

s/a
b



Structuurvisie

Enkcoterrein en Omgeving, Holten

definitief

21 november 2019

Structuurvisie Enkcoterrein Holten

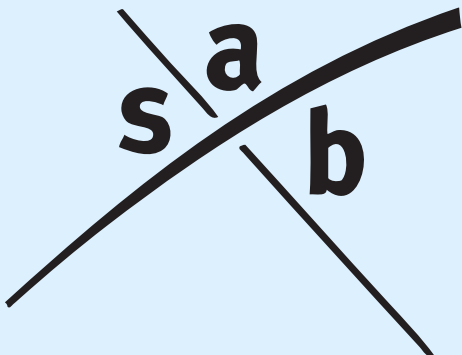
Gemeente Rijssen-Holten

21 november 2019

SAB
Postbus 479
6800 AL Arnhem
T | 026 357 69 11
E | info@sab.nl
www.sab.nl

SAB Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

SAB Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam



Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
Aanleiding	3
Plangebied en kaders	4
2 Participatieproces	5
Proces, sfeer en werkvormen	5
Impressie Inloopbijeenkomst 1	6
Impressie kopgroep 1	7
Impressie kopgroep 2	8
Impressie kopgroep 3	9
3 Kenschets Enkcoterrein	10
Historie	10
Ruimtelijke hoofdstructuur	11
• Ruimtelijke hoofdstructuur	11
• Stedenbouw	12
• Groen en openbare ruimte	13
• Infrastructuur	14
• Geluidshinder en externe veiligheid	15
4 Structuurvisie	16
Visie op hoofdlijnen	16
Ontwerpprincipes en spelregels	18
• Duurzaamheid	18
• Stedenbouw	19
• Groen en openbare ruimte	20
• Infrastructuur	21
• Functies	22
Voorbeelduitwerking	23

1 Inleiding

Aanleiding

Aanleiding

Voor u ligt de structuurvisie voor de toekomstige ontwikkeling van het Enkcoterrein en omgeving in Holten. De Enkco is een begrip in Holten en omgeving. Deze, al in 1960 opgerichte, vleesverwerkende fabriek zorgde voor veel werkgelegenheid in Holten en omstreken. Tot op de dag van vandaag herinnert de naam Keunedarp, de carnavalsnaam van Holten, aan de vele varkensboeren die Holten rijk was. Een vijftal slagerijen hebben eind 19e eeuw de handen ineengeslagen en de Enkco opgericht, zodat gezamenlijk en efficiënter het vlees verwerkt kon worden. Inmiddels heeft het bedrijf zich ontwikkeld naar een belangrijke speler op de markt van de vleesvervangers. In 2018 heeft de gemeente Rijssen-Holten het terrein aangekocht. Enkco is in 2019 overgenomen door de Van Loon Groep en het bedrijf gaat over naar de productielocaties van VLG.

De locatie ligt centraal in Holten. Het grenst aan het centrum, is goed ontsloten vanaf zowel de rondweg als het spoor en biedt prachtig uitzicht op de toeristisch en recreatief aantrekkelijke Holterberg. Aan de oostzijde van de locatie ontwikkelt zich het woongebied De Kol en het centrum van Holten is inmiddels een aangenaam en aantrekkelijk winkelgebied met horecagelegenheden en het Kulturhus als cultureel hart.

Nu de Enkco verhuist ontstaan er mogelijkheden voor het ontwikkelen van een aantrekkelijk gebied waar prettig en aangenaam gewoond, gewerkt en/of gecreëerd kan worden. Stedenbouwkundig kan een mooie aansluiting en overgang gemaakt worden tussen het centrum, stationsgebied en de Holterberg.

Voor u ligt de structuurvisie voor het Enkcoterrein en haar omgeving. Deze visie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting voor dit gebied weer. Het is geen vastomlijnd plan. Het geeft de hoofdlijnen van de gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke contouren, ontsluitingsstructuren en functies die passend zijn op deze locatie. De hoofdlijnen zijn uitgewerkt naar uitgangspunten en spelregels die richtinggevend zijn voor de verdere uitwerking naar een stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan etc. De visie is tot stand gekomen in een uitgebreid en creatief proces met bewoners, belangstellenden en de raad.



1 Inleiding

Plangebied en kaders

Plangebied en kaders

Het Enkcoterrein ligt aan de noordkant van het centrum van Holten. Het gehele plangebied, het enkcoterrein en haar omgeving, heeft een oppervlakte van circa 4,2 hectare. Aan de zuidkant is de meeste bebouwing al gesloopt. Het Vlogtmangebouw is behouden. Op de afbeelding hiernaast is de begrenzing van het plangebied van de visie aangegeven. Daarnaast is aangeduid welke bebouwing op termijn gesloopt wordt, welke bebouwing behouden blijft en een nieuwe functie krijgt en een categorie waarvan onderzocht wordt of dit behouden blijft of getransformeerd kan of wil worden, op de kortere of langere termijn.

De gemeente heeft een bestuursopdracht geformuleerd met uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van het Enkcoterrein. De volgende uitgangspunten vormen het vertrekpunt voor deze visie:

- versterk de samenhang tussen het centrum van Holten-de stationsomgeving, het Enkcoterrein en de Holterberg;
- zoek op de locatie naar een mix van functies op het gebied van wonen, bedrijvigheid, recreatie en toerisme;
- ontwikkelruimte voor wonen vanuit de woonvisie van de gemeente voor deze locatie is ca. 85 woningen;
- versterk en sluit aan bij het beleevingspad voor langzaam verkeer van het centrum naar de Holterberg;
- ontwikkel een visie samen met bewoners en belangstellenden.



2 Participatieproces

Proces, sfeer en werkvormen

Participatieproces

De structuurvisie is tot stand gekomen in een intensief participatieproces met bewoners en belangstellenden. Het gemeentebestuur vindt het belangrijk dat mensen vroegtijdig worden betrokken bij initiatieven en planvorming. Het doel van de participatie voor het Enkcoterrein is:

