



Raad 27-3-2025

amendement
aanvragen aangenomen

AMENDEMENT: Raadsvoorstel TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b herontwikkeling Albert Heijn Holten

Onderwerp: Historiserend gevelaanzicht centrum Holten

De raad van de gemeente Rijssen-Holten in vergadering bijeen op 27 maart 2025,

- gelezen het voorstel voor TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b herontwikkeling Albert Heijn Holten;
- gehoord hebbende de opinie van de commissie grondgebied op 13 februari 2025.

Overwegende dat:

1. er een brede wens bestaat onder inwoners om het aanzicht van gebouwen aan de dorpsstraat en de Smidsbelt in Holten een kwaliteitsimpuls te geven en waar mogelijk behoud van historische waarden de voorkeur heeft;
2. de huidige welstandscriteria voor de kern Holten hierop niet sturend zijn, maar een vergelijkbaar beeld als omliggende bebouwing mogelijk maken;
3. de omliggende bebouwing aan de Smidsbelt overwegend bestaat uit een door vele inwoners ongewenste bouwstijl, onder andere uit de jaren '70 en '80;
4. partijen in de commissie grondgebied van 13 januari 2023 bij de behandeling van het principeverzoek herontwikkeling Albert Heijn centrum Holten aan de Dorpsstraat 9-17 Holten benadrukt hebben dat zij, gezien de beeldbepalende impact van het bouwproject op het aanzicht van centrum Holten, het van belang vinden in de architectuur het historische karakter van het dorp Holten recht wordt gedaan;
5. het college in de raadvergadering van 21 februari 2023 een beeldkwaliteitsplan heeft toegezegd dat hierin zal voorzien;
6. partijen in de commissie grondgebied van 13 februari 2025 bij de behandeling van het TAM-omgevingsplan en bijbehorende beeldkwaliteitsplan concludeerden dat het beeldkwaliteitsplan zoals verlangd in de planregels onder 4.2.h:
 - onvoldoende zekerheid bieden voor de realisatie van een gevelbeeld met een historiserend aanzicht;
 - door schaalvergroting van de korrelgrootte van 6-8 meter naar 9-11 meter behoud van het dorpse karakter in het geding komt;
7. Concrete regels (juridisch) noodzakelijk zijn om een bouwplan aan te (kunnen) toetsen.

Besluit:

1. om in het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat 17 Holten onder "Welstandscriteria hoofdvorm" blz. 8. De regel *"De korrelgrootte is 9 - 11 meter breed bij de verschijningsvorm drie bouwlagen plat of met kap."*

Te wijzigen in:

"De korrelgrootte is 6 - 8 meter breed bij de verschijningsvorm drie bouwlagen plat of met kap."

2. om in het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat 17 Holten onder "Welstandscriteria hoofdvorm" blz. 9, de regel *"Op de hoek van de Dorpsstraat en het Zwarte pad, aan de Smidsbelt, dient een bebouwingsaccent de stedenbouwkundige structuur te versterken."*

te wijzigen in:

"Op de hoek van de Dorpsstraat en het Zwarte pad, aan de Smidsbelt, dient een bebouwingsaccent het dorpse karakter in de stedenbouwkundige structuur te herstellen en/of versterken."

3. om in het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat 17 Holten onder "Welstandscriteria gevelontwerp" blz. 9;

toe te voegen:

*"Gevels hebben een gevelbeeld met een historiserend aanzicht door een vooroorlogse uitstraling (<1940) middels indeling, materiaalgebruik en detaillering."
"Het gevelbeeld is opgebouwd uit duidelijk te onderscheiden individuele panden. Bijvoorbeeld door: verschil in het ontwerp van de gevelopeningen, verschil in materiaalgebruik (textuur en kleur baksteen, keimwerk), verschil in detaillering (spekband, rollaag, sluitsteen)."*

4. om in het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat 17 Holten onder "Welstandscriteria gevelontwerp" blz. 9 de regel *"Kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden ontworpen als voorgevels, voorzien van ramen en eventueel de entree van een woning / winkel of een erker."*

te wijzigen in:

"Kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden ontworpen als voorgevels, voorzien van ornamentatie typerend voor de streek, voorzien van ramen en eventueel de entree van een woning / winkel of een erker."

