

ruimtelijke
denkers
WISSING

Revitalisering groene hart van Wolvega

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Titel document:

Revitalisering groene hart van Wolvega

Auteur(s):

Piet Kalsbeek / Jeroen Goes

Versie:

02

Projectnaam:

Pastorieplein Wolvega

Opdrachtgever:

Gemeente Weststellingwerf

Status:

concept

Projectnummer:

1302

Contactpersoon:

Marc Majolée
Geert Streppel

Wijzigingsdatum:

10 november 2022

Wissing B.V.
Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

ruimtelijke denkers
wissing

Inhoud

1. Inleiding blz. 5
2. Schetsontwerp blz. 10
3. Programma blz. 16
4. Parkeren blz. 20
5. Logistiek blz. 22
6. Samenvatting blz. 24









1. Inleiding

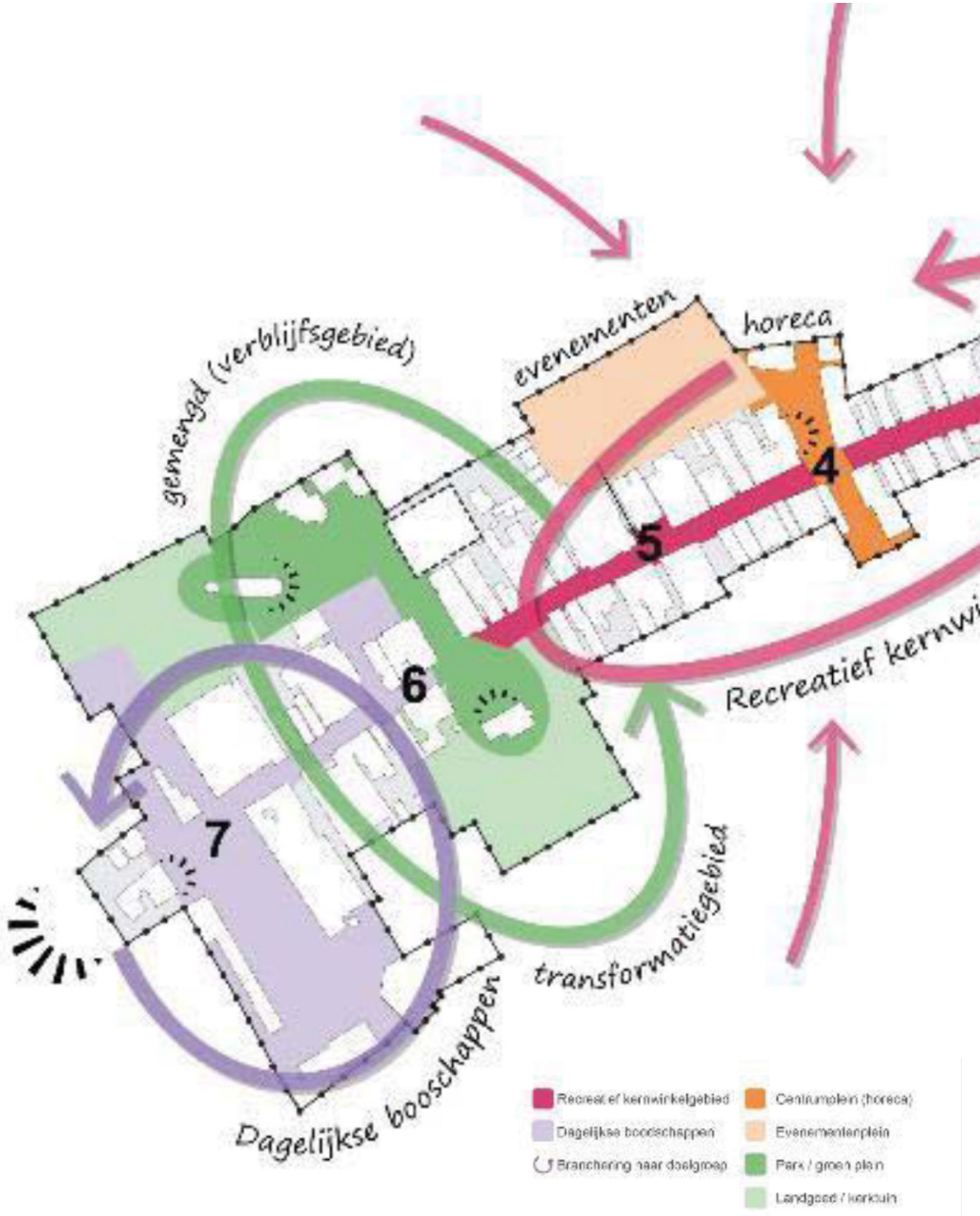
Het Pastorieplein tussen 'Hervormde kerk en Huize Lindenoord' vormt onderdeel van het hart van Wolvega en is van grote cultuur-historische waarde. Het huidige gebruik, de, inrichting van de openbare ruimte en uitstraling van de panden dragen hier momenteel onvoldoende aan bij. Door de leegstand van gebouwen en de behoefte aan een levendige, attractieve verblijfsplek in het centrum, zijn er kansen om dit gebied als geheel aan te pakken en tot een parel van Wolvega te maken en een functie te geven die complementair is aan het Centrumplein.

Met een integraal team, bestaande uit ambtelijke- en externe deskundigen op het gebied van stedenbouw en vastgoed en de vastgoedeigenaren is gekeken hoe we kunnen komen tot de revitalisering van het hart van Wolvega. Deze rapportage is hiervan de resultante.

1.1 Doelstelling

De doelstelling van de stedenbouwkundige visie is als volgt:

- Een gebied met een duurzame, groene uitstraling en herstel van de zichtrelatie 'Huize Lindenoord-kerk'. Idealiter met publieksgerichte activiteiten in beide beeldbepalende panden. Voor Huize Lindenoord ligt attractieve dag- en avondhoreca met terras-functie voor de hand.
- Het faciliteren van voldoende aantrekkingskracht voor reuring en beleving. Dit kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door een winkeltrekker of specifieke functies zoals de combinatie van dienstverlening en wonen. Dit geldt ook voor het openbare gebied, bijvoorbeeld door speelgelegenheid voor kinderen te creëren en/of kunst en cultuur.
- Oplossen van leegstand en toevoegen pandkwaliteit door transformatie en/of (deels) sloop van de daarvoor in aanmerking komende panden.
- Het bieden van kansen voor realisatie van bedrijfsruimte en/of wonen, boven winkels of aan het Pastorieplein. Voor de bestaande kantoorgebouwen bieden beide functies een optie, waarbij kantoor- en bedrijfsruimte kansen biedt via verplaatsing van bestaande gebruikers aan het Pastorieplein of nieuwvestigers van elders.



Deel visiekaart Wolvega centrum



Luchtfoto met studiegebied (rode contour) en beoogde Parkensnoer (groene pijl)

1.2 Uitkomst scenario-studie

Het uitgangspunt om het Pastorieplein om te vormen tot het groene, uitnodigende hart van Wolvega is onderzocjt in enkele ruimtelijke scenario's ([1]). Om richting te geven aan de ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van het Pastorieplein en omgeving is gekozen voor een compilatie van deze scenario's, waarbij naast kwaliteit ook haalbaarheid een belangrijk criterium is. Gekozen is om het bestaande parkeren op maaiveld op een andere manier te realiseren zodat het Pastorieplein een openbare groene verblijfskwaliteit kan krijgen. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om het eerder benoemde 'Parkensnoer' (zie afbeelding hiernaast en pagina 10) te realiseren: een hernieuwde (groene) verbinding tussen het bosje achter de kerk, de kerkheuvel, via het Pastorieplein en de tuin van Huis Lindenoord richting het park Plaisierbosch.

