

C Naoorlogse uitbreidingen Holten

Gebiedsbeschrijvingen

Structuur algemeen

Na 1950 zijn er langs de historische invalswegen en rondom de kern verschillende woonwijken gerealiseerd. De eerste uitbreidingen vonden plaats in noordoostelijke richting (De Kol), aan weerszijden van de Kolweg, rond de Schoolstraat, Pastoriestraat en langs de Gaardenstraat en de Haarstraat. Gelijktijdig vond er een verdichting en vervanging van de bebouwing aan de invalswegen plaats. Vanaf de jaren '70 werd de wijk De Haar ten westen van de Vrijheidslaan gebouwd. Hierop volgden Kollingserf en Beuseberg in de jaren '80. In de jaren '90 werd de wijk Lukensveld ten oosten van de Beusebergweg gebouwd. De meest recente uitbreidingswijk in Holten is De Liesen aan de westzijde van Holten. De bebouwing in de uitbreidingswijken bestaat vrijwel geheel uit woningbouw. Overige functies bestaan uit enkele scholen en andere openbare gebouwen. De verschillende uitbreidingswijken vertonen in situering en typologie van de bebouwing de kenmerken van het tijdperk waarin ze werden gerealiseerd.

15. De Kol

Structuur

Dit gebied heeft een rechthoekig stratenpatroon van hoofd- en zijstraten. Hieraan bevinden zich halfvrijstaande woningen en strookbebouwing in een blokverkaveling. De wegprofielen zijn opgebouwd uit een smalle straat, parkeerhavens aan één of beide zijden, trottoirs, soms met een smalle groenstrook (gras), ondiepe voortuinen en de woningen. Op een aantal plaatsen staan de woningen haaks op de weg en zijn ze slechts via een voetpad te bereiken. Het parkeren gebeurt hier geconcentreerd in parkeerhavens op straat. Aan de randen van de wijk, langs de Rijssenseweg en daarachter bevindt zich een gedeelte met semi-bungalows op ruimere kavels. Deze wijk wordt middels een lusontsluiting met de rest van de wijk verbonden. In de wijk wordt er bijna overal op straat geparkeerd, maar in de villawijk op het eigen erf. Groen is aanwezig in plantsoentjes, vaak op de kop van de rijtjes.

Een recente uitbreiding is er aan de Lookermolen aan de Rijssenseweg; een cluster van projectmatig gebouwde (half) vrijstaande woningen. Langs de Rijssenseweg markeren een aantal villa's de toegang.

In het kader van de ontwikkeling van een woonwijk op de plek van het bedrijventerrein en de ontlasting van het centrum van Holten voor het verkeer is een nieuwe centrumlus gepland, het Wansinktracé. Onderdeel van het bestemmingsplan is het ontwikkelen van een nieuw woongebiedje ten westen van het tracé. Hiervoor zijn de bestaande woningen aan de H.J. Wansinkstraat gesloopt en is een nieuw, lensvormig pleintje aangelegd dat het achterterrein ontsluit. Aan de H.J. Wansinkstraat worden woningen met een hoge gootlijn gerealiseerd, aan het pleintje zijn dit woningen met een lage goot.



Bebouwing

De bebouwing bestaat uit strookbebouwing en (half)-vrijstaande woningen van maximaal twee bouwlagen en een kap. Meest voorkomende kapvorm is het zadeldak. De hoofdvorm is eenvoudig. Schuren en bijgebouwen bevinden zich op de binnenterreinen. De woningen richten zich naar de openbare ruimte. De gevels zijn vlak. Aan de Lookermolen staan woningen met schilddaken in jaren '30-stijl. Deze woningen zijn twee lagen met kap.

Detailering

De gevels zijn overwegend opgetrokken in rode of gele bakstenen. De daken hebben donkergrijze, donkerbruine of rode pannen. Lichtgekleurde gevels komen soms voor. De detailering is eenvoudig. Sommige rijtjes hebben een houten gevelbekleding of plaatmateriaal op de gevel. Dakkapellen komen voor, maar vooral op het achterdakvlak. De gevelopeningen op de begane grond zijn groot (doorzonwoningen).

16. Schoolstraat, Haarstraat en omgeving

Structuur

Zowel de omgeving van de Schoolstraat als die van de Haarstraat is opgebouwd uit blokvormige straten. De straten hebben aan weerszijden trottoirs die worden begrensd door de voortuinen van de woningen die op relatief kleine afstand van de straat staan.

Bebouwing

Langs de Tuinstraat, de Schoolstraat en de Pastoriestraat staan een aantal rijtjeswoningen en twee-onder-een-kapwoningen in typische jaren '50-stijl. Ook aan de Gaardenstraat en de Haarstraat staan vergelijkbare woningen. De overheersende hoofdvorm is twee lagen met een zadeldak.

Detailering

Het materiaalgebruik is overwegend een rode, roodbruine of gele steen voor de gevels, en een rode of zwarte pan.



17. De Haar

Structuur

Deze wijk is grotendeels planmatig opgezet en vertoont een grote mate van herhaling en eenheid. Vanaf de Koningin Wilhelminastraat lopen doodlopende dwarsstraten die weer uitmonden in hofjes. Hieraan bevinden zich de strookbebouwing en een blokverkaveling. De rijtjes richten zich naar de openbare ruimte, de straat of het hofje. Parkeren gebeurt geconcentreerd op straat.