5. om in het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat 17 Holten onder "Welstandscriteria gevelontwerp" blz. 9 de regel *"Bijgebouwen en overkappingen zijn een consequente afgeleide van de vormgeving van de bebouwing."*

te wijzigen in:

"Bijgebouwen en overkappingen zijn een consequente afgeleide van de vormgeving van de bebouwing en voldoen aan dezelfde criteria voor gevelontwerp."

6. om in het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat 17 Holten onder "Welstandscriteria materiaal- en kleurgebruik" blz. 10 de regel "De detaillering is een consequente afgeleide van de vormgeving van het gebouw."

te wijzigen in:

"De detaillering versterkt het historiserend aanzicht middels een vooroorlogse uitstraling (<1940)"

7. om in het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat 17 Holten onder "Welstandscriteria materiaal- en kleurgebruik";

toe te voegen:

"Buitenruimtes zijn onderdeel van de bouwmassa (geen uitstekende balkons)."

Namens de fractie van
GroenLinks/PvdA

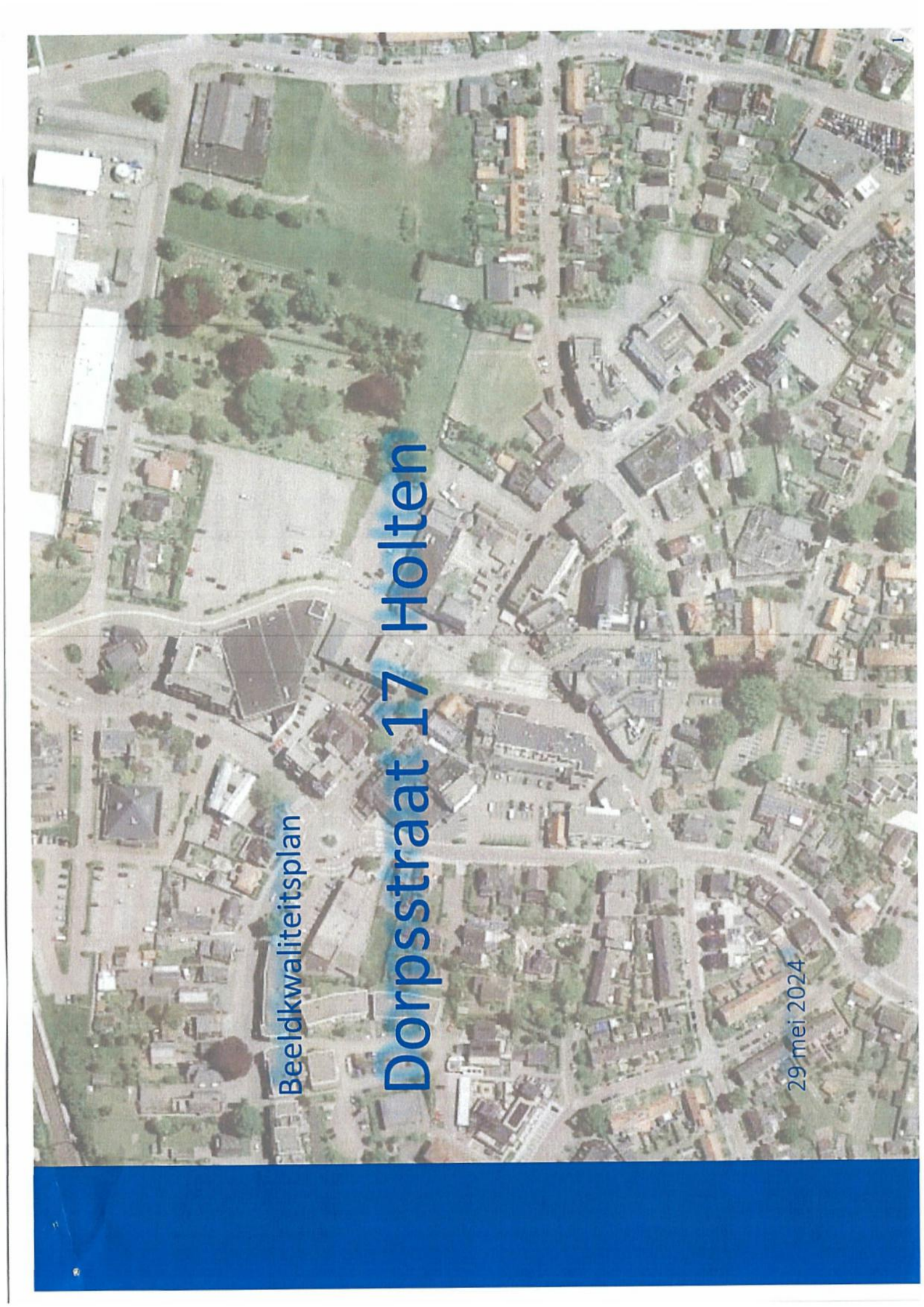


R.W. Meijerink

Namens de fractie van
Gemeentebelang



E.T. Alberda



Beeldkwaliteitsplan

Dorpsstraat 17 Holten

29 mei 2024



Inleiding

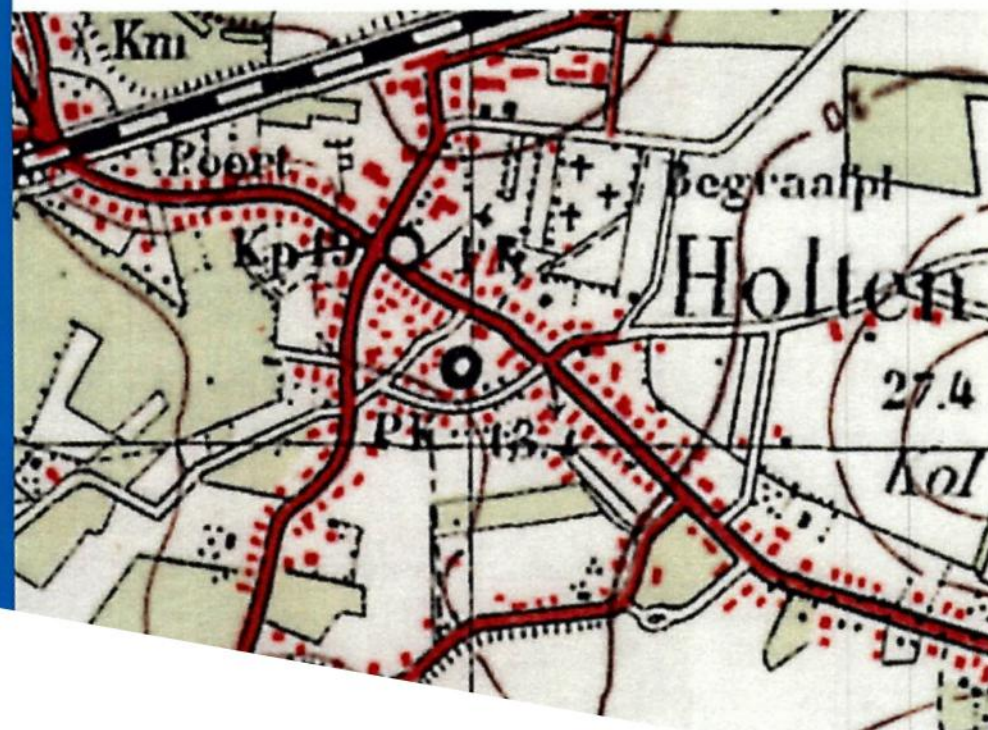
Aan de Dorpsstraat in Holten is een plan voor de bouw van een ondergrondse parkeergarage, een supermarkt met daarboven 20 appartementen ontwikkeld. Deze versterking van het dorpshart van Holten heeft een hogere bebouwingsdichtheid dan de bestaande bebouwing.