Overtuin

In de scenariostudie is de beoogde inrichting van het Pastorieplein benoemd als Overtuin. Deze term verwijst naar het op deze plek ooit aanwezige park 'Keddekaampe'. Dit parkje was in feite een overtuin van Huis Lindenoord, en in het parkje bevond zich het Huis de Wildbaan.

Dit idee van een Overtuin is de denkrichting voor de herinrichting van het Pastorieplein: een parkachtige ruimte aan de Van Harenstraat. Daarvoor worden het zogenaamde 'middenblok', het Blokkerpand en Intertoys/Expert gesloopt en wordt nieuwe bebouwing aan de zuidwest en zuidzijde toegevoegd (zie onder). De noordzijde van het plein blijft vooralsnog hetzelfde, maar wel wordt er in de as van Huis Lindenoord een route gelegd naar de Pastoriestraat, daar waar ooit de Schipsloot eindigde met een loskade.
Bij de herinrichting van het plein ligt de nadruk op een parkachtge kwaliteit, als het ware een nieuwe overtuin, die in een sterke relatie staat tot de tuin van Huis Lindenoord.

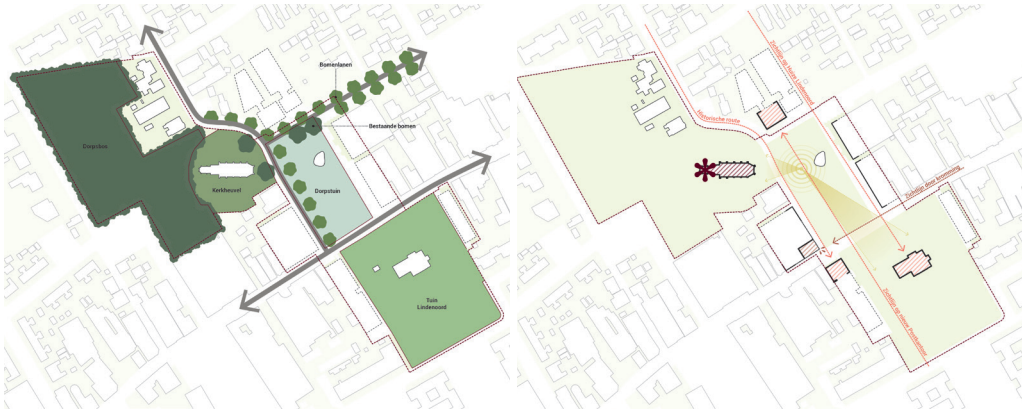
Parkeren

Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op maaiveld (ter compensatie van het Pastorieplein alsmede voor nieuw te realiseren woningen) is in de directe omgeving niet mogelijk en daarom is onderzocht op welke wijze parkeren ondergronds gerealiseerd kan worden.

Sloop-nieuwbouw

Naast de herinrichting/vergroening van het Pastorieplein wordt gekeken naar sloop-nieuwbouw van 3 gebouwen; de voormalige Blokker (gebouw I), de Intertoys (gebouw II) en Witmus sport (gebouw III). De bebouwing op het Pastorieplein en het pand van Expert worden eveneens gesloopt, maar hier komt geen nieuwbouw voor terug. De nieuwbouw bestaat uit woningbouw met op elke locatie een plint met een andere functie, commercieel, maatschappelijk en/of kantoor. De omvang van deze plint en het aantal woningen, met oppervlakten, wordt in deze studie bekeken.

Deze studie is niet bedoeld als onderbouwing voor concrete bouwplannen, maar om zicht te krijgen op de beoogde sfeer/identiteit maar ook de haalbaarheid van de revitalisering, in de mogelijke woningaantallen en aantallen parkeerplaatsen.



Concept Overtuin: een parkachtge ruimte tussen de kerkheuvel en Tuin Lindenoord. Bestaande en nieuwe gebouwen geven aanleiding tot zichtrelaties en in de Overtuin zijn zowel de kerk als Huis Lindenoord zichtbaar aanwezig.

([1]) *Deze scenario's zijn onderzocht in het document: Pastorieplein-Analyse en scenarios-document-v04-20220503 en gepresenteerd aan het college en van een keuzerichting voorzien.*

1.3 Inspiratie: Roodbaard

In het ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte grijpen we terug op het werk van tuinarchitect Lucas Pieters Roodbaard. Naast het nog bestaande park De Nieuwe Aanleg ontwierp Roodbaard in Wolvega tussen 1825 en 1829 ook de tuin van Huis Lindenoord. In 1780 werd het huidige pand gebouwd in de Lodewijk XIV-stijl, nadat het huis in 1776 door brand was verwoest. De tuin had al in 1810 een landschappelijke aanleg, maar Roodbaard bracht veranderingen aan door vergroting van de tuin en het graven van een vijver.

De fasen in de aanleg kunnen op basis van kaarten worden gevolgd. Op de Topografisch - Militaire kaart uit 1850 is de kenmerkende landschappelijke aanleg met slingerpaden en een drie-armige vijver weergegeven. De situering van de perken en hun vormgeving evenals de contour van de waterpartij wijzen naar de hand van Roodbaard. De aanleg verdween met de realisatie van de drafbaan.

Kenmerkende Roodbaard-elementen

- Gazon
- Afwisseling open en dichte delen
- Schilderachtig effect door verschillende soorten loofbomen
- Vijvers met zacht glooiende oevers
- Slingerpaden
- Objecten

Herinrichting ‘in de geest van Roodbaard

‘

Voor het Pastorieplein e.o. is ‘in de geest van Roodbaard’ een inrichtingsschets gemaakt waarin wordt gestreefd naar het karakter van een Overtuin. In plaats van het huidige ‘parkeerplein’ ontstaat een ‘tuin-plein’ met slingerpaden, verblijfsplekken in de zon of onder de loofbomen, subtiele zichtlijnen en een paviljoen aan een waterspeelplek. Klimaatadaptatie speelt een prominente rol in het ontwerp.

Bij de herinrichting van de tuin van Huis Lindenoord wordt de configuratie zoals die zichtbaar is op de kaart uit 1830-1850 teruggebracht, vanzelfsprekend rekening houdend met de huidige context en het toekomstige gebruik.



