

Rijssen, Eltheto Terrein

Memo: stedenbouwkundige toets/aanbevelingen

11 maart 2011

Inleiding

Voor het Eltheto terrein te Rijssen bestaan plannen voor herontwikkeling. De aangrenzende woningen en het gebouw de Reling blijven gehandhaafd, op de rest van het terrein wordt een aantal woningen met zorg ontwikkeld. Voor deze locatie zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld door SAB d.d. 6 mei 2008 en is een structuurontwerp gemaakt door 2by4 architects d.d. 3 maart 2011 (concept). Deze memo toets bovenstaande met de locatie en geeft aanbevelingen ten behoeve van de voortgang van het proces.

Locatie

Het terrein wordt ten noordwesten begrensd door de Schoolstraat en ten zuidoosten door de Karel Doormanstraat. Aan de Noordooszijde en zuidwestzijde liggen de achterzijden van woningen respectievelijk de Lentfersweg en de Markeloseweg. De gebouwmassa is samengesteld uit een aantal rechthoekige delen met verschillende hoogtes, een parkeerplaats en groen in het middengebied.

Reactie stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Het rapport beschrijft de Rijssense tangent met zijn doorgaans lintbebouwing onderbroken door grootschalige solitaire bebouwing.

In de analyse worden deze overgang als "soms tamelijk abrupt" beschreven en vervolgens wordt in de randvoorwaarden voorgesteld deze overgangen te handhaven en zelfs te versterken door de hoge bebouwing aan de tangent te plaatsen.

De opbouw van radialen en tangenten is gebaseerd op een klassieke stedenbouw. In deze structuur zijn de private gebouwen in de hiërarchie onderschikt en volgen de heldere regels van bijvoorbeeld rooilijnen en goothoogten. In deze structuur zijn gebouwen met een maatschappelijke relevante betekenis een uitzondering en komen door schaal, maat en ruimte optimaal tot hun recht. Deze stedenbouw resulteert in een zeer leesbare stad met voldoende contrast om voor oriëntatie en levendigheid zonder rommelig te worden.

De bestaande stedenbouwkundige visie is de basis van de tangent en is belangrijk om te handhaven. Daarnaast wordt de Karel Doormansstraat in de groen structuur visie beschreven als een laan welke past in deze visie.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt vier lagen bouwhoogte voorgeschreven aan de Karel Doormansstraat met een rug aan de achterzijde van dit binnengebied.

Deze voorgestelde hoogte en positie van deze gebouwen sluit niet volledig aan bij het profiel van een laan en bij de tangentgedachte. Mede door de positie van de gebouwen is er ook onvoldoende maat om dit binnengebied te beleven.

Een positieve kwaliteit van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is het creëren van een hof. Het maken van een rug en gelijkwaardige zijden van het hof is een verbetering ten opzichte van de meer losse structuur van de huidige situatie. De inrichting van het binnengebied baart zorgen. Door de hoge parkeerdruk is het een moeilijke opgave om een kwalitatieve goede binnenruimte te creëren.

Reactie Structuurontwerp Eltheto

Het document start met het programma van eisen en de beeldverwachting van de opdrachtgevers. De beeldverwachting is ambitieus en bevat goede uitgangspunten.

Met name de openheid, de nadruk op het wonen, 'blijvende frisheid', kwalitatieve hoogwaardige uitstraling en parkeerruimte geen afbreuk aan buitenruimte zijn een duidelijke verbetering ten opzicht van de huidige situatie.

Plan

Het ontwerp beschrijft een verzameling gebouwen rondom de binnenruimte. Het bestaande gebouw is vergroot met een gebouw van 4 lagen aan de Karel Doormansstraat. Er zijn woningen geplaatst aan de Schoolstraat en een gebouw in het midden van de binnenruimte. De binnenruimte is ingericht als plein en het parkeren is gesitueerd aan de randen van het gebied.

Waardering bestaat voor de inrichting van het binnenhof. De gebouwen zijn met de entree georiënteerd rondom dit hof. De buitenwanden van het hof zijn helder en sluiten grotendeels aan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Het plan heeft aan de achterzijde een sterke achterwand en maakt vervolgens de Schoolstraat tot een echte straat. Het profiel van deze straat wordt hersteld. Belangrijk hierbij is de schaal van de woonstraat te respecteren. Het parkeerblok (optie 1) aan de Schoolstraat dient zorgvuldig vormgegeven te worden om dit profiel niet te onderbreken.

Het plein is niet ingericht als parkeerplaats, maar als verblijfsgebied met in het midden een paviljoen achtig gebouw. Deze oplossing heeft de potentie een kwalitatief hoogwaardige plek te worden. Het paviljoen heeft op de begane grond een zeer transparante opzet. Hierdoor wordt het gebouw toegankelijk en bestaat er kans op cohesie tussen de verschillende functies en de wijk. Dit is een interessant uitgangspunt in het plan en biedt kans het levensgeluk van bewoners te vergroten.