Bebouwing

De hoofdvorm is overwegend twee lagen met een zadeldak. Typerend voor deze wijk zijn de paneelvullingen in de gevels. Veel hiervan zijn al vervangen, soms is dit projectmatig gebeurd en is de eenheid gewaard. Op andere plekken is er meer onderlinge variatie. Er zijn een aantal lage rijtjes met seniorenwoningen. Langs de Houtweg en de Aaltinksweg bevinden zich vrijstaande villa's en semibungalows op ruime kavels. Stijl en materiaalgebruik variëren.



De meeste panden hebben één bouwlaag en een flauw hellend dak. Hogere woningen en meer bouwlagen en platte daken komen soms ook voor. De percelen hebben veel bomen en hoogopgaand groen, de woningen zijn soms nauwelijks zichtbaar vanaf de weg. De bebouwing tussen de Larenseweg en de Klompsteeg stamt uit de jaren '70 en later. De wijk wordt ontsloten door doodlopende straten en hofjes. De bebouwing richt zich naar de openbare ruimte. Er wordt op het eigen erf, of geconcentreerd in parkeerhavens geparkeerd. Niet altijd is duidelijk wat achtergevel is en wat voorgevel. Carports en garages bevinden zich meestal voor de woningen. De bebouwing bestaat uit rijtjeswoningen, geschakelde woningen, en halfvrijstaande woningen. Langs de Looikolkstraat bevindt zich een cluster geschakelde woningen met een piramidevormig dak.

Detailering

Het kleur- en materiaalgebruik varieert. Een roodbruine gevelsteen komt het meest voor. Andere gevelmaterialen zijn grijze betonsteen en houten gevelbetimmeringen. Voor het dak worden donkerbruine betonpannen vaak toegepast.

18. Kollingserf, Mossinkserf en Bessinkpasstraat

Structuur

De woningen staan aan straten met een rondgaande structuur. De woningen staan op wisselende afstand van de straat in verspringende rooilijnen. Ook binnen een rijenblok komen terugspringende voorgevels voor.

Bebouwing

Langs het Kollingserf en Mossinkserf staan geschakelde woningen van één tot twee lagen met een kap. De woningen langs de Bessinkpasstraat hebben een typerend afgetopt zadeldak. Andere voorkomende woningtypes zijn de halfvrijstaande en de vrijstaande woning.

Detailering

Het kleur- en materiaalgebruik wordt gedomineerd door roodbruine gemetselde gevels, houten gevelbetimmeringen en donkerbruine pannendaken.



19. Beuseberg

Structuur

De opbouw van de buurt wordt gekenmerkt door geknikte of gebogen straten die tezamen een rondgaande structuur vormen. Op een aantal centraal gelegen plaatsen komen groenvoorzieningen voor.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen. De bebouwing is één of twee bouwlagen met kap. De nokrichting is parallel aan of haaks op de straat.

Detailering

De bebouwing is opgetrokken uit geel of roodbruin metselwerk en afgedekt met een rood, roodbruin of grijs pannendak.



20. Lukensveld

Structuur

Dit is de voorlaatste uitbreidingswijken van Holten. De wijk heeft een rond of geknikt lopend stratenpatroon.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit geschakelde woningen, stroken met appartementen en vrijstaande woningen langs de randen van de wijk. Er wordt zoveel mogelijk op het eigen erf geparkeerd. Er is aandacht besteed aan langzaamverkeersroutes en groenzones.

Aan het Lukensveld heeft een beeldkwaliteitplan ten grondslag gelegen. Hierdoor is in stijl, kleur en materialen een vrij coherente wijk ontstaan. De gevels zijn opgetrokken in een warme gele/lichtbruine steen. De daken hebben rode pannen. De meest voorkomende hoofdvorm is twee bouwlagen en een grote kap. Meestal hebben de woningen een zadeldak met de nok parallel aan de weg.



De bijzondere bebouwing, zoals de appartementengebouwen, de scholen en het verzorgingstehuis, vallen door hun grotere schaal en soms afwijkend kleur- en materiaalgebruik op tussen de woonbebouwing.

Detailering

Rond de Liezenweg is er een grotere variatie in kleur- en materiaalgebruik dan elders in de wijk.

21. De Liesen

Structuur

De Liesen is de nieuwste woonuitbreiding aan de zuidwestzijde van het dorp Holten. De eerste fase bestaat uit circa 170 woningen. De hoofdontsluiting bestaat uit de Distelvinder die vanaf een rotonde in de Larenseweg de buurt inloopt. Ten oosten hiervan ligt een kleine buurt met een rondgaande stratenstructuur, ten westen van de hoofdontsluiting ligt een groter woongebied met een meer rechthoekig stratenpatroon. In het beeldkwaliteitsplan dat ten grondslag ligt aan de bebouwing is sprake van twee soorten gebieden; de randen en gebieden die visueel afgesloten zijn.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen aan de randen en binnenin het plan komen ook rijtjeswoningen voor. De bebouwing aan de randen van het plan heeft een lage gootlijn met naar de binnenzijde de mogelijkheid voor een hoge gootlijn.



Binnenin het plan zijn zowel een hoge als een lage gootlijn toegestaan. Alle bebouwing is afgedekt met een kap. De kappen zijn zadeldaken waarbij de nokken, met uitzondering van de vrijstaande woningen, evenwijdig aan de straat zijn gelegen. Alle woningen kennen een ruime afstand tot de straat.

