

# STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

Klimboomlocatie



s a  
c o  
n

arch  
sted  
land



Datum: 30 augustus 2023

1. opgave	3
2. proces	4
3. ruimtelijke verkenning plangebied	5
4. ideeën en wensen CPO en Salland Wonen	14
5. ontwerp uitgangspunten	15
6. modellen ontwerpvarianten	18
7. stedenbouwkundig voorkeursmodel	22
8. visualisatie stedenbouwkundig plan	25

bijlagen

- 2023-04-24 - Eerste interactieve sessie
- 2023-04-24 - Verslag eerste interactieve sessie
- 2023-05-25 - Tweede interactieve sessie
- 2023-05-25 - Verslag tweede interactieve sessie
- 2023-08-04 - Nota van Uitgangspunten stedenbouwkundige verkenning

De vraag aan SACON was het maken van een stedenbouwkundige verkenning die als basis zal dienen voor een nog op te stellen plan van aanpak voor de herontwikkeling van op de schoollocatie Klimboom te Boskamp. Deze stedenbouwkundige verkenning is gemaakt in samenspraak met een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) van een groep jongeren en jongere doorstromers uit Boskamp en met betrokkenheid van woningcorporatie Salland Wonen.

De locatie betreft het perceel van de school (kadastraal E-3940) inclusief een deel van het naastgelegen perceel (kadastraal E-4100) aan de Dahliastraat in Olst (gezamenlijk ca. 5000 m<sup>2</sup>). Het huidige schoolgebouw wordt op korte termijn gesloopt en gaat onderdeel worden van het IKC

bij Averbbergen. De locatie ligt aan de Dahliastraat en Hyacintstraat waaraan zich grondgebonden rijwoningen bevinden. Direct ten noorden van de locatie ligt een belangrijke fietsverbinding richting sportvelden en scholen. In het bosje tussen de locatie en de sportvelden bevindt zich momenteel een fietscrossbaan.

De locatie is onderdeel van de 'gebiedsgerichte aanpak' van de gemeente in de Boskamp. De gemeente gaat de locatie zelf ontwikkelen. Deze stedenbouwkundige verkenning gaat als leidraad dienen voor ontwikkeling door de CPO en Salland Wonen.

Zwolle, 30 augustus 2023



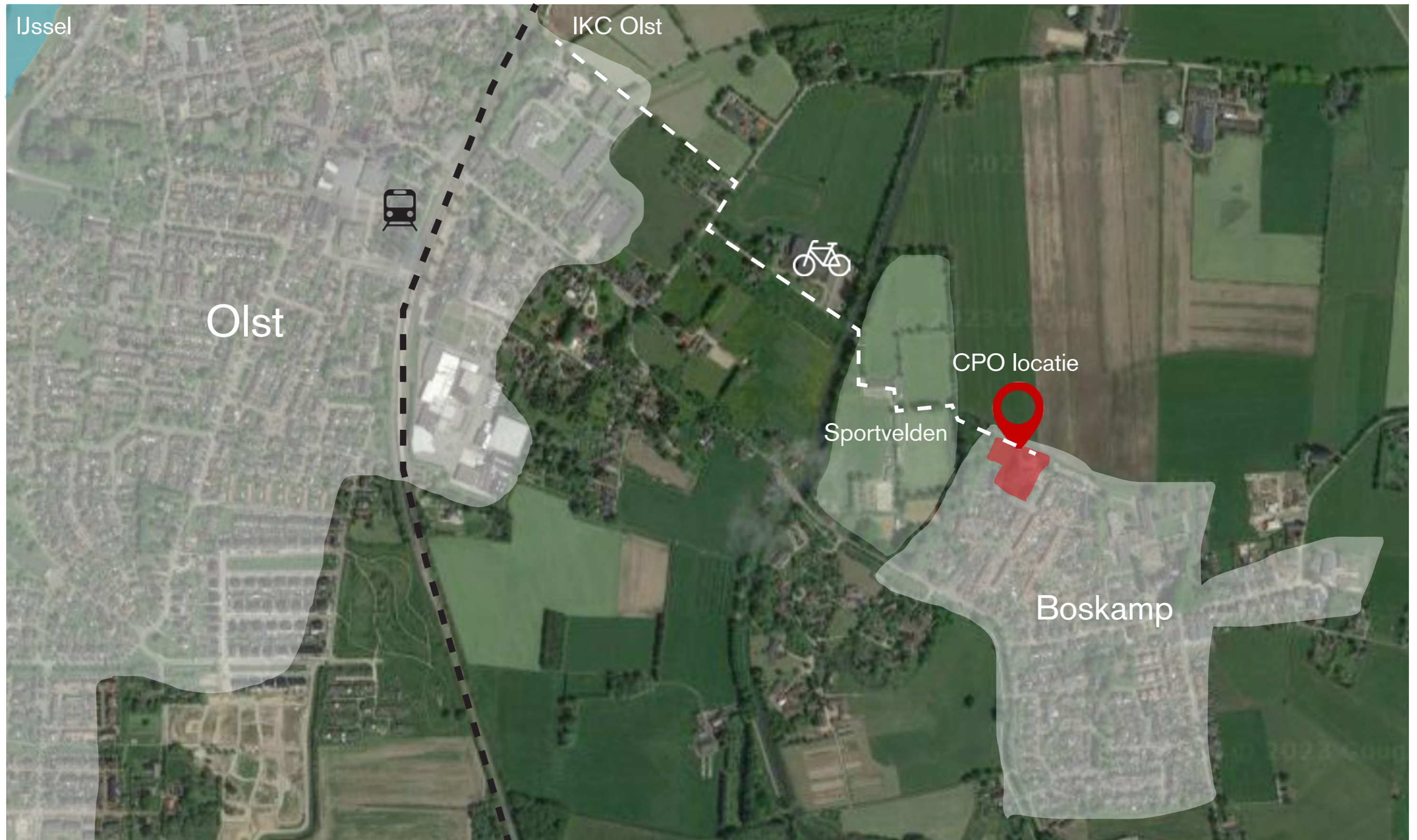
Door middel van verschillende werkvormen is met de CPO groep gekomen tot een gedragen stedenbouwkundige verkenning.

