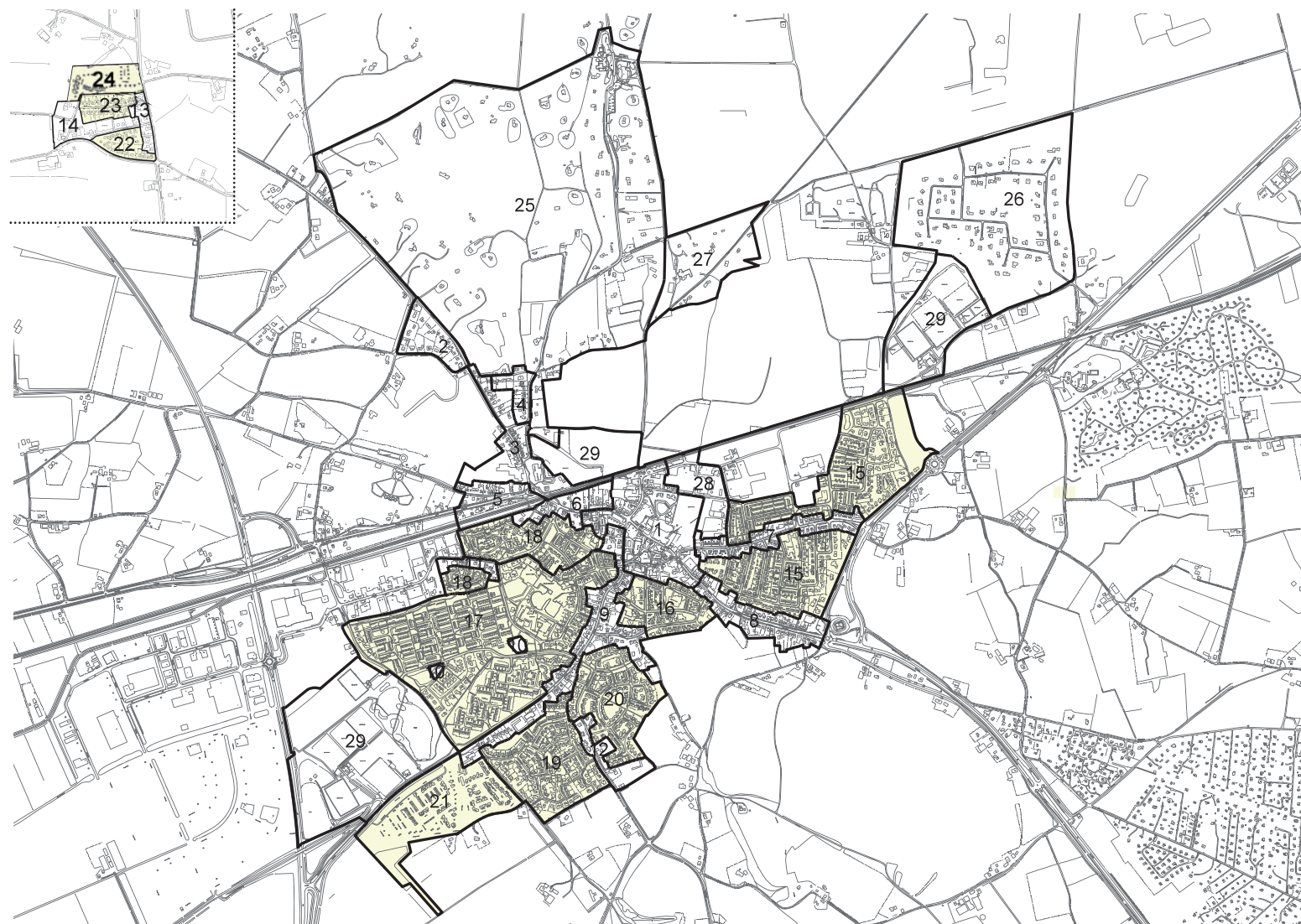




C Naoorlogse uitbreidingen Holten

Gebiedsbeschrijvingen

Structuur algemeen

Na 1950 zijn er langs de historische invalswegen en rondom de kern verschillende woonwijken gerealiseerd. De eerste uitbreidingen vonden plaats in noordoostelijke richting (De Kol), aan weerszijden van de Kolweg, rond de Schoolstraat, Pastoriestraat en langs de Gaardenstraat en de Haarstraat. Gelijktijdig vond er een verdichting en vervanging van de bebouwing aan de invalswegen plaats. Vanaf de jaren '70 werd de wijk De Haar ten westen van de Vrijheidslaan gebouwd. Hierop volgden Kollingserf en Beuseberg in de jaren '80. In de jaren '90 werd de wijk Lukensveld ten oosten van de Beusebergweg gebouwd. De meest recente uitbreidingswijk in Holten is De Liesen aan de westzijde van Holten. De bebouwing in de uitbreidingswijken bestaat vrijwel geheel uit woningbouw. Overige functies bestaan uit enkele scholen en andere openbare gebouwen. De verschillende uitbreidingswijken vertonen in situering en typologie van de bebouwing de kenmerken van het tijdperk waarin ze werden gerealiseerd.

15. De Kol

Structuur

Dit gebied heeft een rechthoekig stratenpatroon van hoofd- en zijstraten. Hieraan bevinden zich halfvrijstaande woningen en strookbebouwing in een blokverkaveling. De wegprofielen zijn opgebouwd uit een smalle straat, parkeerhavens aan één of beide zijden, trottoirs, soms met een smalle groenstrook (gras), ondiepe voortuinen en de woningen. Op een aantal plaatsen staan de woningen haaks op de weg en zijn ze slechts via een voetpad te bereiken. Het parkeren gebeurt hier geconcentreerd in parkeerhavens op straat. Aan de randen van de wijk, langs de Rijssenseweg en daarachter bevindt zich een gedeelte met semi-bungalows op ruimere kavels. Deze wijk wordt middels een lusontsluiting met de rest van de wijk verbonden. In de wijk wordt er bijna overal op straat geparkeerd, maar in de villawijk op het eigen erf. Groen is aanwezig in plantsoentjes, vaak op de kop van de rijtjes.