Detailering

De bebouwing aan de randen kent donkere en natuurlijke kleuren met een terughoudend karakter waarbij lichte kleuren en stucwerk zijn uitgesloten. Binnenin het plan is de eis dat de bebouwing aan één zijde van de straat qua kleur- en materiaalgebruik op elkaar is afgestemd.

Ten oosten van de Distervlinder zijn de daken donkerrood of roodbruin, ten westen hiervan donkergrijs. De drie meest oostelijk gelegen woningen kennen een rieten kap waarbij lessenaardaken niet zijn toegestaan.

22. Dijkerhoek Boerendanssteeg en zuidzijde Maatmansweg

Structuur

De Boerendanssteeg ligt tussen de Maatmansweg en de Dijkerhoekseweg en is alleen aan de noordzijde bebouwd. De Maatmansweg kent aan de zuidzijde naoorlogse bebouwing.

Bebouwing

De bebouwing is gerealiseerd in de jaren '50, '60 en '70 en bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen van het type één of twee bouwlagen met kap. De nokrichting is, met uitzondering van drie vrijstaande woningen aan de Maatmansweg, evenwijdig aan de weg.



Detaillering

De woningen zijn opgetrokken uit geelbruin of rood metselwerk met rode, roodbruine of grijze pannendaken.



23. Dijkelhoek Hakkertsweg

Structuur

De Hakkertsweg loopt vanaf de Dijkelhoekseweg naar het westen.

Bebouwing

De Hakkertsweg is aan weerszijden bebouwd met vooral vrijstaande woningen en één blokje twee-onder-een-kapwoningen. De woningen zijn gebouwd in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw.

De woningen kennen één bouwlaag met kap waarbij de kap een zadeldak is met mogelijk wolfseinden.

Detaillering

De woningen zijn opgetrokken uit roodbruin metselwerk met rode, roodbruine of grijs-zwarte pannendaken.

24. Dijkelhoek Essensteeg

Structuur

De Essensteeg is een nieuwe verbinding tussen de Dijkelhoekseweg en de Hakkertsweg en vormt de meest recente uitbreiding van de kern Dijkelhoek. In het westelijke deel van de Essensteeg is een lensvormig groengebiedje gelegen.

Bebouwing

Langs de westzijde van de Essensteeg staan vrijstaande woningen. De woningen zijn één of twee bouwlagen met kap en zijn afgedekt met een zadeldak waarbij ook wolfseinden voorkomen. De nokrichting is haaks op de weg bij vrijstaande woningen en parallel aan de weg voor rijtjeswoningen en twee-onder-een-kapwoningen.

Detaillering

De woningen zijn opgetrokken uit roodbruin metselwerk met rode, roodbruine of grijs-zwarte pannendaken.

Welstandsbeleid Verantwoording

De grootschalige naoorlogse uitbreidingen herbergen een ruime variatie aan woningtypes. Binnen een straat of buurt is er meestal een grote mate van eenheid en herhaling in schaal, maat, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. De bebouwing langs de randen bevindt zich vaak aan een doorgaande weg of is gericht op het buitengebied. Dit stelt hogere eisen aan de architectonische kwaliteit. Gestreefd dient te worden naar het behouden van de basiskwaliteiten. Nieuwe invullingen op stedenbouwkundige schaal zijn mogelijk en op sommige plekken zelfs gewenst om de wijk, het bouwblok of de straat een kwaliteitsimpuls te geven. Bij veranderingen aan bestaande bebouwing dient rekening te worden gehouden met het feit dat een kleine wijziging een grote invloed kan hebben op het straatbeeld, met name in die gebieden waarbij sprake is van seriematige woningbouw. Afwijkende en opvallende vormgeving is mogelijk op strategische locaties, zoals bij de ingang tot een wijk, op kruispunten en langs doorgaande wegen. Wel dient deze een hoge architectonische kwaliteit te bezitten.



Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden gerespecteerd.
2. Aan de randen met het buitengebied dient de bebouwing aan te sluiten op de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied.
3. Vernieuwing is mogelijk, mits deze minimaal een gelijkwaardige (en bij voorkeur hogere) architectonische kwaliteit bezit.



Welstandscriteria

Situering

1. De situering van de bebouwing dient te worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
2. In gebieden waarbij in de situering sprake is van een grote mate van eenheid en herhaling, mogen nieuwe invullingen dit beeld niet verstoren. tenzij ze op zich een nieuwe stedenbouwkundige eenheid vormen.
3. Openbare gebouwen en bijzondere functies kunnen afwijkend zijn gesitueerd.
4. Langs doorgaande wegen en op zichtlocaties mogen bijgebouwen het hoofdgebouw niet overheersen en het straatbeeld niet verstoren.

Vormgeving

1. Binnen een architectonische of stedenbouwkundige eenheid dient de vormgeving van een individueel gebouw te worden afgestemd op de vormgeving van de bebouwing in de omgeving. Hierbij zal speciaal worden gelet op schaal, maat, hoofdvorm, kapvorm en gevelindeling.
2. In gebieden met meer onderlinge variatie kan de vormgeving van een gebouw afwijkend zijn, mits deze wel in maat en schaal aansluit bij de omgeving.
3. Langs doorgaande wegen, op belangrijke zichtlocaties en aan de randen met het

buitengebied dient in de situering rekening te worden gehouden met de zichtbaarheid van zijgevels, achtergevels en bijgebouwen.