Een aantal punten in het plan behoeven een aantekening.

Binnenhof

De keuze voor het binnenhof is aantrekkelijk. In het plan is het hof alleen onvoldoende gedefinieerd.

Aan de zijde van de Karel Doormansstraat sluit het bouwblok slechts de helft van het hof af.

Hierdoor is het niet duidelijk of de straat onderdeel is van het hof.

De stedenbouwkundige randvoorwaarde om de open ruimte visueel te verbinden met de tangent sluit hier niet op aan.

Het is een optie meer bebouwing aan de Karel Doormansstraat te situeren en hierdoor een compact binnenhof te creëren. In deze variant is het zeer belangrijk een duidelijke entree en relatie van het hof met de tangent te creëren. Dit kan bijvoorbeeld door zoals het gebouw aan de straatzijde op te tillen. De aansluiting van de nieuwbouw op de Reling is hierbij lastige ontwerpogave en kan ook resulteren in een hogere investering.

Een andere mogelijke oplossing is de Karel Doormansstraat wel onderdeel te maken van het hof, door de nieuwbouw aan de Karel Doormansstraat elders te situeren. Deze oplossing beter op de tangentgedachte en de groenstructuurvisie.

Wiebertje

Het Wiebertje suggereert een paviljoen/folieachtig/sculpturaal gebouw te midden van het hof waar ruimte omheen vloeit. Het programma op de begane grond sluit hier naadloos op aan.

Een paviljoenachtig gebouw die als sculptuur is vormgegeven zou hier zeer goed kunnen, mits aan een aantal randvoorwaarden kan worden voldaan. De binnenruimte dient als een hof te worden vormgegeven met sterke gelijkwaardige wanden met de entrees van de verschillende gebouwen op het hof georiënteerd. Hierdoor kan o.a. worden voorkomen dat de Reling, Elthetho, de woningen aan de Schoolstraat en het Wiebertje als vier losse elementen ervaren worden.

Er dient goed gekeken te worden naar de driedimensionale compositie en hoogte van het hof in relatie tot het Wiebertje. Een paviljoen kent vaak een vrij platte vorm en een bijzonder programma. Het wonen op de verdieping sluit hier niet direct op aan. Het is belangrijk dat het Wiebertje als een sculptuur op het plein staat en niet zelf als pleinwand gaat fungeren.

Parkeren

In het plan is gekozen voor parkeren aan de randen van het gebied. De parkeerplaats aan de Schoolstraat, achter de Reling en Eltheto zijn, door deze zorgvuldig met groen aan te kleden, goed in te passen.

De parkeerplaats aan de Karel Doormanstraat verdient meer aandacht. De plek waarbij het gebouw zich etaleert naar de straat is vormgegeven als een functionele parkeerplaats, terwijl vanuit de stedenbouwkundige randvoorwaarden hier een groene plek verwacht wordt. Deze parkeerplaats dient nader bekeken te worden.

In alle plannen bestaat de wens het binnengebied zoveel mogelijk vrij te houden van het parkeren. Er is daarom goed gezocht naar oplossingen aan de randen. Parkeren voldoet aan de geldende normen. In de praktijk blijkt dat in de normering niet wordt uitgegaan van piekmomenten. Meer parkeerplaatsen op deze locatie is wel wenselijk om de kwaliteit van de binnenruimte te bewaken.

Oplossingen kunnen zijn gebouwen (half) op te tillen en daaronder parkeren, drive-in woningen en/of parkeren tussen/naast/voor de woningen aan de Schoolstraat.

Tevens bestaat de mogelijkheid het binnengebied nader te bekijken. Bewoners zijn gebaat bij enige levendigheid op het plein. Een zorgvuldig ontworpen kiss & ride in combinatie met een aantal (tijdelijke) parkeerplaatsen zou de kwaliteit van het plein kunnen verhogen.

Ten Slotte

Het structuurontwerp voor Eltheto betreft een plan en opdrachtgever met een hoge ambitie.

De locatie en het programma staan helaas niet met elkaar in evenwicht. Er is teveel programma voor deze plek.

De uitgangspunten van de opdrachtgever zijn zeer aantrekkelijk en zouden het levensgeluk van de bewoners kunnen verhogen. Vanuit stedenbouwkundige aspecten is het belangrijk het programma evenwichtig over de locatie te verdelen en een tijdloos gebouw te realiseren welke de stad ten goede komt.

Het zoeken naar een balans tussen de exploitatie en de stedenbouw is hier een moeilijke opgave. Indien de gemeente en opdrachtgever deze ambities willen realiseren, dient een compromis gezocht te worden om het plan haalbaar te maken.

Enerzijds door het los laten van een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden door de gemeente en anderzijds door het plan binnen bestaande ambities aan te scherpen door de opdrachtgever kan een oplossing gevonden worden.

Rijssen, 11 03 2011