

## Het Witte Paard en omgeving, Zelhem

### Ruimtelijk wensbeeld

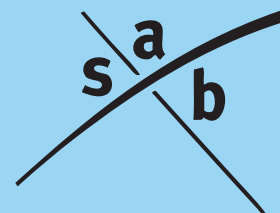
## Colofon

Titel: Ruimtelijk wensbeeld Het Witte Paard en omgeving, Zelhem

Opdrachtgever: Gemeente Bronckhorst

Projectnummer: 200436

Datum: 25 maart 2021



**SAB**  
Frombergdwarsstraat 54  
Postbus 479, 6800 AL Arnhem

T: 026-3576911  
I: [www.sab.nl](http://www.sab.nl)  
E: [info@sab.nl](mailto:info@sab.nl)

## Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b> .....	3
Aanleiding en aanpak.....	3
<b>Achtergrond</b> .....	5
Ontwikkeling in de tijd .....	5
Ruimtelijke kenmerken.....	6
Ruimtelijk beleid .....	9
Belangen .....	11
Conclusies .....	12
<b>Ruimtelijk wensbeeld</b> .....	13
Afwegingen verkeer .....	13
Ontwikkelingsrichting .....	14
A. Park .....	16
B. Beëindiging Markt .....	17
C. Verbinding Markt, park en plantsoen .....	18
D. Bebouwing aan het park .....	19
E. Bebouwing hoek Markt .....	21
F. Bebouwing in ZO-hoek .....	22



# Inleiding

## Aanleiding en aanpak

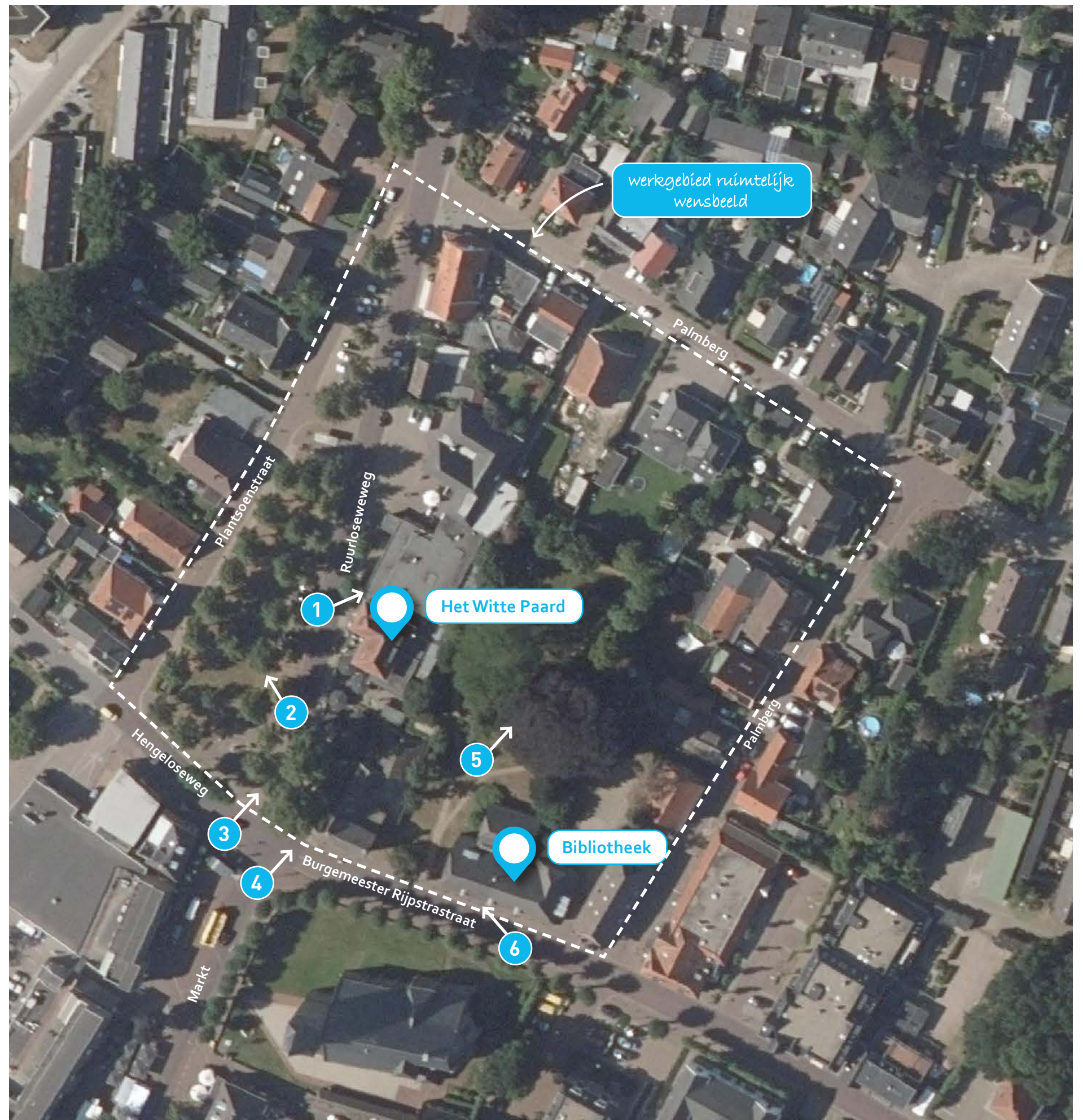
### Aanleiding voor dit ruimtelijk wensbeeld

Zalencentrum Het Witte Paard aan de Ruurloseweg in Zelhem houdt op te bestaan en een initiatiefnemer is plannen aan het maken voor de herontwikkeling van de locatie. Tegelijkertijd heeft de Werkgroep Vitale kernen ook wensen voor dit gebied. Deze zijn in beeld gebracht op een kansenkaart voor het centrum van Zelhem. Deze twee ontwikkelingen zijn voor de gemeente Bronckhorst aanleiding om een ruimtelijk wensbeeld voor dit gebied op te stellen. Daarmee geeft de gemeente haar visie op de toekomstige ontwikkelingen in het gebied en worden de ruimtelijke kwaliteit en samenhang met de omgeving gewaarborgd. Tegelijkertijd biedt het ruimtelijk wensbeeld heldere kaders voor initiatiefnemers.

### Werkgebied

Het werkgebied voor het ruimtelijk wensbeeld wordt begrensd door de Hengeloseweg/Burgemeester Rijpstrastraat aan de zuidzijde, de Palmberg aan de oost- en noordzijde en de Plantsoenstraat aan de westzijde. Dit betekent niet dat het wensbeeld straks "ophoudt" bij deze begrenzing; uiteraard is er aandacht voor de aansluiting op en bij de omgeving. Aan de zuidzijde van het werkgebied bevindt zich de Markt, met daaraan horeca en detailhandel. Door het werkgebied loopt de Ruurloseweg, waaraan zich een bushalte bevindt. In het gebied bevinden zich naast woningen diverse functies, als detailhandel, een snackbar en de bibliotheek. De bibliotheek staat voor de opgave om in te krimpen; wat gebeurt er met de overige ruimte?

Er liggen twee grotere groengebieden in het werkgebied. Tussen de Plantsoenstraat en de Ruurloseweg bevindt zich een plantsoen met onder meer een herinneringsmonument. Binnen het bouwblok ligt een openbaar toegankelijk park, dat nu een besloten karakter heeft.



Ligging van het werkgebied voor het ruimtelijk wensbeeld. De nummers corresponderen met de nummers op de foto's op de volgende pagina.



### In samenspraak met betrokkenen

Bij het opstellen van dit ruimtelijk wensbeeld is overleg geweest met de initiatiefnemer voor de herontwikkeling van Het Witte Paard, met de Werkgroep Vitale Kernen en met de eigenaren van de woning aan de Burg. Rijkstrastraat 2 (op de hoek met de Ruurloseweg). Deze woning speelt een rol in de diverse wensen en ambities voor dit gebied. Met alle betrokkenen is op twee momenten overleg geweest. Een eerste keer bij aanvang van het traject in september 2020, met als doel alle wensen en ideeën die er leven te bespreken. Begin november is het concept ruimtelijk wensbeeld met deze partijen besproken.

### Leeswijzer

In dit document maakt u allereerst kennis met de ruimtelijke achtergrond van dit gebied. U leest over de ontstaansgeschiedenis van dit gebied en krijgt inzicht in de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten. Ook krijgt u inzicht in de geldende beleidskaders. Vervolgens ziet u in dit document het ruimtelijk wensbeeld: een kaartbeeld met een uitgebreide legenda. Deze geeft inzicht in de gewenste ontwikkelingsrichting en de ruimtelijke spelregels voor de toekomst. De sfeerbeelden en toelichting op de pagina's daarna vormen een inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen.



1 Voormalig zalencentrum Het Witte Paard



2 Ruurloseweg, met parkeerplaatsen erlangs en zicht op het achterliggende plantsoen.



3 De Ruurloseweg, gezien vanaf de Markt



4 Burgemeester Rijkstrastraat, gezien vanaf de Markt



5 Park



6 Bibliotheek, met direct daarachter de ingang naar het park



# Achtergrond

## Ontwikkeling in de tijd

Om een locatie beter te kunnen begrijpen is het zinvol om te weten hoe deze locatie zich in de tijd heeft ontwikkeld. In de omgeving van Het Witte Paard hebben zich in de afgelopen eeuw enkele opvallende veranderingen voorgedaan.

