B Woningbouw in oudste uileggebieden (circa 1900 - 1950)

Gebiedsbeschrijvingen

13. Hangerad

De buurt is gebouwd tussen 1910 en 1930 en bestaat naast Hangerad uit de Weverstraat, de Spuitstraat en de Bloemstraat. De buurt wordt gekenmerkt door smalle straatprofielen (9 m tussen de voorgevels). Door de specifiek Rijssense bouwwijze (boerderijtypes), die bestaat uit panden met een sterk individuele uitstraling, is er sprake van een karakteristiek geheel.

14. Stationsdwarsweg/ Molendijk zuid

Langs de Stationsdwarsweg staan aan de zijde van het spoor villa's. Het zijn vrijstaande en halfvrijstaande 'commies en bazenhuizen' op ruime kavels. Het straatprofiel is ruim van opzet. Aan de zuidzijde van de straat staan kleinere woningen voor arbeiders direct op de straat of met een kleine voortuin, die onderling op korte afstand staan. Aan de Molendijk zuid is sprake van eenzelfde beeld op het deel tussen de Wierdensestraat en de Stationsdwarsweg, hier staat ook een karakteristiek fabriekspand met molenromp.

15. Jan ter Horststraat en omgeving

De straat ligt direct ten westen van de kern van Rijssen parallel aan de Haarstraat in het verlengde van de Bevervoorde. De Jan ter Horststraat is ontstaan als landweg en werd vanaf de 19de eeuw bebouwd met landarbeiderswoningen. De straat heeft een smal profiel waarbij de woningen direct grenzen aan de stoepen. De stoepen behoorden origineel bij de woningen en zijn later openbaar gebied geworden.

16. Dannenberg

Ten noorden van de spoorlijn is in het begin van de 20ste eeuw bebouwing ontstaan langs de Dannenberg. Het gaat veelal om vrijstaande woningen op relatief diepe percelen, die aan de straatzijde zijn voorzien van een kleine voortuin.

17. Hagweg

Deze parallel aan de Holterstraatweg gelegen woonstraat ontwikkelde zich vooral in de jaren '30 en de eerste naoorlogse periode met vrijstaande bebouwing.

18. Baankamp/Weijerdstraat/Bleekstraat en omgeving

Vanaf 1910 ontwikkelt zich ten zuiden van de Haarstraat en ten westen van de kern van Rijssen een woonbuurt aan de Baankamp. Veel woningen hebben de ruimtelijke kenmerken van een boerderij. Deze woningen hebben een grote breedte en een wolfseind als dakbeëindiging van de voorgevel. De woningen staan aaneengesloten, zonder voortuin, direct langs de stoep. Alle woningen zijn vrijstaand. De Weyerdstraat en de Bleekstraat zijn ontstaan nabij de stadsbleek die hier omstreeks 1900 aanwezig is. De bleek is grasweide om het linnengoed in de zon te laten bleken. Een bron voorzag de wasvoorziening van schoon water. De - veelal vrijstaande - woningen staan aaneengesloten langs de stoep. De meeste woningen staan, zonder voortuin, direct aan de stoep.

19. Tabaksgaarden en omgeving

De Tabaksgaarden vormt de verbinding tussen de Esstraat en de Van den Broekestraat. De laatstgenoemde straat komt uit op een pleintje. Haaks op de Tabaksgaarden lopen de Wilhelminastraat en de Zuiderstaat naar het zuiden. De Tuinstraat vormt de verbinding tussen de Wilhelminastraat en de Arend Baanstraat. De buurt wordt gekenmerkt door individuele, vaak beeldbepalende woningen. De woningen staan nagenoeg aaneengesloten langs de straat.

