



Beeldkwaliteitsplan

Dorpsstraat 17 Holten

29 mei 2024



Inleiding

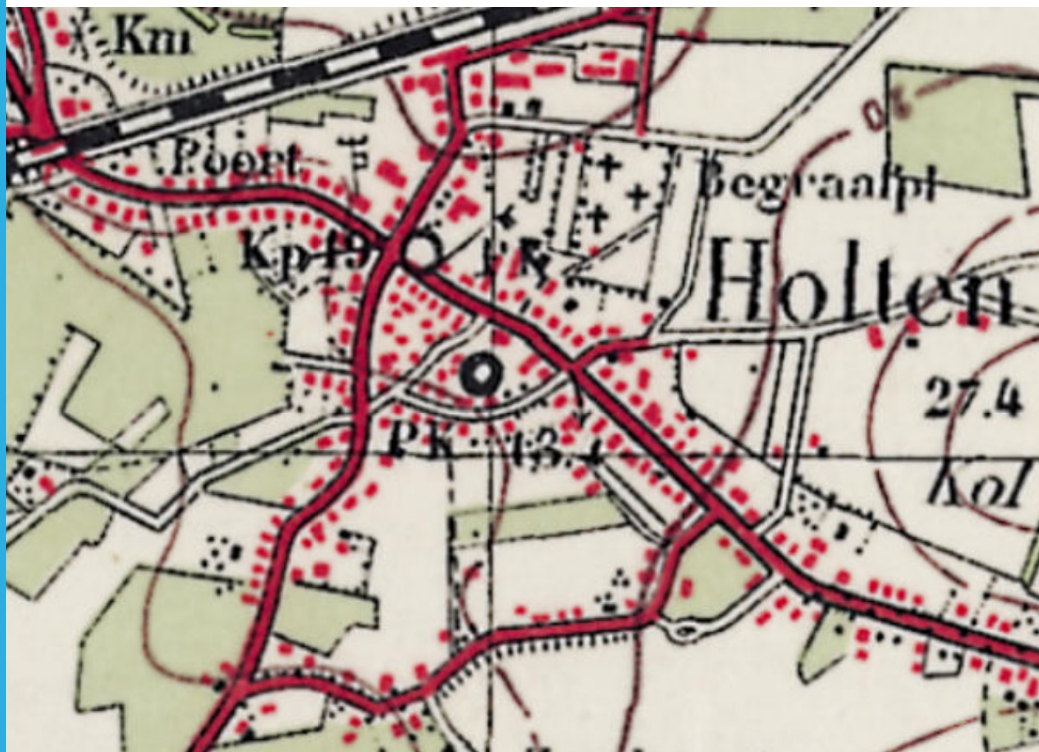
Aan de Dorpsstraat in Holten is een plan voor de bouw van een ondergrondse parkeergarage, een supermarkt met daarboven 20 appartementen ontwikkeld. Deze versterking van het dorpshart van Holten heeft een hogere bebouwingsdichtheid dan de bestaande bebouwing.

Als eerste wordt de ontstaansgeschiedenis en de stedenbouwkundige structuur van het dorp beschreven. Vanuit deze analyse volgt de gewenste stedenbouwkundige inpassing van de locatie Dorpsstraat 17.

In dit beeldkwaliteitsplan staan, vanuit deze stedenbouwkundige inpassing, beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en voor de overgang tussen openbaar en privé terrein. De eisen voor beeldkwaliteit zijn beschreven als welstandscriteria.

Beeldkwaliteit werkt op verschillende niveaus en de criteria zijn daarom onderverdeeld in drie niveaus, zijnde het dorp, het gebouw en de straat.

Dit beeldkwaliteitsplan maakt, vanaf het moment van vaststelling door de gemeenteraad, integraal onderdeel uit van het welstandsbeleid. Hierbij geldt dat in het beeldkwaliteitsplan helder moet zijn welke criteria als welstandscriteria bedoeld en geschikt zijn.