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

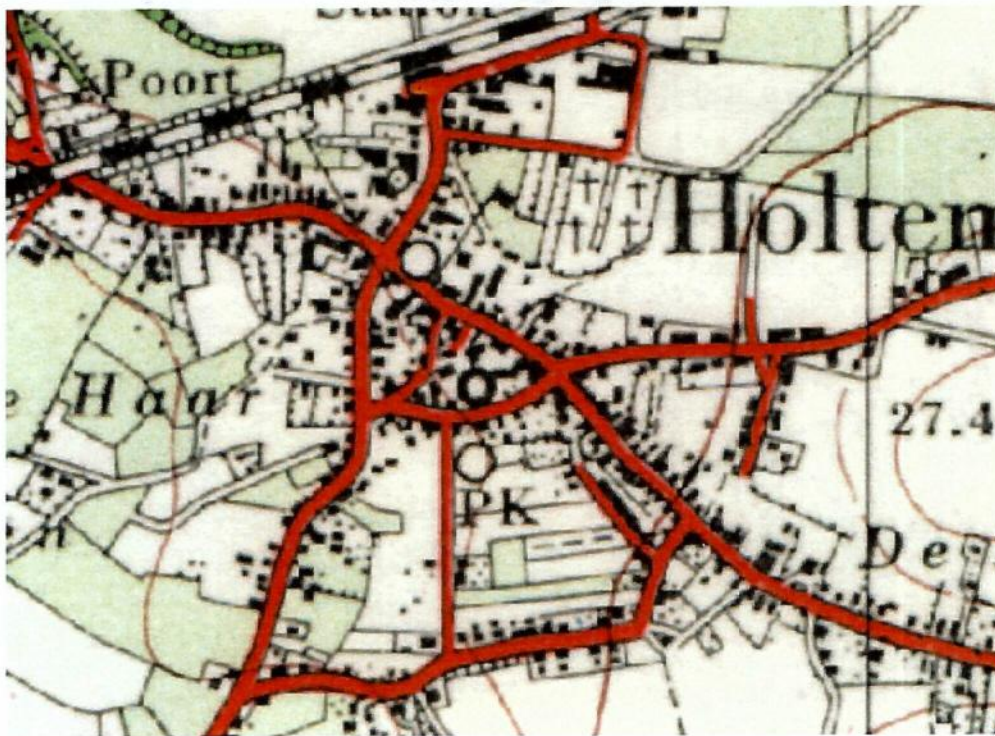
Het dorp Holten ontstond als een groep boerderijen aan de zuidrand van de Holterberg. In dit kampenlandschap waaierden de paden en wegen vanuit het dorp de omgeving in. Het verloop van deze paden en wegen kwam voort uit het agrarisch gebruik van het omliggende gebied in combinatie met de routes naar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