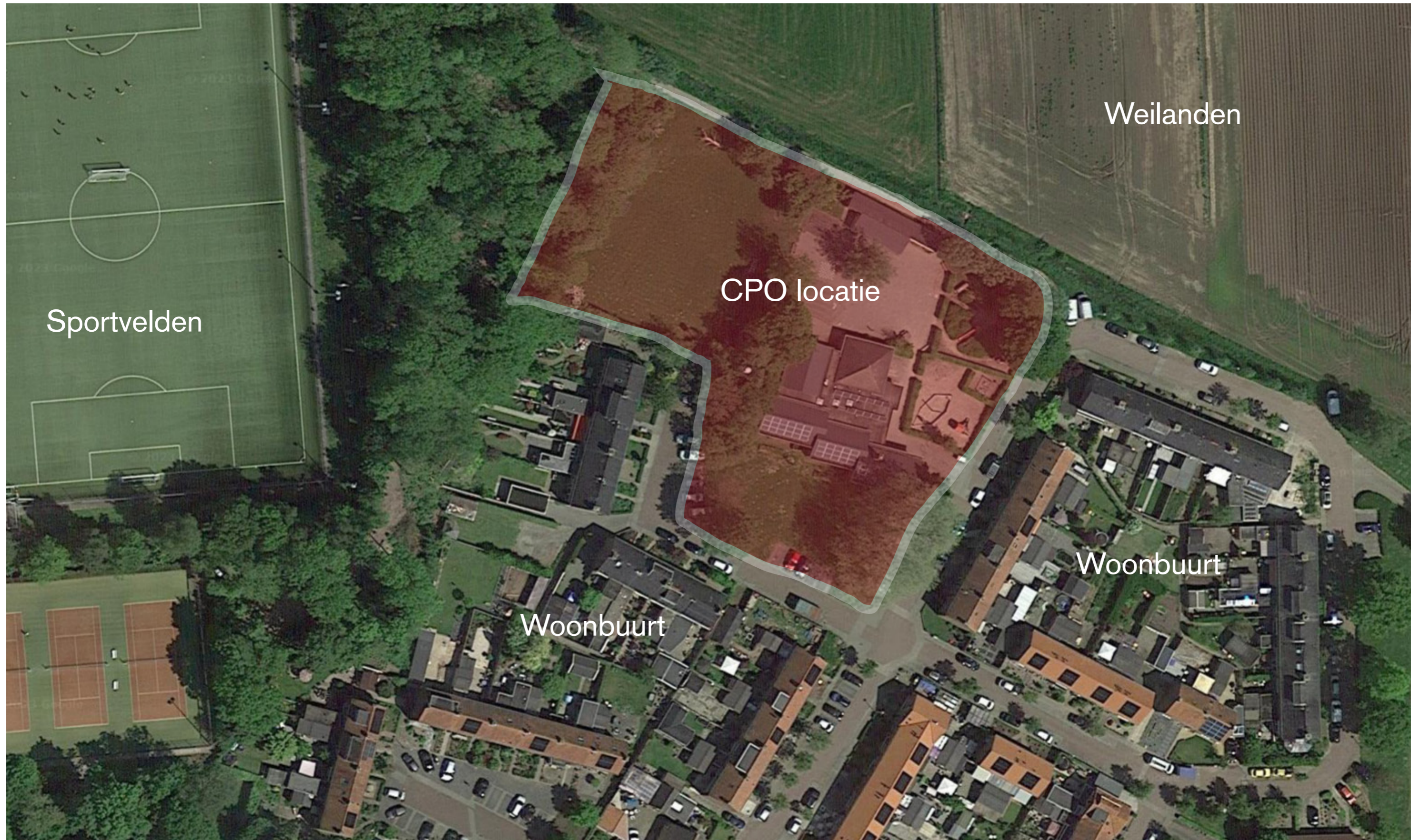
Om te komen tot een gedragen stedenbouwkundige verkenning is een interactief proces met de CPO groep en Salland Wonen doorlopen. In dit proces zijn twee gezamenlijke avonden geweest.

