



land <sup>iD</sup>

Strategisch ontwerpers  
voor gebieden in beweging



Stedebouwkundige verkenning  
't Lenfert, Rijssen

Analyse en schetsboek

15 december 2022

# Inhoud

Inleiding

Analyse

Historische ontwikkeling

Ruimtelijke en groenblauwe structuur

Conclusiekaart stedebouwkundige structuur

Stedebouwkundige varianten

Uitgangspuntenkaart stedebouwkundige verkenning

Model A - Graaf Ottopad

Model B - Wonen rondom groene wiggen

Model C - Blokken in park

Overzicht

## Inleiding

Viverion heeft Land-id en Van Plan gevraagd een stedebouwkundige verkenning uit te voeren naar onderstaand plangebied in Rijssen, ook wel 't Lenfert genoemd. In dit document presenteren we een ruimtelijke analyse op hoofdlijnen en een drietal stedebouwkundige modellen voor het gebied.

werkgebied gehanteerd in de stedebouwkundige verkenning



# Analyse

## In de context

- Rijssen is ontstaan als een esdorp op de flank van de stuwwal en aan het reggedal
- Een sterk gegroeide stad, deels door vestiging van industrie
- Historische radiale uitlopers vanuit oude kern



# Historische ontwikkeling

## Anno 1900

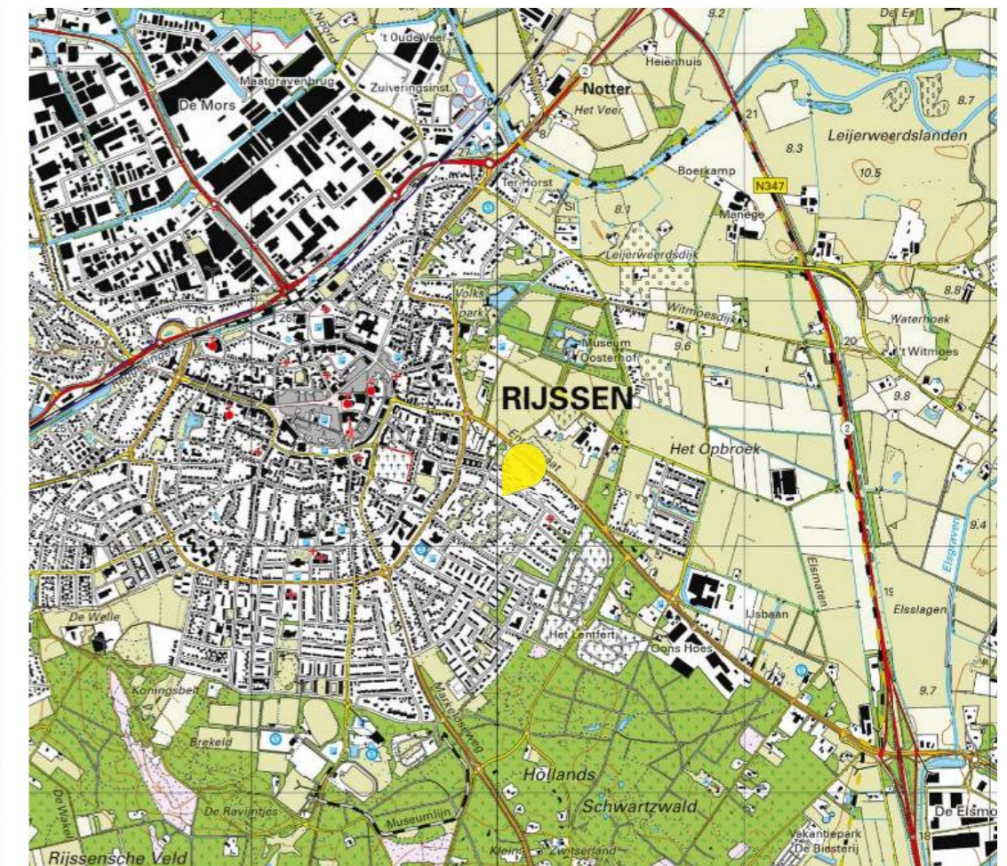
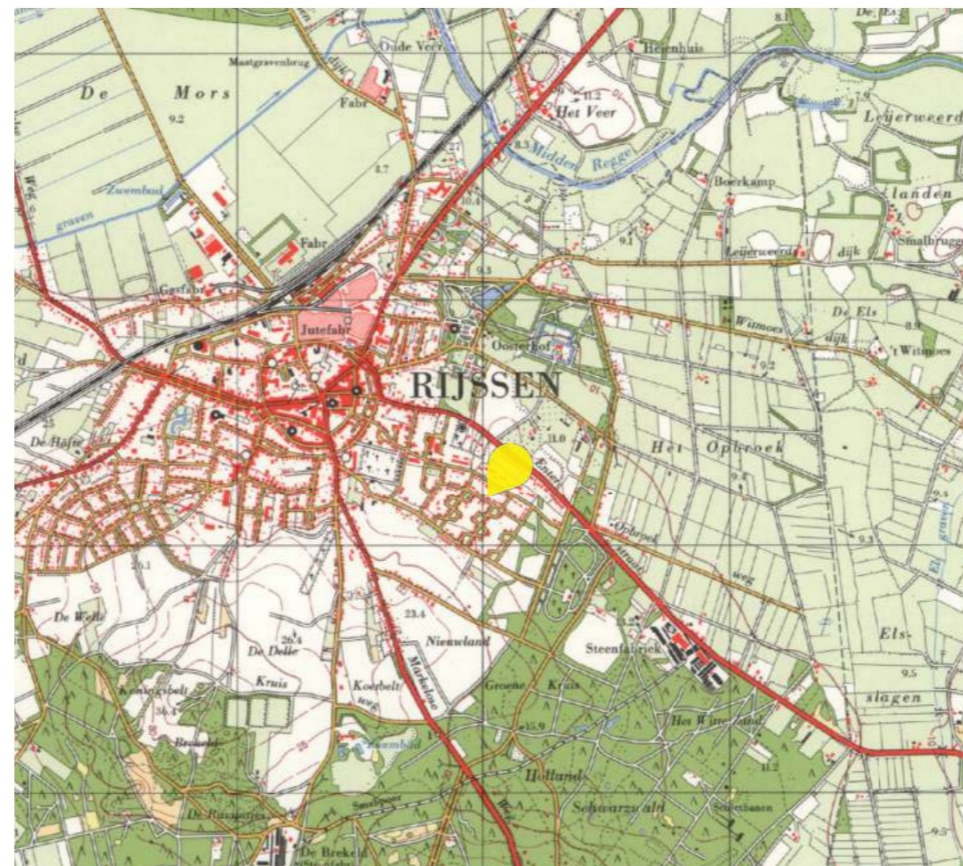
