



Gezamenlijk toekomstbeeld Kop Grotestraat & Enterstraat Rijssen



Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever:

Gemeente

Contactpersoon:

Mevrouw A. Verver

Projectteam DTNP:

De heer W. Frielink

De heer T. Wissink

Projectnummer:

2229.0321

Datum:

23 december 2021

Gezamenlijk toekomstbeeld Kop Grotestraat & Enterstraat Rijssen

1.	Hier kan iets...	1	10.	Ontwikkelkader Enterstraat	11
2.	Doel	2	11.	Ontwikkelkader Kop Grotestraat	14
3.	Ligging	3	12.	Samen	17
4.	Functies	4			
5.	Binnen en buiten	5			
6.	Dertig ideeën	6			
7.	Toekomstig gebruik	7			
8.	Het concept!	8			
9.	Geen blokken	10			



Inhoudsopgave

1. Hier kan iets...

De kop van de Grotestraat en de Enterstraat zijn bijzondere, historisch relevante, delen van Rijssen en vormen een belangrijke entree voor het centrum. Ondanks het opknappen van de openbare ruimte wordt de uitstraling van dit gebied bepaald door panden die leegstaan of een flinke opknapbeurt verdienen. De gemeente heeft adviesbureau DTNP ingeschakeld om, met een duidelijk toekomstperspectief, investeringen in het vastgoed uit te lokken.

Hier kan iets moois!

Er is volop potentie om dit deel van het centrum weer te laten stralen. Het gebied heeft veel kwaliteiten, die zich bovendien onderscheiden van de overige delen van het centrum. Daarnaast groeit de urgentie onder pandeigenaren én is er voldoende vraag naar het gebied om investeringsrisico te verantwoorden. Door nu samen de handsschoen op te pakken kunnen belemmeringen voor investeringen worden weggenomen en kunnen deze straatdelen weer de uitstraling krijgen die ze verdienen!

In dit boekje worden de kaders gegeven voor ontwikkelingen die wenselijk én haalbaar zijn.



2. Doel

Deze gebiedsvisie heeft als doel om met een duidelijk en aantrekkelijk toekomstperspectief vastgoedeigenaren te overtuigen om wenselijke investeringen te doen. Deze gemeentelijke visie is opgesteld door ruimtelijk adviesbureau DTNP in samenwerking met de eigenaren in het gebied. Als beginpunt voor de visievorming zijn vertrouwelijke een-op-eengesprekken gevoerd met de vastgoedeigenaren, waarin zij hun wensen en plannen kenbaar hebben gemaakt.

Groter belang

De gemeente heeft vanuit verschillende beleids-thema's ambities voor dit gebied van Rijssen (centrumvisie, wonen, welstand, groen, etc.). Concreet betekent dit dat deze visie naast investeringen in vastgoed ook een afname van winkelruimte en het stimuleren van de diversiteit van woonmilieus beoogt. Dat alles met aandacht voor en behoudt van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De wensen en ideeën van de eigenaren zijn gewogen binnen die ambities.

De resulterende visie is daarmee een balans tussen haalbaarheid en wenselijkheid. Hiermee biedt de gemeente het kader waar de vastgoed-eigenaren nadrukkelijk om vragen.



3. Ligging

Het plangebied is de noordoostelijke rand van het centrum. Dit plandeel van de Enterstraat lag vroeger buiten de stadswal en liep naar de toegangspoort aan de Grotestraat. De Grotestraat is één van de twee hoofdassen van het centrum. De andere as, De Haarstraat, is de laatste jaren steeds meer de 'hoofdwinkelstraat' geworden. De meeste Rijssenaren wonen ten zuiden of westen van het centrum. Het zwaartepunt van het winkelbezoek ligt anno 2021 dan ook niet in het plangebied, maar het is wel een structureel onderdeel van het centrumgebied.