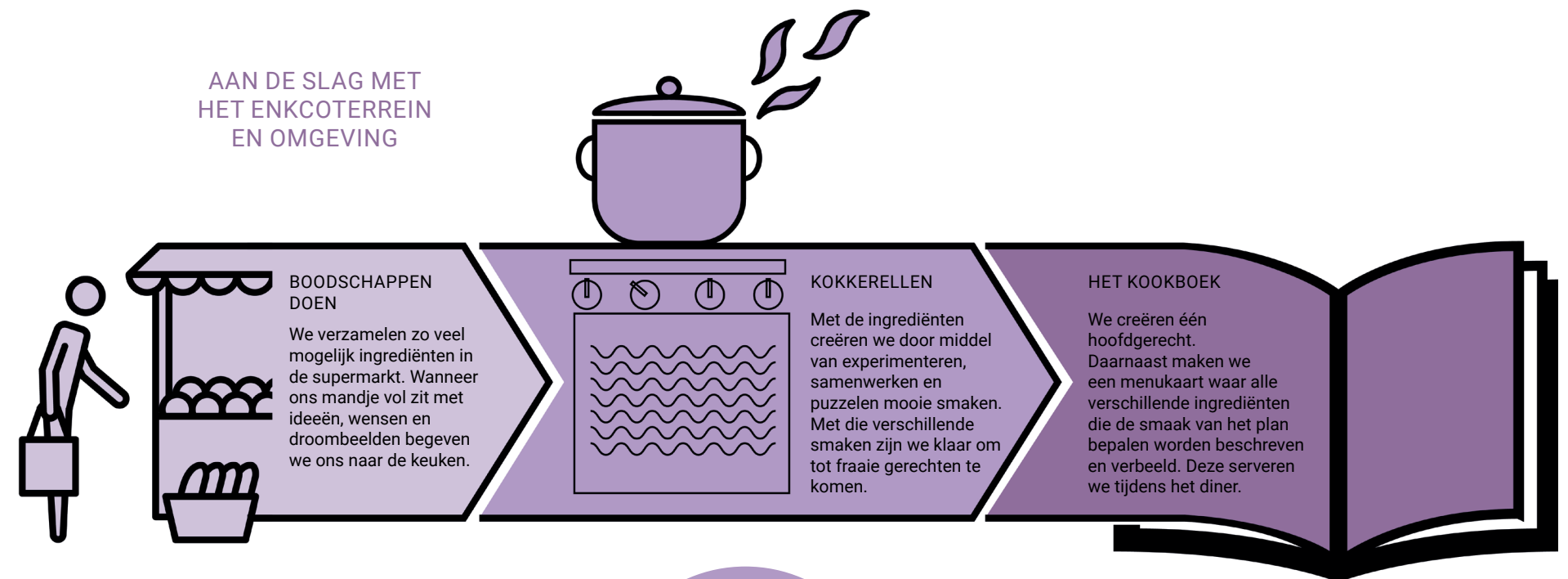
- ontwikkelen en ophalen van ideeën en informatie;
- vergroten van het draagvlak van het beleid;
- verhogen van de kwaliteit van het beleid.

Participatie is gericht op het raadplegen en adviseren van de participanten. De besluitvorming ligt bij bestuur van de gemeente. De structuurvisie wordt ter inzage gelegd zodat iedereen in gelegenheid is inspraak te plegen.

'Van boodschappen doen tot het maken van een gerecht'

Het participatieproces heeft tot doel de bouwstenen te bepalen die we met elkaar belangrijk vinden om te komen tot een samenhangend en evenwichtige visie. Als metafoor gebruiken we het kookboek. We zoeken naar juiste ingrediënten voor een lekker en zo mooi mogelijk gerecht. We moeten dan eerst de boodschappen doen om op te halen wat we lekker vinden. Vervolgens kunnen we deze ingrediënten op verschillende manieren toepassen en bereiden, het 'kokerelen' om daarmee uiteindelijk het 'hoofdgerecht' te kunnen maken. Het hiernaast afgebeelde schema verbeeldt deze stappen. In elke stap gaan we aan de slag met de bewoners en belangstellenden. Een grote inloopbijeenkomst was het startpunt. Hier hebben we veel informatie, 'boodschappen' opgehaald. Tijdens deze bijeenkomst hebben mensen zich aangemeld om deel te nemen in een zogenaamde kopgroep. Een vertegenwoordiging van belangstellenden is in drie werksessies met elkaar aan de slag gegaan met het 'kokerelen'. Hoofdvraag was in welke samenstelling vinden we dat de opgehaalde ingrediënten het best tot zijn recht komen? Welke ingrediënten missen we nog en zouden we willen vervangen? Er ontstond consensus maar uiteraard waren er ook verschillen. De opgehaalde informatie uit de werksessies met de kopgroep heeft mede geleid tot de nu voorliggende visie. In een afsluitende inloopbijeenkomst is de structuurvisie gepresenteerd. We hebben het doorlopen proces laten zien en het resultaat. Via een formele inspraakprocedure is iedereen in de gelegenheid een reactie in te dienen op de visie. De gemeenteraad neemt uiteindelijk een besluit tot vaststelling.

In dit rapport geven we een impressie van de verschillende bijeenkomsten. Welke werkvorm hebben we toegepast? Welke vragen hebben we voorgelegd en welke stappen hebben we doorlopen? In de bijlage vindt u van elke bijeenkomst de getoonde en gebruikte kaarten, vragen en posters terug. Ook is hier de input van de deelnemers op terug te vinden.



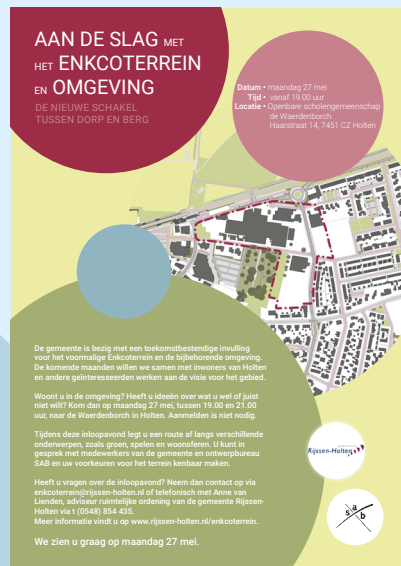
2 Participatieproces

Impressie inloopbijeenkomst 1

Bijeenkomst 27 mei 2019

Inloopbijeenkomst 1

Door gerichte uitnodigingen aan omwonenden en ondernemers van Holten, social media berichten en een bericht op de gemeentelijke website is de eerste inloopbijeenkomst voor het Enkcoterrein door velen bezocht. Mensen zijn uitgenodigd om op een actieve en creatieve manier hun wensen, ideeën en mening te geven over de toekomstige ontwikkeling van het Enkcoterrein. Naast het plakken van stickers om een voorkeur aan te geven en toelichtende teksten te schrijven op post-its was er ook een tekenaar aanwezig. Hij verbeelde de wensen en ideeën in verhelderende en mooie schetsen. De vragen op de posters hadden betrekking op het al dan niet willen behouden van bebouwing die herinnert aan de bedrijvigheid van Enkco, welke functies vindt u passend op deze locatie, zou u hier willen wonen, wat voor soort woning zoekt u dan etc.



"Mix jong en oud,
koop en huur"

"Zoveel mogelijk
groen in de
woonstraten"

"De Babyboom
komt eraan"

"Jongeren
huisvesting
broodnodig!"

"De Creatieve
wijk"

"Betaalbaar wonen"



2 Participatieproces

Impressie kopgroep 1

Bijeenkomst 8 juli 2019

Kopgroep 1

De input van de inloopbijeenkomst is samen met de analyse van de locatie verwerkt in drie schetsen. Die varianten dienden als discussiemiddel voor de kopgroep. Met de opgehaalde ingrediënten laten we zien welke gerechten je zou kunnen maken. In de varianten zijn verschillende mogelijkheden geschetst voor bijvoorbeeld de ontsluiting, het groen, situering en functie van de bebouwing. Met veel enthousiasme is er hard gewerkt in kleinere groepen, werktafels, om de plus- en minpunten te benoemen van de hierboven beschreven thema's per variant. Daarbij zijn voorkeuren aangegeven en aandachtspunten om mee te nemen in de visie.