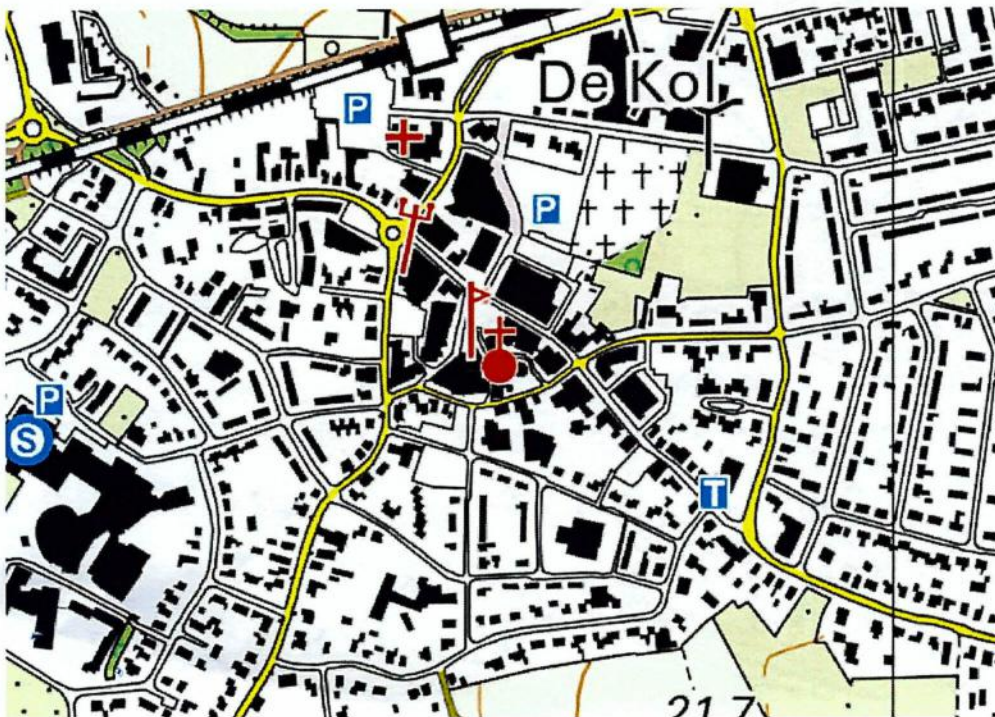
De spoorlijn van Deventer naar Almelo loopt langs de noordzijde van het dorp Holten gedeeltelijk parallel aan de Deventerweg. Deze spoorlijn is aangelegd in de tweede helft van de 19e eeuw. Het karakteristieke witte stationsgebouw dateert uit 1865. Al lange tijd is de spoorlijn een scherpe grens van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