Ontstaansgeschiedenis

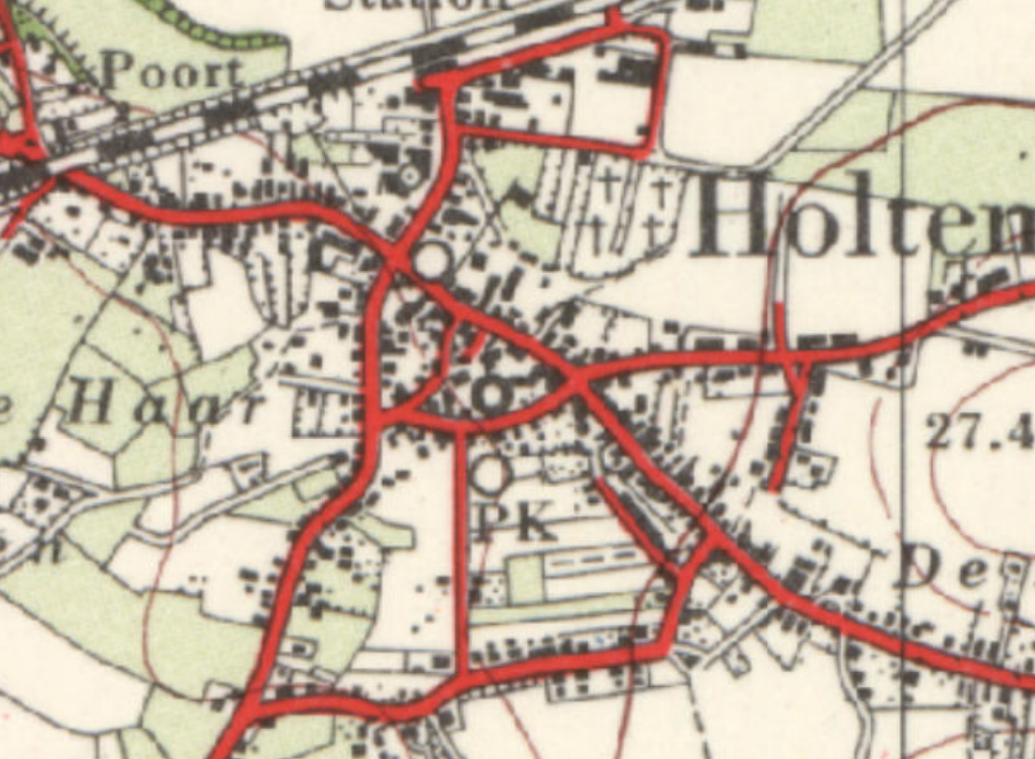
Het dorp Holten ontstond als een groep boerderijen aan de zuidrand van de Holterberg. In dit kampenlandschap waaierden de paden en wegen vanuit het dorp de omgeving in. Het verloop van deze paden en wegen kwam voort uit het agrarisch gebruik van het omliggende gebied in combinatie met de routes naar de dorpen rondom.

Na verloop van tijd is een hiërarchie in deze wegen ontstaan: verbindingen met andere dorpen werden belangrijker en de agrarische werkwijze veranderde. Holten groeide langs de routes die het meest werden gebruikt.

Vanuit de dorpskern ontstond een lintvormige uitwaaiering met lintbebouwing langs de Markeloseweg en de Raalterweg, en later ook de Larenseweg.

In de straatnamen is nog terug te vinden waar deze routes naar toe liepen. Deze wegen vormen tot op heden nog steeds de belangrijkste routes in het dorp. Langs deze routes vonden verschillende functies een plek: winkels, ambachten en diensten.

Oorspronkelijk is Holten een agrarisch dorp, met name op het gebied van melkvee. Maar er werden ook varkens gehouden en verhandeld. De industrie in Holten heeft met name na de Tweede Wereldoorlog een grote ontwikkeling doorgemaakt