Een eerste sessie op 24 april 2023. Op deze avond is er kennis gemaakt, en zijn er wensen en ideeën opgehaald bij de CPO groep en Salland Wonen o.a. door middel van een digitale enquête. Sacon toonde een eerst globale verkenning op het plangebied.

In een tweede sessie op 25 mei 2023 heeft Sacon een vertaalslag laten zien waarin de wensen en ideeën van de CPO groep en Salland Wonen waren verwerkt in 3 verschillende ruimtelijke modellen. Gezamenlijk zijn de voor- en nadelen van de verschillende modellen besproken en tegen elkaar afgewogen. Hoewel in alle drie de modellen goede punten werden gezien, ontstond er een lichte voorkeur voor model 3.

Na deze twee sessies zijn de modellen beoordeeld door de verschillende afdelingen binnen de gemeente, waarna op 4 augustus de notitie 'Nota van Uitgangspunten - stedenbouwkundige verkenning' volgde. In deze nota staan op hoofdlijnen uitgangspunten benoemd waarin de ontwikkeling rekening gehouden moet worden. Deze nota was de aanleiding om model 3 verder uit te werken. De grootste wijziging was de toevoeging van een twee-onder-een-kap-woningen om te kunnen voldoen aan de gevraagde 60% uitgifbare grond.