20. Zuiderstraat - Esstraat

Aan de Zuiderstraat is op projectmatige wijze woningbouw gepleegd voor arbeidersgezinnen in de vorm van twee-onder-een-kapwoningen. Ook langs de Esstraat is met name in het middelste deel een dergelijke vorm van woningbouw gerealiseerd rond de jaren '40. Tussen de Hendrik Jan van Opstalstraat en de Wijnand Zeeuwstraat is verder sprake van individuele woningbouw. De woningen langs de Esstraat liggen direct aan de straat op korte onderlinge afstand. Aan de Zuiderstraat ligt voor de woningen een pad. Tussen het pad en de rijbaan liggen groenstroken of parkeerplaatsen.

Welstandsbeleid

Er is een grote mate van coherentie in deze wijken, hoewel de meeste panden individueel zijn. Kenmerkend zijn de overeenkomsten in hoofdvorm, de strikte rooilijn, de gelijkmatige korrelgrootte en het kleur- en materiaalgebruik. Deze wijken zijn van historisch belang en dienen zoveel mogelijk te worden behouden. Nieuwe invullingen dienen zorgvuldig de bestaande karakteristieken te respecteren. Afwijkende vormgeving is wel mogelijk voor bijzondere functies en openbare gebouwen.

Beleidsregels

1. De belangrijkste bebouwingskarakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden behouden.
2. Bij nieuwbouw dient te worden gestreefd naar kleinschaligheid en een gevarieerd straatbeeld.
3. Op bijzondere plekken zoals op kruispunten en voor openbare of bijzondere functies is een grootschaliger of anderszins afwijkend bebouwingsbeeld mogelijk, maar deze dient een hoge architectonische kwaliteit te bezitten.

Situering

- De bebouwing dient zich te richten naar de openbare ruimte en te worden afgestemd op de plaatselijke situatie of zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving.
- De panden dienen op een regelmatige afstand van elkaar te worden gesitueerd en te worden afgestemd op de directe omgeving, waarbij deze afstand nabij het centrum van de kernen kleiner is dan richting het buitengebied.
- Bijgebouwen worden zo gesitueerd dat zij het hoofdgebouw niet overheersen.
- Openbare gebouwen en bijzondere functies kunnen afwijkend gesitueerd zijn, mits dit niet conflicteert met de directe omgeving.