"Geen hoge appartementen"

"Vlogtman transformeren"

"Landelijke hoogbouw"

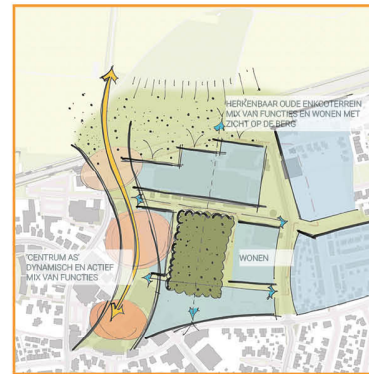
"Geen sluiproutes tussen de buurtjes"

"Haal de berg het dorp in"

"Speelse opzet"

HOLTEN, ENKCO

'DYNAMISCH EN DORPS'



CONCEPT



FIETSTUNNEL



HOLTEN, ENKCO GROENE EN RODE AS

- POSITIEF
- NEGATIEF
- SUGGESTIE / OPMERKING / WENS



2 Participatieproces

Impressie kopgroep 2

Bijeenkomst 1 oktober 2019

Kopgroep 2
Met de input en resultaten van kopgroep 1 hebben we een scherper beeld gekregen wat belangrijk is voor de omgeving bij de ontwikkeling van het Enkcoterrein. Dit is vertaald in uitgangspuntenkaarten per thema. In deze tweede sessie hebben we op deze kaarten aangegeven waar consensus over was en waar nog discussie. Tijdens deze tweede sessie verifieerde we of dit klopte en of er nog consensus mogelijk was over de discussiepunten. Deels is over de discussiepunten consensus bereikt maar deels dus ook niet. In de bijlage kunt u de resultaten terugvinden.



"Flexibel plein"

"Mix aan bewoners"

"Straatnamen die verwijzen naar historie Holten"

"Wonen in het groen"

"Onveilige situatie"

"Begraafplaats omsloten houden"



2 Participatieproces Impressie kopgroep 3

Bijeenkomst 28 oktober 2019

Kopgroep 3
De concept structuurvisie is gepresenteerd aan de deelnemers van de kopgroep. De bijeenkomst had een informeel karakter. De deelnemers zijn in de gelegenheid gesteld aan te geven of zij hun input voldoende konden terug vinden in de voorliggende structuurvisie. Daarnaast was er gelegenheid verbeterpunten aan te geven of wat men liever anders had gezien. De structuurvisie is positief ontvangen. De ingebrachte input werd voldoende terug gezien. Daarnaast zijn er opmerkingen en aandachtspunten verzameld. Tijdens de formele procedure is er voor iedereen nog gelegenheid zijn zienswijze in te dienen.

"Herkenning"

"Leuke ervaring"

"Mijn onderneming starten"

"Positief"

"blij met veel groen"

"Hier wil ik wel wonen"



3 Kenschets Enkcoterrein

Historie

Historie
Holten (gemeente Rijssen-Holten) is een dorp in Overijssel en ligt aan de Holterberg aan het zuidereind van de Sallandse Heuvelrug. Vanaf het begin van de zestiger jaren is er een aantal industriële en dienstverlenende bedrijven gevestigd waaronder vleesverwerker/foodgroep Enkco.

Het begon allemaal in Holten in de jaren vijftig: rust en vrede. Behalve in de Dorpsstraat. Daar hakte Jan Kalfsterman zijn vlees. Kalfsterman was aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Keurslagers. Samen met andere keurslagers uit de omgeving richtte hij een werkgroep op. In 1959 ontstond bij een aantal leden het idee om een eigen worstmakerij te bouwen. Deze tien pioniers maakten hun eerste worsten in een werkplaats achter Kalfstermans slagerij. De worsten smaakten snel naar meer. Om hun zakelijke belangen goed te regelen richtten de tien leden op 1 april 1960 de Eerste Nederlandse Keurslagers Coöperatie ('ENKCO') op. De worsten vonden hun weg naar slagers van buiten de ENKCO-groep. Binnen een jaar was de werkplaats te klein en werd er uitgekeken naar een nieuwe plek. In 1961 werd een pand gebouwd aan de Kerkhofsweg in Holten, het huidige Enkcoterrein.

Helaas komt aan deze geschiedenis een eind. De bedrijfsvoering van ENKCO BV is in 2019 verkocht aan de Van Loon Groep. Daarmee verdwijnt een rijke historie van het toneel.

VAN AGRARISCH DORP NAAR...



OPKOMENDE INDUSTRIE EN
BEGINNEND TOERISME...



EEN WELVARENDE EN
ONDERNEMENDE GEMEENSCHAP



INITIATIEF VAN 10 PIONIER
(KEURSLAGERS) VOOR EEN EIGEN
WORSTENFABRIEK IN HOLTEN

VAN WORSTEN AAN SLAGERS,
NAAR VOORVERPAKT VLEES,
HORECA, BEJAARDENHUIZEN, SUPERMARKTEN...
EN VLEESVERVANGENDE EN INNOVATIEVE PRODUCTEN

1 APRIL 1960 OPRICHTING
EERSTE NEDERLANDSE
KEURSLAGERS COÖPERATIE!

DE ENKCO



3 Kenschets Enkcoterrein

Ruimtelijke hoofdstructuur

Ruimtelijke hoofdstructuur

Ruimtelijke hoofdstructuur

Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur van Holten kan een onderscheid gemaakt worden in twee deelgebieden:

- De Holterberg met zijn bossen, weiden en weidse uitzichten;
- Het stedelijke gebied met het centrum van Holten, het Enkcoterrein en aanliggende woonwijken.

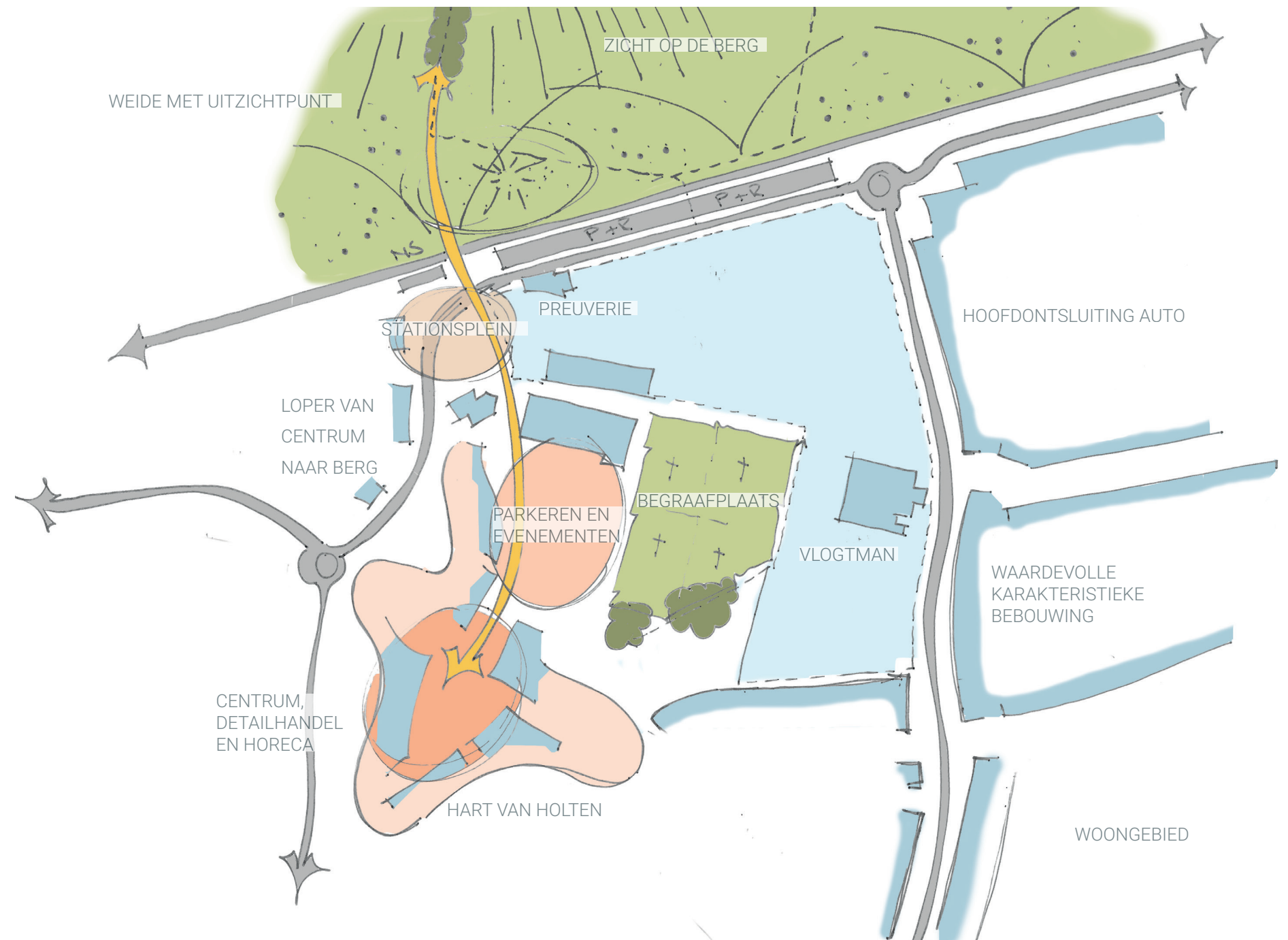
De grens tussen deze gebieden wordt gevormd door de spoorlijn en de doorgaande wegen. De bebouwing eindigt functioneel letterlijk tegen de berg aan. Vanuit het centrum ligt er een loper richting de Holterberg. Deze loper, het beleevingspad, verbindt de drie pleinruimtes vanuit het centrumplein via de Kalfstermansweide en het stationsplein naar de Holterberg.