Een recente uitbreiding is er aan de Lookermolen aan de Rijssenseweg; een cluster van projectmatig gebouwde (half) vrijstaande woningen. Langs de Rijssenseweg markeren een aantal villa's de toegang.

In het kader van de ontwikkeling van een woonwijk op de plek van het bedrijventerrein en de ontlasting van het centrum van Holten voor het verkeer is een nieuwe centrumlus gepland, het Wansinktracé. Onderdeel van het bestemmingsplan is het ontwikkelen van een nieuw woongebiedje ten westen van het tracé. Hiervoor zijn de bestaande woningen aan de H.J. Wansinkstraat gesloopt en is een nieuw, lensvormig pleintje aangelegd dat het achterterrein ontsluit. Aan de H.J. Wansinkstraat worden woningen met een hoge gootlijn gerealiseerd, aan het pleintje zijn dit woningen met een lage goot.



Bebouwing

De bebouwing bestaat uit strookbebouwing en (half)-vrijstaande woningen van maximaal twee bouwlagen en een kap. Meest voorkomende kapvorm is het zadeldak. De hoofdvorm is eenvoudig. Schuren en bijgebouwen bevinden zich op de binnenterreinen. De woningen richten zich naar de openbare ruimte. De gevels zijn vlak. Aan de Lookermolen staan woningen met schilddaken in jaren '30-stijl. Deze woningen zijn twee lagen met kap.

Detailering

De gevels zijn overwegend opgetrokken in rode of gele bakstenen. De daken hebben donkergrijze, donkerbruine of rode pannen. Lichtgekleurde gevels komen soms voor. De detailering is eenvoudig. Sommige rijtjes hebben een houten gevelbekleding of plaatmateriaal op de gevel. Dakkapellen komen voor, maar vooral op het achterdakvlak. De gevelopeningen op de begane grond zijn groot (doorzonwoningen).