Sportvelden

Weilanden

CPO locatie

Woonbuurt

Woonbuurt





1 Fietsroute naar Olst



2 Parkeren Hyacinstraat



3 Parkeren Dahliastraat





1



2



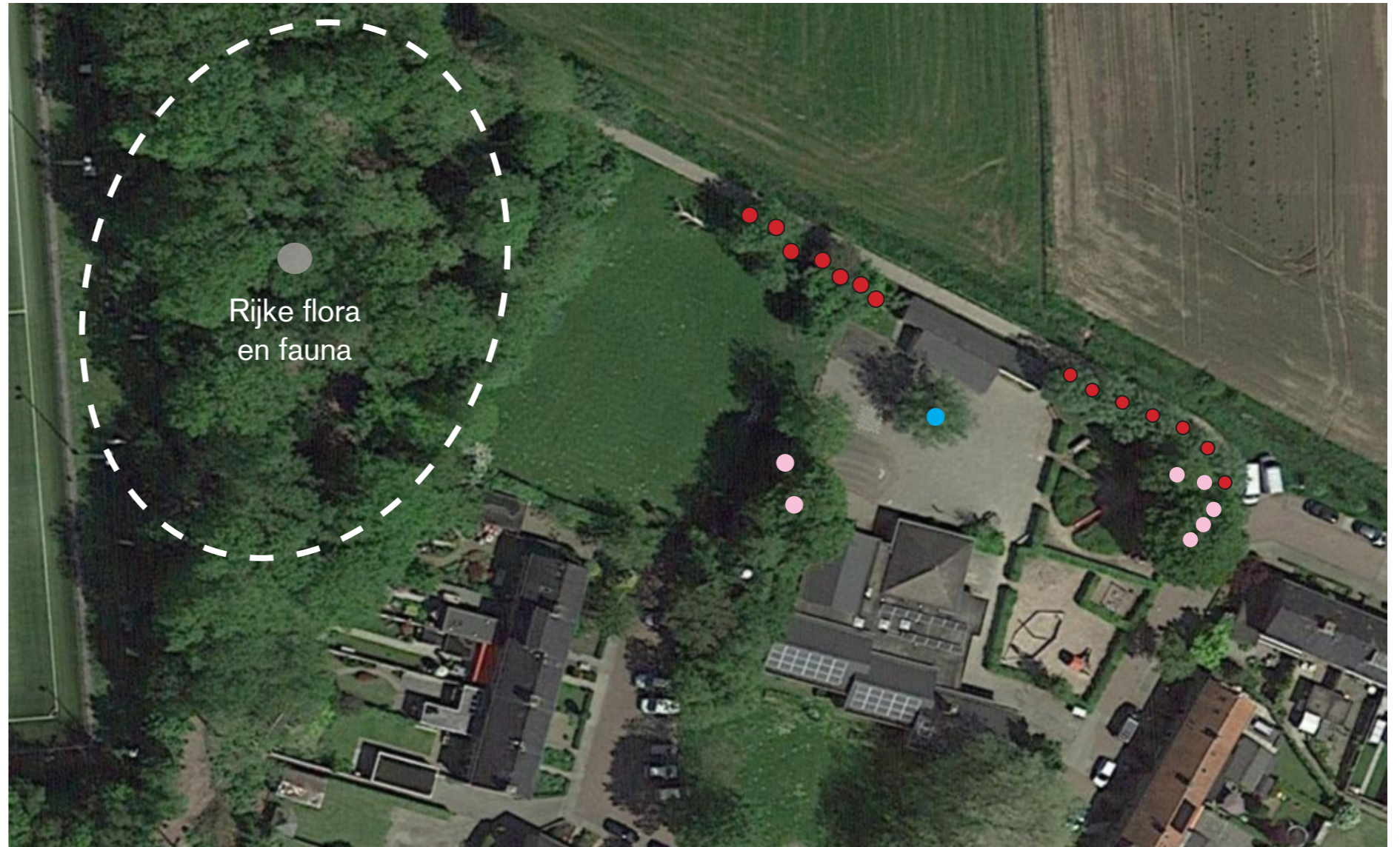
3



groenstructuur bomen noordzijde



● Rijke flora en fauna



● Knotwilgen



● Wilgen



● Vrijheidsboom - Wilg



● Carpinus haagbeuk

groenstructuur bomen zuidzijde



● Plantaan



● Plantaan



● Alnus Speatti (Els)



● Walnootboom



1 Zicht op weilanden



2 Groene dorpsrand



3 Slootje aan de bosrand







✓ Do's	✗ Dont's
- Hofje met speelvoorziening	- Wijk krap opzetten
- Voordeuren aan hofje	- Teveel verdichten
- Privacy in achtertuin	- Langsparkeren voor huizen (zoals bestaande wijk)
- Veel groen	- Speelplek zonder zicht erop (hangjongeren)
- Zichtlijnen naar weilanden	
- Autoluw	
- Efficiënt parkeren	
- Openbare plekken voor elektrisch opladen	
- Goede ligging woningen t.b.v. zonnepanelen	
- Huurders binding met Boskamp	

= ideale woonbuurt

verschillende ideeën en do's en dont's vanuit de CPO groep

# ontwerp uitgangspunten

## Woonprogramma



- Typologie:  
CPO: twee-kappers en rijwoningen  
Salland Wonen: rijwoningen  
Vrije sector woningen: twee-kappers



- Duurzame woningen. (In later stadium concreter te maken).

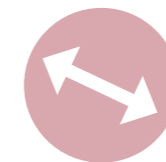


11 m  
6 m

- Bouwhoogte passend bij omliggende bebouwing. Maximaal 2 lagen met kap (goot max. 6 m, nok max. 11 m).



- Sociale binding door een collectieve buitenruimte met speelplek of spelaanleiding.



- Aansluiting zoeken bij de buurt (dmv zichtlijnen, paden en/of plekken).

# ontwerp uitgangspunten



## Groen en water



- Zoveel mogelijk behouden bestaande bomen, sowieso de door de gemeente aangeduid als 'waardevol' en 'behouden'.



- Gebruik maken van de kwaliteit uitzicht aan noordzijde plan.



- Plan ruim en groen opzetten. Zowel voor de buurt als voor de nieuwe bewoners.