Binnen het stedelijk gebied kan een onderscheid gemaakt worden tussen vier deelgebieden:

- het station met een stationsplein;
- het Enkcoterrein;
- het centrumdeel met detailhandel, parkeervoorzieningen en horecagelegenheden;
- de omliggende woonwijken.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Waagweg en de spoorlijn. Aan de westzijde is sprake van een duidelijke wand van de aangrenzende bebouwing van winkels en de daar bovengelegen woningen. Aan de oostzijde is de woonwijk de Kol nog in ontwikkeling. De afronding van deze rand maakt deel uit van deze visie. De zuidzijde is opener en groener, hier liggen onder andere de historische begraafplaats en enkele oude kerkenpaden.

Met het verdwijnen van de bebouwing van de Enkco ontstaat de mogelijkheid in het nieuwe plan relatie te zoeken vanuit het plangebied naar de Holterberg.



3 Kenschets Enkcoterrein

Ruimtelijke hoofdstructuur

Stedenbouw

Stedenbouw

De maat en schaal van de gebouwen van Enkco wijken sterk af van de maat en schaal van de dorpse bebouwing van Holten. Deze dorpse, veelal lagere bebouwing van ca. 2-3 lagen hoog kenmerkt zich door verschillende bouwstijlen die representatief zijn voor de periode waarin ze gebouwd zijn. De meer recentere bebouwing in het centrum heeft een grotere hoogte. Winkels bevinden zich in de onderste lagen en daarboven wordt gewoond. De hoogte varieert van 3 tot 4 lagen. De witte kerktoeren is het herkenbare oriëntatiepunt vanuit de Holterberg voor Holten.

Rondom het Stationsplein is sprake van een diffuse ruimte met lossere gebouwen. Er zijn geen duidelijke wanden. Het witte stationsgebouw vormt daarin een 'eyecatcher'. De oudere bebouwing van het Enkcoterrein grenst ook aan deze ruimte. Het gebouw van de Preuverie wordt als een karakteristiek pand gezien. Het streven is om dit gebouw te behouden. Dat geldt ook voor het Vlogtmangebouw aan de oostzijde van het plangebied. Dit gebouw met een industriële uitstraling is nu in gebruik bij enkele verenigingen. Langs de Kerkhofweg zijn een aantal woningen gelegen.

Langs de Drostenstraat, bij de Kol, aan de oostzijde is een nieuwe stedelijke wand gemaakt. Deze strenge lange wand heeft een geluidwerende werking voor de achterliggende woonwijk.



- OMSLTEN RUIMTE
- OMSLTEN BEGRAAFPLAATS
- BEBOUWING IN PLANGEBIED
- WANDEN EN RANDEN (ROOILIJNEN)



3 Kenschets Enkcoterrein

Ruimtelijke hoofdstructuur

Groen en openbare ruimte

Groen en openbare ruimte

Het centrum van Holten is recent heringericht. De inrichting is gericht op een goede verblijfskwaliteit van het winkelende publiek. De auto is hier te gast. Hierdoor ontstaat een prettige en aangename openbare ruimte. De pleinruimte in het hart van het centrum vervult een functie voor evenementen en de terrassen van de aangrenzende horecagelegenheden zorgen voor levendigheid. Vanaf hier begint het beleavingspad, een markante in gele gebakken klinkers uitgevoerde loper, die de bezoekers vanaf dit plein leidt naar de winkels bij de Kalfstermansweide, het stationsplein en het station en verder via de beukenlaan de Holterberg op. Andersom leidt het toeristen en recreanten vanaf het station en de Holterberg het centrum van Holten in. Een markant uitzichtspunt aan de noordzijde van het spoor biedt zicht op zowel de Holterberg als de kerktoren van Holten. De Kalfstermansweide vervult een belangrijke rol als parkeerterrein waar een tweetal evenementen gegeven mogen/ kunnen worden: de Keunefeesten en de Triathlon.

Robuuste groene structuren en landschap vind je aan de noordzijde van het spoor. Binnen het plangebied is de historische begraafplaats gelegen. Monumentale bomen, hagen en bijzondere grafstenen geven deze plek een serene en rustige uitstraling. Het ligt enigszins verborgen tussen de parkeerplaats Kalfstermansweide en de grootschalige bebouwing van de Enkco. Langs de begraafplaats lopen nog oude herkenbare kerkenpaden die op oude kaarten nog terug te vinden zijn als verbindingen tussen de Holterberg en de kerk van Holten. Er zijn geen grotere waardevolle groenstructuren in het gebied aanwezig.



CULTUURHISTORISCHE
WAARDE GROEN HANDHAVEN

SCHAKEL TUSSEN STATION-BERG
TE ONDERZOEKEN: SAMENHANG VERBINDING

WINKELGEBIED CENTRUM

LANDSCHAP HOLTERBERG

'GROENE KRALEN'

PLEINRUIMTEN
E = EVENEMENTEN
O = ONTMOETING
P = PARKEREN ENTREEPLEIN

BESTAANDE BLOEMENWEIDE EN
UITZICHTPUNT

BESTAANDE BOMEN

BESTAANDE BEUKENLAAN

3 Kenschets Enkcoterrein

Ruimtelijke hoofdstructuur

Infrastructuur

Infrastructuur

De ontsluiting van het centrum van Holten vindt plaats via de Industrierweg-Waagweg-Stationstraat. Via deze ontsluitingswegen zijn een aantal grotere parkeervoorzieningen te bereiken t.b.v. het station, P&R, het centrum en de Kalfstermansweide. Het centrum is als autoluw gebied ingericht. De auto is te gast en de verblijfskwaliteit van de bezoekers staat voorop. Nu is de Kalfstermansweide te bereiken vanaf de zuidzijde, autoluwe zijde en de Stationstraat aan de westzijde. Aan de noordzijde bevindt zich een uitrit via de Kerkhofsweg. Deze weg ontsluit het gebied en de daaraan gelegen woningen. De gemeente heeft inmiddels een besluit genomen dat de ontsluiting aan de zuidzijde wordt afgesloten voor het autoverkeer. Uitvoering van het besluit is afhankelijk van de afronding van naastgelegen ontwikkeling. Bij het station is de openbare ruimte heringericht en zijn de rijbanen gesplitst. Het belevingspad loopt over dit plein door richting station en de Holterberg. Dit deel in de rondweg kent een 30km regime om zo het langzaam verkeer veilig te kunnen laten oversteken. Er ligt nog een wens om op termijn voor het langzame verkeer een ongelijkvloerse kruising te maken onder het spoor door. Dit moet te zijner tijd nader onderzocht worden in combinatie met het afsluiten van de bestaande spoorwegovergangen.

