

## **Paragraaf beeldkwaliteit Haarstraat Rijssen**

*13 december 2019*

### **Inleiding**

Om de toekomstige bouwplannen in dit bestemmingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen, staan in deze paragraaf welstandscriteria geformuleerd.

Het plan behelst circa 1.000 m<sup>2</sup> commerciële doeleinden op de begane grond. Op de verdieping van de commerciële ruimte is plaats gemaakt voor 26 wooneenheden. Een deel van deze wooneenheden bevindt zich aan de zijde Haarstraat en een deel van de wooneenheden bevindt zich aan de zijde Bouwstraat. Het programma bestaat uit appartementen en stadswoningen. De parkeervoorziening behorend bij de woningen wordt ondergronds aangelegd in de vorm van een half verdiepte stallingsgarage (26 parkeerplaatsen en bergingen woningen). Het plan kent twee stedenbouwkundige deelgebieden, de zijde Haarstraat en de zijde Bouwstraat. De welstandscriteria zijn per deelgebied beschreven. De criteria zijn onderverdeeld in drie categorieën, zijnde de stad, het gebouw en de straat.

### **Structuurvisie Centrum Rijssen 2025**

De Structuurvisie Centrum Rijssen 2025 streeft een aantrekkelijk en gedifferentieerd centrum na. Naast nieuwe winkelvoorzieningen moet ook het toevoegen van woningen de levendigheid van het centrum vergroten.

De meeste bebouwing in het centrum van Rijssen heeft nog de oorspronkelijke gevelbreedte van 6 à 7 meter. De bebouwing telt over het algemeen twee verdiepingen met kap of drie verdiepingen met plat dak. De kapvormen zijn zeer uiteenlopend; mansardekap, schilddak, zadeldak, maar ook trapegevels komen voor. Vooral aan de noord- en oostrand van het centrum staat hogere bebouwing. Het betreft vaak appartementen, soms in combinatie met detailhandel. Ook het gemeentehuis is hoger. Met uitzondering van deze appartementencomplexen, zoals de Elsenerpoort, de appartementen aan de Watermolen en het stadhuis, is in de meeste bebouwing van het centrum de voor deze streek klassieke gevelbreedte van 6 à 7 meter nog herkenbaar. In recente nieuwbouw aan de Grotestraat (oude Lucky-locatie) en op de hoek van het Hogepad en de Elsenerstraat is met succes deze maat zichtbaar gemaakt in de bebouwing.

#### *Ruimtelijk streefbeeld*

Het ruimtelijk streefbeeld geeft richtlijnen voor de gewenste aanpassingen in de gebouwde structuur. Het gaat om de bepaling van de gewenste verdeling van gebouwd en onbebouwd, de schaal van de bebouwing en de hoogte.

Kenmerkend voor historische binnensteden is het "stelsel van gangen en kamers" binnen het stedelijk patroon. De gangen zijn de straten, de kamers de pleinen, plekken en plaatsen die in iedere stad te vinden zijn. Het weer terugbrengen van een dergelijk stelsel met zijn intieme karakter vormt de basis van het ruimtelijk streefbeeld. Ook de bebouwing en korrelgrootte onderscheidt zich van de bebouwing van de later gebouwde wijken buiten het centrum. Er is sprake van een doorgaande

begeleiding van de straten met bebouwing, een beperkte maximale korrelgrootte en een directe aansluiting van de bebouwing aan de openbare ruimte.

Uitgangspunt voor versterking van de ruimtelijke structuur vormt het historische stratenpatroon van de kern. Het oude stratenpatroon is duidelijk, herkenbaar en cultuur-historisch waardevol en dient daarom behouden te blijven en waar mogelijk hersteld. Hiervoor is het van belang dat gebouwd wordt op de aangegeven rooilijnen zodat de oude straatprofielen gerespecteerd worden. Daarnaast is het gewenst dat storende onderbrekingen in de bebouwingsstructuur worden aangevuld.