Topografisch-Militaire kaart Tuin Lindenoord 1830-1850

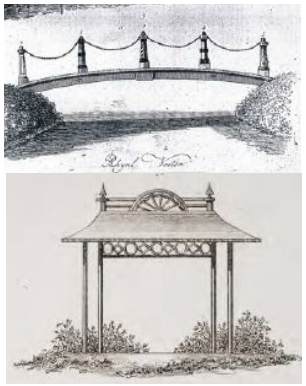




Parkgezicht met theekoepel



Park Lindenoord. Rechts was het openluchttheater





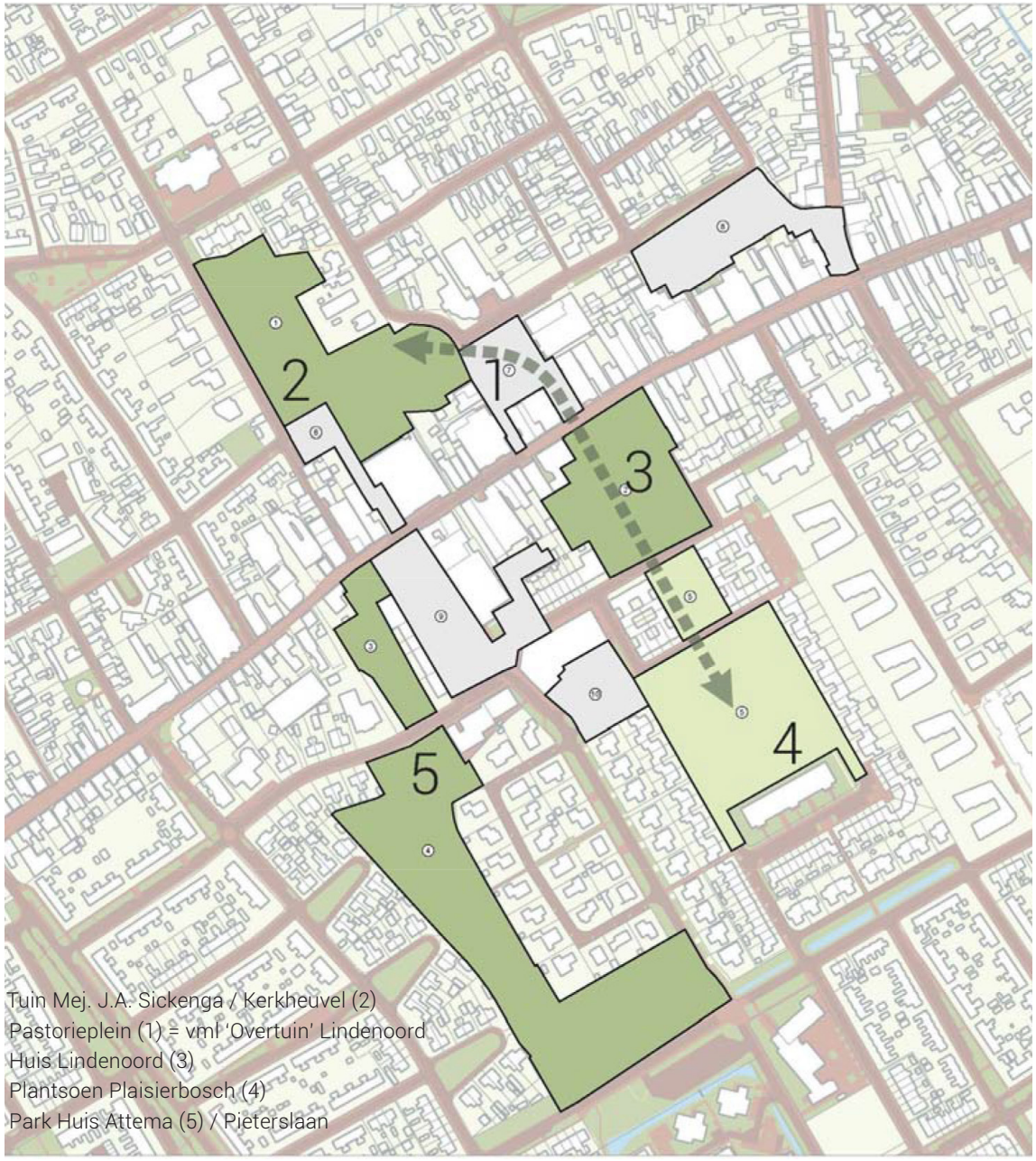
Roodbaard-elementen elders








Huidige situatie Tuin Lindenoord en omgeving



Tuin Mej. J.A. Sickenga / Kerkheuvel (2)
Pastorieplein (1) = vml 'Overtuin' Lindenoord
Huis Lindenoord (3)
Plantsoen Plaisierbosch (4)
Park Huis Attema (5) / Pieterslaan

2. Schetsontwerp

Bij de herinrichting houden we rekening met

- Pastoriestraat aan de noord en westzijde (overgaand in de Van Baertstraat) blijft behouden.
- Westzijde van het plein wordt begeleid met een nieuwe bomenrij
- Sterke verbinding met, de tuin van, Huis Lindenoord en daarachter gelegen Plaisierbosch door middel van groen en recreatieve routes.
- Bestaande bomen rondom Huis Lindenoord zoveel behouden.
- Behoud bomen bij achtergelegen parkeerpockets nader onderzoeken.
- Van Harenstraat blijft behouden, maar ter plaatse van oversteek kan mogelijk een aanpassing worden gerealiseerd in bijvoorbeeld bestrating.
- Er komen 3 nieuwe gebouwen. Twee 'koetshuizen' aan weerszijden van Lindenoord en een nieuw hoekpand van het Pastorieplein ter plaatse van de voormalige Blokker.

Parkeren wordt als volgt opgelost:

- Onder het vernieuwde groene Pastorieplein.
- Onder de grond ter plaatse van de huidige parkeerpockets achter Huis Lindenoord
- Op maaiveld aan de noordzijde van de Pastoriestraat.



Inrichtingsschets: indicatief ontwerp voor de herinrichting van het Pastorieplein en de tuin van Huis Lindenoord en omgeving. Aan de schets kunnen geen rechten worden ontleend.

- Kerk en Huis Lindenoord
- Nieuw bouwblok gebouw I, II en III
- Plangebied
- Ondergrondse parkeergarage
- Nieuwe parkeerplaasten

