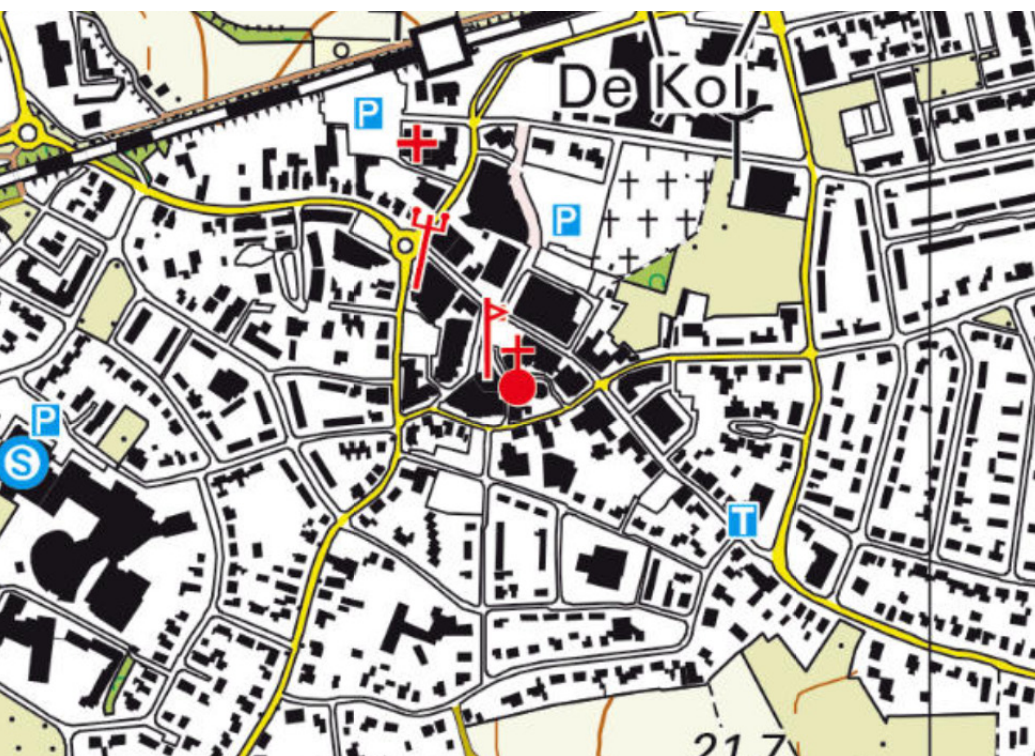
De spoorlijn van Deventer naar Almelo loopt langs de noordzijde van het dorp Holten gedeeltelijk parallel aan de Deventerweg. Deze spoorlijn is aangelegd in de tweede helft van de 19e eeuw. Het karakteristieke witte stationsgebouw dateert uit 1865. Al lange tijd is de spoorlijn een scherpe grens van de bebouwing van Holten aan de noordzijde.

De komst van de Rijksweg A1 halverwege de 20e eeuw heeft veranderingen in de wegenstructuur teweeggebracht. Tot dat moment ging het doorgaande verkeer van Deventer richting Almelo en andersom dwars door de dorpskern.

De structuur van Holten kan worden opgehangen aan de (kruising van de) wegen Dorpsstraat / Oranjestraat en de Larenseweg / Stationsstraat. Van oudsher was hier de bebouwing aan gelegen. Achter de bebouwing lagen veelal tuinen en erven.

Deze zijn in de tijd steeds verder opgevuld, waardoor het dorpshart hoe langer hoe meer een 'echt' centrum werd. De Smidsbelt, gelegen aan de Dorpsstraat, is daarbij een belangrijk plein in het dorp geworden.

Door het verbinden van de Smidsbelt met het station via het Zwarte pad is een nieuwe structuur ontstaan. Deze nieuwe verbinding doorbreekt de historische structuur van lintbebouwing langs oude routes.