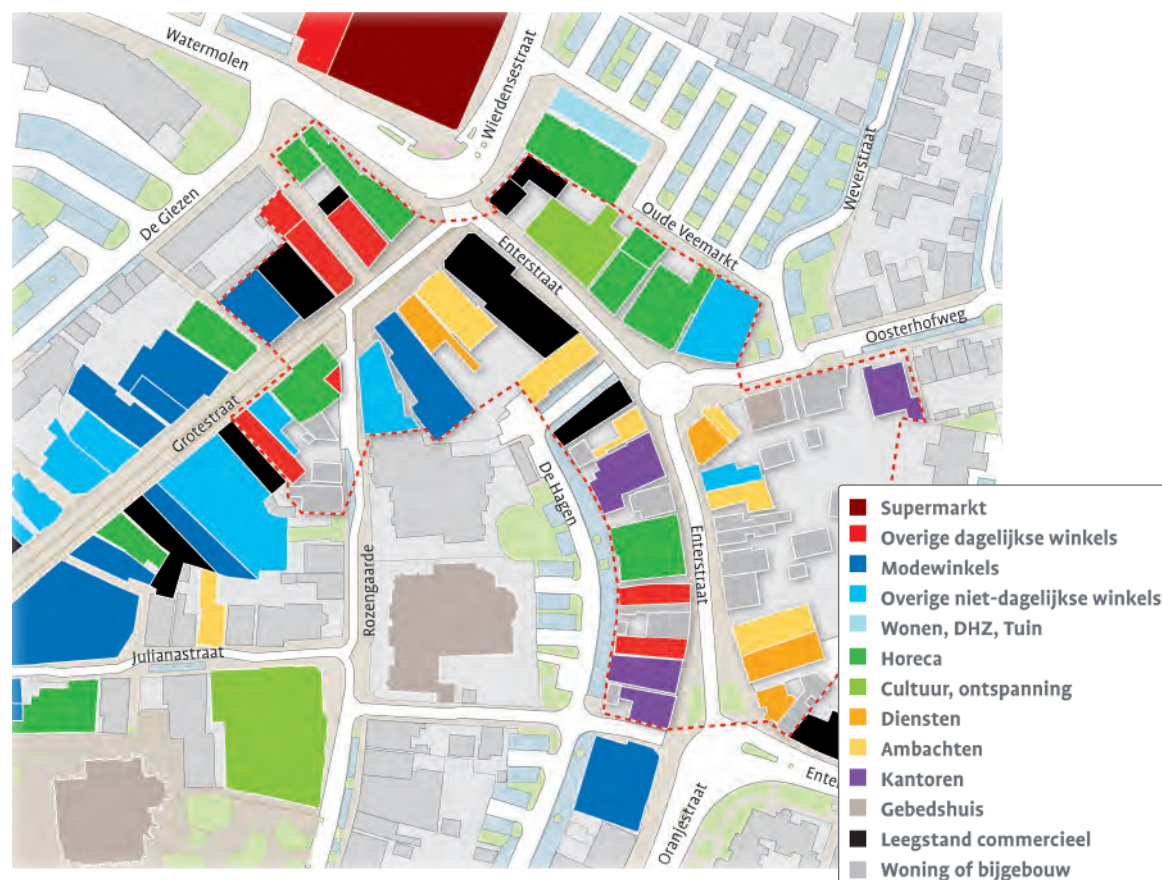
Inwoners uit het noorden en oosten komen via de Wierdensestraat of de Enterstraat uit bij het plangebied en centrum. In dit deel van de Enterstraat geldt éénrichtingsverkeer, waardoor de parkeerring hier onderbroken wordt. Hier zijn grootschalige parkeergebieden om bezoekers (en bewoners) op te vangen (De Giezen, Oude Veemarkt, De Hagen). Het station, het gemeentehuis en bijvoorbeeld het Volkspark liggen op loopafstand, met het Masterplan Oosterhof wordt de groene kwaliteit verder versterkt. Het plangebied is met daarbij goede bereikbaarheid en de nabijheid van veel voorzieningen een ideaal woongebied voor o.a. starters en ouderen.



4. Functies

De Grotestraat is, met bijvoorbeeld Big Bazar, Xenos en diverse modewinkels, grotendeels een echte non-foodwinkelstraat. In de Kop van de Grotestraat is het aanbod wat diverser, met ook versspecialzaken, horecagelegenheden en diensten. De Enterstraat is, met meer diensten en ambachten dan winkels en horecazaken, geen winkelstraat. Hier wordt het aanbod ook op diverse plekken onderbroken door private functies, zoals kantoren en wonen. In beide straatdelen staan ook enkele panden leeg.

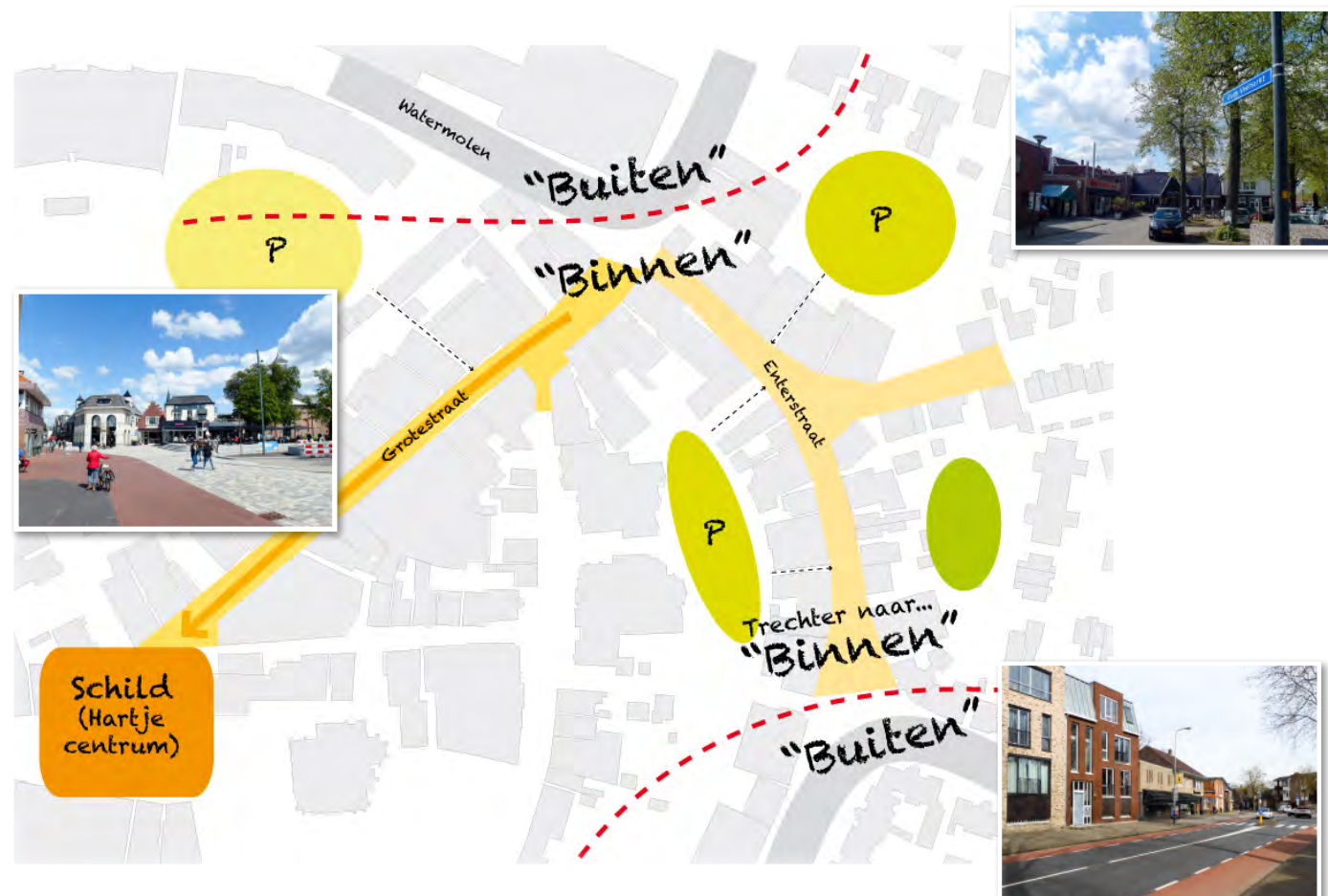
In de huidige winkelmarkt is het zonder ingrijpen waarschijnlijk dat de leegstand zal toenemen. De gemeente Rijssen-Holten heeft er in de structuurvisie uit 2016 dan ook voor gekozen om passanten en publieke functies zoveel mogelijk te bundelen in een compact gebied. In de visie is aangegeven dat het publieke vastgoed in de Enterstraat mag transformeren naar wonen. Dit biedt, zeker in de huidige woningmarkt, perspectief voor vastgoedeigenaren. De Kop van de Grotestraat is in die visie deel van het kernwinkelgebied en één van de drie verblijfsplekken (horeca-concentraties). Maar ook hier kan er inmiddels (corona) niet meer van uit worden gegaan dat panden weer gevuld wordt met winkels en horeca.