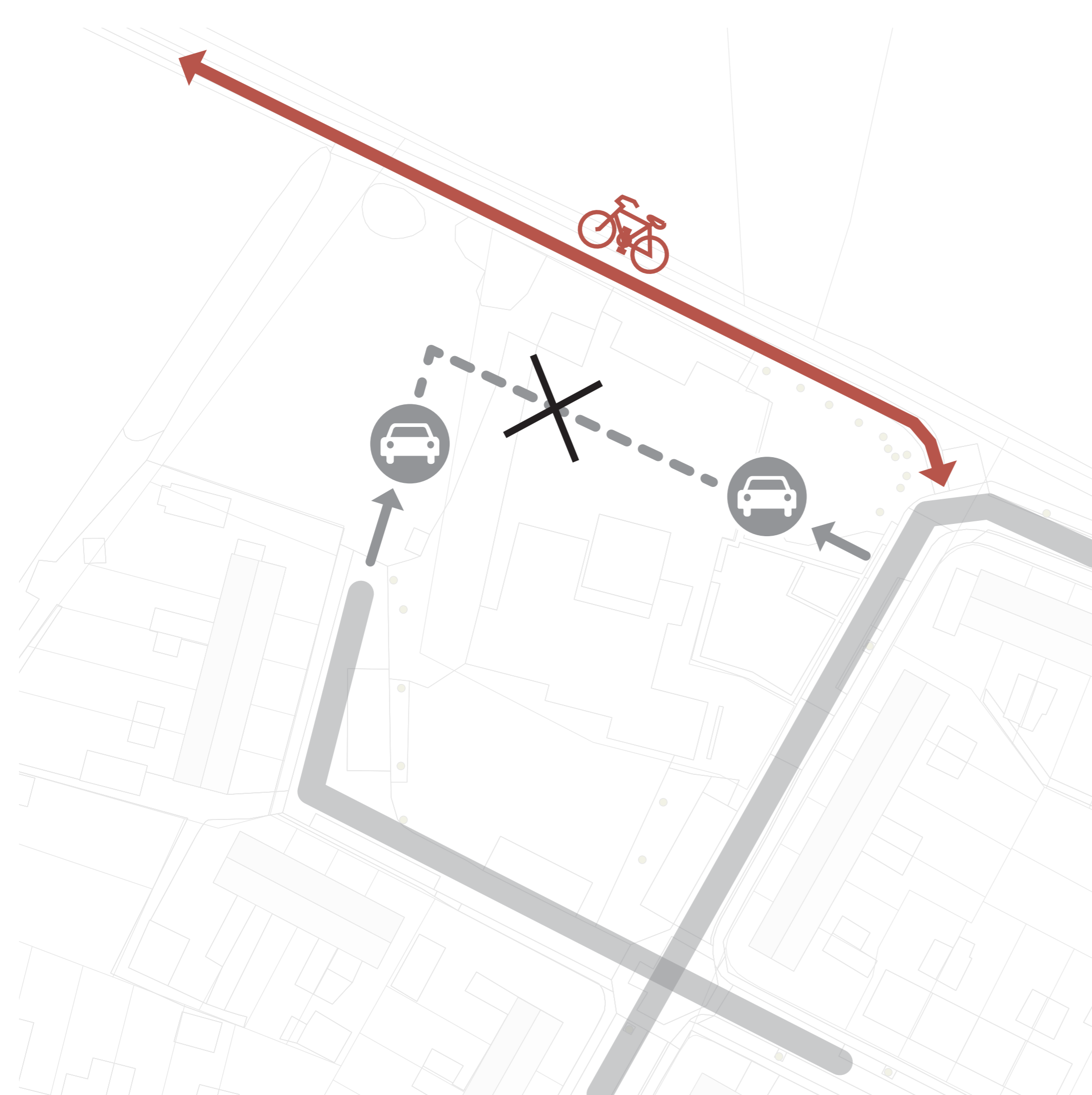
- Water infiltreren op eigen terrein, bij pieken mogelijk afwateren op de bestaande sloten aan west- en noordzijde van plangebied.



- Waterpasseerbare verharding gebruiken bij parkeerplaatsen.



# ontwerp uitgangspunten



## Infrastructuur



- Ruimte reserveren voor een goede fietsverbinding (minimaal halve meter meer breedte dan bestaande pad).



- Voorkeur voor combinatie tussen efficiënt geclusterd parkeren en parkeren op eigen terrein. Parkeernorm:
  - 1.8 voor twee-kapper en hoek
  - 1.6 voor tussenwoning
  - 1.6 voor sociale huurwoning



Geen doorkoppeling auto-ontsluiting door het gebied.



- Voorbereiden op elektrisch laden auto's.