Pastorieplein - ruimte voor groen en ontmoeting

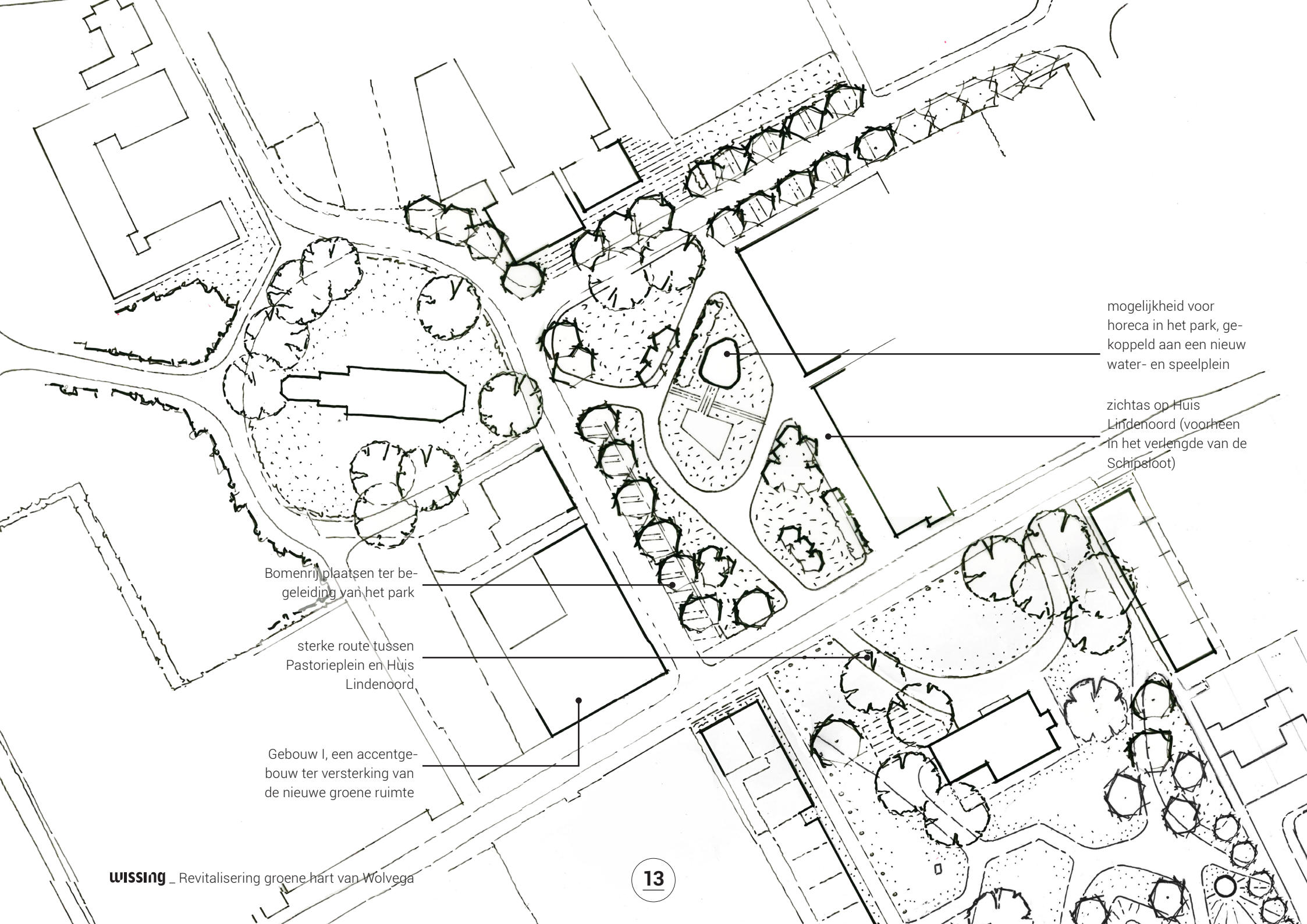
Het Pastorieplein wordt een plek met een toegevoegde waarde voor het centrum. Het draagt bij aan de verbreding van het sociaal-maatschappelijke functioneren van het centrum.
Het ontwerp gaat uit van een groene en klimaatadaptieve verblijfsruimte, een 'Overtuin' van Huis Lindenoord. De parkachtige ruimte verwijst naar het park 'Keddekaampe', de overtuin van Huis Lindenoord. In dat park bevond zich het Huis de Wildbaan.

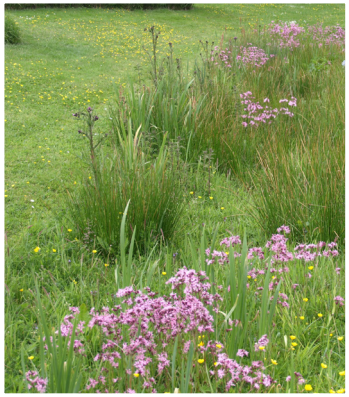
De herinrichting gaat uit van een organische padenstructuur, die de verbinding legt tussen de kerk, de Van Harenstraat en het park van Huis Lindenoord. De relaties tussen kerk en Huis worden hiermee versterkt.
In de Overtuin bevinden zich plantvakken en boomgroepen, die schaduw bieden voor de verblijfsplekken. De randen van de plantvakken zijn zitranden. Centraal is ruimte voor een (horeca-) paviljoen met een waterspeelplaats voor kinderen. Langs de noord- en westrand van de parkruimte staan grote bomen die een mooi groene rand vormen, maar ook het verkeer op de Pastoriestraat-Van Baertdstraat scheiden van de parkruimte.
Langs de oostgevel van het park is sprake van een brede voetgangersstrook, die zorgt voor een zichtas op Huis Lindenoord.

Klimaat- en speelplein

Maatschappelijke vraagstukken als klimaatadaptatie, voorkomen van droogte en hittestress komen samen met de wens om hier een plek te maken om te spelen en recreëren. In de uitwerking van het Pastorieplein wordt daarom gekeken naar:

- Vertragen en vasthouden water;
- Irrigatie;
- Oppervlakkige waterafvoer en goten in de straat
- Buffering onder plein;
- Voorkomen hittestress door voldoende schaduw en lichte materialen;
- Aanleidingen voor spelen en verblijven.


mogelijkheid voor horeca in het park, gekoppeld aan een nieuw water- en speelplein
zichtas op Huis Lindenoord (voorheen in het verlengde van de Schipsloot)
Bomenrij plaatsen ter begeleiding van het park
sterke route tussen Pastorieplein en Huis Lindenoord
Gebouw I, een accentgebouw ter versterking van de nieuwe groene ruimte







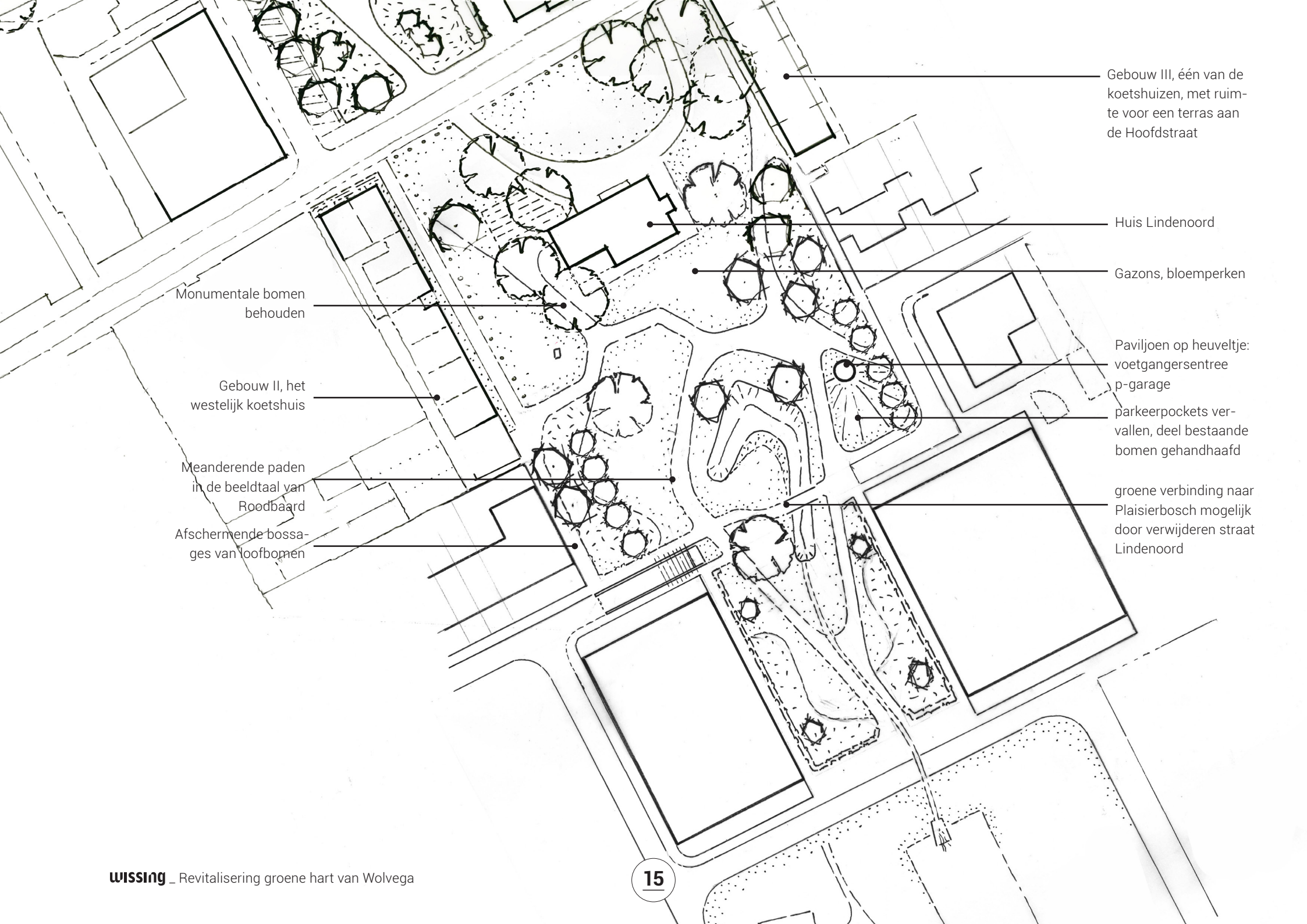
Tuin Lindenoord - klimaatadaptief en natuurinclusief