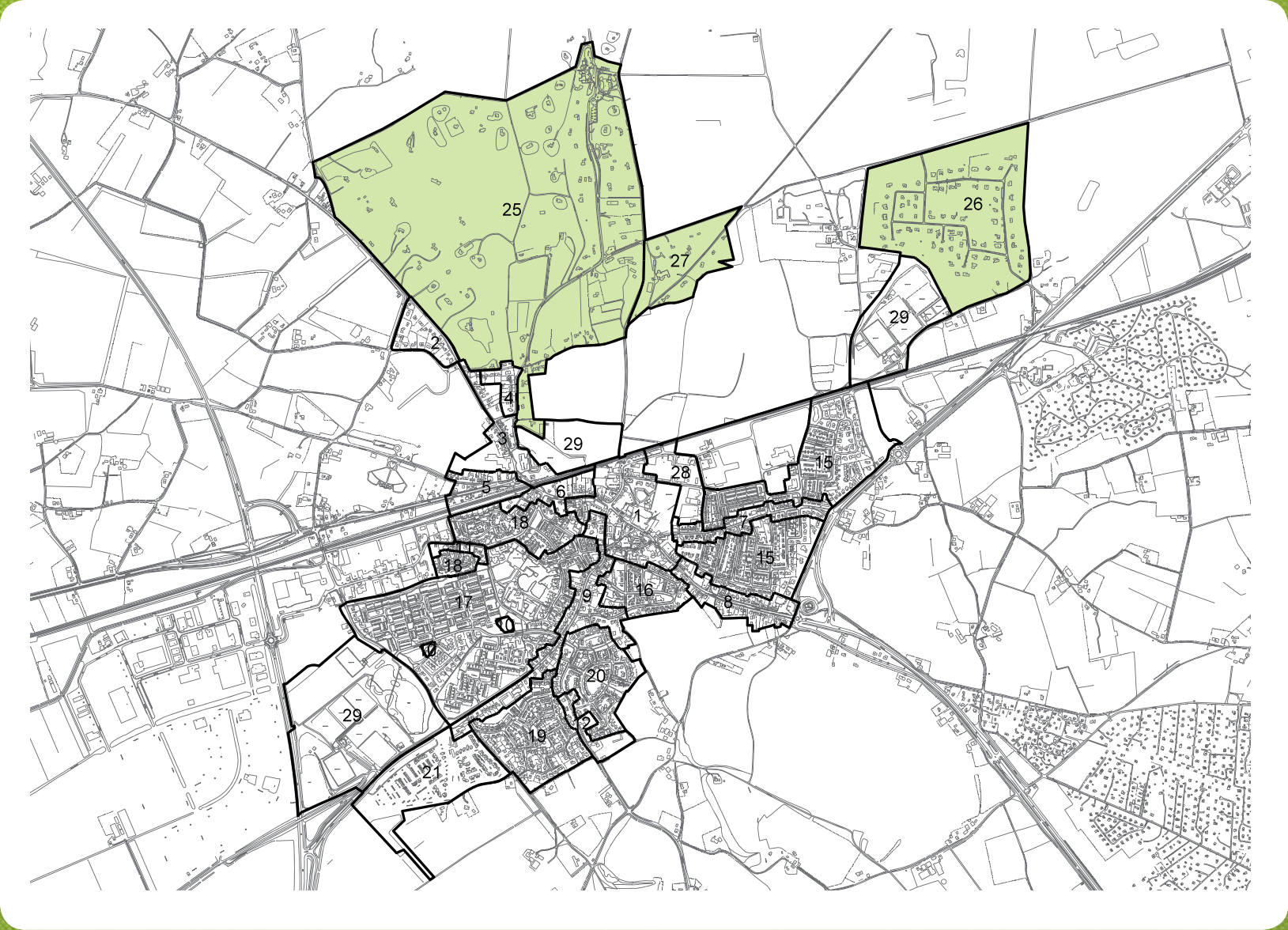
4. Aan de randen met het buitengebied dient de bebouwing zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied.
5. De vormgeving van openbare gebouwen en bijzondere functies kan afwijken van de vormgeving in de directe omgeving.
6. De vormgeving van aanbouwen en bijgebouwen dient aan te sluiten op die van het hoofdgebouw en deze niet te overheersen. Ook mogen deze het bestaande straatbeeld niet verstoren.
7. De plaats, verhouding en afmetingen van de raam- en deuropeningen dienen op elkaar te worden afgestemd.
8. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden.

Detailering

1. Binnen een architectonische of stedenbouwkundige eenheid dienen de detailering en het kleur- en materiaalgebruik te worden afgestemd op de karakteristieken in de directe omgeving.
2. Bij nieuwe, beeldbepalende wijzigingen en toevoegingen aan een gebouw binnen een stedenbouwkundige of architectonische eenheid, zal de eerste aanvraag maatgevend zijn voor latere aanvragen.

3. Detailering, kleur- en materiaalgebruik in gebieden met veel onderlinge variatie is vrij, mits deze de directe omgeving niet verstoort.
4. Openbare gebouwen en bijzondere functies kunnen in kleur- en materiaalgebruik afwijken van hun directe omgeving.

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. Het beleid visuele Lukensveld, 1994 en het beeldkwaliteitsplan de Liesen, 2007 komen te vervallen.