### Wegenstructuur

Opvallend is dat de huidige Ruurloseweg aan het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw meer naar het westen lag, op de locatie van de huidige Plantsoenstraat, en dat deze niet aansloot op de Markt. Eind jaren '20 is begonnen met de aanleg van de Ruurloseweg- plantsoen-Plantsoenstraat. Op topografische kaarten van 1950 is te zien dat de Ruurloseweg is verlegd en dat de huidige Plantsoenstraat een ondergeschikte straat is geworden.

### Bebouwingspatronen

Een tweede verandering is te vinden in de bebouwing. Op de kaarten van het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw is te zien dat de er langs de Burgemeester Rijpstrastraat diverse bebouwing staat. Eén daarvan betreft een bouwmassa op de "kop" van de Markt. Met het verleggen van de Ruurloseweg is onder meer deze bouwmassa verdwenen, waardoor het huidige plantsoen tussen de Ruurloseweg en de Plantsoenstraat vorm heeft kunnen krijgen. Opvallend is dat er aan het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw geen bebouwing direct langs de Ruurloseweg stond. Op de kaart uit 1930 zijn al wel de oude boerderijen langs de (oude) Ruurlosestraat te zien, de huidige Plantsoenstraat. Pas vanaf 1950 staat er bebouwing aan de oostzijde van de (nieuwe) Ruurloseweg. De grotere bouwmassa's vallen meteen op. Later zijn deze uitgebreid tot de huidige verschijningsvorm van het Witte Paard.

### Park

Een laatste opvallende verandering in dit gebied is te zien aan het parkje dat in het midden van de bebouwing ligt. Dit parkje leek er aan het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw nog helemaal niet te zijn. Mogelijk stonden er toen wel enkele bomen op de privé-percelen, die later onderdeel zijn gaan uitmaken van het park. De kaart van 1950 laat voor het eerst wel een park zien, maar daar is het nog via de noordzijde ontsloten. Pas vanaf de jaren '90 is het vanaf de zuidzijde ontsloten.



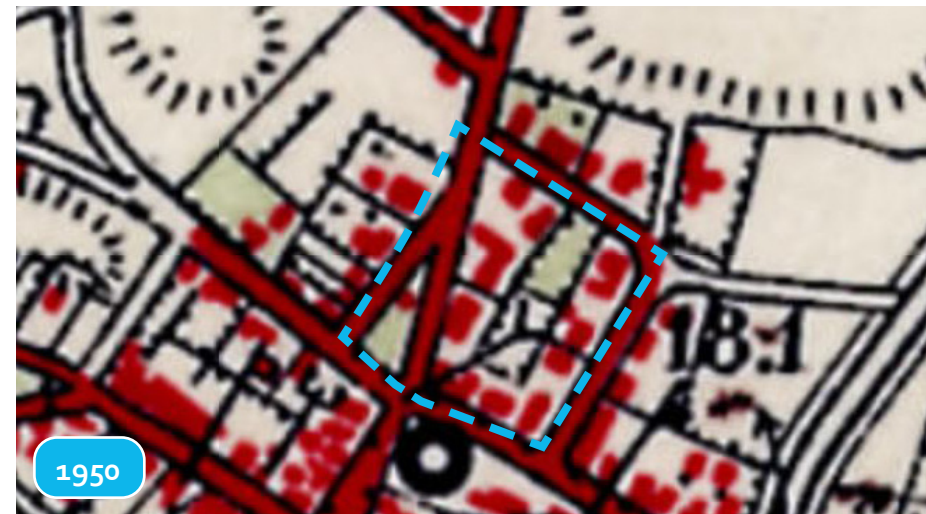
Ansichtkaart van Ruurloseweg met plantsoen (en muziekkoepeel) uit 1940  
bron: [http://www.oudzelhem.nl/diversen/muziekkoepeel/omschrijving\\_historie2.htm](http://www.oudzelhem.nl/diversen/muziekkoepeel/omschrijving_historie2.htm)



1900



1930



1950



1970



1990



2020

Bron afbeeldingen: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)



# Achtergrond

## Ruimtelijke kenmerken

Om inzicht te krijgen in de huidige, ruimtelijke kenmerken van de plek wordt achtereenvolgens ingegaan op de aanwezige functies, de stedenbouwkundige kenmerken, bijzondere objecten, groen en openbare ruimte en de verkeersstructuur.

### Functies

In het werkgebied van deze visie en de directe omgeving zijn diverse functies aanwezig. In het werkgebied variëren de functies van wonen tot winkels (veelal dienstverlenend in de vorm van kapperszaken) tot horeca (een cafetaria) tot kantoor tot maatschappelijk. Aan de noord- en westkant van het werkgebied domineert de woonfunctie. Ten zuiden van het werkgebied vinden we vrijwel geen woningen en juist meer horeca, winkels, de kerk en een zorglocatie. Ten oosten van het werkgebied bevinden zich eveneens diverse functies. Het Klohuus op de hoek Palmberg - Burg. Rijpstrastraat is een winkel met dagbesteding. Erachter ligt een houtwerkplaats die niet in gebruik is.

### Stedenbouwkundige kenmerken

De rooilijnen in dit gebied bevinden zich overwegend evenwijdig aan de weg. Uitzonderingen hierop wordt gevormd door het voormalige zalencentrum Het Witte Paard. Hier ontstaan ruimtes in de stedenbouwkundige structuur en wordt de Ruurloseweg niet begeleid door de bebouwing. Ook de kerk vormt een uitzondering hierop, doordat deze verder van de weg staat. De bebouwing in dit gebied bestaat overwegend uit kleinere bouwmassa's. Rondom de Markt is de bebouwing forser en dat geldt ook voor het pand van Het Witte Paard, al is dit complex wel opgebouwd uit meerdere massa's.



Oude foto van het pand van de huidige bibliotheek  
(bron: Eef Oosterink / <http://www.oudzelhem.nl/>)

### Functies en stedenbouwkundige structuren



#### LEGENDA

##### Functies

	Woning		Maatschappelijk
	Winkel		Zorg
	Kantoor		Religieus
	Horeca		

##### Stedenbouwkundige structuren

	Rooilijn
	Ruimte in de stedenbouwkundige structuur

##### Bijzondere objecten

	Rijksmonument
	Gemeentelijk monument
	Karakteristiek object wederopbouwperiode (1940-1965): beeldbepalend én potentieel gemeentelijk monument
	Karakteristiek object wederopbouwperiode (1940-1965): beeldbepalend, geen gemeentelijk monument



**Bijzondere objecten**

Het pand aan de Burgemeester Rijkstrastraat 2, op de hoek van de Ruurloseweg, is meegenomen in de gemeentelijke quickscan van architectuur en stedenbouw uit de wederopbouwperiode (1945-1960) (Gelders Genootschap, 2014). De voormalige winkel en het woonhuis zijn gerealiseerd in 1948-1950 in het kader van het wederopbouwplan van Zelhem. Het pand is in de inventarisatie gewaardeerd met een 'A', dat wil zeggen dat het een karakteristiek pand is uit die periode, maar het geen monumentale status heeft.

Het herdenkingsmonument dat op de hoek van de Hengeloseweg en de Ruurloseweg staat, is eveneens opgenomen in deze inventarisatie. Het is in 1050 gerealiseerd en is door Bé Thoden van Velzen vervaardigd. Het monument is gewaardeerd met een 'A+'. Dit betekent dat het een object betreft dat als potentieel gemeentelijk monument wordt gezien.

Het huidige pand van de bibliotheek is een beeldbepalend, oud pand uit de 19e eeuw en is zeker aan de voorzijde nog grotendeels in oorspronkelijke staat (zie foto's op voorgaande pagina). Het pand is aan de achterzijde flink uitgebouwd. Hoewel het geen monumentenstatus heeft, vormt dit pand zeker een bijzonder object in het straatbeeld.

**Groen en openbare ruimte**

Het openbaar groen in dit gebied heeft een functie voor de buurt als geheel. Er is sprake van verschillende openbare ruimtes die vlak bij elkaar liggen: de Markt, de kerktuin, het plantsoen en het park. De verbindingen tussen deze ruimtes zijn beperkt. In het park zijn wel paden aanwezig, maar het park is alleen vanaf het zuiden toegankelijk. Door de relatief smalle toegang en de bebouwing die om het park heen staat, heeft het nu een besloten uitstraling. Zowel het plantsoen als het park hebben een basisinrichting met voornamelijk kortgemaaid gazon en bomen. Het plantsoen heeft bovendien geen verblijfskarakter; paden ontbreken en een zitbank bevindt zich alleen bij het monument. De kerktuin is niet openbaar toegankelijk, maar wel zeer bepalend voor het groene beeld van deze omgeving. In dit gebied zijn diverse bomen(rijen) aanwezig die bepalend zijn voor het definiëren van de ruimtes. De lindes langs de Ruurloseweg en de Plantsoenstraat vallen hieronder, net als de lindes rondom de kerk.



**LEGENDA**

-  Ruimtevormende bomenrij
-  Park/plantsoen
-  Beeldbepalende groene kerktuin
-  Ruimte in het straatbeeld
-  Begrenzing gebakken klinkerbestrating
-  Monument/beeld

Paard en omgeving, Zelhem  
Ruimte



Het gebruik van gebakken klinkers in dit gebied sluit aan bij het historische karakter van deze omgeving. Het gaat hier om de oudste straten van Zelhem. In de nieuwere straten rondom het werkgebied, bestaat de bestrating uit asfalt.