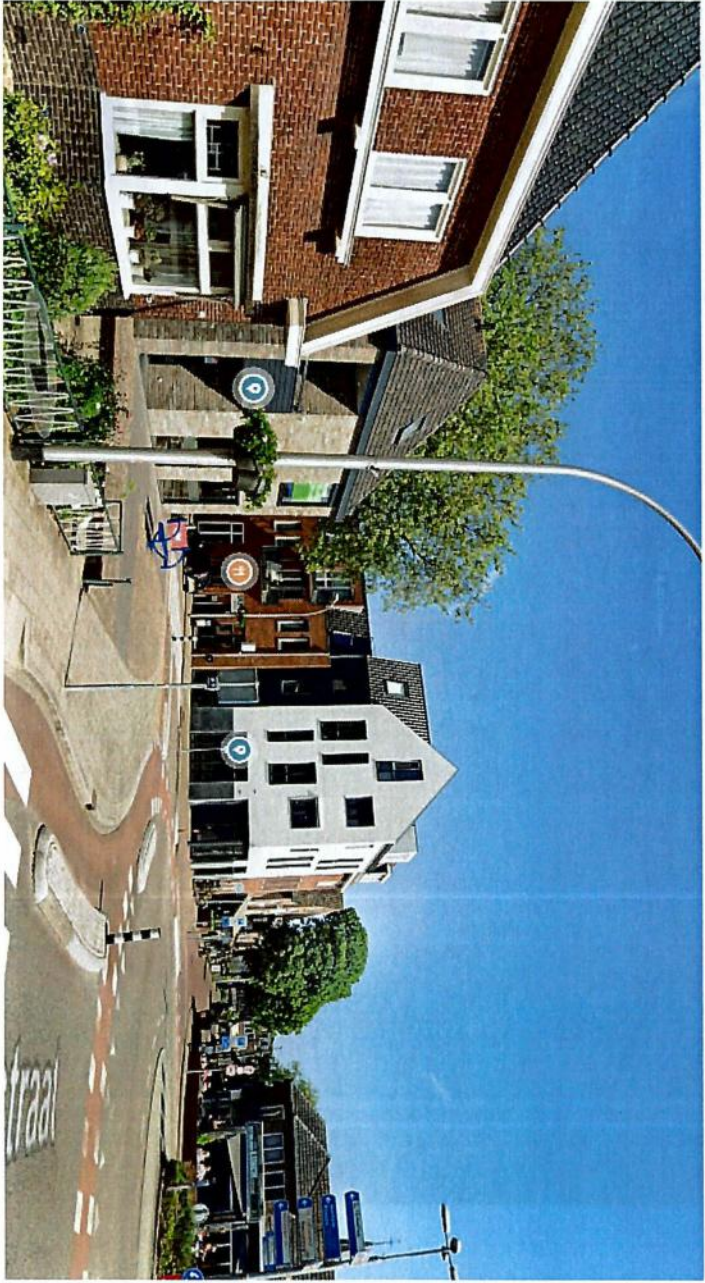
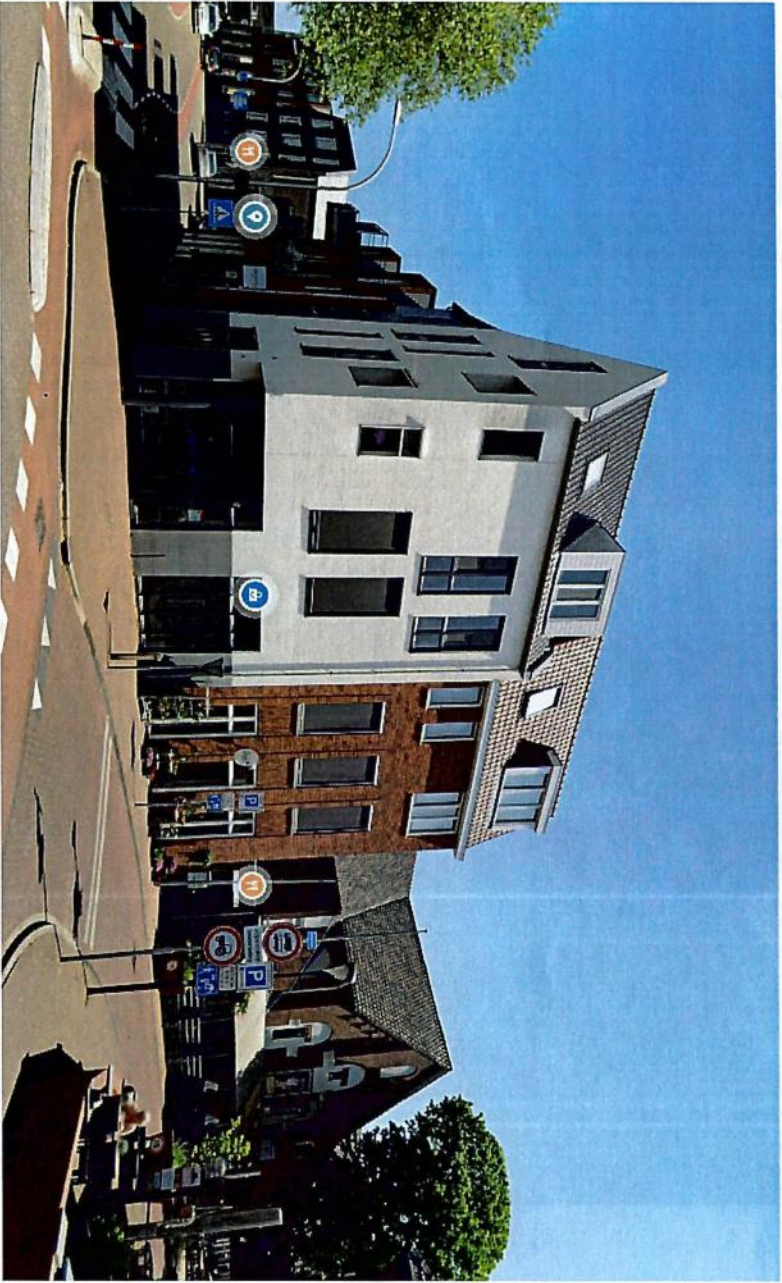
Stedenbouwkundige structuur