5. Binnen en buiten

Een groot deel van de Rijssense ring ("buiten") bestaat uit brede, drukke straten, met daar aan grote bouwblokken, zoals er eind vorige eeuw zo veel zijn gebouwd (o.a. winkelcentrum Hogewal). Zo gauw je in het "binnen"-gebied komt, wordt dit totaal anders. Hier gaat de straatdoorsnede van circa 23 meter over naar meer autoluwe straten met een doorsnede van 14 (Kop Grotestraat), 9 à 10 (Enterstraat), of 5 meter (Rozengarde) en naar de nog smallere kerkepadjes.

Ook de bebouwing is in het "binnen"-gebied kleinschaliger. Zowel de Enterstraat als de Kop Grotestraat hebben een menselijke maat: hier voelt een voetganger of bewoner op de begane grond zich prettiger dan in bijvoorbeeld de Watermolen of de Oranjestraat. Verblijfsplek Kop van de Grotestraat is ook veel kleiner dan de andere twee verblijfsplekken van het centrum. In het gebied zijn de 'achtergebieden', met De Giezen, De Oude Veemarkt en De Hagen, juist weer erg ruim.



6. Dertig ideeën

De adviseurs van DTNP hebben circa 30 een-op-een-gesprekken gevoerd, voornamelijk met eigenaren, maar ook met lokale organisaties en experts (zie §12). Veel ideeën en wensen uit die gesprekken zijn verspreid over dit hele document opgenomen. Hier worden enkele uitkomsten beschreven:

Urgentie bij eigenaren?

Of private eigenaren een investering gaan doen hangt af van hun eigen urgentie. Hierin is de volgende indeling te maken:

- **30%** - 'Ik wil/moet iets anders met mijn pand de komende 2 jaar' (investeren, verkopen);
- **25%** - 'Ik heb een idee, maar hoeft niet per sé nu.' Om het risico te nemen om te gaan investeren is de waarde van het eindresultaat leidend (waarvoor doe ik het?). Dit is daarmee een houding die zowel afwachtend én ambitieus is (relatief grootschalige plannen);
- **45%** - 'Ik moet de komende 5 jaar (of langer) niets ingrijpends te doen' (geen functiewijziging). Bij deze groep is het maximaal haalbare op de korte termijn het opknappen van de gevel.

De helft van de eigenaren die we hebben gesproken heeft dus wel oren naar een ander perspectief

dan het huidige. Een deel daarvan heeft ook een meer of minder concreet plan': van een schets tot uitgewerkte tekeningen. Sloop-nieuwbouw wordt bij die plannen niet geschuwd. Gezien de doelen van deze gebiedsvisie is dat een goed vertrekpunt. Het geeft ook aan hoe belangrijk dit moment is om grip te houden op het gebied.

Dertig ideeën

De betrokkenen hebben zeer verschillende wensbeelden voor de straat, van 'hou het zoals het is' tot 'alles moet kunnen'. De eigenaren gaven, met praktische instellingen als 'ik gun iemand anders ook zijn brood' en 'als ik er geen last van heb' wat vaker de voorkeur aan ontwikkelingsvrijheid. Dat is ook niet gek, de doelgroep eigenaren (en helemaal diegenen met een ontwikkelwens) heeft een logische 'bias' voor mogelijkheden over beperkingen. Bij de vraag welke typen bouw wenselijk zijn, noemden de eigenaren als belangrijkste eisen de bouwkwaliteit, de inpassing in de omgeving en het vasthouden aan de korrelgrootte in het gebied. De precieze stijl en vorm werden minder belangrijk gevonden.

Kansen en knelpunten

De belangrijkste reden dat er tot nu toe weinig is gebeurd is dat eigenaren nog niet per sé hoefden. Daar komt nu verandering in (pensioen,

corona, etc.). Andere knelpunten waren het woningbouwprogramma, onzekerheid over de winkelmarkt, onzekerheid over wat de gemeente wil en over de parkeernormering. Sommige van deze onzekerheden zijn reeds weggenomen, de rest wordt opgepakt in deze gebiedsvisie. Alle eigenaren onderschrijven dat het een goed moment én een goed gebied is voor de woningmarkt. Bij relatief veel eigenaren is kennis en kunde in de bouw of architectuur 'in huis' (eigen/familieleden/vrienden). Daarmee worden projecten vaak financieel eerder haalbaar (geen tussenpartij) en heeft de gemeente constructieve gesprekpartners.