Het oorlogsmonument op de hoek Hengeloseweg/Ruurloseweg en het beeld van Smoks Hanne op de hoek Hengeloseweg/Markt vormen symbolische objecten in de openbare ruimte. Het beeld van Smoks Hanne is echter vrij klein en heeft geen robuuste voet, waardoor het nu wat onopvallend is.

### Verkeer







De wegen in dit gebied zijn in de basis voornamelijk ingericht met een rijbaan voor auto- en fietsverkeer en trottoirs voor voetgangers. Diverse straten zijn ingericht als éénrichtingsweg. (Buurt)bussen vormen hier een uitzondering op. Zo rijdt de bus in twee richtingen over de Markt, terwijl dit voor het overige verkeer één richting is. Aan de Ruurloseweg, ter hoogte van het voormalig zalencentrum Het Witte Paard, bevindt zich een bushalte.

De Ruurloseweg, Hengeloseweg en Burgemeester Rijpstrastraat worden veel gebruikt door doorgaand autoverkeer. Met name de kruising Ruurloseweg/Markt vormt hierdoor soms een druk punt.

In deze centrumomgeving bevinden zich diverse openbare parkeerplaatsen. Langs de Ruurloseweg en Plantsoenstraat bevinden zich diverse openbare parkeerplaatsen. Langs de Palmberg wordt geparkeerd op de rijbaan of op niet aangegeven plaatsen op het trottoir. Achter de bibliotheek bevindt zich een kleine parkeerplaats op eigen terrein, die wordt opengesteld wanneer de bibliotheek open is.



### LEGENDA

	Weg voor auto, fietser en voetganger		Verboden in te rijden voor auto
	Weg voor fietser en voetganger		Openbare parkeerplaats
	Eénrichtingsverkeer		Bushalte



# Achtergrond

## Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Bronckhorst vormt een belangrijk kader voor het ruimtelijk wensbeeld. Op deze pagina's wordt kort ingegaan op de relevante beleidsdocumenten.

### Wonen

In de woonvisie "Ruimte voor wonen in Bronckhorst" 2019-2025 worden drie hoofdthema's gepresenteerd: passend aanbod, duurzaamheid en wonen en zorg. Binnen de thema's 'passend aanbod' en 'wonen en zorg' is ruimte om tot 2025 gericht nieuwe woningen toe te voegen (nieuwbouw of nieuwbouw na sloop), mits deze woningen gericht zijn op de volgende prioritaire doelgroepen: starters, ouderen (huur of betaalbare levensloopbestendige woning), lagere middeninkomens en mensen in een kwetsbare positie, zoals mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben. Concreet gaat het om de prioritaire segmenten zoals aangegeven in nevenstaand kader. Daarnaast geeft de visie aan dat er binnen het thema 'wonen en zorg' kansen benut moeten worden om de openbare ruimte toegankelijk en toekomstbestendig te maken voor alle doelgroepen.

### Kernwinkelgebied

De gemeente Bronckhorst heeft voor de kern Zelhem een kernwinkelgebied aangeduid, met als doel om in dit gebied alle winkel- en horecavoorzieningen van de kern te concentreren. Dit is het gebied ten zuiden van het werkgebied van dit ruimtelijk wensbeeld. Vanwege de focus op winkelen en horeca, is wonen op de begane grond niet mogelijk/wenselijk in het kernwinkelgebied. Voor het werkgebied betekent dit dat winkelen en/of horeca in principe niet in het werkgebied thuishoren en dat wonen op de begane grond wel tot de mogelijkheden behoort.

### Groenstructuur

Het Groenstructuurplan van de gemeente Bronckhorst (2008) geeft inzicht in de beleidsambities voor de groenstructuur in Zelhem. Binnen het plan wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende functiezones. Een groot deel van het werkgebied van deze visies ligt in de functiezone "accent": de representatieve zone van de kern, waar wordt ingezet op een representatief en samenhangend sferbeeld van de openbare ruimte. In de functiezone "wonen en

### Woonvisie "Ruimte voor wonen in Bronckhorst"

#### Prioritaire segmenten 2019-2025

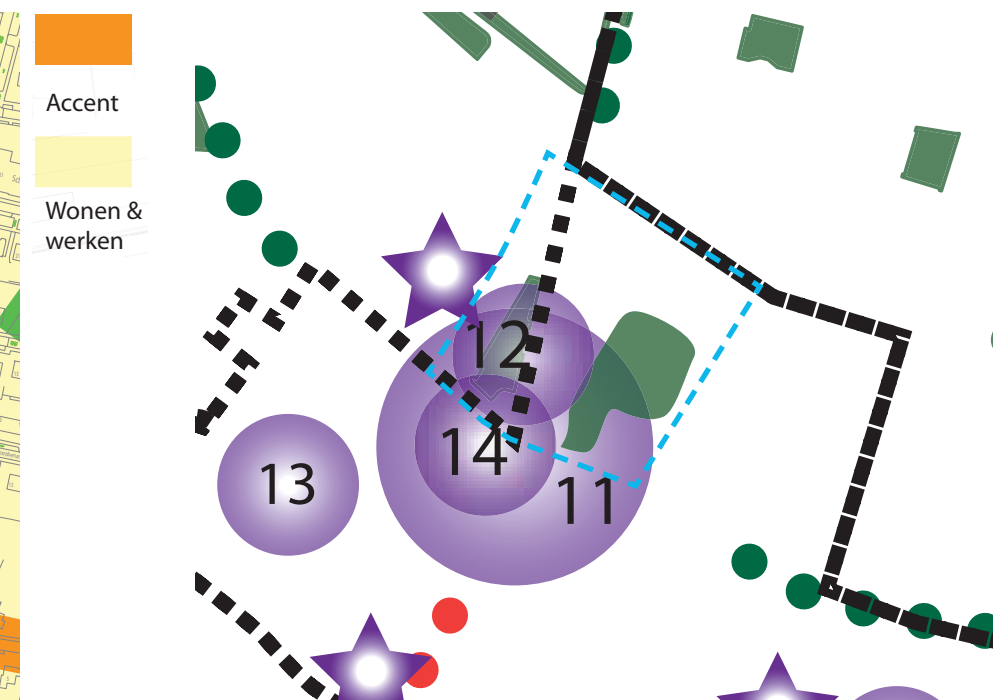
- Betaalbare grondgebonden koopwoningen voor starters (< € 200.000,-)
- Grondgebonden koopwoningen in het middeldure prijssegment, ten behoeve van de doorstroming (indicatief: € 200.000,- tot € 300.000,-)
- Sociale huurwoningen (tot de liberalisatiegrens < € 720,42, prijspeil 2019)
- Middeldure huurwoningen (indicatief: < € 900,-)
- Woonzorgaanbod (intramuraal/ begeleid wonen)



Kernwinkelgebied Zelhem t.o.v. werkgebied (gebaseerd op rapportage: Zelhem-centrum: klaar voor de toekomst, 2020)



Uitsnede zoneringskaart Zelhem (Groenstructuurplan, 2008)



Uitsnede groenstructuurkaart Zelhem (Groenstructuurplan, 2008)



werken” wordt gekozen voor een sober en efficiënt, maar verzorgd beeld. Voor het werkgebied van deze visie blijken uit de groenstructuurkaart concreet de volgende beleidsambities:

- nr. 11: Markt en Ruurloseweg tussen Burg. Rijkstrastraat en Palmberg inrichten als één plein;
- nr. 12: Parkje aan de Plantsoenstraat en parkje achter het Witte Paard verbinden. De paarse ster wijst op een cultuurhistorisch waardevol element; hiermee worden de oude boerderijen langs de Plantsoenstraat bedoeld.

### Welstand

De welstandsnota van de gemeente Bronckhorst vormt het toetsingskader bij nieuwe initiatieven. Het plangebied valt onder deelgebied historische stads- en dorpsgebieden. Hierover is in de welstandsnota op genomen dat bij beoordeling van wijzigingen en toevoegingen in deze gebieden, de karakteristiek en het historisch aspect een belangrijke toets is; dit houdt geenszins in dat nieuwe ingrepen, mits van enige omvang, geen eigen gezicht mogen hebben. De bestaande omgeving is immers ook gegroeid en gevarieerd. De aspecten die de samenhang van deze gebieden uitmaken, zoals maat en schaal, de spelregels van rooilijnbebouwing, overwegend met kap, rustig ‘natuurlijk’ materiaal en kleurgebruik vormen de leidraad. Het versterken van het historisch kader wordt vooral gezocht in het in stand houden c.q. restaureren van karakteristieke panden, alsmede in de inrichting van rabatstroken, erven, straatprofielen en beplantingen.