D Bijzondere woongebieden in bos en parkachtige omgeving

Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het boslandschap op de stuwwal is ontstaan in de voorlaatste ijstijd. Het overige bos is ontstaan op voormalige heideterreinen. Karakteristiek in het bosgebied zijn het reliëf en de afwisseling van bos en restanten heideterrein welke samen een gevarieerd beeld opleveren. Paden zijn soms onverhard, wat het natuurlijke beeld versterkt. Het bosgebied in Holten bestaat uit de Holterberg. Op de Holterberg bevindt zich incidentele bebouwing in het bos, min of meer als lintbebouwing langs de Holterbergweg en de Raalterweg. Ook bevinden zich op de Holterberg enige horeca en een museum. Ten oosten van de Holteren ligt het villapark De Look.

De incidentele bebouwing staat in het bos, langs een doorgaande (on)verharde weg.

Er zijn geen trottoirs. Er zijn geen gebouwde erfscheidingen. Het bos loopt als het ware ongehinderd tussen de bebouwing door. Vaak zijn de woningen nauwelijks of niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Villapark De Look bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels. De bebouwing staat in het bos en is niet altijd zichtbaar vanaf de openbare weg.

25. Holterberg

Structuur

Diverse wegen lopen vanuit het dorp Holten naar het noorden de Holterberg op. Het gaat om de Raalterweg, de Ericaweg, de Blikkertweg, de Holterbergweg en de Oude Hellendoornseweg. Vanaf de Ericaweg lopen het Hoge heipad en het Dikkerspad in westelijke richting omhoog. Verder lopen de Enkweg, en de Molenbelterweg en Forthaarsweg in noordoostelijke richting de berg op. De Motieweg vormt de begrenzing van het woongebied in het bos.



Bebouwing

De bebouwing staat veelal verscholen in het bos met uitzondering van enige horecabedrijven. Het gaat om grote volumineuze woningen met een hoofd- en zijbeuk(en). De architectuur is wisselend en zonder uitzondering van een hoog niveau.

Detallering

Het materiaal- en kleurgebruik is overeenkomstig de architectuur van een hoog niveau en sterk wisselend per pand en bouwstijl.

26. Villapark De Look

Structuur

De ontsluiting van het villapark geschiedt vanaf de Forthaarsweg en de Rijssenseweg. Op het park is een rondgaand stratenpatroon met enkele doodlopende straatjes aanwezig dat de kavels van circa 2000 m² groot ontsluit.

Bebouwing

Vanaf 1970 is de bebouwing in het villapark verrezen. Het gaat om vrijstaande woningen met verschillende gevelbeelden, dakvormen en plattegronden.

Detallering

De bebouwing is van het type één of twee bouwlagen met kap of plat afgedekt. Het kleur- en materiaalgebruik varieert van metselwerk tot hout- en plaatmateriaal met platte daken of pannendaken.



Bebouwing

De bebouwing in het bosgebied bestaat uit woningbouw, horeca, enige bedrijven en sport- en recreatievoorzieningen. De woningbouw op de Holterberg bestaat uit grote, vrijstaande woningen op ruime kavels. Het betreft panden van meestal één, soms twee bouwlagen met een grote kap of plat dak. Er zijn verschillende kapvormen: het zadeldak, het schilddak en de lessenaarskap komen voor. De meeste panden hebben een hoofdgebouw en een zijbeuk waarin zich de garage of andere functies bevinden. Er zijn soms losstaande bijgebouwen, dikwijls in dezelfde stijl als het huis ontworpen. De overheersende bouwstijl is traditioneel en landelijk. De Engelse landhuisstijl, witgepleisterde boerderijen, houten chalets en strakke bungalows komen naast elkaar voor. Meer stedelijke types en strakke, moderne vormgeving komen ook voor. De algemene architectonische kwaliteit is hoog.



Recentelijk zijn er ook moderne woningen gebouwd in dit gebied, langs de Holterbergweg en de Raalterweg. Deze villa's hebben soms meerdere niveaus doordat ze tegen de schuine helling aan zijn gebouwd. Elk pand is uniek in vormgeving. Er is een grote afstand tussen de panden. De panden richten zich naar de weg, maar door de grote afstand tussen woning en doorgaande weg valt dit nauwelijks op. Er is vaak een oprijlaan, van de weg afgeschermd door een hek met gemetselde pijlers. Erkers en serres komen vaak voor aan de zijkant of achterkant. Op de flanken van de Holterberg zijn de woningen beduidend groter dan elders in het gebied.



Detallering

De woningen zijn overwegend horizontaal geled. De gevels zijn opgetrokken in metselwerk, soms hout. Gepleisterde gevels komen voor. De daken hebben een gebakken pan, een rieten kap of zijn plat. Dakkapellen, erkers en serres zijn in dezelfde stijl als de woning ontworpen. Het kleurgebruik is divers. Zowel gedekte kleuren als lichte kleuren komen voor. Het kleur- en materiaalgebruik van de overige bebouwing is divers.

27. Bijzondere gebieden

De villa's van Loggers

Langs de Enkweg, de Ericaweg en de Holterbergweg bevinden zich een aantal villa's naar ontwerp van de architect Loggers. Het zijn panden in Engelse landhuisstijl. (onder andere Sonnevank, Jachtwente, de Boschrand, in der Swarten Ruyter). Opvallende kenmerken zijn de plastische gevels, de gecompliceerde kapvormen van overwegend riet, de dakkapellen en de erkers. Deze woningen zijn door hun unieke vormgeving zeer waardevol.