- Het grote escomplex van Rijssen ligt op de flank van de berg
- Radiale wegen en paden lopen van en naar de dorpskern
- Herkenbare ronde walstructuur rondom het centrum
- Zuidelijk van het escomplex zijn de heidegronden nog amper bebost
- De Mors is nog een moerassig gebied met natuurlijk afwateringslopen

## Anno 1960

- Grotere stedelijke uitbreidingen op het hoger gelegen escomplex
- Vestiging van industrie langs de spoorzone en aan het Reggedal
- De heidegronden zijn beplant met bos om zandverstuivingen tegen te gaan
- De Mors is ontgind voor grootschalige landbouw
- Algehele schaalvergroting in het landelijk gebied

## Anno nu

- Concentrische stedelijke uitbreidingen op het gehele voormalige escomplex
- De bossen en havezate De Oosterhof vormen een groene schil
- De Mors is omgevormd tot bedrijventerrein
- Aanleg van nieuwe infrastructuur, met nog steeds de herkenbare radiale uitlopers



## Ruimtelijke en groenblauwe structuur



### Conclusies plangebied

- 't Lenfert als onderdeel van 'buitenste stedelijke schil'
- Tussen groen uitloopgebied en centrum
- Dicht bij recreatieve zoom van parken, bos en Oosterhof
- Op de overgang van hoog naar laag