Stedenbouwkundige structuur

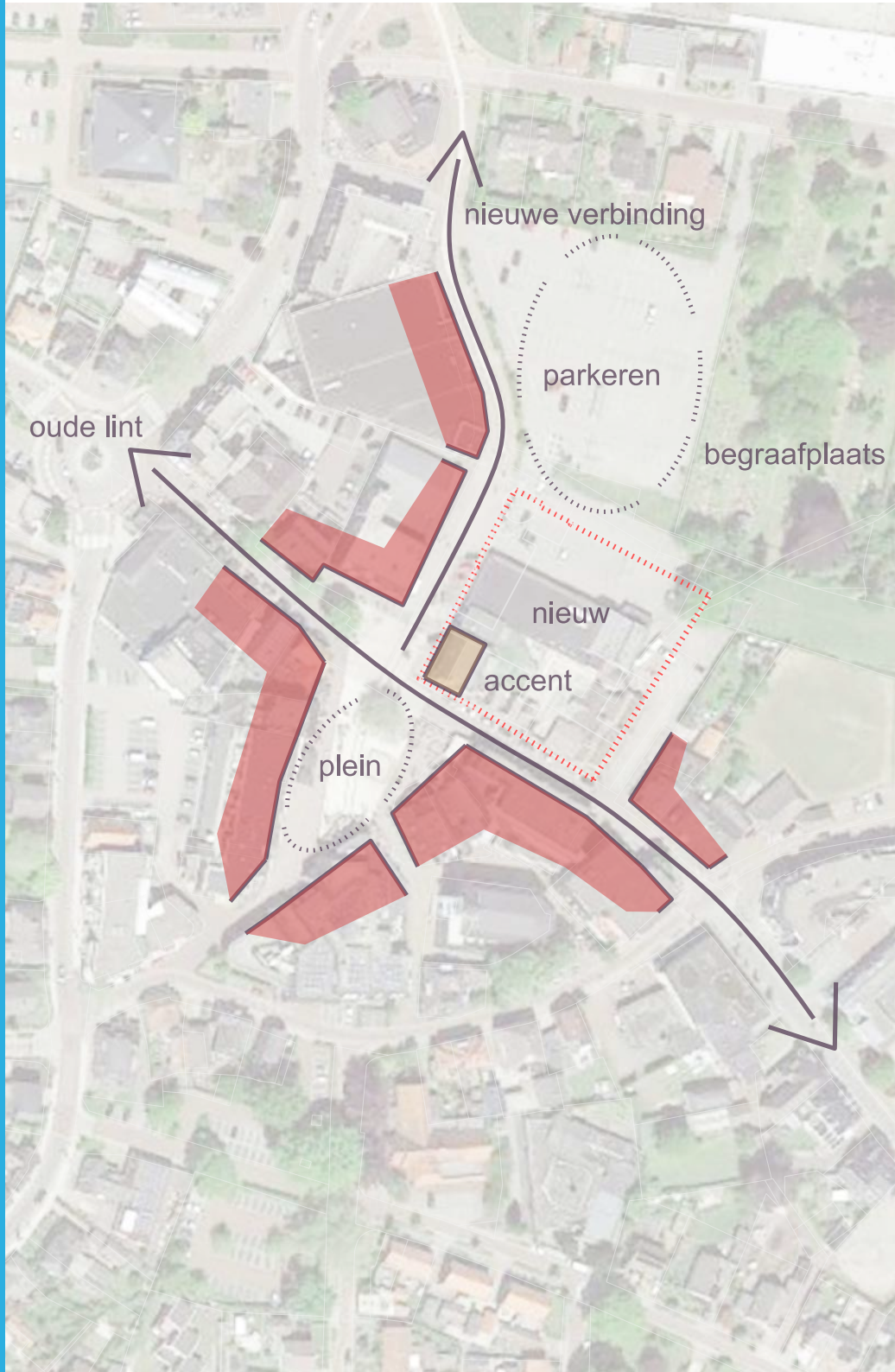
Het dorpshart van Holten is zowel oost - west, langs de Dorpsstraat, als noord - zuid, langs het Zwarte pad, georiënteerd. De Dorpsstraat met de Smidsbelt is met de aanwezig horeca en detailhandel het hart van het dorp. Aan de rand van het dorpshart liggen parkeerterreinen waar met name de groot-schalige detailhandel, zoals supermarkten op georiënteerd zijn.

Vanuit het dorpshart is de lintbebouwing langs de oude routes nog goed herkenbaar. De lintbebouwing is divers en varieert in bouwvolume tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. De bebouwing staat in het dorpshart direct aan de straat. Richting de rand van het dorp staat de lintbebouwing op meer afstand van de straat met groene voortuinen. De bebouwing is altijd op de straat georiënteerd.

De meeste bebouwing in het hart van Holten heeft nog de oorspronkelijke gevelbreedte van 6 à 8 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. De bebouwing met appartementen, soms in combinatie met detailhandel, uit het einde van de vorige eeuw is hoger dan de oude en mist de maat en schaal van de oorspronkelijke korrel / gevelbreedte.

In recente nieuwbouw op de hoek Dorpsstraat - Stationsstraat is deze korrelgrootte wel zichtbaar gemaakt in de bebouwing, zie de foto's op de volgende pagina.





