WELSTANDSNOTA RIJSSEN-HOLTEN

Rijssen Wonen

Gebiedsgerichte criteria

22 juni 2012

1

gemeente Rijssen-Holten

BügelHajema
Plek voor ideeën

Inhoudsopgave

1.0 Rijssen wonen gebiedsgerichte criteria

1.1 Inleiding		05
1.2 Indeling in regiems		07
1.3 Indeling in gebieden		07
A	Bebouwing langs Radiale landwegen (ca. 1800 - 1950) (Historische invalswegen)	11
B	Woningbouw in oudste uileggebieden (ca. 1900 - 1950)	19
C	Naoorlogse uitbreidingen	25
D	Overige gebieden	33

1.0 **Rijssen Wonen Gebiedsgerichte criteria**

1.1. Inleiding

Dit document bevat het gebiedsgerichte welstandsbeleid en bijbehorende welstandscriteria voor de woongebieden van de plaats Rijssen. De woonwijken zijn daartoe ingedeeld in gebieden.

Relatie welstandsnota en bestemmingsplan

De gemeente Rijssen-Holten voert haar ruimtelijke beleid vanuit verschillende invalshoeken en met verschillende beleidsinstrumenten. Twee daarvan hebben een vrij directe en concrete relatie met het welstandbeleid; het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Deze relatie wordt hierna toegelicht.

De ruimtelijke kwaliteit van een gebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door het bestemmingsplan. In een bestemmingsplan worden de stedenbouwkundige kaders voor een gebied vastgelegd en uitgewerkt in regels. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Het bestemmingsplan is leidend ten opzichte van welstandscriteria; mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, kunnen niet door welstandscriteria worden tegengehouden. Het bestemmingsplan regelt geen zaken die betrekking hebben op de vormgeving van bouwwerken. Daartoe dienen de welstandscriteria van de welstandsnota.

Een klein voorbeeld kan de relatie tussen bestemmingsplan en welstandsnota wellicht verduidelijken. Als het bestemmingsplan een gebouw van 10 meter hoog mogelijk maakt, kan de welstandstoets hier niets aan veranderen. De Welstandscommissie kan tot het oordeel komen dat dit eigenlijk te hoog is, maar dat valt dan buiten haar competenties. Wel kan de Welstandcommissie vervolgens de uitgangspunten verwoorden voor de vormgeving van zo'n gebouw.

1.2 Indeling in regiems

Op basis van de ontwikkelingsgeschiedenis van Rijssen kunnen met betrekking tot de ouderdom van de woningvoorraad relatief homogene gebieden worden onderscheiden. De bebouwing, gerealiseerd voor 1945, is streekeigen van karakter. Deze bebouwing is voor Rijssen van onvervangbare waarde en is sterk beeldbepalend in het straatbeeld. Na 1945 is er meer sprake van een periode waarin seriematige woningbouw wordt gerealiseerd die ook elders in Nederland in grote aantallen voorkomt. Individuele woningbouw is in die periode wel gerealiseerd, maar deze heeft niet de streekeigen kenmerken. Deze bebouwing voegt zich ook grotendeels in de stijlen en bouwwijzen die nationaal worden toegepast.
Die hiervoor benoemde constateringen leiden tot twee welstandsregiems:

Regiem 1 Handhaven en respecteren

Handhaven

Hierbij gaat het om de intentie om de bestaande ruimtelijke structuur zoveel mogelijk te handhaven en het bestaande beeld als uitgangspunt te hanteren voor verdere ontwikkelingen.

Respecteren

Hier gaat het om het zorgvuldig omgaan met bestaande waarden waarbij deze met respect worden behandeld, maar niet letterlijk in stand hoeven te blijven.

Regiem 2 Incidenteel wijzigen en planmatig wijzigen

Incidenteel wijzigen

Hier krijgt het continue transformatieproces de ruimte, waarbij de bestaande situatie als leidraad wordt genomen, maar gaandeweg kan worden vervangen door nieuwe oplossingen en beelden.

Planmatig wijzigen

Hier gaat het om bewuste verandering van het beeld dat is gericht op verandering waarbij een geheel nieuwe stedenbouwkundige en architectonische invulling aan de orde is.