Conclusie - duidelijkheid en gezamenlijkheid

Ook zonder deze visie zouden er op korte termijn ontwikkelingen plaatsvinden in het plangebied; er is urgentie. Het gebied krijgt echter een veel grotere kwaliteitsimpuls als de gemeente heldere kaders biedt. Eigenaren vragen ook om deze duidelijkheid, zodat er geen tijd en moeite verwist wordt. Doel van deze visie is dan ook om zowel te kaderen als te inspireren. Daarnaast roept deze visie op tot gezamenlijke oplossingen op blok-/gebiedsniveau (zie §12), zodat praktische belemmeringen, zoals 'parkeren oplossen op eigen kavel', niet voor een vroegtijdig einde van mooie plannen zorgen.

7. Toekomstig gebruik

De functionele invulling en daarmee het toekomstperspectief voor het onderzoeksgebied zijn aan het veranderen. Dat roept vragen op als: Wat voor gebied kan het zijn, wie zijn de toekomstige gebruikers en bezoekers? En voor deze visie vooral: welke functies zijn in de toekomst wenselijk op de begane grond? Op basis van de gesprekken, eerdere beleidskeuzes en analyses van DTNP is het onderstaande gewenste functiebeeld opgesteld (in gebruik zijnde, bestaande rechten worden gerespecteerd).

Enterstraat - 'woon&werk milieu'

Waar nu al gewoond wordt, blijft de woonfunctie uitgangspunt. Waar nu een andere functie zit (kantoor, winkel, etc.) is in de toekomst geen winkel- of horecafunctie meer wenselijk, maar verder zijn de mogelijkheden ruim (kapper, kantoor, zorgfunctie, wonen, etc.). De Oude Veemarkt doet mee in dit profiel. Aan De Hagen en het deel Oosterhofweg vóór de toegang naar de Oude Veemarkt zijn bij herontwikkeling geen publieke functies meer wenselijk.

Kop Grotestraat - gemengd publiek gebied

De hoekpanden hebben een publieke invulling en uitstraling, bijvoorbeeld horeca, winkel, dienst, maatschappelijke functie, etc. Alle andere panden aan de Grotestraat hebben een flexibele invulling waar naast publieke ook private functies zoals kantoren zijn toegestaan. Bij herontwikkeling inclusief commerciële ruimtes adviseert DTNP geen grote (winkel)units, maar een flexibele indeling met maten van circa 100-200 m²



wvo te ontwikkelen. Wonen op de begane grond heeft aan de Grotestraat (nog) niet de voorkeur. Dat zou praktisch ook een nieuwe afbakening van het kernwinkelgebied betekenen, die in een visie op het centrum als geheel dient te worden bepaald

- Aan de Rozengarde zijn alleen private functies gewenst (incl. wonen).
- Aan de Watermolen zijn geen winkel- en horecavooreuren gewenst.



8. Het concept!

Mensen ervaren een ruimte als prettig wanneer die makkelijk te begrijpen is. Als de vorm van een gebied prettig overkomt, worden de details ook juist meer gewaardeerd. Daarom hanteren we voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gebieden in deze visie een leidend concept. Dit dient als kapstok en inspiratie voor de uitwerking in concrete kaders.

Enterstraat: De bonbondoos

- Ambachtelijk
- Afwisselend
- Met zorg vormgegeven
- Behapbare omvang
- (Werk/woon)genot

Kop Grotestraat: De veranda

- Luchtig
- Aankomen en weggaan
- Herkenbaar, welkom gevoel
- 'Even snel' én 'even rust'
- Buurten
- Buiten én binnen



Bonbondoos: ruimtelijke vertaling

Dit deel van de Enterstraat heeft een grote eigenheid, die gekenmerkt wordt door kleinschaligheid en variëteit. De kleine korrel van de 'bonbons' is het leidende principe voor deze visie op de verdere ontwikkeling van de straat. De grootste afwijking van dit principe is nu in het noordelijke deel richting de Watermolen. Hier zijn grotere, brede bouwmasa's (geen bonbons).



Het concept 'bonbondoos' heeft ook betrekking op de mate van zorg voor de uitstraling van ieder pand. Dit principe nodigt uit tot stijlistische variatie en kwaliteit. Een mooie uitdaging voor de Rijssense architecten en bouwers!

Veranda van het centrum: ruimtelijke vertaling

De veranda verleidt om even langs te komen in het Rijssense centrum. De statige, herkenbare Rijssense bouwstijl met Spekhorst als hét historische beeld-anker past daarbij.

De hoek met de Watermolen werkt nu niet, zoals een veranda hoort te doen, als overgang van 'buiten naar binnen' en daarmee niet als de 'stads-poort' die hier ooit stond.



9. Geen blokken

In Rijssen heeft de cultuurhistorische waarde niet altijd zwaar gewogen bij herontwikkeling. Denk bijvoorbeeld aan de oude kloosterlocatie tussen De Hagen en Rozengarde. Het bouwen van grote 'blokken' in het plangebied is onwenselijk. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bestaande architectonische karakteristieken te worden gerespecteerd. Zie paragraaf 10 en 11 voor gedetailleerde ontwikkelkaders gericht op ingrijpende vastgoedontwikkelingen in deze gebieden.