De voorruimte van het Huis Lindenoord heeft een waardevolle uitstraling. De monumentale bomen en het gazon blijven behouden. Het verloop van het bestaande pad wijzigt om zo een sterkere relatie met het Pastorieplein te krijgen. Tevens is ruimte voor een terras bij gebouw III, onder de kronen van de bestaande monumentale bomen..

De ruimte achter het Huis is momenteel wat onbestemd, met een wat formele opzet. Voordat hier de drafbaan werd aangelegd, lag hier de Engelse Tuin, naar ontwerp van Roodbaard. Dit ontwerp biedt inspiratie om de tuin een prettiger gebruiksfunctie en beeldkwaliteit te geven. Tevens kan de tuin een rol spelen bij klimaatadaptatie en een meer natuurinclusieve inrichting.

Het ontwerp, met de verbinding naar het Plaisierbosch, wordt mogelijk door een verdiepte parkeergarage die wordt bereikt vanuit het westen (straat Lindenoord). De entree wordt overkapt met een bloemrijke pergola, zodat deze opgaat in het park. De bezoekersuitgang is vormgegeven als een paviljoen in de tuin.

De inrichting van de Tuin grijpt terug op typische Roodbaard kenmerken: een afwisseling tussen open gazons en dichte delen (bomen en plantvakken). Door verschillende soorten loofbomen ontstaat een schilderachtig effect. Slingerpaden maken de tuin toegankelijk en verbinden de functies. Er is ruimte voor objecten zoals de pergola, het paviljoen, een kettingbrug en beelden. Een laagte ('wadi') verwijst naar Roodbaards vijvers met zacht glooiende oevers. Mogelijk kan water worden opgevangen en via een goot worden afgeleid naar de watergang Plaisierbosch.


Gebouw III, één van de koetshuizen, met ruimte voor een terras aan de Hoofdstraat
Huis Lindenoord
Gazons, bloemperken
Monumentale bomen behouden
Paviljoen op heuveltje: voetgangersentree p-garage
Gebouw II, het westelijk koetshuis
parkeerpockets vervallen, deel bestaande bomen gehandhaafd
Meanderende paden in de beeldtaal van Roodbaard
groene verbinding naar Plaisierbosch mogelijk door verwijderen straat Lindenoord
Afschermende bossages van loofbomen

Impressie nieuwe volumes (bron: Team 2)





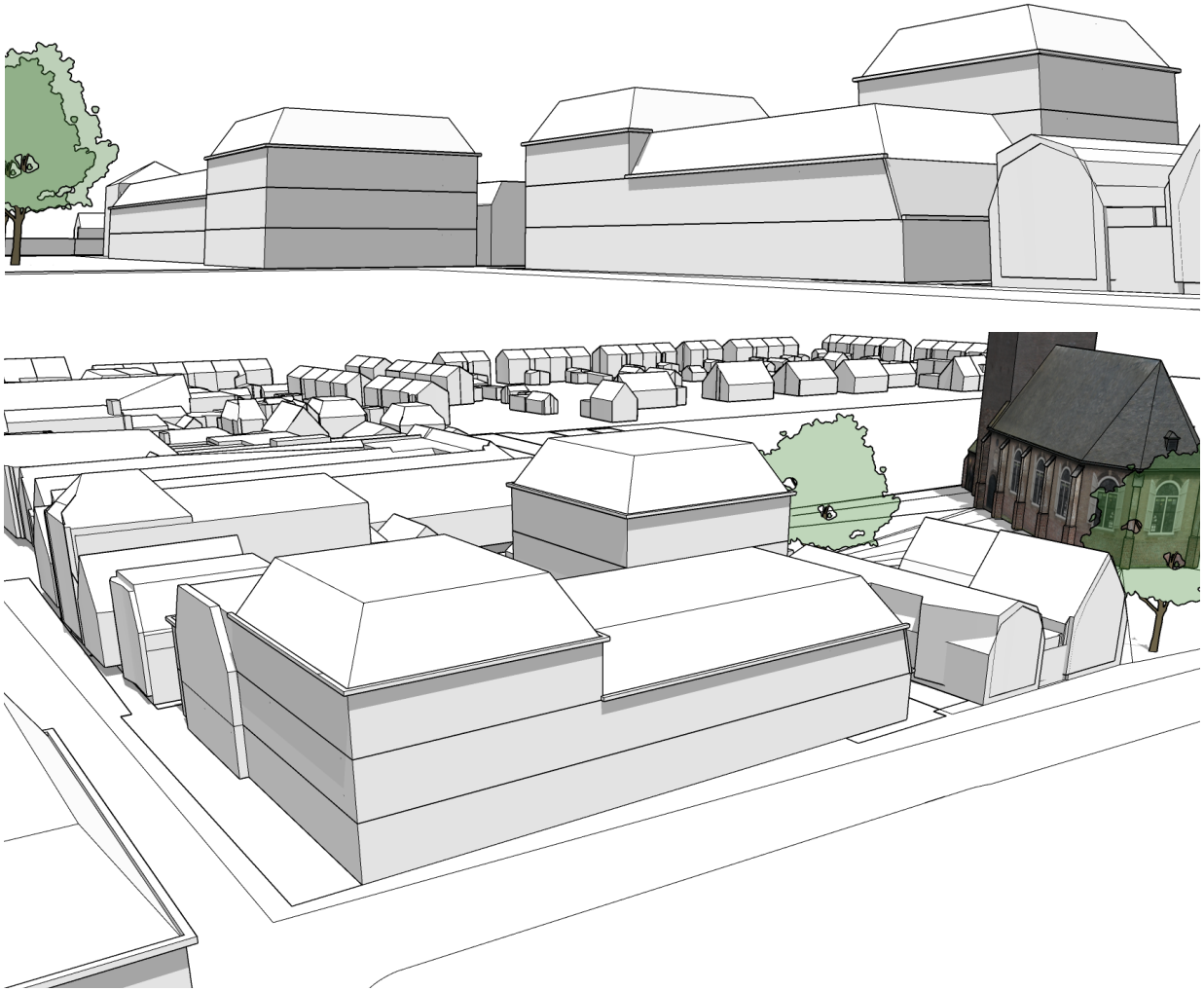
3. Studie programma

Om een beeld te geven van het aantal woningen dat past in de nieuwbouwblokken, is er een indicatieve volumestudie gemaakt. Op basis hiervan is gekeken welk programma haalbaar is. Naast de woningen zijn er ook andere functies commerciële en maatschappelijke functies mogelijk in de plinten van alle gebouwen.
Uitgangspunt voor de volumestudie is een goede aansluiting op de omgeving. Voor de Koetshuizen is de relatie met Lindenoord van groot belang. Daarom wordt de goothoogte van die bebouwing niet hoger dan die van Huis LIndenoord.
Gebouw I heeft een bijzondere positie als hoekpunt van het Pastorieplein. Ook hier geldt echter dat het pand zich moet voegen in de omgeving, maar 3 lagen met kap, en terugliggend een beperkte vierde laag, wordt hier ruimtelijk haalbaar geacht.