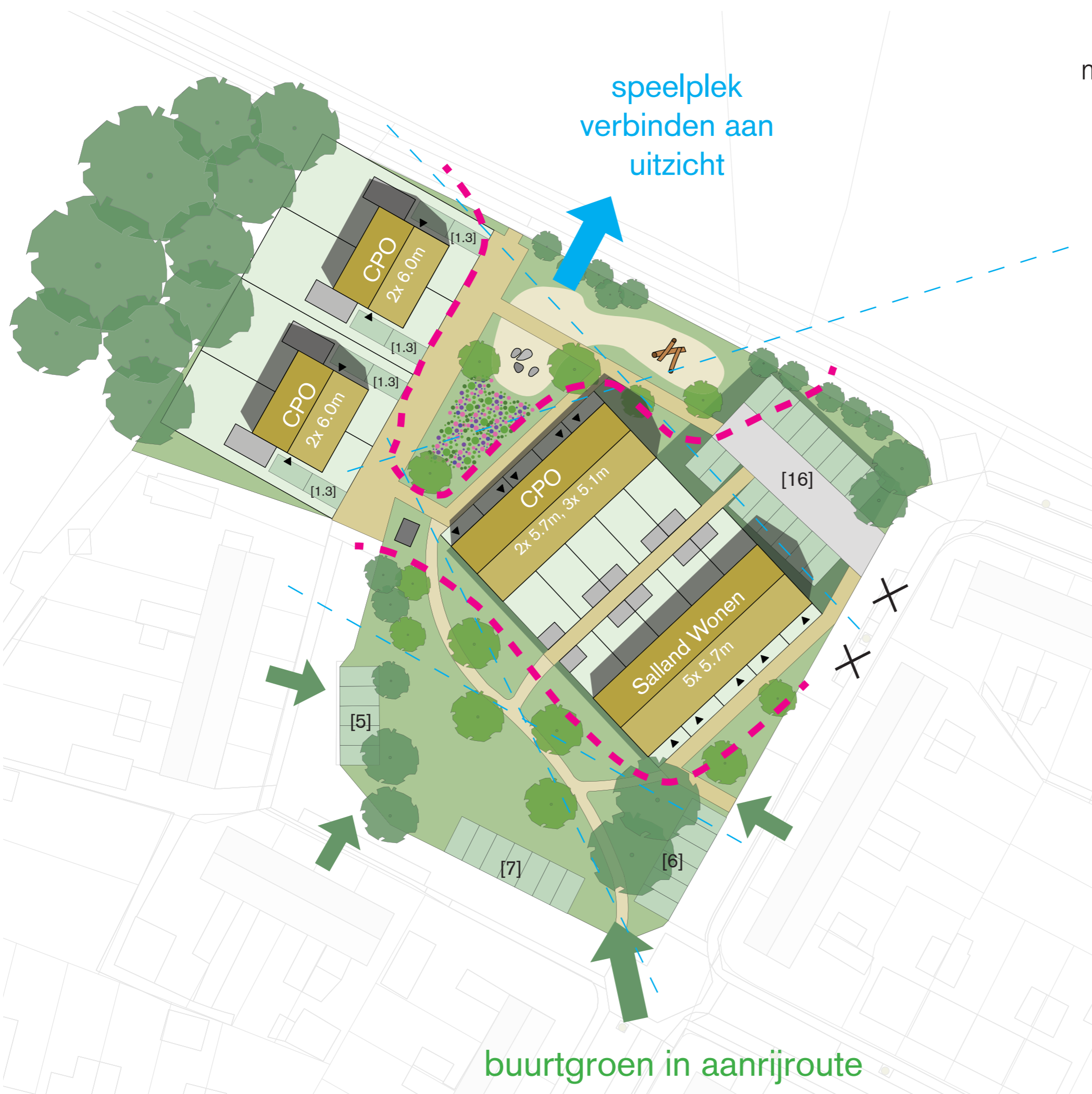
- Hofje aan de Noordzijde met rondom 10 woningen (twee-kappers, en rijen van 3).
- Rij van 4 in aansluiting op woonbuurt (Hyacintstraat).

**Totaal plan 14 woningen**



- Twee hofjes die in elkaar doorlopen.
- Rij van 4 en rij van 5 aan hof aan de Dahliastraat.
- Twee twee-kappers aan een tweede hofje.

**Totaal plan 13 woningen**



- Bebouwing centraal. Rijwoningen met achtertuinen rug-aan-rug. Groen rondom.
- Gemeenschappelijke groene ruimte aan de Noordzijde tussen de tweekappers en rij van 5.
- Wandelpad vanaf de kruising naar collectieve groene ruimte.