### Bomen

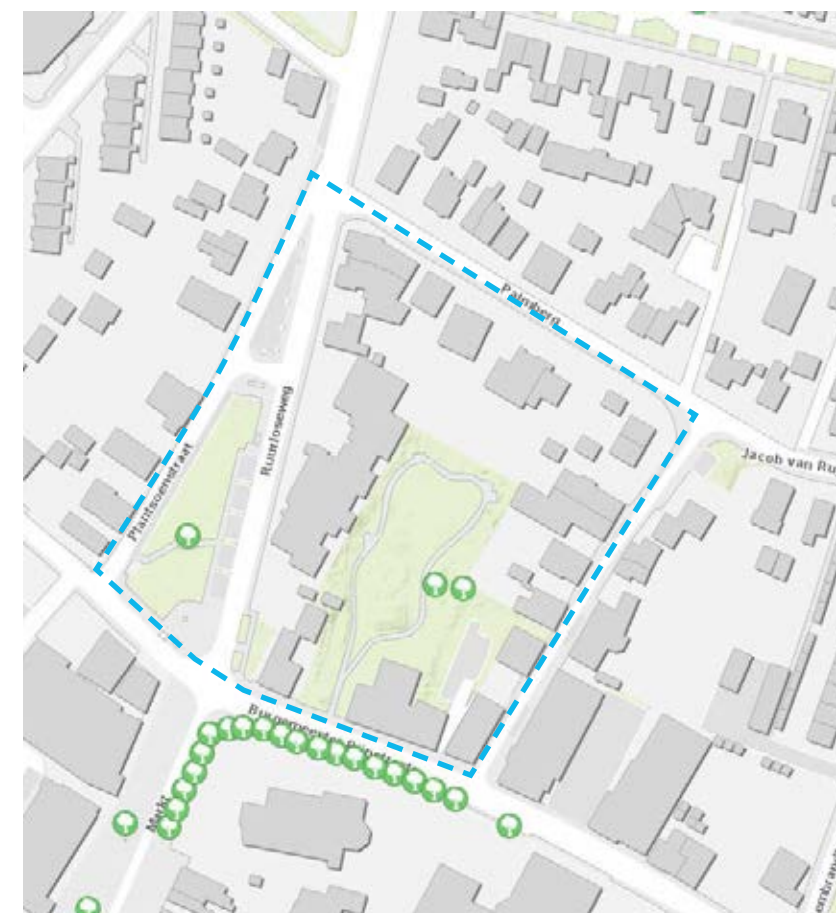
In 2016 heeft de gemeente Bronckhorst het bomenbeleidsplan “Raamwerk voor een rijk landschap” vastgesteld. Dit plan geeft een visie op de gemeentelijke bomen in de gemeente. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën bomen in de gemeente: boomstructuren, markante bomen en basisbomen. De eerste twee categorieën vormen samen het Groene Raamwerk van de gemeente Bronckhorst. In en rondom het werkgebied van dit ruimtelijk wensbeeld maken veel bomen onderdeel uit van de boomstructuur: structuren die een verrijking zijn voor het landschap. Ook zijn diverse bomen aangewezen als markante boom. Het gaat om oude bomen in het park en de oude linde in het plantsoen. Het gehele Groene Raamwerk heeft een beschermde status.

### Biodiversiteit

In het plan “Samen voor biodiversiteit” (2019) van de gemeente Bronckhorst wordt ingezet op het vergroten van de biodiversiteit van de gemeente in beleid, beheer en bewustwording. Specifiek voor het openbaar groen in de kernen is daarin de ambitie neergelegd om de biodiversiteit van bermen en gazons te vergroten door een ander maaibeheer. Lang gras geeft betere voedselmogelijkheden voor tal van insecten en zaad etende vogels. Ook kan openbaar groen worden ingezaaid met waard- en nectarplanten.



Boomstructuur (bron: gemeente Bronckhorst, 2020)



Markante bomen (bron: Interactieve kaart, gemeente Bronckhorst, 2020)

### Klicmelding

Uit de klicmelding die in september 2020 is gedaan, blijkt dat de aanwezige kabels en leidingen in het gebied overwegend het wegtracé volgen. Door het plantsoen aan de Plantsoenstraat liggen enkele electriciteitskabels en gasleidingen en in de zuidoostelijke hoek van het park liggen elektriciteitskabels. Er lijken twee transformatorhuisjes binnen het plangebied te liggen.



Kabels en leidingen in de omgeving van het plangebied, verzamelkaart (sept 2020)



# Achtergrond Belangen

Bij het opstellen van dit ruimtelijk wensbeeld is op diverse momenten gesproken met belanghebbenden. Naast de gemeente Bronckhorst zijn dit de initiatiefnemer voor de herontwikkeling van Het Witte Paard, de Werkgroep Vitale Kernen en de eigenaren van de woning aan de Burg. Rijpstrastraat 2. Deze woning speelt een rol in de diverse wensen en ambities voor dit gebied. De verschillende belangen die tijdens een startgesprek met alle partijen naar voren zijn gekomen, worden hiernaast in beeld gebracht.

## Kansenkaart Vitale Kernen

De Werkgroep Vitale Kernen heeft haar belangen en wensen samengevat in een "kansenkaart" voor het gehele centrum van Zelhem en specifiek voor deze locatie. Deze kansenkaart heeft geen formele status.



In opdracht van de gemeente is in 2019 een verkeersonderzoek uitgevoerd naar doorgaand verkeer en parkeerdruk in Zelhem (Bureau de Groot Volker). Daaruit blijkt dat er relatief veel doorgaand verkeer gebruik maakt van de Hengeloseweg (oost-west), maar dat ook de Ruurloseweg-Markt (noord-zuid) veel gebruikt wordt. De parkeerplaatsen aan de Ruurloseweg worden relatief goed gebruikt.



## GEMEENTE BRONCKHORST

Een goed doordachte balans tussen winkelen, horeca, wonen en maatschappelijke functies in dit gebied.

Een aantrekkelijker en meer open karakter van het park achter de bibliotheek, waarin nadrukkelijker verbinding wordt gemaakt met de omgeving.

Een veilige en duidelijke verkeerssituatie, die financieel goed haalbaar is.

Voldoende openbare parkeerplaatsen in dit gebied; nabij het centrum.

Een klimaatadaptieve inrichting van het gebied met aandacht voor biodiversiteit.

De realisatie van een "Zelhemhuis": een kulturhus waarin maatschappelijke en sociale functies een plek kunnen krijgen.



## INITIATIEFNEMER HET WITTE PAARD

Herontwikkeling van de locatie van Het Witte Paard, met als doel hier levensloopbestendige woningen toe te voegen, gericht op senioren.

Meenemen van woning aan de Burg. Rijpsrastraat 2 in de herontwikkelingsplannen om daarmee meer mogelijkheden te creëren.

Geen hotelfunctie in dit gebied; een winstgevend hotel (veel kamers) is hier vanuit de markt bekeken geen optie.



## WERKGROEP VITALE KERNEN

Een meer besloten Markt met een aantrekkelijke uitstraling en een goede, ruimtelijke aansluiting op het gebied ten noorden ervan. De kerk moet onderdeel gaan uitmaken van de Markt.

Een "toeristentrekker" op de Markt in de vorm van een hotel.

Minder doorgaand autoverkeer over de Ruurloseweg, Hengeloseweg en Burgemeester Rijpstrastraat, met als doel een hogere verblijfskwaliteit van het centrum

De realisatie van een "Zelhemhuis": een kulturhus waarin maatschappelijke en sociale functies een plek kunnen krijgen.

Zichtbaar maken van de historie van het centrum.



## EIGENAREN BURG. RIJPSTRAAAT 2

Een prettige plek om te wonen met een kavel en woning die minimaal even groot zijn als in de huidige situatie.

Vrij uitzicht aan de voorzijde en geen hoge muren in de directe omgeving van de kavel.

Geen hinderveroorzakende functies nabij de woning (bushalte, laden en lossen).

Als het park grenst aan de woonkavel moet het veiliger en opener worden. Liefst ook een doorsteek.



# Achtergrond

## Conclusies

Op basis van de geschetste historische ontwikkeling van dit gebied, de ruimtelijke kenmerken, het ruimtelijk beleid en de belangen van de diverse stakeholders die geconsulteerd zijn, kunnen een aantal conclusies worden geformuleerd voor het werkgebied van deze visie:

### Functies

- Het werkgebied van de visie wordt niet gezien als kernwinkelgebied;
- Als er woningen worden toegevoegd, zal het tot 2025 met name gaan om woningen voor starters, senioren en lagere middeninkomens.

### Bijzondere panden en objecten

- Het oorlogsmonument vormt een karakteristiek object uit de wederopbouwperiode. Als potentieel gemeentelijk monument is deze het behouden waard;
- Het pand aan de Burgemeester Rijpstrastraat 2 is karakteristiek voor de wederopbouwperiode, maar is niet zonder meer behoudenswaardig. Bij herontwikkeling maakt het pand bij voorkeur plaats voor een nieuw hoekaccent;
- De boerderijen aan de Plantsoenstraat en de bibliotheek hebben geen beschermde status, maar hebben aan de voorzijde wel een karakteristieke uitstraling.

### Groen en openbare ruimte

- Het groene raamwerk bevat belangrijke boomstructuren en markante bomen in dit gebied en is daarmee het behouden waard;
- Een fysieke verbinding tussen het park en het plantsoen ontbreekt. De verbinding tussen park en markt en tussen markt en plantsoen kan worden versterkt;
- Een ruimtelijke beëindiging van de Markt ontbreekt;
- Er is veel ongewenst doorgaand autoverkeer in dit deel van het centrum;
- Het beeld van Smoks Hanne heeft betekenis voor inwoners van Zelhem, maar staat nu wat onopvallend op de hoek van de Markt;
- De klinkerbestrating markeert het historische stratenpatroon.