Woningtypologie

De woningtypologie is in basis appartementen. De appartementen worden met korte galerijen, of via een portiek ontsloten. In beide gevallen is aandacht nodig voor de aanlanding van de stijggroepen op maaiveld in relatie tot de plintfuncties. Daarbij is aandacht nodig voor een sociaal veilige entree van plint en bovenliggende woningen en voor de aansluiting op bestaande percelen. Bij deze laatste is een studie naar schaduwwerking en mogelijke inkijk van belang.

Impressie volume Gebouw I (bron: Team 2)



Gebouw I

Dit gebouw vormt het hoekpunt van het Pastorieplein en daarom wordt hier 3 bouwlagen met kap voorgesteld op de hoek van de Hoofdstraat west. De rest van de bebouwing is in basis 2 lagen met kap. Verbijzondering vindt plaats achterop het perceel. Hier wordt een bouwdeel van 4 lagen met kap voorgesteld. Omdat dit terugligt heeft het geen invloed op de hoofdstraten. Het hoge deel ligt aan de kerktuin en heeft daar zijn eigen 'intieme' plek.

. .

Aan de Hoofdstraat gaat de kop onderdeel vormen van de pandsgewijze bebouwing van de Hoofdstraat West/Oost. Daarbij markeert het de hoek met de Van Baerdtstraat en de overgang van Pastorieplein naar de tuin van Huis Lindenoord.

De gehele plint wordt benut voor commerciële ruimte, bergingen en de stijgpunten voor de woningen op de bovengelegen verdiepingen.

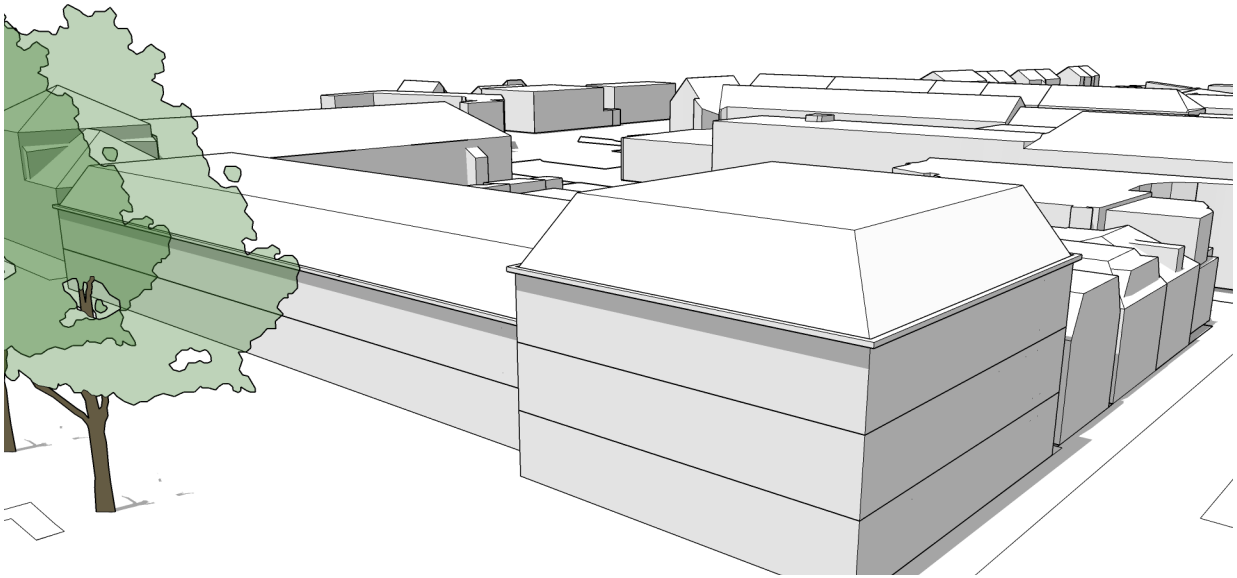
Oppervlakte (circa, exacte maten volgen bij nadere uitwerking)

Begane grond	923 m^2
1e verdieping	780 m^2
2e verdieping	679 m^2
3e verdieping	301 m^2
4e verdieping	121 m^2
TOTAAL:	2.804 m^2 BVO

Per verdieping wordt rekening gehouden met 15% ontsluitingsstructuur. De overige 85% is beschikbaar voor appartementen. Uitgaande van een gemiddelde van 85 m^2 BVO per appartement komt dat hier neer op zo'n 19 appartementen. Op de begane grond wordt rekening gehouden met circa 800 m^2 BVO commerciële ruimte (na aftrek bergingen en stijggroep/entree).

Impressie volume Gebouw II (bron: Team 2)





Gebouw II

Dit gebouw is één van de Koetshuizen. De kop aan de Van Harenstraat is ook 3 bouwlagen met kap en deze vorm samen met de hoek van gebouw I een schakel in de ruimte. Daarachter een vleugel van 2 lagen met kap. De goothoogte blijft hier onder de goothoogte van Huis Lindenoord waarmee het dit historische pand respecteert. Op de begane grond komt hier op de kop commerciële ruimte, maar daarachter wordt rekening gehouden met appartementen. Op de verdiepingen komen eveneens appartementen.

Oppervlakte (circa, exacte maten volgen bij nadere uitwerking)

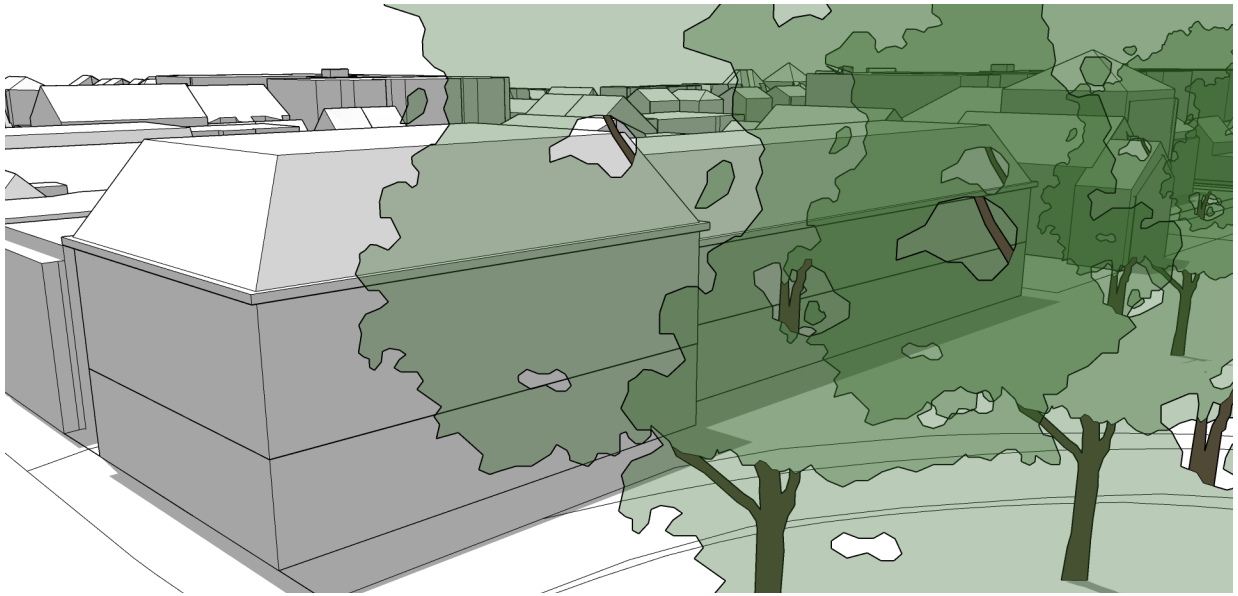
Begane grond	1.027 m^2
1^e verdieping	1.027 m^2
2^e verdieping	914 m^2
3^e verdieping	222 m^2
TOTAAL:	3.190 m^2 BVO