Het eerste regiem wordt toegepast op de bebouwing die op individuele basis ontstond langs de radiale landwegen. Globaal werd deze bebouwing gerealiseerd tussen 1800 en 1900, maar ook na 1900 kwamen er nog woningen gereed langs deze oude structuren. Verder komen de eerste uitleggebieden hiervoor in aanmerking die werden gebouwd tussen 1900 en de Tweede Wereldoorlog. Deze beide gebieden kennen de meest karakteristieke bebouwing en vormen het eerste niveau.

Het tweede regiem wordt toegepast op de uitbreidingen die na de Tweede Wereldoorlog werden gebouwd. Hierin komen de bouwstijlen voor van de wederopbouwperiode en van de laatste decennia met een stijl die landelijk voorkomt.

In het bestemmingsplan is de bebouwing in het eerste regiem afzonderlijk bestemd, waarbij het bestaande bouwvolume en de plaatsing op de kavel worden geconserveerd. Het tweede regiem is in het bestemmingsplan vastgelegd onder de reguliere bestemming wonen, waarin meer vrijheid bestaat voor de plaatsing op de kavel en het veranderen van de hoofdvorm van de bebouwing.

Het plangebied van het bestemmingsplan Rijssen Wonen beslaat vrijwel de gehele bebouwde kom van Rijssen, met uitzondering van het centrum, het stationsgebied en de bedrijventerreinen. De bebouwing in het plangebied is vrijwel geheel tussen 1850 en nu tot stand gekomen. Oudere bebouwing bevindt zich veelal in de oude kern, het centrum van Rijssen en komt slechts incidenteel voor in het plangebied.

Beknopte ontwikkelingsgeschiedenis

Kenmerkend voor de ontwikkeling van Rijssen is de opkomst van de jute- en textielindustrie en de steenfabrieken. De nieuwe bedrijvigheid zorgde rond 1900 voor een sterke groei van de bevolking. Allereerst was er sprake van bouw van woningen, op individuele basis, langs de landwegen die in een radiaal patroon vanuit de kern van Rijssen uitwaaierden in alle windrichtingen. De ontwikkeling van de bebouwing vond daarna vanaf circa 1900 ook plaats in nieuwe uitleggebieden. Deze ontstonden aan de oostzijde in het gebied Hangerad en ten zuiden van de kern. In deze eerste uitbreidingen van Rijssen is een sterk streekeigen karakter aanwezig. De bebouwing werd in eerste instantie vooral in de vorm van kleine boerderijen in Twentse stijl opgericht. Er was op de deel plaats voor vee, zodat de arbeiders naast het hoofdberoep als neveninkomen vee konden houden (stadsboerderij).

Nadat de noodzaak tot het houden van vee verdween, werden er arbeiderswoningen gerealiseerd zonder deel. Langs de Esstraat en de Zuiderstraat kwam sociale woningbouw tot stand die lijkt op de bebouwing van tuindorpen in andere Nederlandse steden. Ten noorden van de spoorlijn en het Dannenberg werden woningen direct aan de straat met een korte onderlinge afstand gerealiseerd. Aan het Dannenberg werden (vrijstaande) woningen met een kleine voortuin gebouwd.
Na de Tweede Wereldoorlog werden de uitbreidingen verder doorgezet en ontstonden tussen de linten van de Enterstraat, de Markeloseweg en de Holterstraatweg op de esgronden grote woongebieden. Deze woongebieden kennen geen streekeigen karakter meer, maar vallen samen met de bouwstijlen van de wederopbouw in de rest van Nederland.
De eerste aanzetten zijn in de jaren '40/'50 De Welle ten zuidwesten van de kern en de Zeeliedenbuurt aan de zuidoostzijde van de kern. Het gaat om veel doorzonwoningen in rode baksteen met rode pannen.
In de jaren '60 breidt Rijssen vooral uit in zuidelijke richting met Plan Zuid. Daarna volgen in de jaren '70 uitbreidingen in de Eslanden en wordt gestart met de bouw in Braakmanslanden, dat westelijk van De Welle en zuidelijk van de spoorlijn ligt. Hier doet zich eenzelfde ontwikkeling voor als in de rest van Nederland, de woningen staan niet langer aan straten, maar worden aan hofjes gegroepeerd.
In de jaren '80 wordt de wijk Braakmanslanden afgerond, wonen langs straten is dan wel weer het uitgangspunt.