Welstandsbeleid Verantwoording

De bebouwing in het bosgebied is zeer gevarieerd en overwegend van een hoge architectonische kwaliteit. De bouwvolumes zijn groot en er zijn relatief weinig vrijstaande bijgebouwen.

Het boslandschap loopt vrijwel ongehinderd tussen de bebouwing door. Daardoor ligt de nadruk minder op de gebouwen en meer op het bos.

Verschillende bouwstijlen zijn mogelijk in het gebied.

Belangrijk is echter dat de bebouwing zich voegt in de bosrijke omgeving en geen stedelijk karakter heeft.

Voor het gebied de Holterberg zal een beeldkwaliteitplan worden opgesteld.

Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden gerespecteerd.
2. Gestreefd dient te worden naar bebouwing van een hoge architectonische kwaliteit.
3. De bebouwing dient het boslandschap te respecteren en is hieraan ondergeschikt.



Welstandscriteria

Situering

1. De situering van de bebouwing dient te worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.

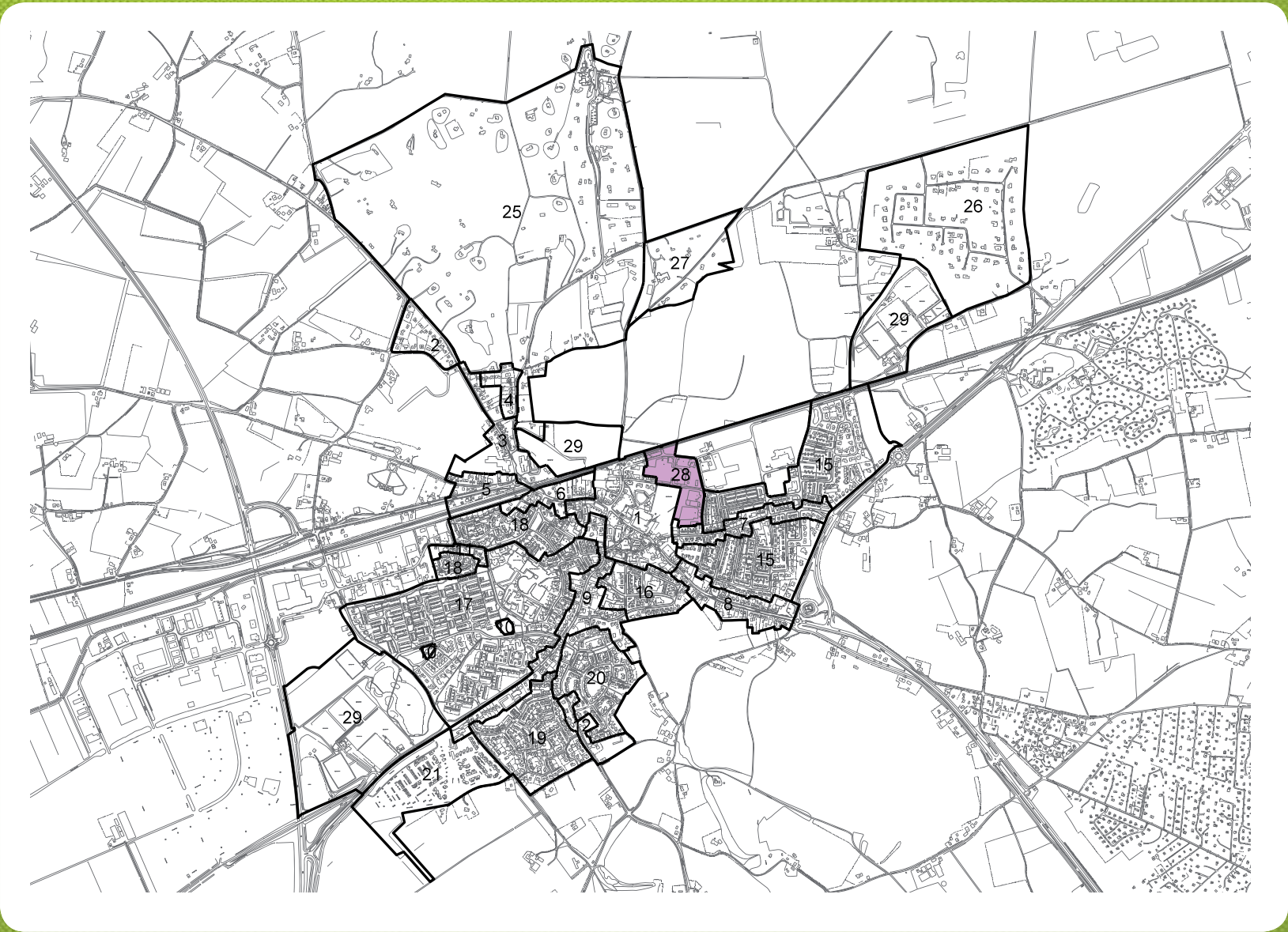
Vormgeving

1. De bebouwing kan in stijl variëren.
2. Langs doorgaande wegen en aan de randen met het open buitengebied dient in de vormgeving rekening te worden gehouden met de zichtbaarheid van zijgevels, achtergevels en bijgebouwen.
3. Bouwplannen worden ook beoordeeld aan de hand van de criteria uit paragraaf 5.2.
4. Aanbouwen en bijgebouwen dienen de vormgeving van het hoofdgebouw te respecteren.
5. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar te zijn afgestemd.
6. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden.