# Conclusiekaart stedebouwkundige structuur



# Stedebouwkundige varianten

## Uitgangspuntenkaart stedebouwkundige verkenning






### Legenda

-  Graaf Ottostraat herprofilen en inrichten met groene verblijfsruimtes i.c.m. waterberging
-  Bestaande eiken en rode beuken handhaven en opnemen in inrichting van verblijfsplekken
-  Waar mogelijk bestaande berken handhaven
-  Graaf Ottostraat inrichten als langzaamverkeersverbinding
-  Beleving van recreatieve route richting Oosterhoof versterken in het plangebied
-  Verbindende structuur van groene verblijfsplekken doortrekken in plangebied
-  Kans om bestaande speel- en ontmoetingsplekken te verbinden met het plangebied
-  Graaf Ottostraat autoluw maken door verkeersontsluiting via De Kaempe af te wikkelen
-  Nieuwe bebouwing 'gezicht' geven aan De Kaempe en Trompstraat
-  Mogelijk extra 'doorbraak' om wijken en verblijfsplekken beter met elkaar te verbinden
-  Breed profiel De Ruyterstraat benutten

# Model A - Graaf Ottopad

schaal 1:2000



-  bestaande eiken/rode beuken
-  bestaande laanbomen
-  nieuwe bomen



# Model A - programma

schaal 1:2000



- 59 appartementen huur
- 38 rijwoningen huur (6m breed)
- 2 poortwoning huur
- 16 rijwongen koop (6m breed)
- 10 tweekappers koop
- 26 behoud bestaande huur/koop

**151 totaal\***

\*In huidige situatie 150 woningen, waarvan 30 appartementen

Dit blok werkt met 3 deelauto's (waardoor circa 9pp minder nodig zijn)



poortwoningen met onderdoorgang richting parkeerterrein, ondiepe begane grond

# Model A - Graaf Ottopad - optie behoud deel koopwoningen

schaal 1:2000



historische route richting Oosterhof minder goed aan te zetten en door te trekken vanaf zuiden

parkeren niet intern op te lossen

hoek minder nadruk




Model A - schaal 1:1000



# Model B - Wonen rondom groene wiggen

schaal 1:2000



-  bestaande eiken/rode beuken
-  bestaande laanbomen
-  nieuwe bomen

# Model B - programma

schaal 1:2000



- 47 appartementen huur
- 33 rijwoningen huur (6m breed)
- 24 beneden-boven-won. huur (6m breed)
- 12 rijwongen koop (6m breed)
- 8 tweekappers koop
- 28 behoud bestaande huur/koop

**152 totaal\***

\*In huidige situatie 150 woningen, waarvan 30 appartementen




Model B - schaal 1:1000



# Model C - Blokken in park

schaal 1:2000



-  bestaande eiken/rode beuken
-  bestaande laanbomen
-  nieuwe bomen

# Model C - programma

schaal 1:2000



- 42 appartementen huur
- 10 rijwoningen huur (6m breed)
- 2 poortwoning huur
- 4 rijwoning met balkon ipv tuin huur
- 20 beneden-boven-won. huur (6m breed)
- 16 rug-aan-rug-woningen huur (6m x7,5m)
- 16 knarrenhofwoning huur (7m breed)
- 7 knarrenhofwoning koop (7m breed)
- 2 knarrenhofwoning koop (extra breed)
- 4 tweekappers koop
- 26 behoud bestaande huur/koop

**149 totaal\***

\*In huidige situatie 150 woningen, waarvan 30 appartementen



Model C - schaal 1:1000



# Overzicht



model A



model B



model C

land <sup>iD</sup>

Strategisch ontwerpers  
voor gebieden in beweging



Land-id  
Kantoorgebouw De Enk  
Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem

[www.land-id.nl](http://www.land-id.nl)

# Model A - Graaf Ottopad

schaal 1:2000



# Model B - Wonen rondom groene wiggen

schaal 1:2000



# Model C - Blokken in park

schaal 1:2000