### LEGENDA

	Bestaande rooilijnen		Beeld Smoks Hanne
	Karakteristiek object wederopbouwperiode (1940-1965): beeldbepalend én potentieel gemeentelijk monument		Groen raamwerk: boomstructuur
	Karakteristiek object wederopbouwperiode (1940-1965): beeldbepalend, geen monumentale status		Groen raamwerk: markante boom
	Pand met karakteristieke uitstraling		Geen fysieke verbinding tussen park en plantsoen
			Geen ruimtelijke beëindiging van de Markt



# Ruimtelijk wensbeeld

## Afwegingen verkeer

De aanwezigheid van ongewenst doorgaand verkeer in dit deel van het centrum vraagt om ruimtelijke oplossingen om dit te verminderen. Er zijn diverse mogelijkheden om dit te bewerkstelligen, maar de keuze voor een oplossingsrichting is ook zéér bepalend voor de ontwikkelingsrichting van dit gebied. Daarom is het belangrijk hier goede afwegingen in te maken. De hiernaast getoonde denkrichtingen laten zien welke keuzes hier ruimtelijk gezien voor de hand liggen.

### Denkrichtingen

Denkrichting A gaat uit van het wijzigen van de inrichting van de bestaande wegen. Door de illusie van smallere rijbanen of door (semi-)shared space wordt autoverkeer gedwongen tot opletten en is de verwachting dat dit gebied een minder aantrekkelijke route vormt voor autoverkeer. Denkrichting B gaat uit van het verleggen van de Ruurloseweg. De huidige Plantsoenstraat verdwijnt daarmee. Doordat de autowegen niet meer recht op elkaar aansluiten, is de verwachting dat dit een minder aantrekkelijke route vormt voor autoverkeer.

### Afweging

Denkrichting A heeft geen direct effect op waardevolle bomen en de ruimtelijke structuur van de Plantsoenstraat. Bovendien is het met relatief eenvoudige middelen te realiseren. Denkrichting B heeft meer beperkingen dan denkrichting A. Het gaat dan om het kappen van bomen die onderdeel uitmaken van het groene raamwerk. Daarnaast geldt dat het twijfelachtig is of doorgaand verkeer zich snel tot een andere route zal laten verleiden door zowel A of B. Gewoonte speelt vaak een rol bij de keuze van rijroute, die niet snel verandert. Bovendien zal, als voor denkrichting B wordt gekozen, een uitgebreider proces met veel belanghebbenden nodig zijn en zullen veel kabels & leidingen verlegd moeten worden.

Vanwege deze verschillen, is het advies om te kiezen voor denkrichting A, waarmee eveneens positieve effecten behaald kunnen worden. Daarbij zijn er een aantal aanbevelingen:

- Onderzoek wat de meest wenselijke toekomstige route voor de bus is: door het centrum van Zelhem of via de rondweg? Na een zorgvuldige afweging kan dit uitgangspunt meegenomen worden bij de herinrichting van het gebied.
- Laat de herinrichting van het gebied en de ontwikkeling van Het Witte Paard e.o. gelijk oplopen. Mogelijk dat er voor een goede (semi-) shared space inrichting wat extra ruimte aan de noordzijde benodigd is.
- Onderzoek hoe een afname van (doorgaand) verkeer op de Hengeloseweg - Burg. Rijkstrastraat te realiseren is. Dit is van groot belang voor de vitaliteit van het centrum van Zelhem en de verbinding tussen Markt en plantsoen en Markt en park.



HUIDIGE SITUATIE



A INRICHTING WIJZIGEN

- + bestaande bomen, die onderdeel uitmaken van het ruimtelijk raamwerk blijven behouden
- + smalle rijbanen of shared space dwingen tot opletten voor alle weggebruikers. Autoverkeer zal daardoor langzamer rijden en ook ontmoedigd worden om deze route te kiezen
- + kans om verbindingen tussen de Markt en plantsoen te versterken en meer één geheel te laten vormen. De (semi-) shared space inrichting van de Markt is een prima uitgangspunt om bij aan te sluiten
- Geen mogelijkheid om de Markt echt visueel af te sluiten middels bebouwing. Wel is er de mogelijkheid om de Markt meer wandwerking te geven in de vorm van objecten en bomen
- + wegtracés ( dus ook kabels en leidingen) blijven bestaan; uitsluitend inrichting verandert



B WEG VERLEGGEN

- + heldere verkeerssituatie
- + mogelijkheid om de Markt meer wandwerking te geven in de vorm van bebouwing
- doordat het wegtracé wordt verlegd, moeten er veel bomen, die deel uitmaken van het groene raamwerk worden gekapt. Dit geldt helemaal onderdeel van hoofdgoensrustructuur, zeker als vervolgens bebouwing uitgebreid wordt over huidig wegtracé.
- stedenbouwkundig is het onwenselijk om veel autoverkeer over plantsoenstraat te laten gaan. Daar staan woningen vrijwel direct aan de straat. Het toevoegen van een weg parallel aan Plantsoenstraat zorgt voor extra versnippering en sluit niet aan bij de historische context.
- doordat het wegtracé wordt verlegd, moeten ook kabels en leidingen verlegd worden



# Ruimtelijk wensbeeld

## Ontwikkelingsrichting

### Keuzes voor de ruimtelijke ontwikkeling

De ligging van drie openbare ruimtes met een sterke eigen identiteit in het centrum van Zelhem is uniek voor Zelhem. Het ruimtelijk wensbeeld zet dan ook in op het versterken van deze karakteristieken en verbindingen tussen deze openbare ruimtes. Daarmee versterken we de mogelijkheden om een 'ommetje'te maken en verhogen we de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Zelhem. Het ruimtelijk wensbeeld hiernaast - en op de volgende pagina met uitgebreide legenda - laat een aantal belangrijke keuzes voor dit gebied als geheel zien:

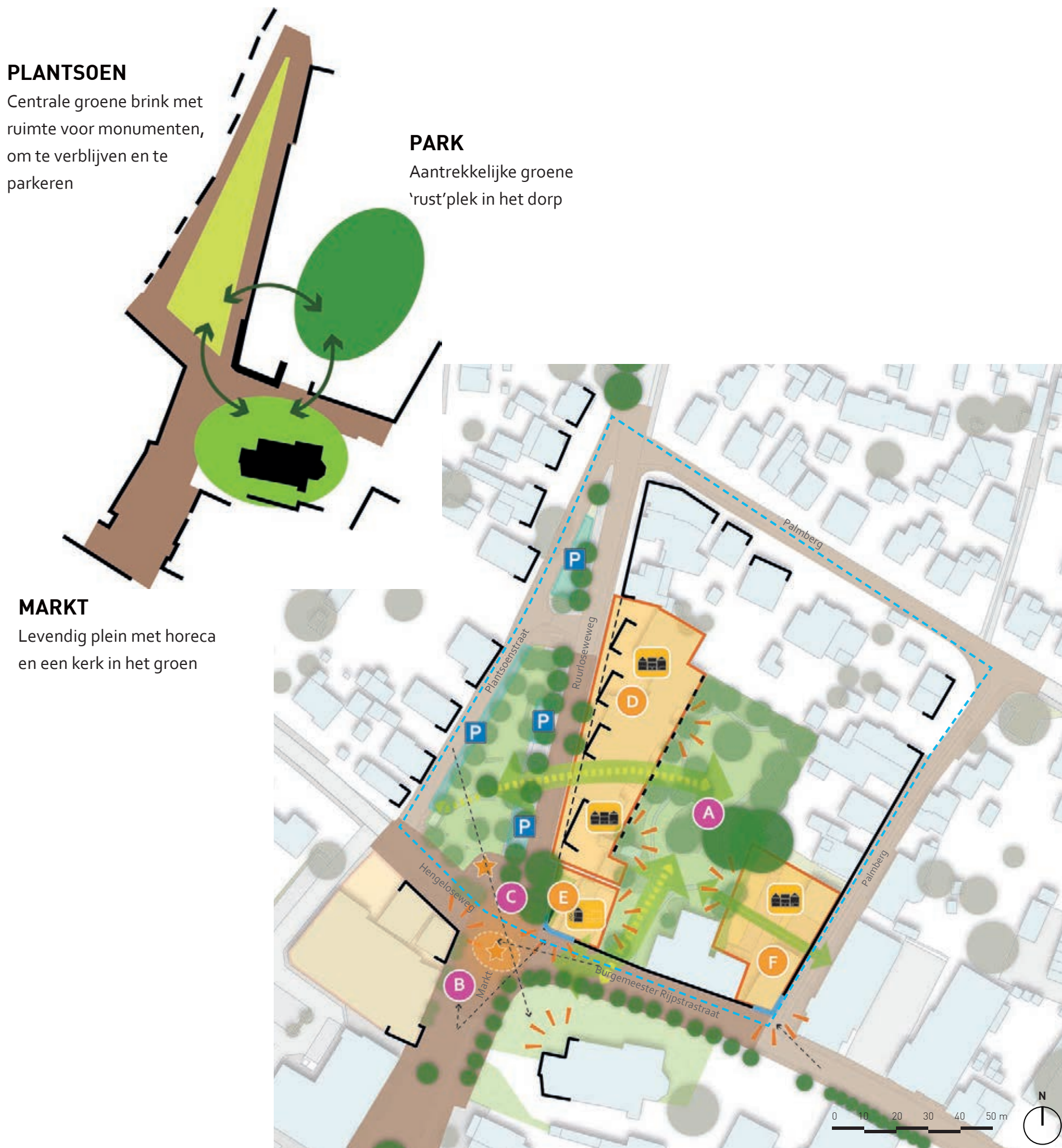
- A** Het park verbinden we beter met de omgeving, waardoor het aantrekkelijker en zichtbaarder wordt. Een groene verbinding met het Plantsoen is daarbij van belang evenals het versterken van de verbinding met de Markt. Bovendien wordt er ingezet op een meer natuurlijke inrichting waarin meer ruimte is voor biodiversiteit en klimaatadaptatie (zie ook p. 16);
- B** De Markt krijgt een duidelijke beëindiging in de openbare ruimte aan de noordzijde (zie ook p. 17).
- C** Een nieuwe verkeerskundige inrichting van het kruispunt en de aanloopstraten zorgt voor betere verbindingen tussen Markt, park en plantsoen, een veiliger verkeerssituatie en een hogere verblijfskwaliteit (zie ook p. 18);
- D** De Ruurlosestraat biedt een uniek dorps woonmilieu; Als je de voordeur uitstapt sta je in het hart van Zelhem, terwijl je aan de achterkant geniet van de rust en het groene park. In de uitstraling van de bebouwing vraagt dit om een goede aansluiting aan beide zijden (zie ook p. 19/20).
- E** De hoek Ruurloseweg - Burg. Rijpstrastraat vormt een belangrijke schakel tussen de markt, het plantsoen en het park. Herontwikkeling van de woning op de hoek kan een grote bijdrage leveren aan het creëren van een dorps hoekaccent. (zie ook p. 21).
- F** Herontwikkeling van de hoek Burg. Rijpstrastraat / Palmberg kan bijdragen aan een extra gezicht aan en verbinding met het park. (zie ook p. 22).