Binnen het plangebied kan een onderscheid gemaakt worden tussen diverse gebruikers:

- automobilisten die gebruik maken van de omliggende wegen en in het centrum te gast zijn;
- voetgangers en fietsers die onder andere gebruik maken van het belevingspad en de kerkepaden;
- het kruisen van langzaam verkeer en autoverkeer levert soms onveilige situaties op en vraagt vanuit verkeersveiligheid om extra aandacht.



LANGZAAM VERKEER	
	BELEVINGSPAD
	LANGZAAM VERKEER TUNNEL (OP TERMIJN)
	'KERKEPADEN' - ONDERZOEKEN HANDHAVEN
	'BEGRAAFPLAATSPAD' - ONDERZOEKEN HANDHAVEN

AUTO	
	GEBIEDSONTSLUITINGSWEG (50 KM/UUR)
	ERFONTSluitingsweg
	OPTIE FIETSSTRAAT
	CENTRUM - SHARED SPACE (AUTO TE GAST)

TREIN	
	SPOOR
	OP TERMIJN TE SLUITEN SPOOROVERGANG
PARKEREN	
	PARKEERTERREIN TE BEHOUDEN
	HANDHAVEN ONTSLUITING
	TE ONDERZOEKEN NIEUWE OF BEHOUDEN ONTSLUITING



3 Kenschets Enkcoterrein

Ruimtelijke hoofdstructuur

Geluidshinder en externe veiligheid

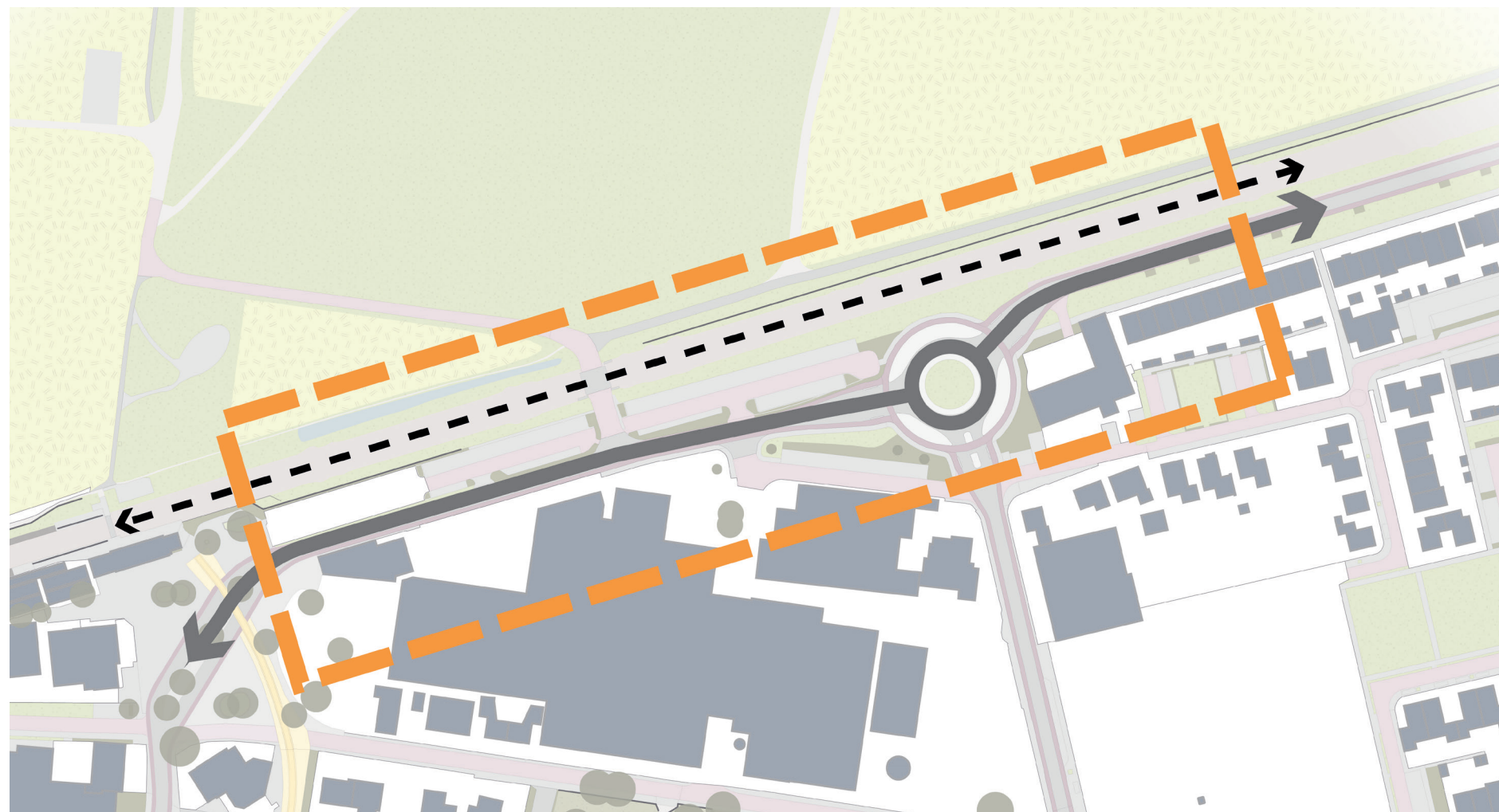
Geluidshinder

Met de ontwikkeling op het Enkcoterrein zal sprake zijn van de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de te volgen planologische procedure zal te zijner tijd de exacte geluidbelasting inzichtelijk gemaakt moeten worden met een akoestisch onderzoek. Uit akoestisch onderzoek kan een drietal scenario's volgen:

1. Een geluidbelasting lager dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (48 dB als gevolg van wegverkeer en 55 dB als gevolg van railverkeer). In deze situatie zijn volgens de Wet geluidhinder geen nadere acties nodig om de geluidgevoelige bebouwing te realiseren.
2. Een geluidbelasting tussen de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (48 dB als gevolg van wegverkeer en 55 dB als gevolg van railverkeer) en de maximale ontheffingswaarde (63 dB voor zowel wegverkeer als railverkeer). In deze situatie dienen bij voorkeur maatregelen te worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen tot een waarde die lager is dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Wanneer er overwegende bezwaren zijn vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk of financieel oogpunt, kan voor de geluidgevoelige bebouwing een hogere waarde worden aangevraagd. Voor het verlenen van hogere waarden heeft de gemeente Rijssen-Holten gemeentelijk geluidbeleid (Nota geluidsbeleid) vastgesteld.
3. Een geluidbelasting hoger dan de maximale ontheffingswaarde (63 dB). In deze situatie is de realisatie van geluidgevoelige bebouwing in principe niet mogelijk, tenzij geluidbeperkende maatregelen worden getroffen waardoor de geluidbelasting daalt tot een waarde lager dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (48 dB als gevolg van wegverkeer en 55 dB als gevolg van railverkeer) of de maximale ontheffingswaarde (63 dB).