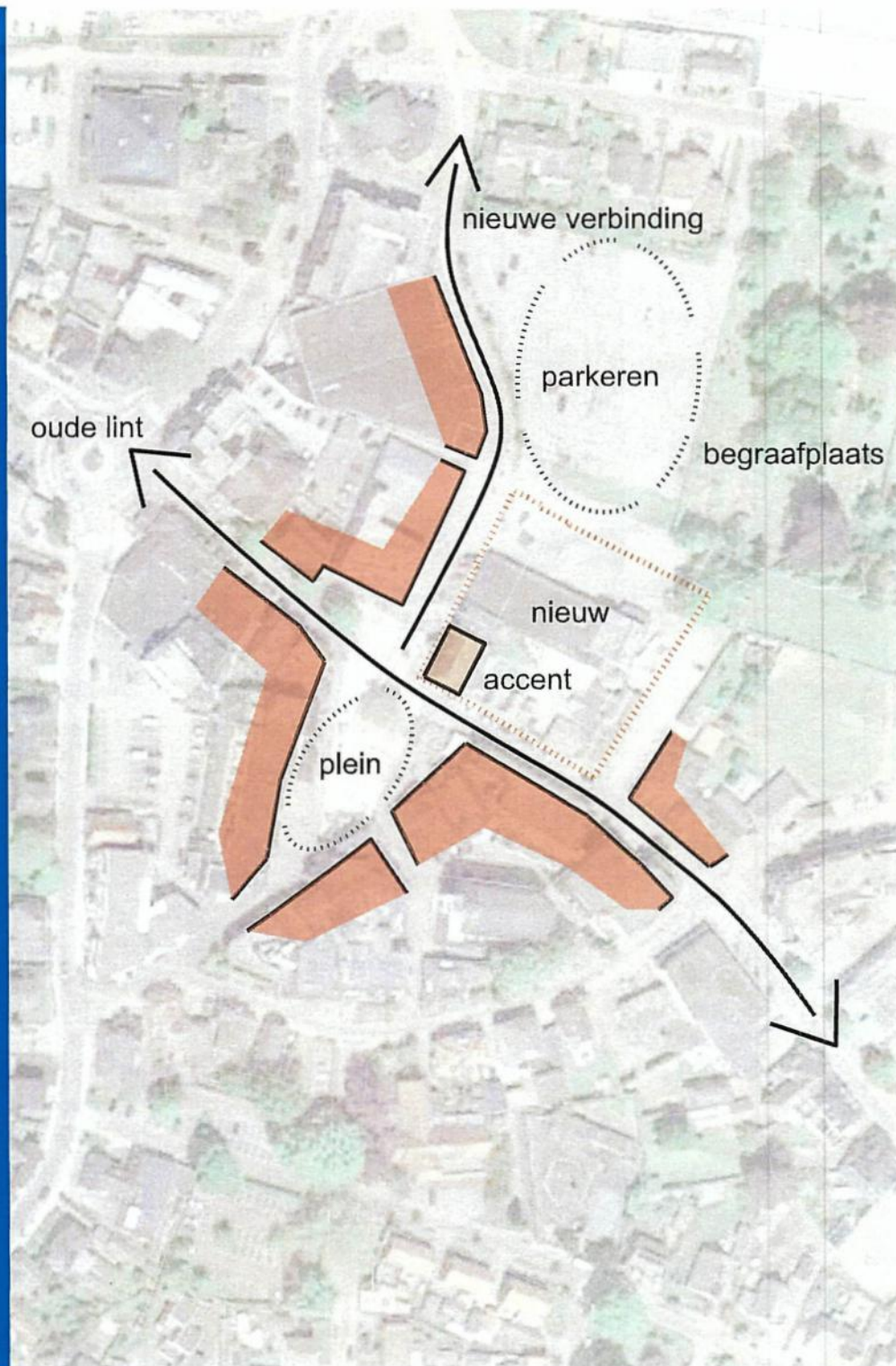
Het dorps hart van Holten is zowel oost - west, langs de Dorpsstraat, als noord - zuid, langs het Zwarte pad, georiënteerd. De Dorpsstraat met de Smidsbelt is met de aanwezig horeca en detailhandel het hart van het dorp. Aan de rand van het dorps hart liggen parkeerterreinen waar met name de groot-schalige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