De wijk Veeneslagen vormt het eerste grote bebouwingscluster ten noorden van de spoorlijn. De wijk ontwikkelt zich na het jaar 2000 verder in Veeneslagen-West. De Akkerdijk vormt nu de meest westelijke grens van Rijssen.
In de periode tussen 1950 en 2010 zijn diverse typen woningen gebouwd, variërend van vrijstaande woningen en rijtjeswoningen tot galerijflats en appartementen.

1.3. Indeling in gebieden

Naar aanleiding van de ontwikkelingsgeschiedenis van Rijssen is gekozen voor een tweedeling qua welstandsniveau. Dit betekent dat de vooroorlogse bebouwing en de naoorlogse bebouwing aparte criteria kennen.
In de gemeentelijke welstandsnota 2004 waren de volgende gebieden onderscheiden:

- Historische invalswegen Rijssen
- Vooroorlogse wijken Rijssen
- Naoorlogse uitbreidingen Rijssen
- Bedrijventerreinen Rijssen

In de voorliggende Gebiedsgerichte criteria Rijssen Wonen is gekozen voor het uitgebreid beschrijven van de diverse woongebieden. Hierdoor is het mogelijk de details duidelijk in beeld te brengen en hierdoor meer maatwerk te kunnen leveren voor initiatiefnemers van bouwplannen. Het gaat om de volgende gebieden:

A Bebouwing langs Radiale landwegen (circa 1800 – 1950) (Historische invalswegen)

Wierdensestraat en linten rond landgoed
De Oosterhof
Enterstraat en Schoolstraat
Lentfersweg
Markeloseweg/Elsenerstraat
Holtentorensweg (niet in welstandsnota 2004 genoemd onder historische invalswegen)
Arend Baanstraat
Esstraat/Blinde Banisweg/Welleweg
Haarstraat
Nijverdalseweg
Ligtenbergerdijk
Holterstraatweg
Banisweg en De Höfte

B Woningbouw in oudste uitleggebieden (circa 1900 – 1950)

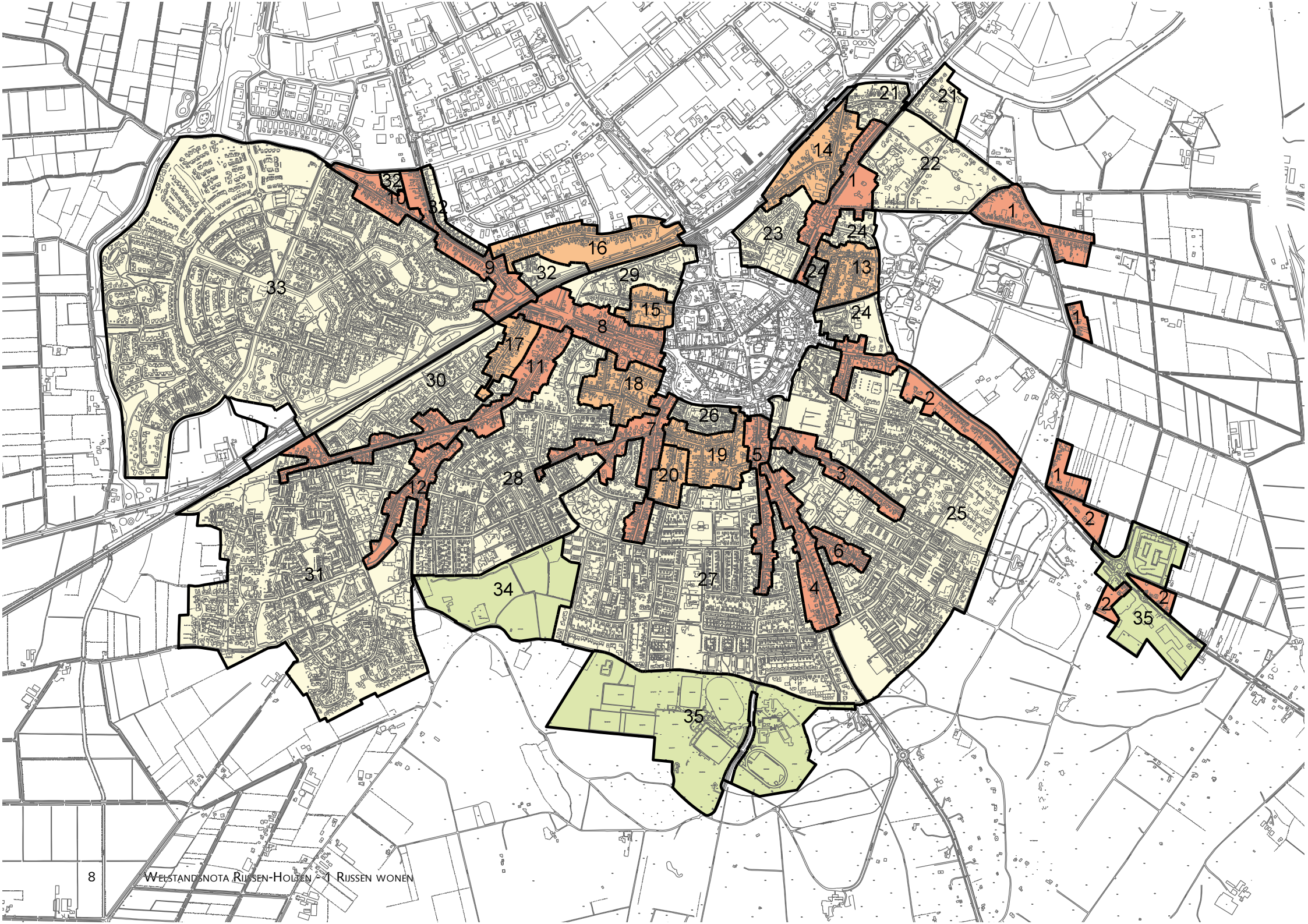
Hangerad
Stationsdwarsweg/Molendijk zuid
Jan ter Horststraat en Westerstraat
Dannenberg
Hagweg
Baankamp/Weijerdstraat/Bleekstraat en omgeving
Tabaksgaarden en omgeving
Zuiderstraat - Esstraat