Externe Veiligheid

Het Enkcoterrein bevindt zich in de directe nabijheid van de transportroute Amersfoort – Deventer – Almelo waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In dit kader dient een kwantitatieve risicoanalyse te worden opgesteld om zo het groepsrisico te berekenen. Dit wordt verricht met het programma RBM II. Bij een toename van het groepsrisico dient het bevoegd gezag dit te verantwoorden. De Veiligheidsregio Twente is nauw betrokken bij de advisering over veiligheidsvraagstukken en wordt te zijner tijd gevraagd om advies hierover uit te brengen.



4 Structuurvisie

Visie op hoofdlijnen

Visie op hoofdlijnen

Het Enkcoterrein wordt het nieuwe groene hart van Holten! De Holterberg rolt zich uitnodigend uit over het spoor richting het centrum van Holten. De forse bebouwing van de Enkcofabriek heeft plaats gemaakt voor een met groen dooraderd bebouwd gebied. Je kunt hier wonen, recreëren, werken en toeristen worden op het stationsplein ontvangen. Een 'servicepunt' voor de uitgifte van fietsen, steppen, routes en een kop koffie zijn te vinden rondom het stationsplein. Ook een expositieruimte met een tentoonstelling van de oudheidkamer is hier te bezoeken. Vanaf het stationsplein volg je het belevingspad naar de Holterberg of het centrum van Holten.

De oude historische begraafplaats is het hart van dit gebied. Sereen en omsloten door hagen vormt dit een rustpunt. Vanaf dit hart is er nu zicht op de Holterberg, het groen verbindt de berg met het centrum. Holten krijgt een parkachtig gebied, dicht tegen het centrum aan, waar bewoners een ommetje kunnen maken, kinderen kunnen spelen of een kleinschalig evenement kan worden georganiseerd. Via informele wandelpaden kan het gebied doorkruist worden, van noord naar zuid en van oost naar west. Dat betekent dat er korte lijnen ontstaan voor het langzaamverkeer vanaf de omringende wijken naar het centrum. Het belevingspad, met de daaraan gelegen pleinen, het stationsplein en de Kalfstermansweide, sluit als vanzelfsprekend aan op dit groene parkachtige gebied.

De auto doorkruist niet meer het Enkcoterrein. Er worden geen doorgaande wegen aangelegd en alle pleinen en bouwvelden zijn vanaf de omringende wegen te bereiken. De Kalfstermansweide krijgt een nieuwe ontsluiting vanaf de Industriestraat.

Er ontstaat een nieuwe dorpsrand die het Enkcoterrein als het ware omarmd. Langs de Industriestraat rondt we de Kol af met grondgebonden woningen, aansluitend op de bebouwingsstructuur langs deze weg. Langs de nieuwe ontsluitingsweg naar de Kalfstermansweide maken we ook een nieuwe rand met uitzicht op de historische begraafplaats. Aan de centrumzijde vormt de bebouwing van de Albert Hein en de wand langs het belevingspand de begrenzing van dit grotere gebied.



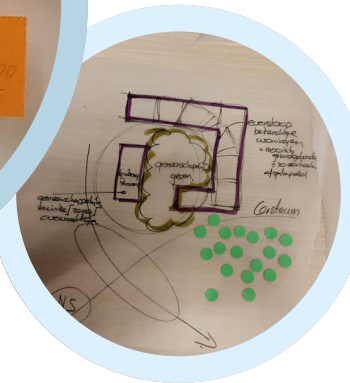
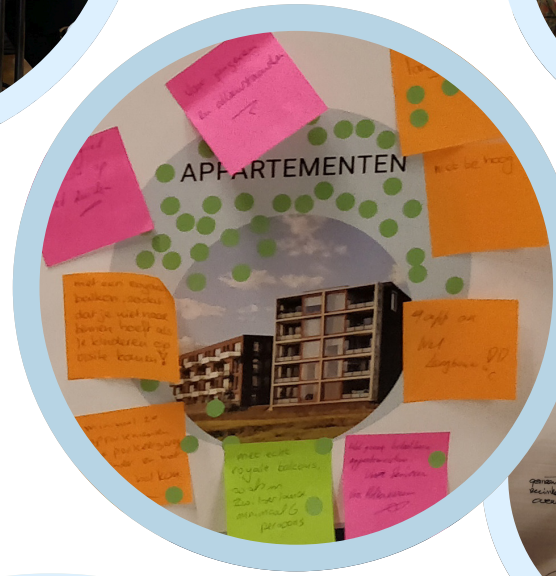
	CENTRUMGEBIED		WOONVELDEN-HOFJES-BLOKKEN IN GROEN		SPOORLIJN		ONTSLUITINGEN KALFSTERMANSWEIDE
	BELEVINGSPAD		PADEN SEMI-OPENBAAR BEGRAAFPLAATS		PARKEERPLAATS KALFSTERMANSWEIDE		FIJNMAZIG WANDELPADEN
	PLEIN		FIJNMAZIG WANDELPADEN		AUTO TE GAST		ONTSLUITING GEEN DOORGAAND VERKEER
	GROEN-OPENBARE RUIMTE		HELDERE STEDENBOUWKUNDIGE AFRONDING		OPTIE FIETSSTRAAT		

4 Structuurvisie

Visie op hoofdlijnen

Binnen dit groene parkachtige gebied liggen bouwvelden. Deze worden omzoomd door het groen, zijn ontsloten van de omringende wegen en elke bouwveld kan naar eigen inzicht worden ingevuld. Er kan een klein woonwijkje ontstaan maar een hof kan ook. Een hoger appartementengebouw mag ook. Het Vlogtmangebouw is een van de bouwvelden. Ook de Preuverie bij het station kan in een bouwveld worden opgenomen evenals de woningen aan de Kerkhofsweg.

Aan de oostzijde zal het accent op wonen liggen. Meer naar het westen toe kunnen functies zich mengen. Het kan dan gaan om toeristisch recreatieve functies, expositie en atelierruimtes, kleinschalige bedrijvigheid gericht op ambachten en creativiteit of ondersteunend aan de toeristische sector. Het koppelen van kansen en mogelijkheden van verschillende functies en gebruiksruimtes stimuleren we in dit gebied.