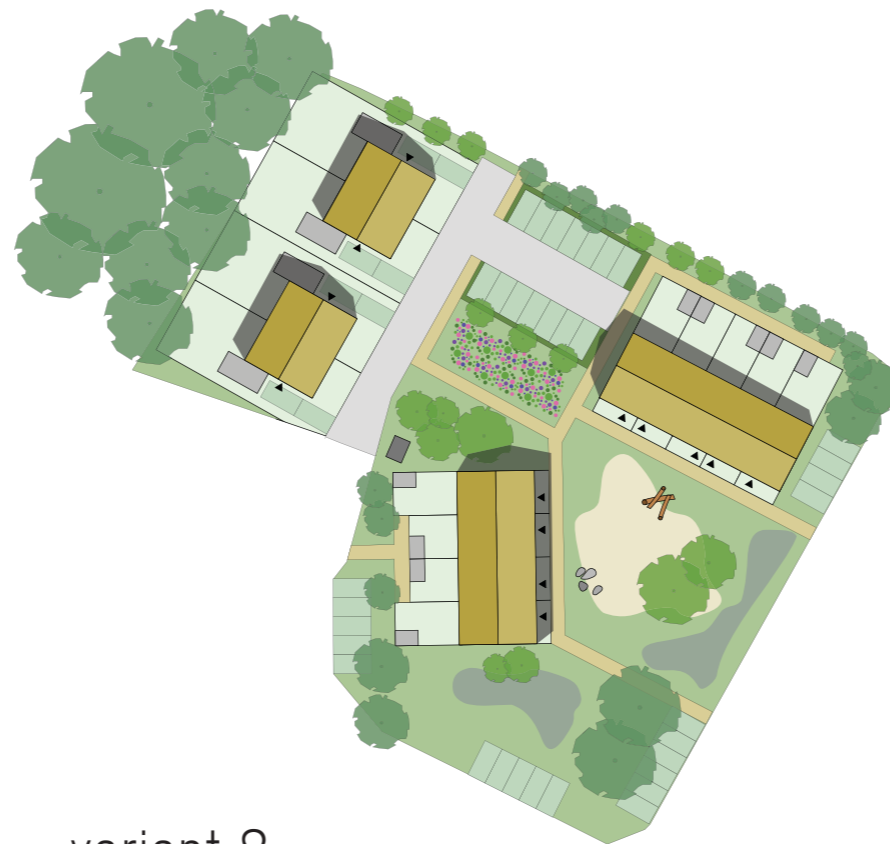
**Totaal plan 14 woningen**

De drie modelvarianten zijn besproken in de tweede interactieve sessie. Onderstaand een korte opsomming van opmerkingen.



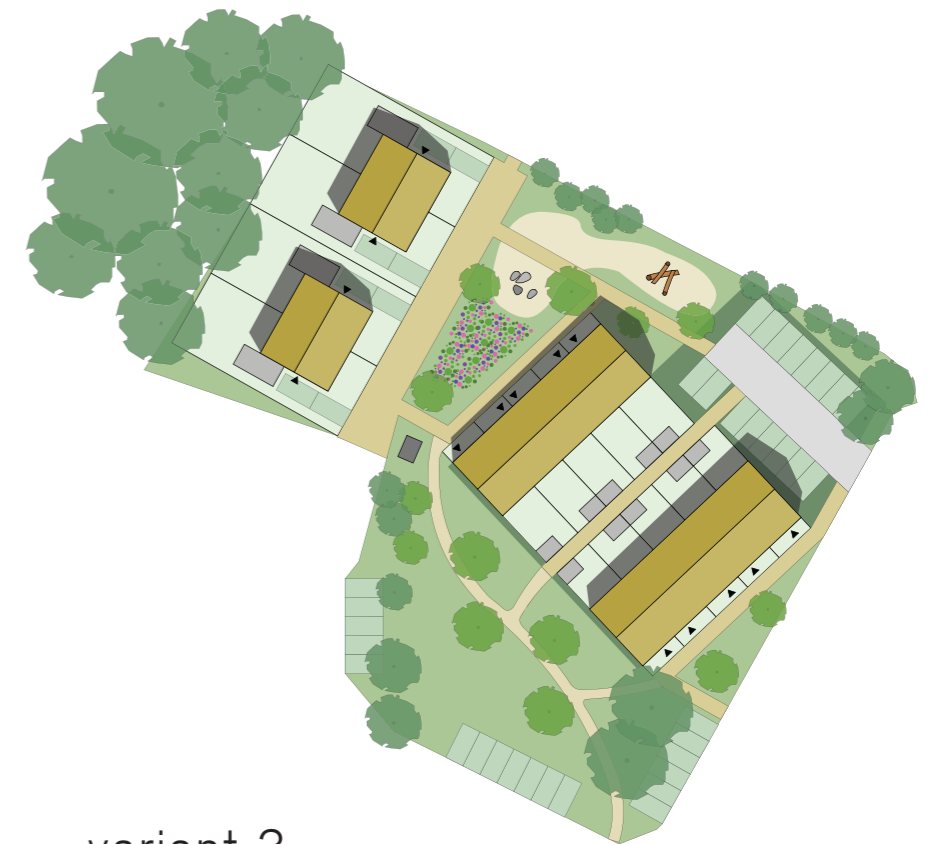
variant 1

- hofje op mooie plek aan het open landschap
- wat onrustige opzet, qua verkaveling
- op sommige plekken achterkanten grenzend aan openbaar gebied



variant 2

- hofje op mooie plek
- eenheid in het plan doordat CPO en Salland Wonen gelijkwaardig aan de hof ligt.
- hofje maakt verbinding met de buurt.
- parkeren aan de noorzijde geeft meer auto-bewegingen door het plangebied
- achterkanten grenzend aan openbaar gebied



variant 3

- hofje/speelplekje op een mooie plek
- kavels liggen rug-aan-rug tegen elkaar aan, waardoor er geen achterkanten aan het openbaar gebied grenzen
- parkeren efficiënt opgelost



**VOORKEURSMODEL\***

\* Het voorkeursmodel is het uitgangspunt om verder te optimaliseren, waarbij de aanvullingen in de gemeentelijke 'Nota van Uitgangspunten stedenbouwkundige verkenning' van 4 augustus zijn verwerkt.