Per verdieping wordt rekening gehouden met 15% ontsluitingsstructuur. De overige 85% is beschikbaar voor appartementen. Op de begane grond is circa 727 m^2 beschikbaar voor appartementen, incl bergingen en entree en 300 m^2 commerciële ruimte. Op de verdiepingen 2.163 m^2. Uitgaande van een gemiddelde van 85 m^2 BVO per appartement komt dat hier neer op zo'n 26 appartementen.

Op de begane grond wordt rekening gehouden met circa 285 m^2 commerciële ruimte (na aftrek bergingen en stijggroep/entree).

Impressie volume Gebouw III (bron: Team 2)





Gebouw III

Ook gebouw III is één van de Koetshuizen en is net als het andere Koetshuis een volume met een duidelijke 'kop' aan de Van Harenstraat en daarachter een lange vleugel met 2 lagen met kap. Dit gebouw is veel kleiner dan het andere Koetshuis. Op de begane grond komt op de kop commerciële ruimte en in de vleugel wordt rekening gehouden met een kantoor. Daarboven de appartementen.
Ook hier uiteraard ruimte voor bergingen en stijggroep op de begane grond.

Oppervlakte (circa, exacte maten volgen bij nadere uitwerking)

Begane grond	486 m^2
1e verdieping	486 m^2
2e verdieping	359 m^2
TOTAAL:	1.331 m^2 BVO

Per verdieping wordt rekening gehouden met 15% ontsluitingsstructuur. De overige 85% is beschikbaar voor appartementen. Uitgaande van een gemiddelde van 85 m^2 BVO per appartement komt dat hier neer op 9 appartementen.

Op de begane grond wordt rekening gehouden met circa 370 m^2 BVO commerciële ruimte (na aftrek bergingen en stijggroep/entree). Hiervan is zo'n 190m^2 kantoor en 180m^2 commerciële ruimte.

4. Parkeren

Voor het goed functioneren van de nieuwe en bestaande functies zijn voldoende parkeerplaatsen van belang. Het is de ambitie om de openbare ruimte op maaiveld zoveel mogelijk vrij te houden van parkeren zodat ruimte is voor groen, recreatie en ontmoetingsruimte. Er is slechts minimaal plaats voor parkeerplaatsen op straat. Enkel aan de noordzijde langs de Pastoriestraat en langs de westzijde (Van Baerdtstraat) kunnen eventueel enkele parkeerplaatsen mogelijk gemaakt worden.

Het grootste deel van het parkeren van bestaande en toekomstige functies wordt in het plan opgelost in 2 parkeergarages. Eén onder het Pastorieplein en één onder een nieuw aan te leggen tuin achter Huis Lindenoord (daar waar nu maaiveldparkeren plaatsvind). Beide garages worden volledig ondergronds aangelegd omdat dit de enige manier is om de gewenste doorgaande groenverbinding te realiseren tussen de kerkheuvel, naar Huis Lindenoord en Plaisierbosch.

Parkeerbalans

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen is de CROW als leidraad gehanteerd. Uitgaande van een dorps centrumgebied, matig stedelijk zijn normen opgenomen per functie.
In de parkeertelling hiernaast is gekeken naar de behoefte per gebouw, op basis van het globale programma dat hiervoor is beschreven. Dit leidt tot een behoefte van ongeveer 106 parkeerplaatsen voor de 3 nieuwe gebouwen.

In de garages is plek voor 131 plaatsen en daarmee zou ruim aan de norm worden voldaan. Er zijn echter nog geen parkeerplaatsen opgenomen voor het restaurant in Huis Lindenoord en de te behouden of in de toekomst nog aan te brengen functies rondom het Pastorieplein. De overmaat van 35 parkeerplaatsen is nodig voor deze functies, waarbij ook rekening wordt gehouden met dubbelgebruik.

Woningaantallen	**Blok 1**	**Blok II**	**Blok III**	**Totaal**
Functie				
Appartementen	19	26	9	54
Commerciele ruimte (m2)	800	285	370	1455

Parkeernorm	(CROW Publicatie 381, Centrum matig stedelijk)	
Functie	**Norm**	
	Bewoners	**Bezoekers**
Appartementen	1,1	0,3
Kantoor (per 100 m2)		1,5
Winkel (per 100 m2)		2,1

Vraag	**Bewoners**	**Bezoekers**	**Commercieel(*)**	**Totaal**
Blok 1	20,9	5,7	16,8	43,4
Blok II	28,6	7,8	6,0	42,4
Blok III	9,9	2,7	7,8	20,4
Totaal	59,4	16,2	30,6	106,2

(*) Bij vestiging kantoor wordt dit aantal lager

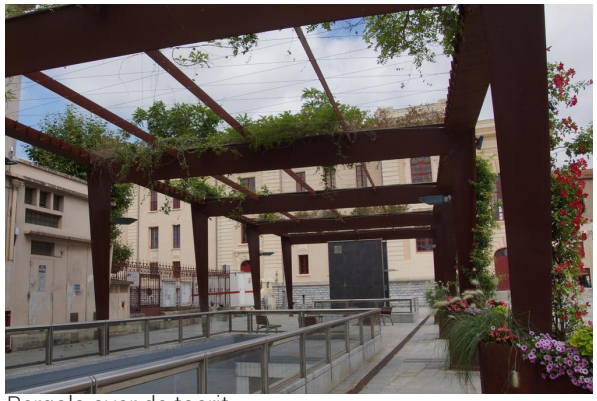
Balans	**Vraag**		**Aanbod**		**Saldo**
Functie	Wonen	Commercieel	Maaiveld	Garage	
Totaal	75,6	30,6	10	131	34,8

Noot: de cijfers zijn gebaseerd op richtlijnen CROW. Deze richtlijnen moeten per opgave nader worden onderzocht en vervolgens omgezet in gebiedsspecifieke normen.





Uitgang garage voetgangers als paviljoen in park



Pergola over de toerit



Toerit past in de park-setting (geen betonnen muurwerk)

5. Logistiek

Bij de herinrichting moet vanzelfsprekend de functionaliteit van het gebied goed worden. Dat gaat niet alleen om het parkeren (zie voorgaand hoofdstuk), maar ook om de toegankelijkheid voor mindervaliden en logistiek verkeer (laden en lossen).
Dit aspect zal in een later stadium verder worden uitgewerkt, maar voor dit moment is van belang dat de logistiek van Huis Lindenoord adequaat is geregeld. Dit betreft de toegankelijkheid voor mindervaliden en laden en lossen.