4 Structuurvisie

Ontwerpprincipes en spelregels

Duurzaamheid

Duurzaamheid

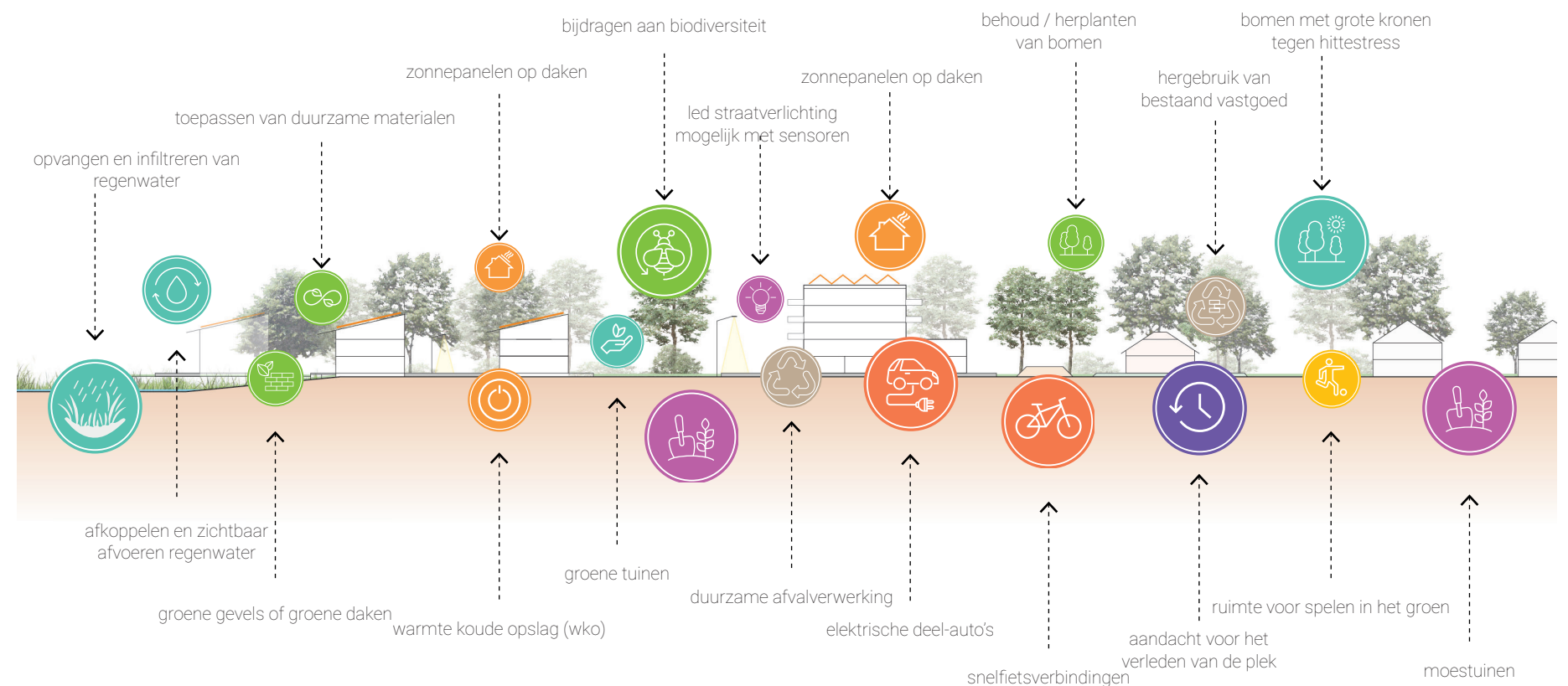
De gemeente Rijssen-Holten zet in op de ontwikkeling van een duurzame en gezonde leefomgeving, zowel op gebieds- als op gebouwniveau. Zo ook voor de toekomstige ontwikkeling van het Enkcoterrein. We willen dit op verschillende manieren in het gebied tot uiting brengen. De ontwikkeling van groen in het gebied wordt gestimuleerd. Dit geeft een impuls aan de kwaliteit en de beleving van het gebied, maar draagt tegelijkertijd ook bij aan het voorkomen van hittestress. Ook water bergen we in het gebied zelf. Verharding beperken we zoveel mogelijk. Zo ontstaat een klimaatadaptieve leefomgeving. Daarbij willen we ook zorgen voor voldoende biodiversiteit door een diversiteit aan beplantingssoorten en extensiever beheerde grasvegetaties. Het zal nader onderzocht moeten worden of dit mogelijk is met het beheer.

De plein- en groene ruimtes bieden ruimte voor sociale en recreatieve ontmoeting. Hier ontmoeten de toekomstige en huidige bewoners elkaar.

We voorzien zoveel mogelijk in de eigen energiebehoefte. Dit betekent een energiezuinige inrichting van de openbare ruimte, maar ook het zo veel mogelijk opwekken van duurzame energie. Toekomstige woningen worden in ieder geval aardgasloos gebouwd. De ambitie is dat nieuwe ontwikkelingen in het gebied CO2-neutraal zijn.

Op gebouwniveau wordt gestreefd naar gebruik van circulaire bouwmaterialen en een groen, klimaatbestendig ontwerp. Een goede samenwerking tussen architectuur, stedenbouwkundige oriëntatie en techniek is daarbij van belang: alleen wanneer energietransitie vroegtijdig bij de kop wordt gepakt, is succes mogelijk. Bij de doorontwikkeling van iedere ontwikkelfase binnen het totale gebiedsconcept wordt daarom naar de mogelijkheden voor duurzame ontwikkeling gekeken.

We streven naar het ontmoedigen van automobiliteit en zoeken naar oplossingen in alternatieve, duurzamere vormen van vervoer, zoals fietsen en elektrisch rijden. Dit betekent ook dat we streven naar een lagere parkeernorm. Daarom krijgen fietsers en wandelaars een prominente positie: auto's zijn te gast.



4 Structuurvisie

Ontwerpprincipes en spelregels

Stedenbouw

Stedenbouw

De bouwvelden kunnen afzonderlijk van elkaar worden ontwikkeld. Uitgangspunt is dat elk bouwveld een samenhangend en herkenbare stedenbouwkundige eenheid wordt. Onderling mogen ze dus wel verschillen. Kappen overheersen maar een bijzondere kapvorm of plat mag incidenteel. In het omgevingsplan kan uitwerking worden gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit, gewenste sfeer en uitstraling per bouwveld. Het karakter van de velden is dorps en gevarieerd maar mag wel een knipoog bevatten naar het industriële verleden. Met name rondom het Vlogtmangebouw en de Preuverie is hier aanleiding voor. Het beeld vanaf de Holterberg naar deze nieuwe dorpsrand wordt bepaald door een variatie in bebouwingshoogtes en een afwisseling van groene ruimtes en bebouwing. De kerktoeren blijft het hoogste oriëntatiepunt in het silhouet van Holten. Het aantal bouwlagen varieert, passend bij de aard en schaal van Holten.

Langs de Industriestraat wordt de Kol afgerond met grondgebonden woningen van twee lagen met een kap. De beeldkwaliteit sluit aan op de Kol en bestaande woningen langs de Industriestraat.

Voor het Vlogtmangebouw zijn inspirerende ideeën geschetst om dit te transformeren naar wonen. Zie de afbeelding waarin het casco van het gebouw blijft bestaan en een gemeenschappelijke binnenruimte vormt voor nieuwe woningen die daaromheen gebouwd worden.

Het gebouw van de Preuverie kan opgenomen worden in een nieuw bebouwingscluster. We streven naar representatieve, uitnodigende en open gevels richting het beleevingspad, stationsplein en de Kerhofsweg. Dit clusters leent zich goed voor een meer openbare functie.