- Bebouwing centraal. Rijwoningen met achtertuinen rug-aan-rug. Groene openbare ruimte rondom. Parkeren aan noordoostzijde in efficiënte parkeercoffer. Gezamenlijk achterpad met korte looplijnen.
- CPO in de noordwest hoek van het plangebied. Gemeenschappelijke ruimte / speelplek met uitzicht op het landschap.
- Sociale huurwoningen Salland Wonen aan de Dahliastraat.
- Vrije sector twee-kapper aan de Hyacintstraat.

**Totaal plan 16 woningen**

\* De CPO rijwoningen zijn nog nader uit te werken in verschillende breedtes. Ook is het denkbaar om bijvoorbeeld op de noordelijk kop van het rijtje een beden-bovenwoning te realiseren, met opgang in de kopgevel. In dat geval is mogelijk twee kleinere (betaalbare) woningen te realiseren.

projectie schoolgebouw



 projectie school

# verkaveling



kavelnr.		opp. kavel (m2)
1	twee-kapper	336
2	twee-kapper	265
3	twee-kapper	259
4	twee-kapper	263
5	hoekwoning	281
6	tussenwoning	138
7	tussenwoning	138
8	tussenwoning	138
9	hoekwoning	162
10	hoekwoning	111
11	tussenwoning	106
12	tussenwoning	106
13	tussenwoning	106
14	hoekwoning	111
15	twee-kapper	412
16	twee-kapper	288
totaal:		3220 60,2%
totaal plangebied:		5350 100,0%
		(eis 60% minimaal)



kavelnr.		parkeerbehoefte*	getekende parkeerplaatsen	
1	norm 'half-vrijstaand'	1,8	6 x 1.3 op eigen terrein (volgens CROW)	7,8
2	norm 'half-vrijstaand'	1,8	parkeerkoffer noordzijde plan	16
3	norm 'half-vrijstaand'	1,8	parkeren haaks Dahliastraat bestaand plus 1 nieuw	7
4	norm 'half-vrijstaand'	1,8	parkeren langs Hyacintstraat (huidig 5 x haaks)	2
5	norm 'half-vrijstaand'	1,8	parkeren haaks Hyacintstraat (huidig)	5
6	norm 'rijtje'	1,6		
7	norm 'rijtje'	1,6		
8	norm 'rijtje'	1,6		
9	norm 'half-vrijstaand'	1,8		
10	norm 'sociaal'	1,6		
11	norm 'sociaal'	1,6		
12	norm 'sociaal'	1,6		
13	norm 'sociaal'	1,6		
14	norm 'sociaal'	1,6		
15	norm 'half-vrijstaand'	1,8		
16	norm 'half-vrijstaand'	1,8		
		<b>totaal: 27,2</b>	<b>totaal:</b>	<b>37,8</b>

\* zie beleidsregels parkeren Olst-Wijhe 12 maart 2015

Daarmee bevinden zich in het plangebied 10 vakken meer dan de ontwikkeling nodig heeft.

Dit zijn vakken voor de buurt (zoals dat nu ook al deels het geval is).

Door het vervallen van de schoolfunctie kunnen dit minder vakken zijn dan voorheen.

# vogelvlucht

De getoonde visualisatie is een groffe schetsmatige verbeelding van de stedenbouwkundige opzet.





# beeld vanaf de kruising Dahliastraat Hyacintstraat

De Dahliastraat houdt een breed groen profiel, waarin de bestaande bomen zijn opgenomen. De een-laags-met-kap bebouwing ligt wat verder terug.





## beeld in de Hyacintstraat

De Hyacintstraat wordt iets verder doortrokken voor bestemmingsverkeer, waardoor een informeel hofje ontstaat. De 'WAS-mast' blijft bestaan. Er is een ruim groen profiel met bestaande bomen aangevuld met nieuwe bomen en of heesters.





beeld vanuit het noordelijk gelegen weiland

Het hofje opent zich richting het landelijk gebied.  
De kenmerkende wilgen blijven staan op de  
overgang tussen woongebied en landelijk gebied.





## beeld vanuit het woonhofje

Een informeel dorps hofje met de auto te gast, voor de vier twee-onder-een-kap-woningen. De voordeuren liggen aan het hofje. Er is ruimte voor een bloemen- en kruidenrijke border. Visuele relatie met landelijk gebied.





## beeld vanaf de hoek Anemoonstraat

De nieuwe bebouwing staat in een andere lijn dan de Dahliastraat, waardoor het profiel zich verbreed. Dit geeft een ruimer en spannender beeld. Parkeren geclusterd in een parkeercoffer. Het bestaande fietspad (richting sport en scholen) wordt in de toekomst verbreed.





Burg. Roelenweg 28

8021 EW Zwolle

T 038-4221050

info@sacon.nl

www.sacon.nl

projectteam Sacon

Herman Pel

Alice Wielink



Gemeente Olst - Wijhe

Shirley Veldhuis

Anja Wormeester