### PLANTSOEN

Centrale groene brink met ruimte voor monumenten, om te verblijven en te parkeren

### PARK

Aantrekkelijke groene 'rust'plek in het dorp



### MARKT

Levendig plein met horeca en een kerk in het groen



# Ruimtelijk wensbeeld

## Ontwikkelingsrichting

### Legenda openbare ruimte

-  Ontwikkelingsgebied openbare ruimte
-  Groene herkenbare verbinding (locatie paden nader te bepalen)
-  Te behouden waardevolle boom
-  Bij voorkeur te behouden boom
-  Klinkerbestrating (historisch stratenpatroon)
-  Nieuwe verkeerskundige inrichting: semi-shared space of kleinere rijbaan (basis is klinkerbestrating)
-  Openbare parkeerplaatsen; bij voorkeur halfverhard
-  Objecten in de openbare ruimte (monument of beeld)
-  Belangrijke zichtrelatie
-  Groene kerktuin

### Legenda bebouwing

-  Ontwikkelingsgebied bebouwing
-  Dorpse bebouwing
-  Hoekaccent in bebouwing
-  Huidige rooilijn aanhouden
-  Nieuwe vertande rooilijn (v)
-  Nieuwe rooilijn (flexibel)
-  (Hoek)accent bebouwing
-  Uitstraling bebouwing naar deze zijde



Ruimtelijk wensbeeld Het Witte Paard en omgeving, Zelhem



# Ruimtelijk wensbeeld

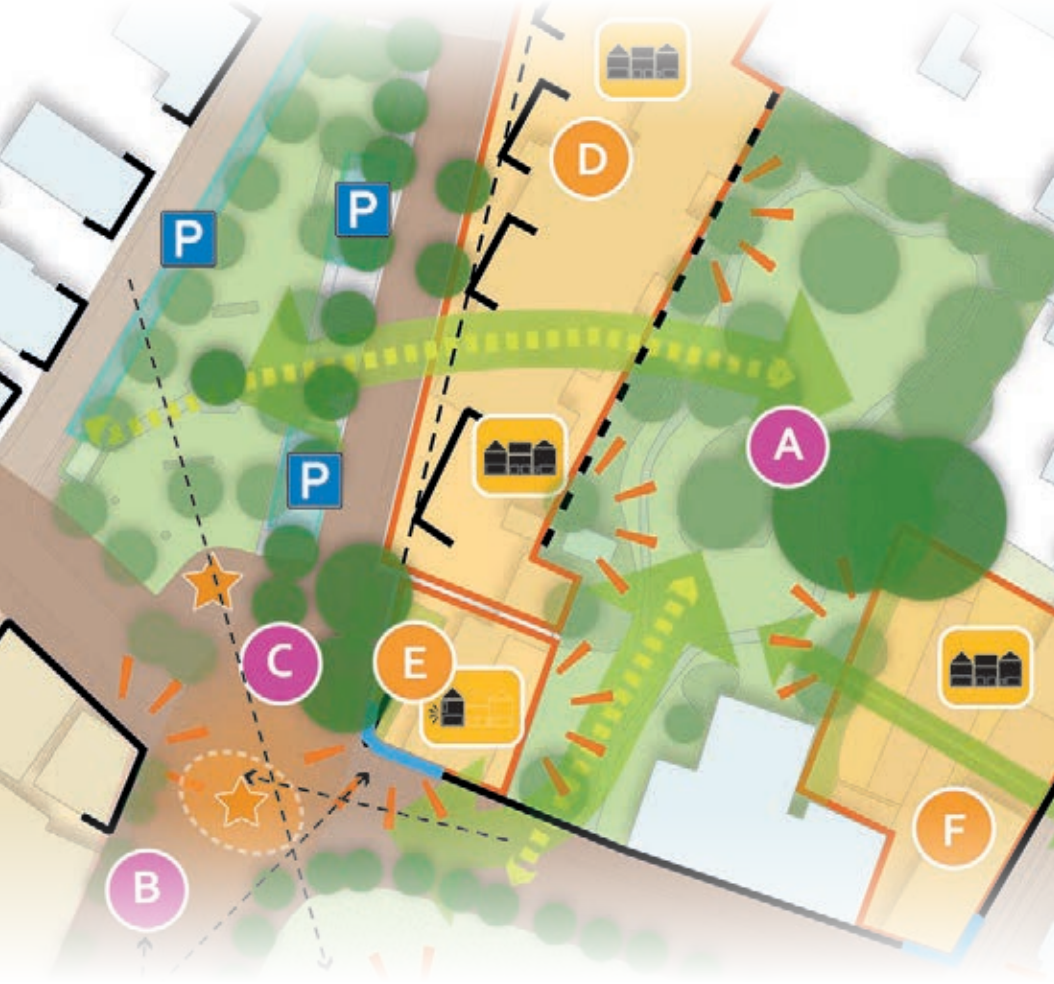
## A Park

### Ambitie

De ambitie voor het park is een aantrekkelijke, rustige, groene ruimte die een goede verbinding heeft met de openbare ruimtes in de omgeving.

### Spelregels

- Vanaf plantsoen, Burg. Rijnstrastraat en Palmberg minimaal één openbare verbinding tussen park en plantsoen voor voetgangers. Deze verbinding heeft een groen karakter, is sociaal veilig, autovrij en duidelijk herkenbaar. Deze verbindingen vergroten de toegankelijkheid, aantrekkelijkheid en zichtbaarheid van het park.
- Nieuwe paden sluiten aan op voetpaden in de directe omgeving, waardoor ommetjes mogelijk worden. Nieuwe paden zijn onverhard of halfverhard;
- De parkzone heeft een natuurvriendelijke inrichting met aandacht voor biodiversiteit. Kruidenrijk grasland, een natuurlijk maaibeheer en de toepassing van vaste planten dragen hier aan bij;
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Waardevolle bomen worden in ieder geval behouden. Natuurlijke elementen kunnen leuke speelaanleidingen vormen voor kinderen;
- Nieuwe bebouwing heeft een óók een voorzijde naar het park, wat de ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid vergroot.