Recent is in de structuurvisie en het omgevingsplan voor het centrum de ambitie uitgesproken om cultuurhistorische waarden te beschermen. Denk daarbij aan het terugbrengen van de 'wal' en het behouden van de kerkepaden. Ook zijn er in het onderzoeksgebied 14 'te beschermen' cultuurhistorisch relevante panden aangewezen. Als het pand niet behouden kan blijven, is hier herbouw in dezelfde stijl, of een ter plaatse passende nieuwe karakteristiek, uitgangspunt. Deze gebiedsvisie sluit daar bij aan. Voor panden met deze aanduiding kunnen de ontwikkelkaders in deze gebiedsvisie dienen als criteria om te toetsen of een ontwerp passend is (passende nieuwe karakteristiek).

Werkwijze 'te beschermen' panden:

Bij ingrijpende herontwikkelpannen is het altijd zinvol om een waardestelling uit te voeren. Aan de hand van dit onderzoek wordt inzichtelijk welke elementen van de bestaande bouw van waarde zijn (bijv. gevel, massa-opbouw, materialisering, etc.). Is er bijvoorbeeld iets uniek aan het pand? Een waardestelling maakt duidelijk waarvoor, bij eventuele herontwikkeling, in het ontwerp op zijn minst aandacht moet zijn. Voor panden met de aanmerking 'te beschermen' is dit een vereiste voor verdere planvorming.



Bron: Structuurvisie Centrum Rijssen 2025

10. Ontwikkelkader Enterstraat

Korrel en hoogte

In de Enterstraat wordt ingezet op naast elkaar staande, verticaal individueel van elkaar te onderscheiden panden ('bonbons'). Vanwege het smalle straatprofiel en de samenhang met het bestaande straatbeeld zijn er maximaal drie bouwlagen mogelijk (twee met kap of drie met plat dak). In de beoordeling van de bouwhoogte wordt rekening gehouden met de overgang naar de naastgelegen bouwwerken. De verhoudingen van de bonbons zijn vrij, maar voor het gebied geldt wel een beperkte korrelgrootte met een parcellering van 5 tot maximaal 8 meter. Een bouwvolume dat de korrelgrootte overschrijdt moet worden opgeknipt in meerdere, in uitstraling verschillende 'panden'.

- Er wordt ingezet op een divers straatbeeld en duidelijk te differentiëren panden, daarom is per korrel afwisseling in zowel de goot- als nokhoogte gewenst. Een Enterstraat met allemaal panden van drie lagen hoog en een plat dak is expliciet niet de bedoeling.

Levendig samenhangend straatbeeld

De bebouwing wordt in de gebogen rooilijn geplaatst. Omwille van de levendigheid van het

straatbeeld hebben panden geen dichte uitstraling aan de Enterstraat en zijn er ook geen dienende ruimtes op de begane grond, dus ook geen garages/ontsluiting van (inpandig) parkeren.

Afwisseling stijlvormen

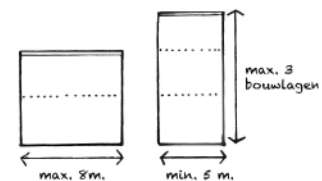
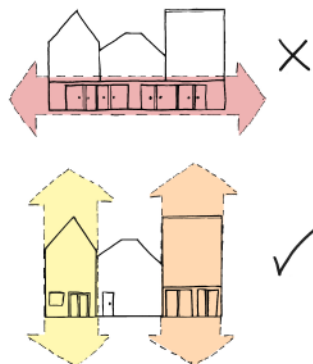
In de bonbondoois is ruimte voor verrassing. Veel van het huidige gebiedsprofiel komt voort uit de historisch gegroeide kleine korrel, maar het gebied heeft niet een volledig typische Twentse uitstraling. Dit gebied is historisch gezien dan ook het meer 'wereldlijke' deel van Rijssen, wat ook terugkomt in de diversiteit aan stijlelementen in de straat, zoals de Art Deco-pandjes. Deze gebiedsvisie stimuleert die afwisseling van stijlen in de Enterstraat en sluit ook meer modern gestileerde bonbons niet uit.

- Afwisseling in het gebruik van dakvormen (schilddak met/zonder wolfseind, mansarde-

kap, zadeldak, etc.) en gevelstijlen (klokgevel, lijstgevel, tuitgevel, trapgevel, etc.) wordt toegejuicht. Dit betekent niet dat een gebouw niet overeen mag komen met een bestaand gebouw ('twee dezelfde bonbons met andere smaak'). Bij een plat dak is een nette afwerking (bijv. lijstgevel) gewenst.

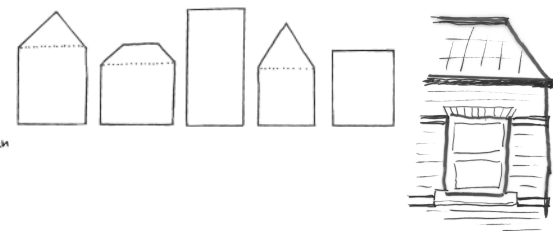
- Zonder samenhang kan afwisseling rommelig ogen. Bij nieuwbouw zijn een hoge fijnheid van detaillering en hoogwaardige bouwmaterialen daarom uitgangspunt. Ook het kleurgebruik wordt redelijkerwijs afgestemd op omliggende bebouwing (accenten daargelaten). Zo wordt de verbinding met de straat bewaakt.
- Bij ontwikkelingen van grotere kavels waar meerdere 'korrels' in passen, is het van groot belang om de uitstraling als 'individuele' panden realistisch te doen ogen. Om dat kracht bij te zetten kan beperkt (bijv. 0,5 meter) ingesprongen worden in de rooilijn.

