haalbaarheid

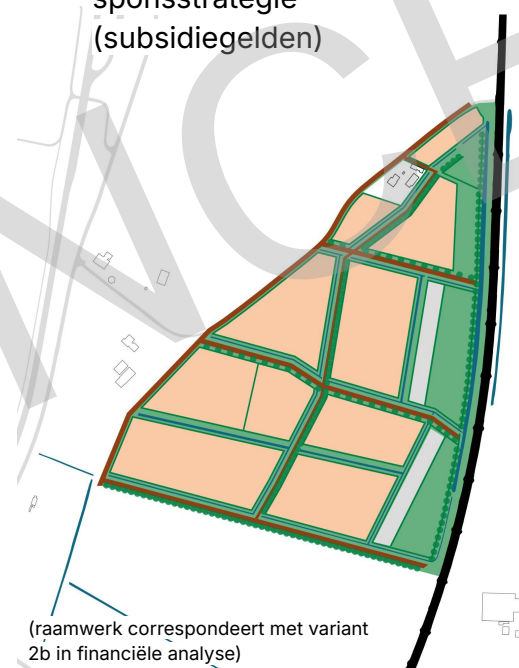
Financiële haalbaarheid staat onder druk

- Ruimte voor invulling sponsstrategie (subsidiegelden) i.c.m. zonneveld

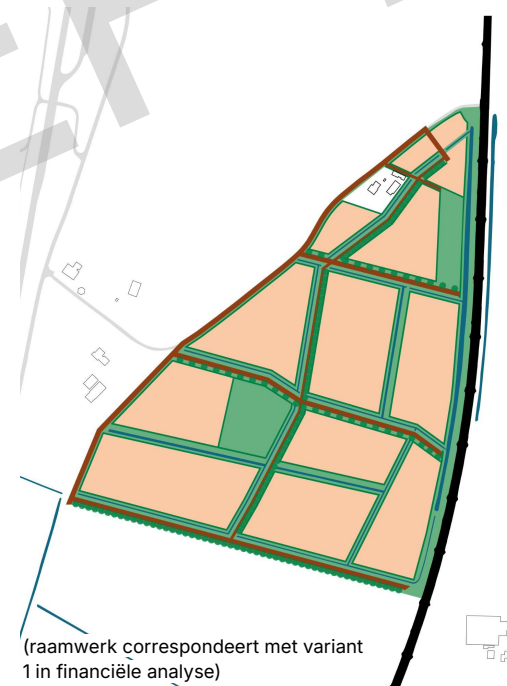


Financiële haalbaarheid staat onder druk

- Ruimte voor invulling sponsstrategie (subsidiegelden)



Kan financieel haalbaar worden gemaakt (ca. 300 woningen nodig)



Drie fases met opbouwende dichtheden

FASE 3: 'Stationskamers'
ca 30-40 wo/ha
(nu: fabriekslocatie)

FASE 2: Groene kamers fase 2
ca 20-25 wo/ha
(nu: zonneveld)

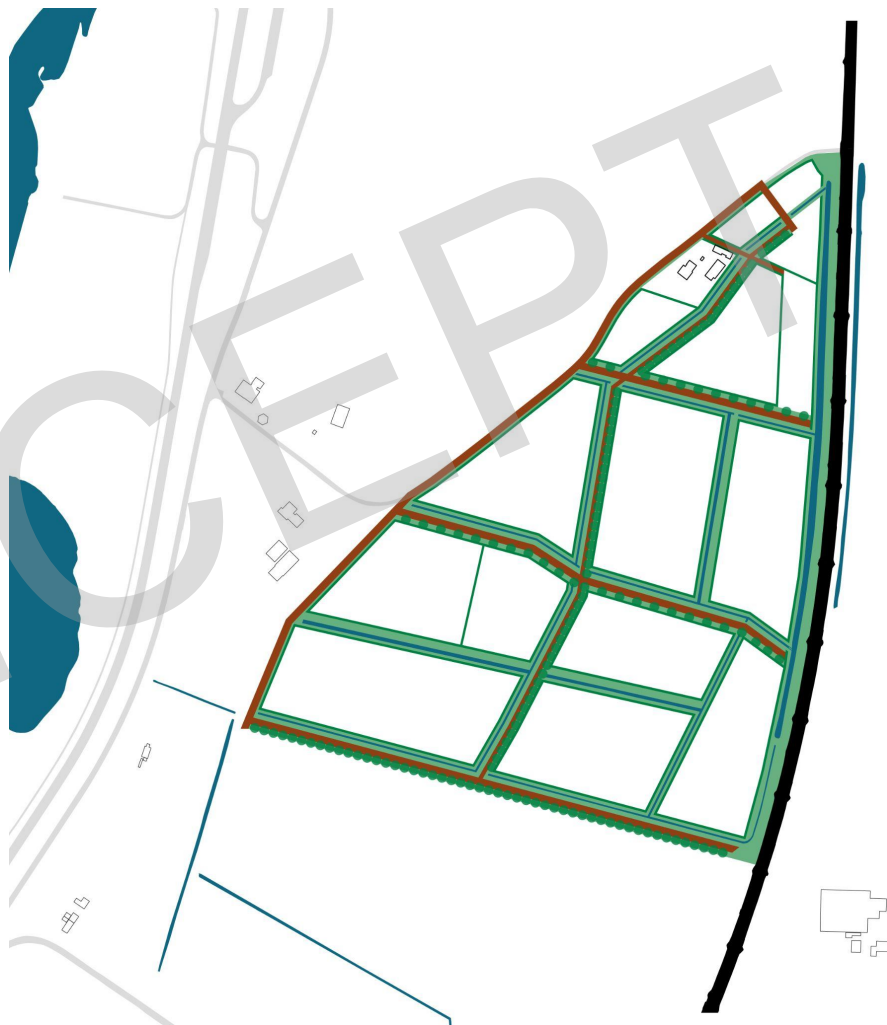
FASE 1: Groene kamers fase 1
ca 20 wo/ha
(nu: Noordmanshoek)

Vervolg

CONCEPT

Raamwerk verder specificeren

- Waar is er ruimte voor gestapelde bouw en hoe hoog mag deze zijn? (stedenbouwkundige uitgangspunten)
- Waar is ruimte voor wat? (groene multifunctionele bufferzone langs spoor of niet)
 - sport/spel
 - energie?
 - sponsstrategie?
- Bandbreedte en kaders voor woningbouw (dichtheid), uitgeefbaar, groen (die leiden tot een financieel haalbaar plan)



Oplevering in juni

- Uitbreiding van het ontwikkelperspectief Noordmanshoek / Wijhe Noord (13-11-2024)
- Financiële doorrekening
- Communicatie- en participatieplan

CONCEPT

**RU
IMTE
VOLK**

CONCEPT