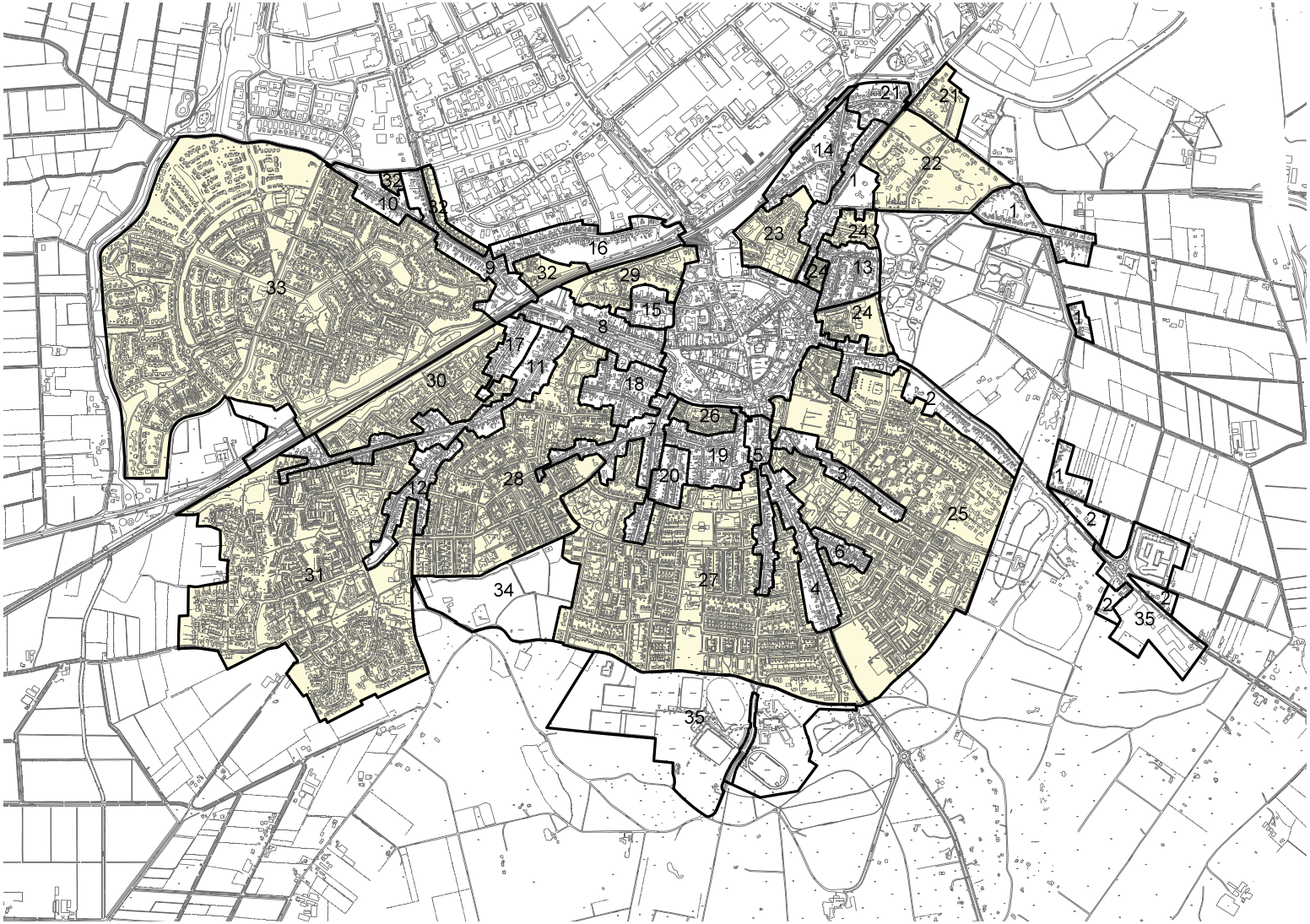
Vormgeving

- De bebouwing dient te bestaan uit individueel te onderscheiden panden van ongeveer gelijke breedte. Ook aaneengesloten bebouwing dient in dit beeld te passen.
- De hoofdvorm van de bebouwing dient te worden afgestemd op de overheersende hoofdvorm in de directe omgeving.
- Vernieuwing is mogelijk, maar deze dient een hoge architectonische kwaliteit te bezitten. Dit wordt ook beoordeeld aan de hand van de criteria uit paragraaf 5.2. van het algemeen deel van deze welstandsnota.
- Op bijzondere plekken zoals op kruispunten en voor openbare of bijzondere functies is een grootschaliger bebouwingsbeeld mogelijk, mits dit niet te zeer conflicteert met de directe omgeving. Deze plannen worden mede beoordeeld aan de hand van de criteria uit paragraaf 5.2. van het algemeen deel van deze welstandsnota.
- Gevels die grenzen aan het openbaar gebied zijn voorzien van gevelopeningen.
- Aanbouwen en bijgebouwen moeten in vormgeving aansluiten bij het bestaande gebouw en mogen die in schaal en maat niet overheersen.
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen op elkaar afgestemd te zijn en niet te conflicteren met de directe omgeving.
- Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden.

Detaillering

- Kleur- en materiaalgebruik dienen te worden afgestemd op de directe omgeving conform de gebiedsbeschrijving.
- De detaillering en kleur- en materiaalgebruik van aanbouwen en bijgebouwen dienen aan te sluiten bij de detaillering van het bestaande gebouw en mogen die niet overheersen.
- Bij veranderingen aan bestaande bebouwing dient de detaillering de oorspronkelijke detaillering te respecteren.

Voor monumenten gelden de algemene criteria van paragraaf 5.3. van de gemeentelijke welstandsnota. Voor reclame gelden de algemene criteria uit paragraaf 5.4. Voor erkers gelden de algemene criteria uit paragraaf 5.5.


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