16. Schoolstraat, Haarstraat en omgeving

Structuur

Zowel de omgeving van de Schoolstraat als die van de Haarstraat is opgebouwd uit blokvormige straten. De straten hebben aan weerszijden trottoirs die worden begrensd door de voortuinen van de woningen die op relatief kleine afstand van de straat staan.

Bebouwing

Langs de Tuinstraat, de Schoolstraat en de Pastoriestraat staan een aantal rijtjeswoningen en twee-onder-een-kapwoningen in typische jaren '50-stijl. Ook aan de Gaardenstraat en de Haarstraat staan vergelijkbare woningen. De overheersende hoofdvorm is twee lagen met een zadeldak.

Detailering

Het materiaalgebruik is overwegend een rode, roodbruine of gele steen voor de gevels, en een rode of zwarte pan.



17. De Haar

Structuur

Deze wijk is grotendeels planmatig opgezet en vertoont een grote mate van herhaling en eenheid. Vanaf de Koningin Wilhelminastraat lopen doodlopende dwarsstraten die weer uitmonden in hofjes. Hieraan bevinden zich de strookbebouwing en een blokverkaveling. De rijtjes richten zich naar de openbare ruimte, de straat of het hofje. Parkeren gebeurt geconcentreerd op straat.

Bebouwing

De hoofdvorm is overwegend twee lagen met een zadeldak. Typerend voor deze wijk zijn de paneelvullingen in de gevels. Veel hiervan zijn al vervangen, soms is dit projectmatig gebeurd en is de eenheid gewaard. Op andere plekken is er meer onderlinge variatie. Er zijn een aantal lage rijtjes met seniorenwoningen. Langs de Houtweg en de Aaltinksweg bevinden zich vrijstaande villa's en semibungalows op ruime kavels. Stijl en materiaalgebruik variëren.



De meeste panden hebben één bouwlaag en een flauw hellend dak. Hogere woningen en meer bouwlagen en platte daken komen soms ook voor. De percelen hebben veel bomen en hoogopgaand groen, de woningen zijn soms nauwelijks zichtbaar vanaf de weg. De bebouwing tussen de Larenseweg en de Klompsteeg stamt uit de jaren '70 en later. De wijk wordt ontsloten door doodlopende straten en hofjes. De bebouwing richt zich naar de openbare ruimte. Er wordt op het eigen erf, of geconcentreerd in parkeerhavens geparkeerd. Niet altijd is duidelijk wat achtergevel is en wat voorgevel. Carports en garages bevinden zich meestal voor de woningen. De bebouwing bestaat uit rijtjeswoningen, geschakelde woningen, en halfvrijstaande woningen. Langs de Looikolkstraat bevindt zich een cluster geschakelde woningen met een piramidevormig dak.

Detaillering

Het kleur- en materiaalgebruik varieert. Een roodbruine gevelsteen komt het meest voor. Andere gevelmaterialen zijn grijze betonsteen en houten gevelbetimmeringen. Voor het dak worden donkerbruine betonpannen vaak toegepast.

18. Kollingserf, Mossinkserf en Bessinkpasstraat

Structuur

De woningen staan aan straten met een rondgaande structuur. De woningen staan op wisselende afstand van de straat in verspringende rooilijnen. Ook binnen een rijenblok komen terugspringende voorgevels voor.

Bebouwing

Langs het Kollingserf en Mossinkserf staan geschakelde woningen van één tot twee lagen met een kap. De woningen langs de Bessinkpasstraat hebben een typerend afgetopt zadeldak. Andere voorkomende woningtypes zijn de halfvrijstaande en de vrijstaande woning.

Detaillering

Het kleur- en materiaalgebruik wordt gedomineerd door roodbruine gemetselde gevels, houten gevelbetimmeringen en donkerbruine pannendaken.