De grote, maar zwak begeleidende ruimte rondom kerk en stadhuis dient te worden ingekaderd zodat weer duidelijke straten ontstaan en het Schild weer een herkenbaar plein wordt met begeleidende wanden. De bebouwingshoogte is maximaal drie lagen hoog, met uitzondering van kerk en stadhuis. De kleinschaligheid van de straten rondom het Schild wordt doorgezet in de bebouwing die het Schild begeleidt. De beoogde bebouwing in dit plan is lager dan de hoogte van de Schildkerk en het stadhuis waardoor deze als oriëntatiepunt kunnen blijven fungeren, door hun afwijkende schaal en functie.

In de structuurvisie zijn meerdere aandachtlocaties benoemd, waaronder deze locatie:

- Locatie oude Albert Heijn; de bebouwing heeft een te beperkte hoogte en een te grote schaal waarin een aan Rijssen gerelateerde parcellering van de gevel ontbreekt. Voor het winkelpand staat een kiosk die de zichtlijn vanuit de Haarstraat op de Schildkerk verstoort.

## **Beeldkwaliteit**

Om de toekomstige bouwplannen in dit bestemmingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen, staan in deze paragraaf welstandscriteria geformuleerd. De welstandscriteria zijn per deelgebied beschreven. De criteria zijn onderverdeeld in drie categorieën, zijnde de stad, het gebouw en de straat.

### **1. Welstandscriteria deelgebied 1 Zijde Haarstraat**

#### **De stad**

- De bebouwing wordt in de rooilijn geplaatst.
- De geveloriëntatie van hoekpanden heeft een hiërarchie die overeenkomt met het belang van de straat, het plein of de steeg in het stedelijk patroon.
- De korrelgrootte is 6 – 7 meter breed bij de verschijningsvorm twee bouwlagen met kap. In verhouding daarmee is de korrelgrootte 8 - 9 meter breed bij de verschijningsvorm drie bouwlagen met kap.
- De bebouwing mag, binnen de regels van dit bestemmingsplan, verschillende hoogtes ten opzichte van het maaiveld hebben om de individualiteit van de gebouwen te versterken in samenhang met de korrelgrootte.
- In de verlengde zichtlijn vanuit de Grotestraat en op de hoek Haarstraat – doorsteek
- Bouwstraat kan een bebouwingsaccent de stedenbouwkundige structuur versterken.

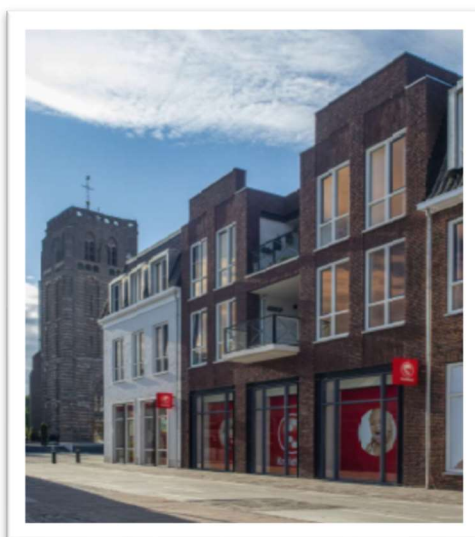
## Het gebouw

- Een bouwvolume die de maximale korrelgrootte overschrijdt, moeten worden geparcelleerd (opgeknipt) in meerdere, architectonisch verschillende bouwvolumes.



*Referentiebeeld van parcellering van een gevelwand met meerdere, architectonische bouwvolumes*

- Eenheid in verscheidenheid, de verschillende bouwvolumes zijn verschillend van elkaar, maar wel familie. Ze verschillen onderling in gevelindeling, kleurgebruik en detaillering.
- De verschillende bouwvolumes staan op de grond.
- De verschillende bouwvolumes hebben een kap.
- De gevelopeningen van de commerciële ruimten op de begane grond hebben een samenhang met de gevelopeningen daarboven.