C Naoorlogse uitbreidingen

Verenlandweg
Molenbeekpark, Stokmansveldweg en wethouder H.H. Korteboslaan
Omgeving De Schutse
Parkstraat, Smittenbelt, Parkstede en omgeving
Wijk 't Lenfert
De Hofstee
Plan Zuid
De Welle
Dokter Stokkersstraat
Hagslagen
Braakmanslanden
Nijverdalseweg-oost, Gravenstraat, De Beumkes
Veeneslagen

D Overige gebieden

De Welle en Sportterreinen
Bedrijventerrein Enterstraat en Reggesteyn


21
21
14
22
1
1
34
10
32
23
24
16
9
32
24
13
29
33
15
24
1
8
17
11
30
18
2
26
7
19
15
3
1
28
20
12
25
2
6
31
34
27
4
2
2
35
35

Legenda

RADIALE LANDWEGEN

1 Wierdensestraat
2 Enterstraat / Schoolstraat
3 Lentfersweg
4 Markeloseweg
5 Elsenerstraat / Arens Baanstraat
6 Holtentorensweg
7 Esstraat / Blinde Banisweg / Welleweg
8 Haarstraat
9 Nijverdalseweg
10 Ligtenbergerdijk
11 Holterstraatweg
12 Banisweg / Hofte

OUDSTE UITLEGGEBIEDEN

13 Hangerad
14 Stationsdwarsweg / Molendijk-Zuid
15 Jan ter Horststraat / Westerstraat
16 Dannenberg
17 Hagweg
18 Baankamp / Weijerdstraat / Bleekweg eo
19 Tabaksgaarden / en omgeving
20 Zuiderstraat / Esstraat

NAOORLOGSE UITBREIDINGEN

21 Verenland
22 Molenbeekpark / Stokmansveldweg / Korteboslaan
23 Omgeving De Schutse
24 Parkstraat / Smittenbelt / parkstede eo
25 Wijk 't Lenfert
26 De Hofstee
27 Plan Zuid
28 De Welle
29 Dokter Stokkersstraat
30 Hagslagen
31 Braakmanslanden
32 Nijverdalseweg-Oost / Gravenstraat / De Beumkes
33 Veeneslagen

OVERIGE GEBIEDEN

34 De Welle / sportterreinen
35 Bedrijventerrein Enterstraat / CSG Reggesteyn