Mindervaliden
Omdat het huis op een souterrain staat is er een lift nodig voor mindervaliden. Deze is voorzien aan de oostgevel (ongeveer bij de huidige uitbouw / vluchttrap). Gasten kunnen aan de voorzijde worden afgezet en er is langs de gevel ruimte voor een voldoende brede stoep naar de lift. De route is indicatief weergegeven op beide afbeeldingen hiernaast in het geel.

Laden en lossen
Er is sprake van een situatie in 'fase 1' waarbij alleen het middenblok en het voormalige Blokkerpand worden gesloopt en de nieuwbouw van Blok I is gerealiseerd. In deze fase blijven de panden Intertoys en Expert nog gehandhaafd. Het laden en lossen voor Huis Lindenoord vindt dan plaats vanaf de zuidzijde. Via de huidige (westelijke) parkeerplaats kan een pad worden gelegd naar de achterkant van het huis aan de westgevel. Dit pad kan een zogenaamd 'karrespoor' zijn, waardoor de impact op het groene veld beperkt blijft. De route is indicatief weergegeven op de linker afbeelding hiernaast.

In 'fase 2' zijn de panden Intertoys en Expert gesloopt en heeft nieuwbouw plaatsgevonden van Blok II. Omdat dan ook de zuidelijke tuin van Huis Lindenoord opnieuw wordt ingericht is er geen ruimte voor een expeditieroute. Een expeditieroute zou immers de parkkwaliteit gelijk weer teniet doen.
De logistiek vindt na realisatie van fase 2 dus plaats via de voorzijde van het Huis. Bij de herinrichting zal rekening worden gehouden met voldoende ruimte voor logistiek. Het uitgangspunt blijft dat de functionaliteit goed is, maar er niet meer verhard oppervlak ontstaat dan strikt noodzakelijk is. Daardoor kunnen de park-kwaliteiten optimaal tot hun recht komen.

Schematische weergave van de logistiek Huis Lindenoord na realisatie Pastorieplein (fase 1) en na realisatie Blok II en III (fase 2). N.B. de kaartjes hebben geen betrekking op de faseing parkeergarages.





6. Samenvatting

Doel is hier het revitaliseren van het hart van Wolvega. Dit door het transformeren van het Pastorieplein tot aantrekkelijk groen verblijfsgebied dat voor iedereen een plek van ontmoeting kan worden. Door deze vergroening is het tevens mogelijk cultuurhistorische plekken (kerk en Huis Lindenoord) met elkaar te verbinden en met het zuidelijk gelegen Plaisierbosch.

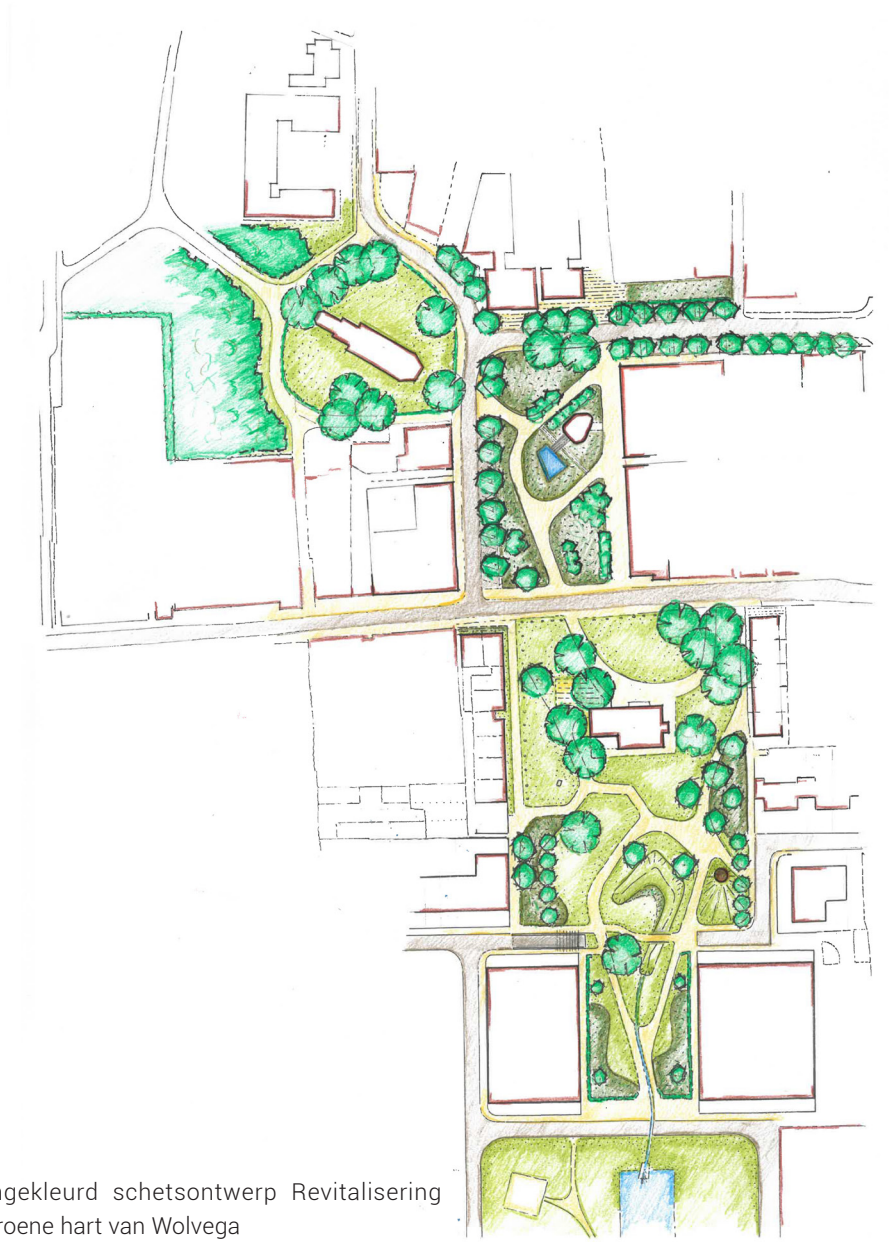
Om dit mogelijk te maken worden diverse bouwblokken gesloopt. Hierdoor komt extra openbare ruimte terug en een drie van de gebouwen wordt vervangen door nieuwbouw met een gemengd programma. De 3 bouwblokken hebben samen het volgende programma:

- 1.455 m^2 commerciële ruimte
- 54 appartementen.

Wens is om het aantal appartementen nog iets te optimaliseren tot 60 appartementen. Naar verwachting is dit in de uitwerking van de volumes mogelijk.
Om de ambitie te kunnen realiseren wordt het parkeren ondergronds opgelost in 2 garages. De grootste kan onder het nieuwe Pastorieplein/Pastoriepark. In deze garage kunnen 70 parkeerplaatsen gemaakt worden.
Hier kunnen 61 plaatsen gerealiseerd worden, er vanuit gaande dat de straat Lindenoord benut kan worden voor entree en garage. Dit wordt dan een doodlopende straat.

Beide garages komen volledig verdiept te liggen met een grondpakket zodat de groene ruimte erboven als park ingericht kan worden met grassen, vaste planten, heesters en kleine bomen.

Zo ontstaat een nieuw hart van Wolvega.



Ingekleurd schetsontwerp Revitalisering groene hart van Wolvega



Sfeerimpressie (geen exacte weergave) van een mogelijke herinrichting van de tuin van Huis Lindenoord