natuurlijke speelaanleiding



halfverharde pad



vaste planten langs de Plantsoenstraat

**“boomstammen vormen natuurlijke speelaanleidingen”**



maaipad



nieuwe bebouwing kijkt uit op het park

**“vaste planten en natuurlijk beheer dragen bij aan een grotere biodiversiteit”**



natuurlijke speelaanleiding



kruidenrijk grasland



# Ruimtelijk wensbeeld

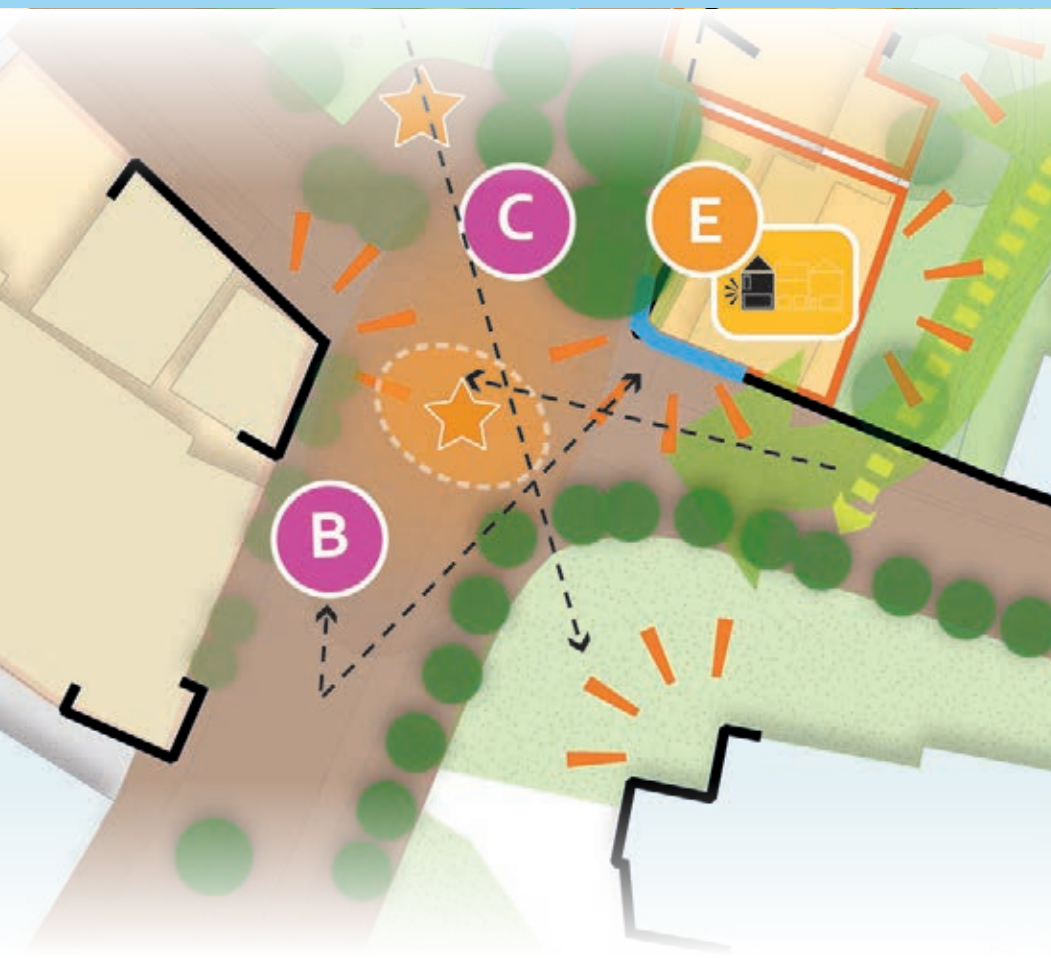
## B Beëindiging Markt

### Ambitie

De ambitie voor de Markt is een levendig (horeca) plein. Daarvoor is meer omslotenheid van de markt gewenst. In elk geval een verhoogd object in de openbare ruimte kan hieraan bijdragen. Bij de ontwikkeling van deelgebied E is gedeeltelijk ook een gebouwde wand mogelijk. Anderzijds is het ook wenselijk om de verbindingen met het plantsoen en het park te versterken.

### Spelregels

- De Markt heeft een duidelijke visuele beëindiging door middel van een verhoogd object in de openbare ruimte. Benut dit om enerzijds een "trekker" op de Markt te creëren waar men elkaar kan ontmoeten en even kan zitten en om anderzijds het beeld van Smoks Hanne een podium te geven, zodat het een betekenisvollere plek krijgt in het straatbeeld;
- Bomen zullen zeker bijdragen aan de visuele beëindiging van de Markt;
- Geef de openbare ruimte in het centrum meer betekenis door verwijzingen naar historische gebeurtenissen te verwerken in het straatbeeld;
- De bestrating van de Markt loopt door in de bestrating van de Ruurloseweg, Burg. Rijkstrastraat en Hengeloseweg.



object als zitrand en podium voor bomen



object als podium voor bomen en kunstwerk



diverse "podia" voor bomen geven het kunstwerk meer ruimte en betekenis

**"een betekenisvollere plek voor het beeld van Smoks Hanne"**



historische verwijzingen in het straatbeeld



object met beplanting en zitrand

**"een verhoogd object zorgt ervoor dat de Markt visueel wordt beëindigd"**



waterelement als trekker



historische verwijzingen



# Ruimtelijk wensbeeld

## C Verbinding Markt, park, plantsoen

### Ambitie

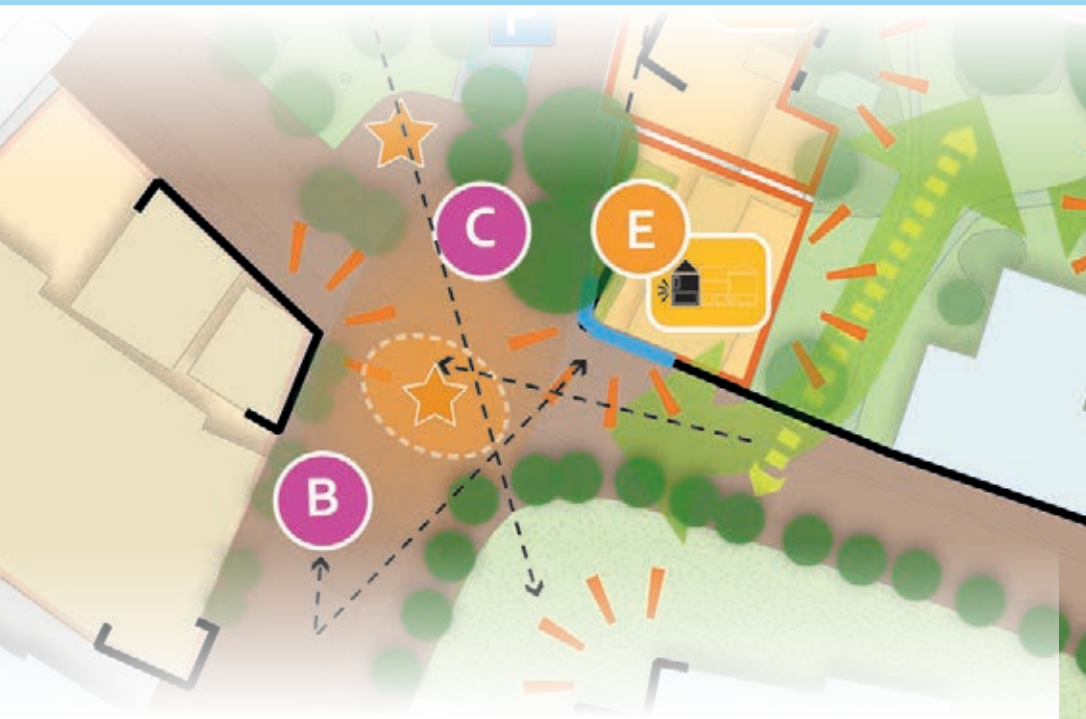
De ambitie is om de verbindingen tussen Markt, plantsoen en park te versterken door middel van een andere verkeerskundige inrichting. Daarmee vergroten we de aantrekkelijkheid van het centrum voor langzaam verkeer en ontmoedigen we doorgaand verkeer over Hengeloseweg-Burg. Rijpstrastraat.

### Spelregels

- Er zijn diverse denkrichtingen om door middel van de inrichting de verkeersveiligheid te verbeteren en doorgaand autoverkeer te ontmoedigen deze route te nemen. Tevens ontstaat daardoor meer ruimte voor voetgangers en fietsers en minder ruimte voor autoverkeer.
  - Illusie van een smallere rijbaan, wat dwingt tot rustig rijden en goed opletten.
  - (Semi-)shared space: alle weggebruikers maken gebruik van hetzelfde wegvlak. Soms wordt d.m.v. lijnen en kleurverschillen wel subtiel de rijrichting aangeven, maar veel minder duidelijk dan in een "normale" situatie. Dit dwingt tot rustig rijden en goed opletten.
- Neem de aanloopstraten mee in de nieuwe inrichting, zodat automobilisten in het gehele gebied rustiger rijden;
- Vorm de plannen voor de nieuwe inrichting in samenspraak met belanghebbenden en heb daarbij aandacht voor de cultuurhistorische betekenis van deze locatie.
- Voer vooraf een bomeninventarisatie uit, zodat helder is welke bomen in goede staat verkeren en dus behouden moeten blijven.
- Onderzoek vooraf wat de meest wenselijke toekomstige route voor de bus is: door het centrum van Zelhem of via de rondweg? (zie p. 13)



**“veiliger en rustiger rijden door een andere inrichting”**



**“een aantrekkelijke openbare ruimte met meer plek voor voetgangers en fietsers”**





# Ruimtelijk wensbeeld

## D Bebouwing aan het park

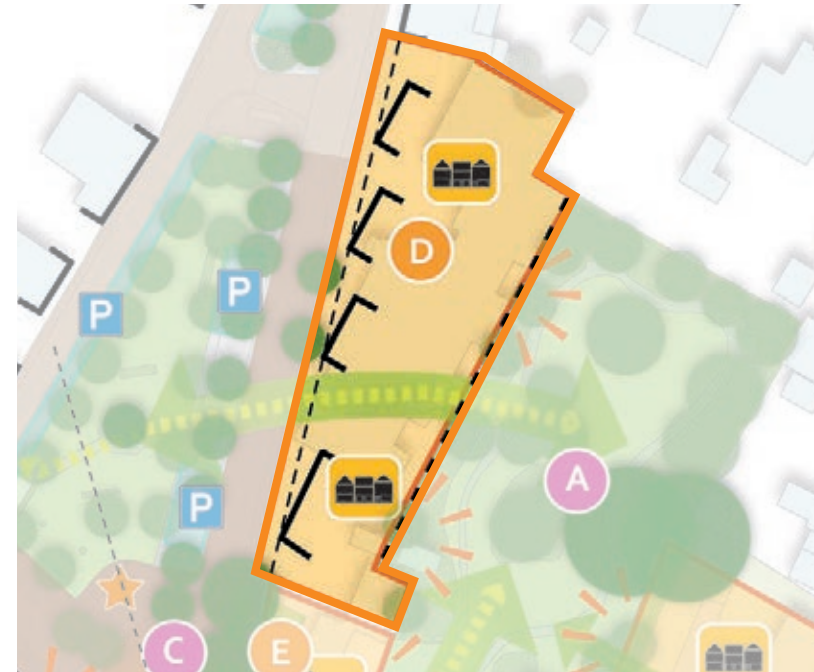
### Ambitie

De Ruurlosestraat biedt een uniek dorps woonmilieu; Als je de voordeur uitstapt sta je in het hart van Zelhem, terwijl je aan de achterkant geniet van de rust en het groene park. De bebouwing heeft zowel een gezicht naar het plantsoen als naar het park.