1. Verticaal individuele gevels



2. Korrel en hoogte

3. Afwisseling in (goot- en nok)hoogte



4. Fijnheid in detaillering en natuurlijke materialen

Specificering deelgebieden

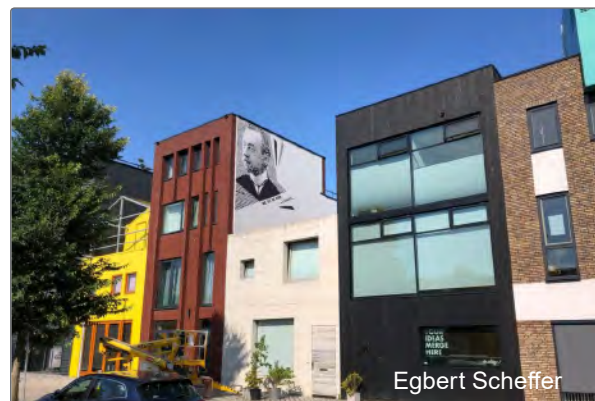
Noordzijde: Het straatdeel vanaf de Duizendpoot tot de doorgang naar De Hagen (Enterstraat 1 tot 8) behoeft extra aandacht vanwege de nu afwijkende korrel. Voor de ontwikkeling van dit gebied is het niet wenselijk dat de bouwhoogtes van panden hoger zijn dan het laagste hoekpand aan de Grotestraat. Het is namelijk wenselijk dat de hoogte toeneemt richting de centrum-entree (Grotestraat) om de ligging van het centrum aan te geven. In de smalle straat werkt een veel hogere tweezijdige bouwmasa ook al snel beklemmend.

Zuidoostzijde: Aan deze kant liggen de panden vrij aan de straat (met ruimte tussen de bebouwing). Dit draagt bij aan lucht en licht in de straat en benadrukt de aanwezigheid van de diepe achterliggende kavels aan de oostkant. Aan deze zijde is de maximale aaneengesloten bebouwing daarom twee 'korrels'. Tussen die bebouwing wordt een open (niet overkapte) ruimte voorzien van minimaal 1 meter.

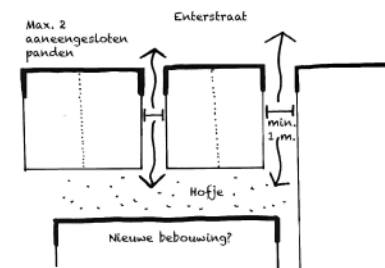
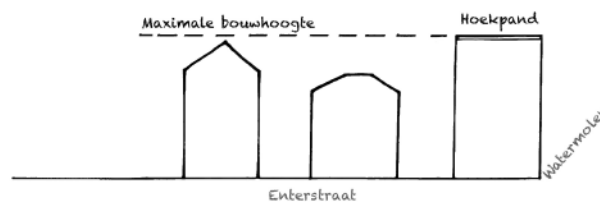
- Op de diepe achterterreinen van dit gebied kunnen aanvullend eventueel zelfstandige, meer aaneengesloten bouwmassa's worden ontwikkeld. In dat geval wordt ingezet op het toevoegen van een kwaliteit aan het gebied in de vorm van een 'hofjes-uitstraling'. Het behoud van bovenstaand luchtig straatbeeld is leidend in het beoordelen van dit type ontwikkeling.



Stijlreferenties: landelijke & meer wereldlijke bonbons in Enterstraat



1. Noordzijde: hoekpand is de maximale hoogte



2. Zuidoostzijde: open tussenruimte (en mogelijkheid hofje)

De Hagen en Oude Veemarkt: Gezien vanaf de Enterstraat zijn dit de ‘achtergebieden’, maar ze hebben een grote eigen ruimtelijke kwaliteit. De deels groene openbare ruimte draagt ook significant bij aan het (potentiële) woongenot in het gebied. Tegelijkertijd is de (bestaande) parkeercapaciteit belangrijk voor zowel de publieke functies als de ontwikkelpotentie van nieuwe woningen.

- De Hagen: Het ‘tuingevoel’ is hier sterk, door de beeldbepalende bomen en de duidelijke ‘achterkant’-uitstraling (afwisseling tuin/bebouwing, beperkte maat schuurtjes/bijgebouwen). Tuinen en dakterrassen passen in het wensbeeld van deze tuinbeleving. Direct aan De Hagen zijn daarom niet meer dan 2 bouwlagen wenselijk.
- Oude Veemarkt: Het gebruik van en functiebeeld aan de Oude Veemarkt is meer publiek gericht. Hier zijn dezelfde bouwmassa’s mogelijk als aan de Enterstraat zelf.

Oosterhofweg

De overgang van woonstraat Oosterhofweg naar de centrumschil gaat geleidelijk. Een levendige uitstraling is hier niet noodzakelijk, dus dienende ruimtes (inritten, garages, etc.) zijn hier wel toegestaan. Bij herontwikkeling is afstemming met de andere vrijstaande bebouwing aan de Oosterhofweg uitgangspunt (nr. 9/11, 13 en 15).



11. Ontwikkelkader Kop Grotestraat

Overgang buiten-binnen

De veranda is de overgang van 'buiten naar binnen' (zie §6) en dus ook naar de (historische) kwaliteit van het Rijssense centrum. Het Rijssense DNA is leidend in massa en stijl. Monumentaal pand Spekhorst is, met de voor een veranda passende statige uitstraling, daarin het historische 'anker' van het gebied. Behoud van het zicht op en de bepalende uitstraling van dit monument is uitgangspunt bij ontwikkeling.

Korrel en hoogtes

De veranda komt over als samenhangende, rustige ruimte die soepel overgaat in de Grotestraat. Aan de Kop Grotestraat wordt daarom niet ingezet op een al te grote variatie in omvang en vorm.