Detaillering

1. Kleur- en materiaalgebruik kunnen variëren, maar dienen de karakteristieken van de bestaande bebouwing in de directe omgeving 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.



E Bedrijventerrein De Kol (28)

Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het bedrijventerrein De Kol wordt getransformeerd in een woongebied. Het deel van het bedrijventerrein dat is gelegen ten westen van de Industriestraat blijft echter gehandhaafd als bedrijventerrein. De Industriestraat en de Waagweg gaan deel uitmaken van de nieuwe wegenstructuur die het centrum van Holten moet gaan ontlasten.

Het bedrijventerrein bestaat uit een aantal grootschalige gebouwen, loodsen en hallen. De structuur van het terrein bestaat uit een eenvoudig rechthoekig stratenpatroon. In het gebied wordt er in het zicht voor de gebouwen geparkeerd of langs de weg. Opslag van goederen is vaak buiten. Er is vrijwel geen groen aanwezig.

Bebouwing

Op het terrein richten de gebouwen zich soms naar de weg, maar lijkt de oriëntatie meer bepaald door de logistiek. Sommige gebouwen hebben geen ramen, maar alleen grote hefdeuren. De bedrijven bestaan uit grote loodsen/hallen van plaatmateriaal en metselwerk. De vormgeving is zuiver functioneel en er is weinig aandacht besteed aan representativiteit. Het betreft gebouwen van één laag, soms is er een apart bijgebouw of kantoorgedeelte. Dit is soms gemetseld. De hoofdvorm is een rechthoekige plattegrond en één laag met een plat dak.

Detallering

De oudere bedrijven zijn opgetrokken in metselwerk en plaatmateriaal, meestal damwand. De kleuren variëren: rood, geelbruin, wit en grijs komen voor. Vanaf de Holterenk zijn de bedrijven langs het spoor goed zichtbaar.



Welstandsbeleid Verantwoording

Het bedrijventerrein kent een diverse bebouwing. Deze kan een kwaliteitsimpuls gebruiken, waarbij de nadruk ligt op kleinschaliger bebouwing van een hogere architectonische kwaliteit. Ook de inrichting van de openbare ruimte verdient de nodige zorg, waarbij vooral aandacht dient te worden gegeven aan parkeergelegenheid en reclame-uitingen.

Beleid

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving te worden gerespecteerd.
2. Bij nieuwbouw en vervanging is vernieuwing mogelijk, mits deze een gelijkwaardige of hogere architectonische kwaliteit bezit.
3. De bebouwing aan de randen met het buitengebied dient de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied te respecteren.
4. Op belangrijke zichtlocaties worden hogere eisen gesteld aan de architectonische kwaliteit van de vormgeving.



Welstandscriteria

Situering

1. De gebouwen dienen zich te richten naar de openbare ruimte of te worden afgestemd op de directe omgeving zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven.
2. Bijgebouwen worden zo gesitueerd dat zij het hoofdgebouw niet overheersen.
3. Op zichtlocaties, langs doorgaande wegen aan de randen met het buitengebied dient bij de situering rekening te worden gehouden met het zicht op achtergevels, achterterreinen en bijgebouwen.

