



WELSTANDSNOTA RIJSSEN-HOLTEN

Rijssen Bedrijven *Gebiedsgerichte criteria*

31 mei 2012

3

1.0 Rijssen bedrijven gebiedsgerichte criteria

1.1 Inleiding	05
1.2 Gebiedsomschrijving	05
1.3 Bebouwing	06
1.4 Welstandsbeleid	07

A	Hoofdroutes	11
B	Kryptonstraat en omgeving	13
C	Kantoorlocatie Reggesingel	15
D	Bedrijven standaard	17

1.0 Rijssen Bedrijven Gebiedsgerichte criteria

1.1 Inleiding

Dit document bevat het gebiedsgerichte welstandsbeleid en de bijbehorende criteria voor de bedrijventerreinen De Mors en Plaagslagen ten noorden van de kern Rijssen.

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 welstandscrite-

ria 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 Gebiedsomschrijving

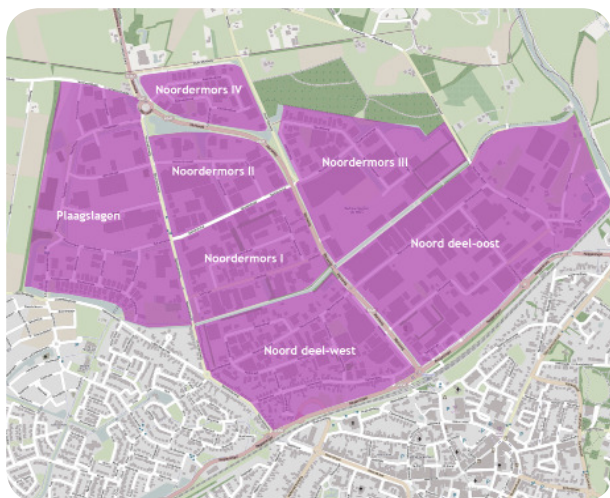
De Mors was tot in de twintigste eeuw een gemeenschappelijk relatief laaggelegen weidegebied in eigendom van de stad Rijssen. De naam Plaagslagen komt van 'ploegslagen' en was wel verkaveld en in particulier eigendom in gebruik als hooiland. Pas in de tweede helft

van de twintigste eeuw wordt het gebied verkaveld. De eerste kleinschalige industrie verschijnt in de jaren zestig van de vorige eeuw.

De Mors en Plaagslagen worden begrensd door de Regge, het Noorderbos, het landbouwgebied het Ligtenbergerveld, de wijk Veeneslagen en de Reggesingel langs de spoorlijn Deventer – Almelo. De Mors is planmatig ontwikkeld tussen 1970 en 1992. De gronduitgifte in Plaagslagen is eind jaren negentig van de vorige eeuw gestart. Plaagslagen en De Mors vormen samen een groot zakelijk ingericht bedrijventerrein. Daarbij is bij de ontwikkeling van de oudere delen van De Mors, tegen de woonbebouwing van Rijssen, minder aandacht geweest voor de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein dan in de nieuwere delen en in Plaagslagen. Het gebied wordt doorsneden door drie belangrijke ontsluitingswegen voor Rijssen. De belangrijkste route is de Morsweg die ter hoogte van het station aantakt op de Reggesingel en hier ook een aansluiting heeft op de route rond het centrum van Rijssen. Vroeger was de Nijverdalseweg de hoofdontsluiting van Rijssen vanaf de noordzijde. Op de derde plaats komt de



Plaagslagen, de hoofdroute over het gelijknamige deel van het bedrijventerrein. Deze weg ontsluit niet alleen de aanwezige industrie, maar is ook een route naar de wijk Veeneslagen. Een grote rotonde aan de noordzijde van De Mors – Plaagslagen vormt het verdeelpunt van deze drie hoofdroutes en is daarmee een belangrijke poort naar Rijssen. De drie routes zijn vrijwel over de gehele lengte ruim voorzien van openbaar groen. Hierdoor onderscheiden ze zich van de overige zakelijk ingerichte wegen op het bedrijventerrein. Alleen de Morsweg ontbeert in het meest zuidelijke deel een dergelijke groene inbedding. Bijzonder aan de Morsweg is het asymmetrische profiel. De Morsweg is naast de oorspronkelijke route gelegd. Deze route is omgevormd tot fietspad met een laanbeplanting aan weerszijden. Deze bomen vormen tevens een ruimtelijke begeleiding van de naastgelegen rijbaan voor het gemotoriseerde verkeer.