Uitgangspunt zijn in de rooilijn staande, verticaal individueel van elkaar te onderscheiden panden staand op maaiveldniveau. In de parcellering is de klassieke Rijssense gevelbreedte van 6 à 7 meter passend. Bij hogere hoekpanden is eventueel een korrelgrootte van 8 à 9 meter mogelijk. Een bouwvolume dat de korrelgrootte overschrijdt

moet worden opgeknipt in meerdere, in uitstraling verschillende gebouwen.

In de bouwhoogtes is een rustige en luchtige overgang van het 'pleintje' naar de verdere Grotestraat passend. De afwisseling in nokhoogte met naastgelegen panden is daarom minimaal. De hoogte van Spekhorst is een maximum voor het hele gebied, behalve voor de hoekpanden aan de Watermolen en de Enterstraat. Hiermee wordt vanaf de Wierdensestraat ook enig zicht op de toren van de Schildkerk behouden.

- Grotestraat 40 is al relatief hoog en breed, passend voor de functie als hoekpand.
- Op Grotestraat 43, tegenover Grotestraat 40 aan de Watermolen, zou een hoogteaccent passen als tegenwicht voor het Aldi-pand en Grotestraat 40 (beide 12+ meter).

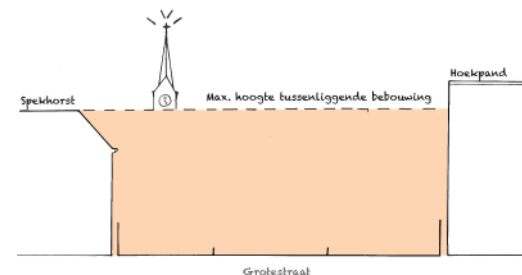
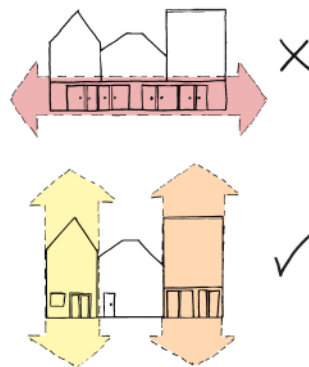
- Achter Spekhorst (Grotestraat 22-24) steken de panden nu laag af tegen de omgeving. Hier kan bij de hoogtes van omliggende bebouwing worden aangesloten.

Stijl: het Rijssense DNA

De 'veranda' is onderdeel van 'het huis' ofwel het centrum. De gewenste stijl ligt in het verlengde van het bestaande beeld in het centrum en specifiek in de Grotestraat. Naast de korrelgrootte gelden de volgende belangrijke elementen:

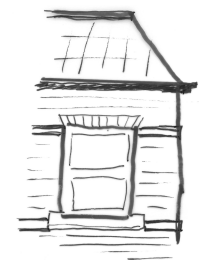
- De bouwvolumes hebben een kap (bijv. mansardedak, schilddak, zadeldak), al dan niet in combinatie met een lijstgevel.
- Het ontwerp heeft een fijne geveldetailering.
- Er worden traditionele, hoogwaardige materialen gebruikt (hout, baksteen, keramische dakpannen) en in het kleurgebruik zijn de lokale kleintinten terug te zien.

1. Verticale gevels



2. Hoogte Spekhorst maximum, behalve hoekpand en beperkte afwisseling in nokhoogte

3. Elk pand een kap en fijne detaillering



Het is niet de bedoeling om 'kitsch' historisch te bouwen, moderne accenten binnen dit traditionele palet zijn zeker mogelijk. Zie voor een goede balans tussen oud en nieuw bijvoorbeeld de stadsboerderij.

Publiek straatbeeld

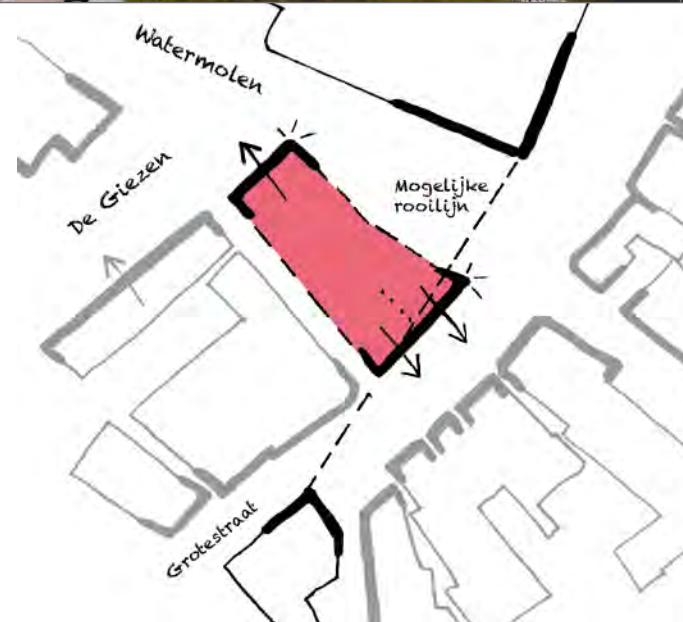
Bij het ontwerp van de open gevel op de begane grond wordt een logische relatie tussen de onder- en bovengevel nagestreefd (geen 'winkelplint'). Aan de Grotestraat zijn geen dienende ruimtes of ontsluiting van parkeren. De hoekpanden Grotestraat 40 en 43 hebben de voorgevel aan de Grotestraat en zijn het gezicht van de 'poort naar het centrum', aan de kopgevel is hier daarom ook een uitnodigend gevelontwerp gewenst (niet dicht).