*Referentiebeeld van een goede samenhang tussen de gevelopeningen van commerciële ruimten op de begane grond en de verdiepingen daarboven*

- Kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden ontworpen als voorgevels, voorzien van ramen en eventueel de entree van de woning of een erker.



*Referentiebeeld waarbij de kopgevel als voorgevel ontworpen is*

- Bijgebouwen en overkappingen zijn een consequente afgeleide van de vormgeving van de bebouwing.
- De detaillering is een consequente afgeleide van de vormgeving van het gebouw.
- Gebruik van duurzame, traditionele materialen; hout, baksteen en gebakken pannen.
- Mogelijke kopersopties in gevels en daken worden mee-ontworpen en vormen een integraal onderdeel van het ontwerp.

#### **De straat**

- De commerciële ruimten zijn georiënteerd op de openbare ruimte
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.

## **2. Welstandscriteria deelgebied 2 Zijde Bouwstraat**

#### **De stad**

- De bebouwing begrenst het parkeerplein.
- De geveloriëntatie van hoekpanden heeft een hiërarchie die overeenkomt met het belang van de straat, het plein of de steeg in het stedelijk patroon.
- De korrelgrootte is 6 – 7 meter breed bij de verschijningsvorm twee bouwlagen met kap. In verhouding daarmee is de korrelgrootte 8 - 9 meter breed bij de verschijningsvorm drie bouwlagen met kap.

- De bebouwing mag, binnen de regels van dit bestemmingsplan, verschillende hoogtes ten opzichte van het maaiveld hebben om de individualiteit van de gebouwen te versterken in samenhang met de korrelgrootte.



*Referentiebeeld van bebouwing waarbij diversiteit in bouwhoogte de individualiteit van het gebouw versterkt*

- De woningen mogen maximaal 1.5 meter boven maaiveld gebouwd worden zodat de relatie tussen woning en openbare ruimte blijft bestaan.
- Het parkeren is onder het gebouw opgelost.

### **Het gebouw**

- Een bouwvolume die de maximale korrelgrootte overschrijdt, moeten worden geparcelleerd (opgeknipt) in meerdere, architectonisch verschillende bouwvolumes.
- Eenheid in verscheidenheid, de verschillende bouwvolumes zijn verschillend van elkaar, maar wel familie. Ze verschillen onderling in gevelindeling, kleurgebruik en detaillering.
- De verschillende bouwvolumes hebben een kap.
- De gevelopeningen van de commerciële ruimten op de begane grond hebben een samenhang met de gevelopeningen daarboven.
- Kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden ontworpen als voorgevels, voorzien van ramen en eventueel de entree van de woning of een erker.
- Woningen waarbij de begane grond vloer tussen 0.75 en 1.50 meter boven maaiveld ligt moeten minimaal 2 gevelopeningen hebben, waarvan tenminste 1 deur, die starten ter hoogte van de begane grondvloer en minimaal 2 meter hoog en 1 meter breed zijn.
- Bijgebouwen en overkappingen zijn een consequente afgeleide van de vormgeving van de bebouwing.
- De detaillering is een consequente afgeleide van de vormgeving van het gebouw.



*Referentiebeeld waarbij de detaillering een consequente afgeleide is van de vormgeving van het gebouw*

- Gebruik van duurzame, traditionele materialen; hout, baksteen en gebakken pannen.
- Mogelijke kopersopties in gevels en daken worden mee-ontworpen en vormen een integraal onderdeel van het ontwerp.

### **De straat**

- De commerciële ruimten zijn georiënteerd op de openbare ruimte
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.



Mikis  
Maathuis

Hardenbergerweg 5  
7731 HA Ommen  
MOBIEL +31 633 367 127  
E-MAIL [info@mikismaathuis.nl](mailto:info@mikismaathuis.nl)  
WEBSITE [www.mikismaathuis.nl](http://www.mikismaathuis.nl)  
[www.mikismaathuis.nl](http://www.mikismaathuis.nl)