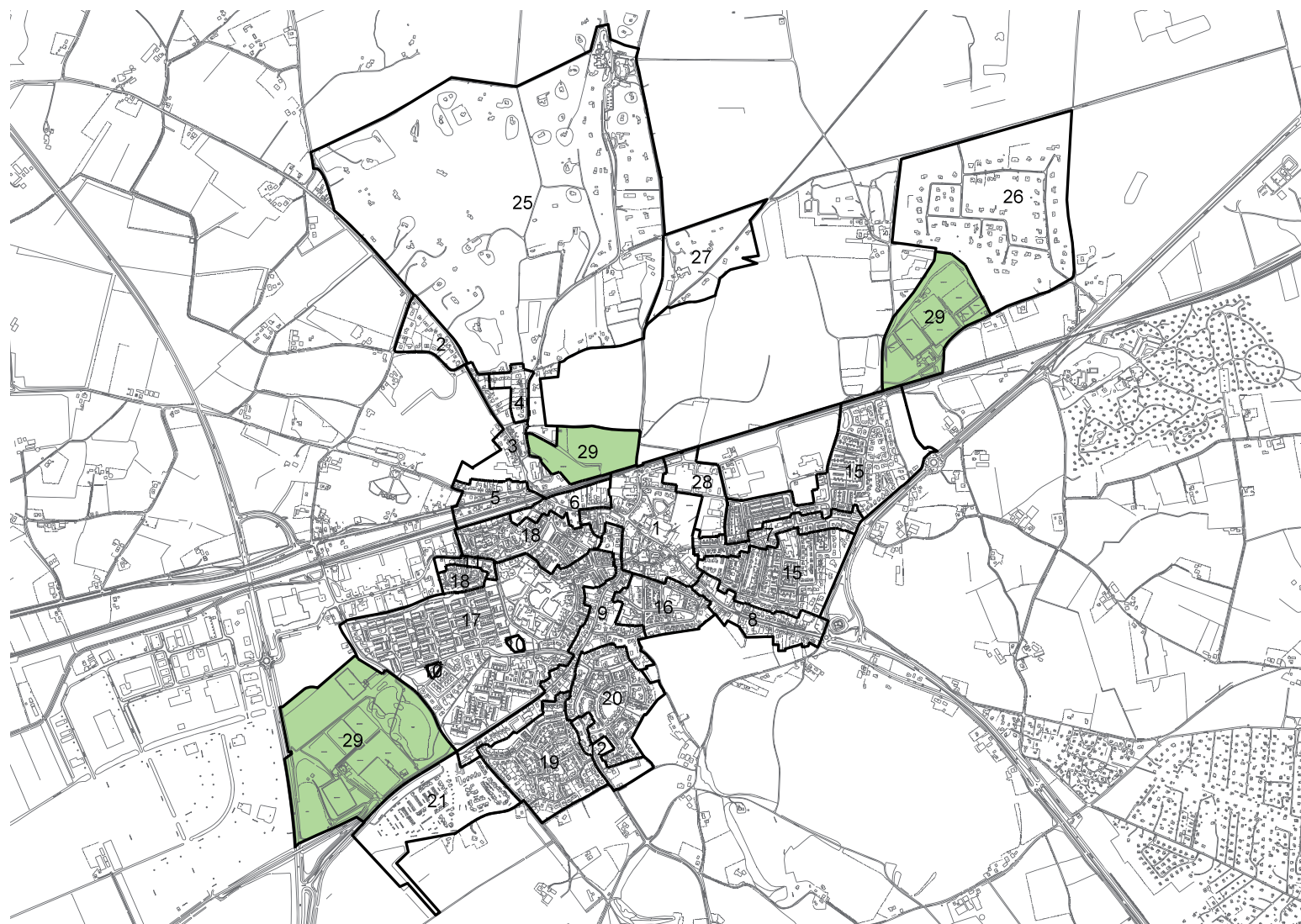
Vormgeving

1. De bebouwing dient in hoofdvorm, schaal en maat te worden afgestemd op de directe omgeving.
2. De vormgeving van aanbouwen en bijgebouwen dient aan te sluiten op en ondergeschikt te zijn aan die van het hoofdgebouw.
3. Vernieuwing is mogelijk, maar dient een gelijkwaardige kwaliteit te bezitten als in de directe omgeving.
4. Grootschalige complexen dienen optisch te worden opgedeeld in kleinere eenheden.
5. Langs doorgaande wegen en op belangrijke zichtlocaties worden bouwplannen voor verandering en nieuwbouw beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit zoals beschreven in paragraaf 5.2.
6. Plaats, verhouding en afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevel dienen op elkaar te worden afgestemd.

Detailering

1. Diverse materialen en kleuren zijn toegestaan, mits deze niet conflicteren met de directe omgeving.
2. Langs de randen met het buitengebied dienen gedekte kleuren en niet-reflecterende materialen te worden toegepast.

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.



F Groengebieden (29)

Gebiedsbeschrijving

Structuur

De Meermanskamp is gelegen ten noorden van de spoorlijn langs de Valkenweg. Het terrein bestaat uit meerdere sportvelden, tennisbanen en de nodige parkeergelegenheid. Het gebied wordt geheel omzoomd door bosschages en heeft hierdoor een introverte structuur.

Het sport- en groengebied 't Vletgoor is gelegen tussen de kern Holten en de N332. Het terrein bestaat uit meerdere sportvelden, een grote vijver en een ijsbaan.

Bebouwing

Op zowel de Meermanskamp als 't Vletgoor staan kleed- en kantinegebouwen van de sportverenigingen. Deze gebouwen hebben één bouwlaag en zijn afgedekt met een kap of een plat dak. De gevels zijn bij kantines open en bij kleedgebouwen veelal relatief gesloten en opgetrokken uit metselwerk. Op de Meermanskamp staat op de hoek van de Valkenweg en de Patrijzenweg een woning.

Op 't Vletgoor is sprake van een woonboerderij in het westen van het gebied.

Detailering

De sportgerelateerde gebouwen kennen een utilitair karakter met een sobere detailering. Het kleur- en materiaalgebruik is wisselend. De aanwezige woning en de woonboerderij kennen een bij de woonfunctie passend kleur- en materiaalgebruik.



Welstandsbeleid Verantwoording

De beide sportterreinen kennen een introvert karakter door de beplanting rondom de velden en tennisbanen. De bebouwing word hierdoor grotendeels aan het zicht onttrokken vanaf de openbare weg. Het welstandsbeleid is er op gericht ruimte te bieden voor vernieuwing van sportgebouwen. De woonboerderij en de woning die bij de sportterreinen zijn te vinden, dienen met respect voor de omgeving te worden behandeld.



Welstandscriteria

Situering

1. De situering van de bebouwing dient te worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.

Vormgeving

1. De bebouwing kan in stijl variëren.
2. Langs doorgaande wegen en aan de randen met het open buitengebied dient in de vormgeving rekening te worden gehouden met de zichtbaarheid van zijgevels, achtergevels en bijgebouwen.
3. Bouwplannen worden ook beoordeeld aan de hand van de criteria uit paragraaf 5.2. van de gemeentelijke welstandsnota.
4. Aanbouwen en bijgebouwen dienen de vormgeving van het hoofdgebouw te respecteren.
5. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar te zijn afgestemd.
6. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden.

Detaillering

1. Kleur en materiaalgebruik kunnen variëren, maar dienen de karakteristieken van de bestaande bebouwing in de directe omgeving 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.