Sleutellocatie op grens van 'buiten' naar 'binnen'

De bebouwing tussen de Watermolensteeg, de Watermolenstraat en De Giezen vervult nu niet de gewenste functie, bijvoorbeeld als begeleiding van 'buiten naar binnen'. Bij eventuele herontwikkeling van dit flinke perceel (circa 800 m²) is het een kans een passend gezicht als een van de poortelementen aan de Watermolen te creëren (samen met Grotestraat 40). Dit is verre van een makkelijke ontwerp-opgave. Enkele richtinggevende ontwikkelkaders zijn:



- Aan de kant van de Grotestraat wordt vastgehouden aan de korrelgrootte. Grotestraat 39 en 43 liggen nu iets schuin terug op de rooilijn van de Grotestraat-noord. Zo'n 'wijkende rooilijn' past bij de 'open' uitstraling van de veranda en het gewenste zicht op Spekhorst. Bij herontwikkeling mag die terugliggende rooilijn eventueel meer worden versterkt, tot de lijn waar Spekhorst vanaf de Watermolen niet meer als eerste in het oog valt.
- Aan de Grotestraat direct aan de Watermolensteeg sluit de bouwhoogte aan bij het principe 'Spekhorst maximale hoogte'. Op de hoek met de Watermolen is er, als tegenwicht tot het Aldi-pand en Grotestraat 40 ruimte voor een hoger accent. Naast dat hoogte-accents mag hier indien gewenst ook meer buiten het traditionele stijlprofiel gedacht worden. In het ontwerp voor deze sleutellocatie is het behouden van samenhang met het overige gebied aandachtspunt. Om initiatiefnemers tegemoet te komen over wat dat inhoudt, neemt de gemeente naast een beoordelende ook een adviserende rol (P.M.).
- Het beeld van grotere bouwvolumes aan De Giezen ('buiten') maakt de traditionele korrel aan die kant niet noodzakelijk. De hoek aan de kant van De Giezen is echter niet zo hoog als de hoek met de Grotestraat. Het is namelijk wenselijk dat de hoogte toeneemt richting de centrum-entree.



12. Samen

Hoe verder met deze visie?

Deze visie overlapt bestaande beleidskaders, zoals het bestemmingsplan, de structuurvisie op het centrum uit 2016, het voorlopige omgevingsplan uit 2018 en de welstandsnota. Deze visie geeft op sommige punten meer ruimte dan bovenstaand beleid. De kaders uit deze visie kunnen helpen in de argumentatie om ontwikkelingen van de grond te krijgen. Het blijft echter zo dat per casus (pand) aan meerdere kaders zal moeten worden getoetst. Van die zaken zijn onder andere het parkeren en het woonprogramma concrete thema's, waarvan op basis van de gesprekken al helder is geworden dat hier concrete vervolgstappen nodig zijn.

Werkgroep parkeren

Wat betreft mobiliteit is Rijssen een relatief traditionele gemeenschap. Gemeente Rijssen-Holten heeft aandacht voor vernieuwing, maar verwacht dat er in de te voorziene toekomst in het centrum een parkeernormering van 1 parkeerplaats per wooneenheid zal blijven gelden. De gemeente wil wel graag toewerken naar een nieuwe methodiek, waarmee ze beter rekening kan houden met de snel veranderende programmering/functiemix in het centrumge-

bied. Hiervoor wordt een inventarisatie uitgevoerd van parkeercapaciteit en parkeervraag. Eventuele overcapaciteit in het plangebied wordt zo inzichtelijk.

Naar verwachting blijft het toch zo dat er voor grotere woonontwikkelingen een aanzienlijke parkeercapaciteit gerealiseerd zal moeten worden. Met name rond de Kop Grotestraat is dit een knelpunt, aangezien op de begane grond weer (deels) commerciële ruimte terug zal komen (geen uitwisseling parkeernorm), én de ruimte rond panden krappert is (ingebouwd). Met de modus 'parkeren op eigen kavel oplossen' zullen niet alle ontwikkelingen van de grond kunnen komen. Het is dan ook mooi dat eigenaren in gesprekken aangeven open te staan voor (private) samenwerking. Denk bijvoorbeeld aan het inkopen van parkeercapaciteit bij een gezamenlijke parkeerkelder of het creëren van toegang tot een achterterrein via/op een aangrenzend kavel.

Doelgroepenverordering woningbouw

Voor de ontwikkeling van het gebied zijn tot 2030 70 à 80 wooneenheden gereserveerd. De ambitie is om hiermee bij te dragen aan de diversiteit aan woonmilieus in het centrum. Om dit kracht bij te zetten geldt de volgende doelgroepenverordering op gebiedsniveau:

Koop:

- 20% goedkoop < €230.000
- 30% duurder > €230.000

Huur:

- 20% goedkoop < €735,- p/m
- 30% duurder > €735,- p/m

Deze verdeling voor het gebied komt voort uit de bredere context van de opgave in Rijssen. Binnen deze kaders zit dan ook wat beweegruimte, net als dat ontwikkelingen elders effect kunnen hebben op ambities voor dit gebied.

Voor de niet-ontwikkelaars: gevelontwerp

Deze visie heeft tot nu toe vooral ontwikkelkaders geboden voor ingrijpende herontwikkeling. 45% van de gesproken eigenaren, en waarschijnlijk een groter aandeel van alle eigenaren, heeft hier geen interesse in. Een deel hiervan zegt wel te porren te zijn voor een kleine, cosmetische ingreep.

Het aanpakken van een aantal plinten kan op korte termijn veel doen voor positief momentum in het gebied ('er gebeurt wat'). Juist omdat het alternatief soms verloedering is, zijn wat esthetische ingrepen hier en daar geen overbodige luxe. De gemeente zal daarom op aanvraag advies verzorgen over de gevel, in de vorm van 'een gesprek met een ontwerper'.