### Spelregels

- De voornaamste functie van deze locatie is wonen, met de nadruk op starters of senioren. Hier is een mix van grondgebonden woningen en appartementen met een dorpschaal en maat wenselijk. In de plint zijn, naast wonen, ook maatschappelijke voorzieningen en evt. een bed & breakfast mogelijk.
- Bebouwing staat getand aan de (fictieve) rooilijn aan de Ruurloseweg. De ruimte voor de woningen kan als Delftse stoep of voortuin ingericht worden. Hiermee worden op natuurlijke wijze verbindingen tussen park en plantsoen gemaakt.
- Bebouwing is nadrukkelijk óók georiënteerd op het park. Grote privétuinen aan de parkzijde zijn niet toegestaan. Privé-buitenruimtes in de vorm van terrassen, met mee ontworpen erfafscheidingen, zijn wel mogelijk.
- Bebouwing heeft een dorpschaal en maat, waarbij er op subtiel wijze de schaal en maat wat groter kan worden richting het centrum (van noord naar zuid).
- De bebouwing is gevarieerd en heeft een pandsgewijze opbouw met een verticale parcellering, ook in het geval van appartementen. Er staan nooit twee identieke woningen naast elkaar. De duidelijk aanwezige kappen en rustig materiaalgebruik zorgen voor een dorps karakter (zie ook criteria welstandsnota).
- Bergingen zijn zoveel mogelijk opgenomen in de hoofdmassa.
- Er is een aantrekkelijke, groene, autovrije verbinding tussen Plantsoen en Park (locatie nader te bepalen). Raamopeningen en/of entrees aan deze verbinding vergroten de sociale veiligheid (geen volledig blinde kopgevels of bergingen).
- Parkeerplaatsen voor bewoners worden op eigen terrein gerealiseerd (halfverhard en groen omkleed). Bezoekers kunnen in de openbare ruimte parkeren. Parkeren is niet zichtbaar vanaf de parkzijde.
- Deze locatie kan afzonderlijk of samen met locatie E worden ontwikkeld.

De beelden op deze pagina tonen voorbeelden van de uitstraling aan de Ruurloseweg. Op de volgende pagina worden voorbeelden getoond van de uitstraling naar het park en van het parkeren.



pandsgewijze opbouw met dorpschaal en maat



Orientatie op Plantsoen met doorsteken naar park

**“pandsgewijze opbouw aan de Ruurloseweg”**



hoge plint met open uitstraling



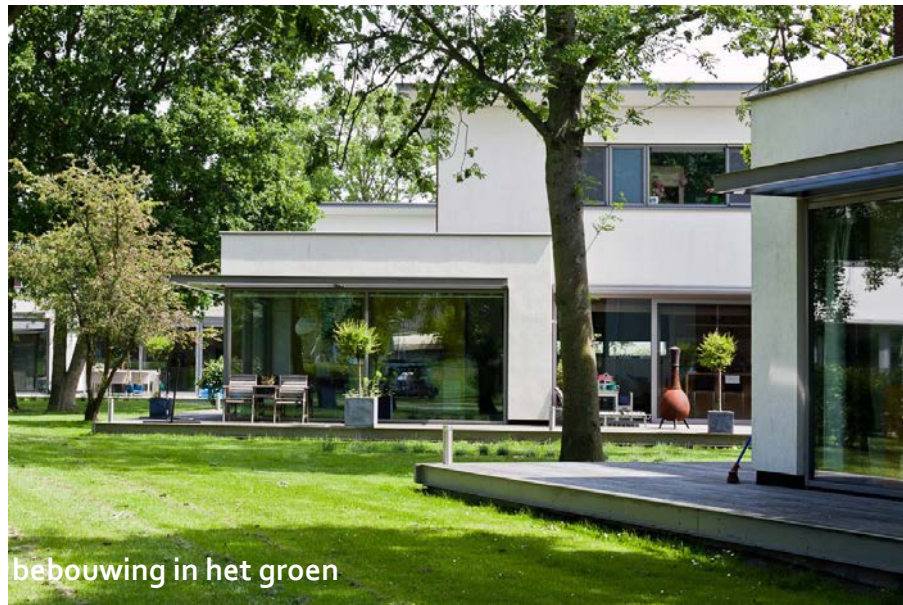
hoge plint met open uitstraling en Delftse stoep

**“de bebouwing heeft een Delftse stoep of kleine voortuin aan de Ruurloseweg”**



pandsgewijze opbouw





bebouwing in het groen



parkeren op halfverharding en met groen omzoomd



parkeren op halfverharding



sterke relatie tussen bebouwing en park



woning met voortuin en parkeren op eigen erf

***“wonen in het groen, maar toch dichtbij het centrum”***



bepaalde privé-buitenruimte



open uitstraling naar het park, kleine privé buitenruimte



bebouwing in een parkachtige omgeving

***“een beperkte privé-buitenruimte, zorgt voor meer openbaar groen”***



bepaalde privé-buitenruimte



privé-buitenruimte is mee ontworpen



# Ruimtelijk wensbeeld

## E Bebouwing hoek Markt

### Ambitie

Deze hoek vormt een belangrijke schakel in het centrum van Zelhem; op een kruising van twee hoofdassen en grenzend aan drie openbare ruimtes: de Markt, het plantsoen, en het park. Deze plek nabij het centrum, voorzieningen én op de kop van de Markt leent zich in het bijzonder voor levensloopbestendige appartementen.

### Spelregels

- Mogelijke functies van deze locatie zijn wonen (met de nadruk op starters of senioren), maatschappelijke functies en/of horeca. De plint heeft daarom bij voorkeur een hoogte van min. 3,5 meter, om flexibiliteit in functies mogelijk te maken.
- De bebouwing is georiënteerd op drie zijden: het plantsoen, de markt en het park. Naar deze zijdes heeft de bebouwing aantrekkelijke gevels met gevelopeningen en/of entrees.
- Om de accentfunctie te versterken mag dit gebouw in een afwijkende rooilijn worden gebouwd. Hier is ligt een ontwerpogave om zowel voldoende wandwerking richting de Markt te realiseren als aan te sluiten bij de dorpse schaal en maat en te onderzoeken of bestaande bomen daarbij kunnen worden ingepast.
- Grote privétuinen aan de parkzijde zijn niet toegestaan. Privé-buitenruimtes, zoals terrassen met mee ontworpen erfafscheidingen, zijn wel mogelijk.
- De bouwmassa zodanig is vormgegeven dat een accent richting de Markt wordt gecreëerd. De bebouwing op de hoek is het hoogste.
- Bergingen zijn zoveel mogelijk opgenomen in de hoofdmassa.
- Deze locatie kan afzonderlijk of samen met locatie D worden ontwikkeld. Zorg voor samenhang met de herinrichting van de openbare ruimte ("C"). Mogelijk dat er voor een goede (semi-) shared space inrichting wat extra ruimte aan de noordzijde benodigd is.



hoekaccent



ingetogen kleur en materiaalgebruik



dorpse schaal en maat



bebouwing in een parkachtige omgeving

**“accent richting de Markt”**



hoge plint met open uitstraling



hoekaccent met dorpse schaal en maat

**“flexibiliteit in functies door een hogere plint”**



parkeren op halfverharding en met groen omzoomd



privé-buitenruimte is mee ontworpen





# Ruimtelijk wensbeeld

## F Bebouwing in ZO-hoek

### Ambitie

Met de ontwikkeling van deze hoek (Klokhuis, bibliotheek) kan de relatie met het park versterkt worden. Herbestemming van bestaande panden met uitbreidingen aan de parkzijde hebben daarbij de voorkeur.

### Spelregels

- Mogelijke functies van deze locatie zijn wonen (met de nadruk op starters, senioren of zorgwoningen) of maatschappelijke functies. Bij de maatschappelijke functies kan ook gedacht worden aan een kleinschalige horecafunctie aan het park (theetuin) in combinatie met dagbesteding. Ook voor het Zelhemhuis zou dit een goede plek zijn. De plint heeft daarom bij voorkeur een hoogte van min. 3,5 meter, om flexibiliteit in functies mogelijk te maken.
- Bebouwing heeft een dorpschaal en maat. Herbestemming van het hoekpand met traditioneel metselwerk en beperkte bouwhoogte heeft de voorkeur, waarbij er aan de zijde van het park mogelijkheden zijn om uit te breiden en de verbinding met het park te versterken.
- De bebouwing staat in de rooilijn aan de Burg. Rijnstrastraat en de Palmberg. Aan de noord-oostzijde oriënteert de bebouwing zich nadrukkelijk op het park.
- Nieuwe bebouwing kan intern en aan de achterzijde in verbinding staan met het pand van de huidige bibliotheek, mits de voorgevel van de bibliotheek intact blijft.
- Een verbinding tussen de Palmberg en het park is mogelijk.



Bestaande bebouwing hoek Palmberg



moderne uitbreiding van een historisch pand



hoekaccent

**“nieuwe bebouwing kan in verbinding staan met het pand van de bibliotheek”**



hoekaccent

Ruimtelijk wensbeeld Het Witte Paard en omgeving, Zelhem



moderne uitbreiding van een historisch pand

**“wonen of maatschappelijke functies passen goed”**



parkeren op halfverharding en met groen omzoomd



interactie met het park