	CENTRUMGEBIED		WOONVELDEN-HOFJES-BLOKKEN IN GROEN
	BELEVINGSPAD		PADEN SEMI-OPENBAAR BEGRAAFPLAATS
	PLEIN		FIJNMAZIG WANDELPADEN
	GROEN-OPENBARE RUIMTE		HELDERE STEDENBOUWKUNDIGE AFRONDING

4 Structuurisatie

Ontwerpprincipes en spelregels

Groen en openbare ruimte

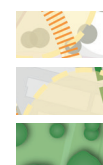
Groen en openbare ruimte

De basis van de visie is een prettige groene en aangename openbare ruimte. Groen zorgt voor een duurzame en gezonde leefomgeving. De glooiingen van de Holterberg komen terug in de groene ruimtes. Met dit gegeven kan gespeeld worden. Hogere en lage delen wisselen elkaar af. Hierdoor kunnen interessante gradiënten ontstaan voor flora en fauna. Het creëren van zon- en schaduwzijdes, al dan niet in combinatie met waterberging, vergroten tevens de biodiversiteit van het gebied. Aanplant van bomen en groen zorgt voor minder hittestress in de gebouwde omgeving. Daar zetten we op in als gemeente. De plaatsing van bomen stemmen we af met de gewenste energieopwekking met zonnepanelen op de daken.

Het groen krijgt een natuurlijke uitstraling en is gericht op het vergroten van de biodiversiteit. We passen een diversiteit toe van bloemrijke soorten, besdragende planten en een variatie van bomen die passend zijn bij de natuurlijke vegetaties van de Holterberg. Naast inheemse soorten kunnen ook meer culturele soorten worden toegepast. Ook het toepassen van bollen draagt bij aan een goede biodiversiteit. Grasvegetatie zijn in principe 'natuurlijk', bloemrijk en worden extensief beheerd. Op sommige plekken kan een intensief maaibeheer worden voorgesteld. Hier kan bijvoorbeeld gespeeld worden. In de groene ruimtes is ruimte voor spelaanleidingen. Speeltoestellen worden niet voorzien. Ook worden banken geplaatst voor verblijf en ontmoeting.

Water kan er worden geborgen in wadi's en aanplant van bomen en beplanting zorgen voor koelte als het warm is. Tevens ontstaat daardoor een grotere biodiversiteit. Beplantingsoorten en vegetaties moeten passen bij de bodem en waterhuishouding van de Holterberg. Materialen zijn duurzaam en kwalitatief hoogwaardig. Gesloten verhardingen worden beperkt toegepast. Erfafscheidingen zijn liefst groen. Hagen, zeker besdragend, zijn bijvoorbeeld aantrekkelijke plekken voor vogels en insecten.

De plannen voor de inrichting van de openbare ruimte worden in participatie met toekomstige bewoners en omwonenden gemaakt.



BELEVINGSPAD



PLEIN



BEGRAAFPLAATS ALS GROEN MONUMENT BEHOUDEN EN VERSTERKEN, GROENE OMHEININGEN



GROENE BUFFER



WONEN-WERKEN-RECREËREN IN HET GROEN, ZOEK SFEER VAN DE BERG IN HET PLAN



CENTRALE GROENE ZONE ONTWIKKELEN

4 Structuurvisie

Ontwerpprincipes en spelregels

Infrastructuur

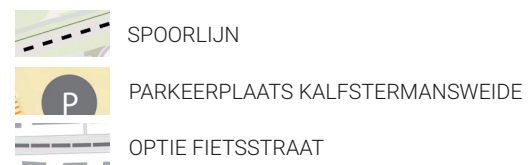
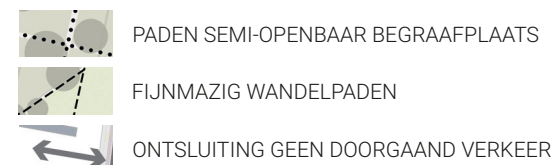
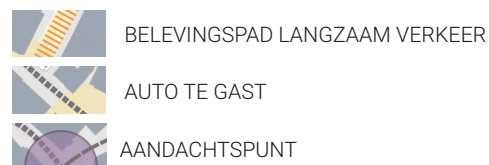
Infrastructuur

De nieuw aan te leggen ontsluitingen krijgen een informeel en dorps karakter. Het profiel van de nieuwe aansluitingen naar de Kalfstermansweide moet afgestemd worden op de te verwachte verkeersintensiteiten. Het is echter ook een woonstraat. We streven naar een hoogwaardige groene uitstraling. We streven naar goede overgangen naar de parkachtige groene zones. Het principeprofiel bestaat uit een rijbaan, langs parkeerstrook en trottoir. De bouwvelden worden elk apart ontsloten voor de auto. Dit kan gezien worden als een 'inrit' en heeft de benodigde minimale afmetingen. Uiteraard dient het gebied goed toegankelijk te zijn voor hulpdiensten en afvalophaling. Overleg met betrokken instanties vindt plaats in de uitwerkingsfase.

De paden voor het langzaamverkeer worden in principe in halfverhardingen of waterdoorlatende verharding uitgevoerd. Hiermee draagt dit bij aan het opvangen van het water binnen het gebied en wordt verharding beperkt. Hoofdroutes voor het langzaamverkeer kunnen wel in waterdoorlatende verharding worden aangelegd.

Parkeervoorzieningen die niet grenzen aan de openbare ruimte mogen sober en eenvoudig worden aangelegd. Zorg er wel voor dat het water goed wordt opgevangen en/of geborgen. Parkeervoorzieningen omsloten door achterkanten van woningen dienen wel met zorg te worden ontworpen. Hier komen mensen immers thuis. Een enkele boom en voldoende verlichting kunnen hieraan bijdragen.

Maak gebruik van de gewenste glooiingen, verwijzend naar de Holterberg in het gebied. Hiermee kan het parkeren eventueel aan het oog worden onttrokken vanaf de openbare ruimte of bijvoorbeeld zelfs (half)verdiept worden aangelegd.



4 Structuurvisie

Ontwerpprincipes en spelregels

Functies

Functies

Aan de oostkant van het Enkcoterrein ligt het accent op wonen. Aansluitend op de ontwikkeling van het woongebied De Kol is hier ruimte voor het ontwikkelen van kleine buurtjes, hofjes of appartementen in het groen. Er is ruimte voor het realiseren van de gevraagde 85 woningen in een mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen. Het Vlogtmangebouw vraagt om een bijzondere architectonische uitwerking. Hier is ook ruimte voor het ontwikkelen van een andere functie dan wonen. Maatschappelijk of culturele functies eventueel in combinatie met wonen is mogelijk. Of woningen met een atelier- of werkruimte zouden hier ook passend zijn. Aan de westkant wordt ook gezocht naar een mix van functies. Wonen mixt zich met andere functies en verschuift daarmee meer naar een gebied met aan recreatie en toerisme, cultuur of maatschappelijk gerelateerde functies. We zoeken naar elkaar versterkende combinaties waardoor er ook een financieel haalbaar concept ontstaat. Ruimtes die voor meerdere doeleinden te gebruiken zijn, ateliers of een expositie van de oudheidkamer of kunstenaars. Maar ook een kleinschalig evenement is dan mogelijk. De Preuverie die bijvoorbeeld wordt uitgebouwd tot een kleinschalig boutiquehotel met een uitgiftepunt voor fietsen, steppen, wandelroutes voor de Holterberg en waar een kop koffie kan worden gedronken. Maar het kan ook een meer werkplaatsachtige en sportieve functie krijgen. De fietsenmaker die al aanwezig is in het plangebied kan zich hiernaar toe verplaatsen en uitbreiden naar een uitgiftepunt voor fietsen, steppen etc. aan toeristen en recreanten met routes en informatie over Holten en omgeving.



4 Structuurvisie

Voorbeelduitwerking