1.3 Bebouwing

Hoofdroutes; de Morsweg, de Nijverdalseweg, de Plaagslagen en de Reggesingel

De bebouwing langs de hoofdroutes staat niet strak in de rooilijn. Ook is, vooral langs de Morsweg, veel bebouwing niet georiënteerd op deze weg, maar op de zijstraten. Hierdoor ontbreekt een duidelijke wandvorming langs deze wegen. Hetzelfde geldt voor de Reggesingel. Dit is een belangrijke route door Rijssen langs de spoorlijn Deventer – Almelo. Veel bebouwing is met achterkanten naar deze weg gelegen, omdat de feitelijke ontsluiting aan de andere zijde op het bedrijventerrein is georiënteerd.

De Mors

Buiten de hiervoor vermelde hoofdroutes is het bedrijventerrein sober van opzet. Het zuidoostelijke oudere deel, Noord deel Oost, bestaat de bebouwing uit grootschalige hallen met weinig architectonische kwaliteit. Het schaalverschil met woonbebouwing die al aanwezig was voordat het gebied als bedrijventerrein werd ontwikkeld en de woonbebouwing langs de randen is groot. In Noord deel West wisselen grote hallen en

woonhuizen elkaar af in de straatprofielen. Kantoorpanden zijn inpandig of losgeplaatst van de bijbehorende hal. Deze typologie geldt ook voor Noordermors I. Noordermors II is eenduidiger van opzet met voornamelijk grootschalige hallen met een inpandig of losstaand kantoor of showroom. De bebouwing is overwegend op de ontsluitende weg georiënteerd. Noordermors III en IV zijn intern grootschalig van opzet met naar de randen kleinschaligere bedrijven met bedrijfswoningen. In de nieuwere delen van De Mors is meer aandacht geweest voor architectonische kwaliteit dan in de oudere delen. Dit uit zich vooral in representatieve kantoren of showrooms.

Plaagslagen

Bedrijventerrein Plaagslagen is, d.d. voorjaar 2011, niet volledig uitgegeven en bebouwd. De al aanwezige bebouwing laat duidelijk zien, dat de gemeente Rijssen-Holtens een kwaliteitsslag wil maken wat betreft de architectonische kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de inrichting van de openbare ruimte. Dit leidt ertoe dat de weg Plaagslagen een ruim groen profiel heeft gekregen en dat bebouwing meer eenduidigheid vertoont wat betreft rooilijn, oriëntatie en materiaal- en kleurgebruik.



Kantoorlocatie Reggesingel

Het deel Reggesingel ter hoogte van de Regge is ontwikkeld als kantoorlocatie. De gebouwen hebben een hoge architectonische kwaliteit. Ze liggen vrij in de ruimte, waarbij de directe omgeving van de gebouwen zorgvuldig is afgestemd op de architectuur.

Kryptonstraat e.o.

Aan de Kryptonstraat zijn kleinschalige bedrijven ontwikkeld met bedrijfswoningen achter de bedrijfshallen. Deze woningen, gelegen aan een brede watergang, markeren de overgang van het bedrijventerrein naar woonwijk Veeneslagen. Door de kleinere schaal van de woningen achter de bedrijfshallen wordt een overgang gemaakt naar de woningen van de woonwijk.

1.4 Welstandsbeleid

Het ruimtelijk beleid voor de bedrijfsterreinen De Mors en Plaagslagen is vastgelegd in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Rijssen, Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Noord 2008 en Noordermors 2007 en het

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Plaagslagen 1999. Voor kantoorlocatie Reggesingel is alleen het bestemmingsplan vigerend. Omdat het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Mors volledig is bebouwd, vervalt het beeldkwaliteitsplan voor dit gebied. Het college heeft gelijktijdig met voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Rijssen het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Noord 2008 vastgesteld en opiniërend behandeld in de commissie. De definitieve vaststelling zal gelijktijdig met de vaststelling van de welstandsnota plaatsvinden.

Inzet van de beeldkwaliteitsplannen voor De Mors en Plaagslagen is het maken van een kwaliteitsslag in de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing. De meeste sturing daarop gaat uit naar de hoofdroutes Morsweg, Nijverdalseweg, Plaagslagen en Reggesingel. Wat betreft de Morsweg en de Reggesingel wordt dit ondersteund door het bestemmingsplan. Voor de zone naast deze wegen geldt een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan bedrijven omgezet kunnen worden naar kantoren. Daarnaast vragen de kantoorlocatie Reggesingel en de overgang van het bedrijventerrein Plaagslagen naar de wijk Veeneslagen,

de Kryptonstraat om extra aandacht bij het opstellen van welstandscriteria. We onderscheiden de volgende gebieden:

- A. Hoofdroutes
- B. Kryptonstraat e.o.
- C. Bedrijven standaard
- D. Kantoorlocatie Reggesingel

Voor de kantoorlocatie Reggesingel wordt vanwege de hoge architectonische kwaliteit voorgesteld de bouwplannen ook te toetsen op de Algemene criteria, § 5.2 uit het algemene deel van deze welstandsnota.

Daarnaast zal extra aandacht uitgaan naar de overgang van het totale bedrijventerrein naar het omliggende buitengebied.