Vanuit het dorps hart 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 dorps hart 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.





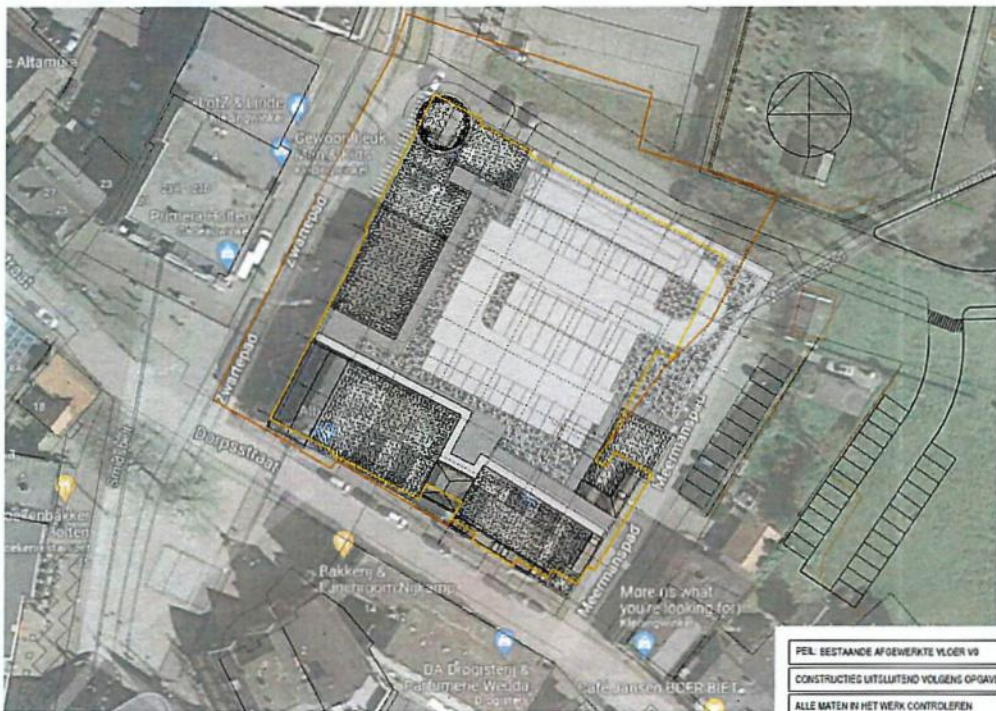
Stedenbouwkundige structuur

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 geveleoriëntatie 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



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 (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 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.

→ aanvullende regels (amendementen)



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

→ aanvullende regels (amendement)



Mikis
Maathuis

Hardenbergerweg 5

7731 HA Ommen

MOBEL +31 633 367 127

E-MAIL info@mikismaathuis.nl

WEBSITE www.mikismaathuis.nl