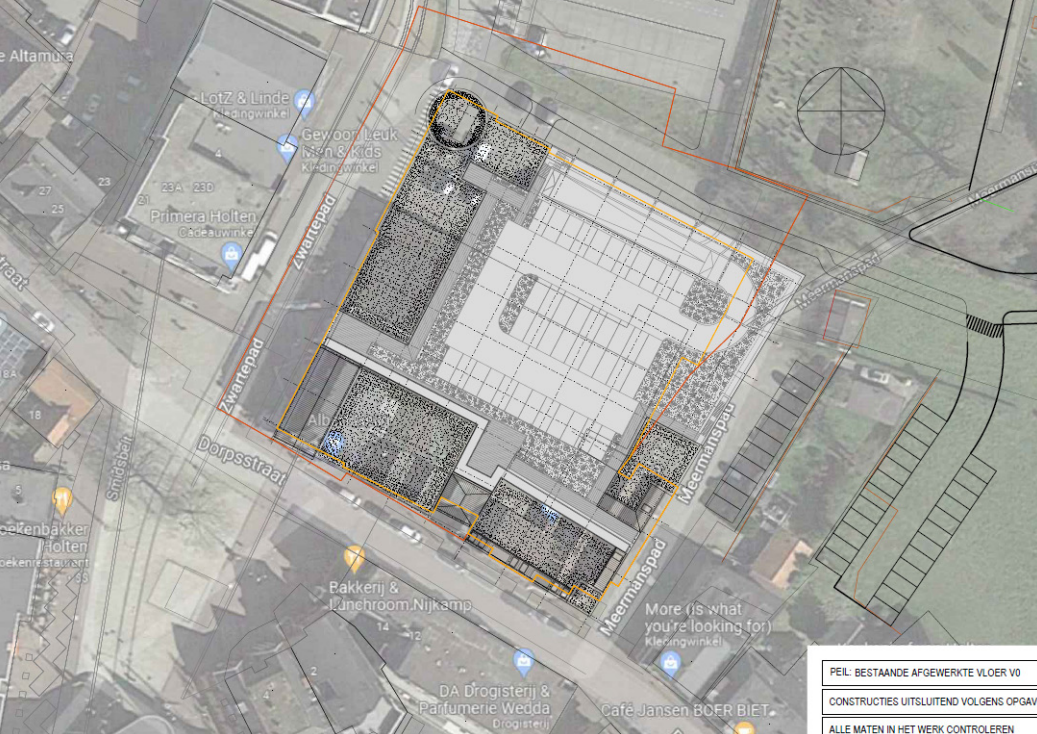
Stedenbouwkundige structuur

De locatie ligt centraal in het dorpshart. De zuidzijde is onderdeel van de lintbebouwing langs de oude route van de Dorpsstraat. Deze zijde is divers en varieert in bouwvolume. De bebouwing staat in het dorpshart direct aan de straat. De zuidzijde van de locatie is niet alleen onderdeel van het oude lint maar ook van de pleinruimte van de Smidsbelt.

De westzijde van de locatie is onderdeel van het Zwarte pad. Een nieuwe stedenbouwkundige structuur die het dorpshart met het station verbindt. De bebouwing langs het Zwarte pad is divers en staat direct aan de nieuwe openbare ruimte.

Daar waar beide structuren samenkomen ontstaat een aanleiding om een stedenbouwkundig en architectonisch accent te realiseren.

De noordzijde van de locatie grenst aan het grote parkeerterrein. Daar is ook de entree voor het gebouwd parkeren.



de nieuwe bebouwing wordt in de rooilijn geplaatst



een bebouwingsaccent aan de Smidsbelt

Beeldkwaliteit

Om de toekomstige bouwplannen in dit bestemmingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen, staan hier welstandscriteria geformuleerd. De criteria zijn onderverdeeld in situering, hoofdvorm, gevelontwerp en materiaal- en kleurgebruik.

Voor de algemene beeldkwaliteitseisen ten aanzien van reclame-uitingen is de reclame nota van toepassing.

Welstandscriteria situering

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

Welstandscriteria hoofdvorm

- De korrelgrootte is 9 - 11 meter breed bij de verschijningsvorm drie bouwlagen plat of met kap.



referentiebeeld met parcellering van een bouwvolume en van een goede samenhang tussen de gevelopeningen van commerciële ruimten op de begane grond en de verdiepingen daarboven



referentiebeeld waarbij de kopgevel als voorgevel is ontworpen

- De bebouwing moet individueel te onderscheiden zijn, door verschillen in bouwhoogtes en gevelindeling
- Op de hoek van de Dorpsstraat en het Zwarte pad, aan de Smidsbelt, dient een bebouwingsaccent de stedenbouwkundige structuur te versterken.

Welstandscriteria gevelontwerp

- Een bouwvolume dat de maximale korrelgrootte overschrijdt, moet worden geparcelleerd (opgeknip) 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 staan op de grond.
- De bouwvolumes op de hoeken 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 een woning / winkel of een erker.
- Bijgebouwen en overkappingen zijn een consequente afgeleide van de vormgeving van de bebouwing.



referentiebeeld waarbij het parkeerdek en de geparkeerde auto's niet zichtbaar zijn en de oprijbaan van het parkeerdek integraal onderdeel is van het ontwerp



aansluiten op de nieuw ingerichte openbare ruimte Zwartepad

Welstandscriteria materiaal- en kleurgebruik

- 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 daarmee een integraal onderdeel van het ontwerp.
- De oprijbaan naar het parkeerdek wordt mee-ontworpen en vormt daarmee een integraal onderdeel van het ontwerp.
- Het parkeerdek is geïntegreerd in het ontwerp waardoor auto's niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte



Mikis
Maathuis

Hardenbergerweg 5

7731 HA Ommen

MOBIEL +31 633 367 127

E-MAIL info@mikismaathuis.nl

WEBSITE www.mikismaathuis.nl