19. Beuseberg

Structuur

De opbouw van de buurt wordt gekenmerkt door geknikte of gebogen straten die tezamen een rondgaande structuur vormen. Op een aantal centraal gelegen plaatsen komen groenvoorzieningen voor.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen. De bebouwing is één of twee bouwlagen met kap. De nokrichting is parallel aan of haaks op de straat.

Detailering

De bebouwing is opgetrokken uit geel of roodbruin metselwerk en afgedekt met een rood, roodbruin of grijs pannendak.



20. Lukensveld

Structuur

Dit is de voorlaatste uitbreidingswijken van Holten. De wijk heeft een rond of geknikt lopend stratenpatroon.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit geschakelde woningen, stroken met appartementen en vrijstaande woningen langs de randen van de wijk. Er wordt zoveel mogelijk op het eigen erf geparkeerd. Er is aandacht besteed aan langzaamverkeersroutes en groenzones. Aan het Lukensveld heeft een beeldkwaliteitplan ten grondslag gelegen. Hierdoor is in stijl, kleur en materialen een vrij coherente wijk ontstaan. De gevels zijn opgetrokken in een warme gele/lichtbruine steen. De daken hebben rode pannen. De meest voorkomende hoofdvorm is twee bouwlagen en een grote kap. Meestal hebben de woningen een zadeldak met de nok parallel aan de weg.



De bijzondere bebouwing, zoals de appartementengebouwen, de scholen en het verzorgingstehuis, vallen door hun grotere schaal en soms afwijkend kleur- en materiaalgebruik op tussen de woonbebouwing.

Detailering

Rond de Liezenweg is er een grotere variatie in kleur- en materiaalgebruik dan elders in de wijk.

21. De Liesen

Structuur

De Liesen is de nieuwste woonuitbreiding aan de zuidwestzijde van het dorp Holten. De eerste fase bestaat uit circa 170 woningen. De hoofdontsluiting bestaat uit de Distelvinder die vanaf een rotonde in de Larenseweg de buurt inloopt. Ten oosten hiervan ligt een kleine buurt met een rondgaande stratenstructuur, ten westen van de hoofdontsluiting ligt een groter woongebied met een meer rechthoekig stratenpatroon. In het beeldkwaliteitsplan dat ten grondslag ligt aan de bebouwing is sprake van twee soorten gebieden; de randen en gebieden die visueel afgesloten zijn.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen aan de randen en binnenin het plan komen ook rijtjeswoningen voor. De bebouwing aan de randen van het plan heeft een lage gootlijn met naar de binnenzijde de mogelijkheid voor een hoge gootlijn.



Binnenin het plan zijn zowel een hoge als een lage gootlijn toegestaan. Alle bebouwing is afgedekt met een kap. De kappen zijn zadeldaken waarbij de nokken, met uitzondering van de vrijstaande woningen, evenwijdig aan de straat zijn gelegen. Alle woningen kennen een ruime afstand tot de straat.

Detailering

De bebouwing aan de randen kent donkere en natuurlijke kleuren met een terughoudend karakter waarbij lichte kleuren en stucwerk zijn uitgesloten. Binnenin het plan is de eis dat de bebouwing aan één zijde van de straat qua kleur- en materiaalgebruik op elkaar is afgestemd.

Ten oosten van de Distervlinder zijn de daken donkerrood of roodbruin, ten westen hiervan donkergrijs. De drie meest oostelijk gelegen woningen kennen een rieten kap waarbij lessenaardaken niet zijn toegestaan.

22. Dijkerhoek Boerendanssteeg en zuidzijde Maatmansweg

Structuur

De Boerendanssteeg ligt tussen de Maatmansweg en de Dijkerhoekseweg en is alleen aan de noordzijde bebouwd. De Maatmansweg kent aan de zuidzijde naoorlogse bebouwing.

Bebouwing

De bebouwing is gerealiseerd in de jaren '50, '60 en '70 en bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen van het type één of twee bouwlagen met kap. De nokrichting is, met uitzondering van drie vrijstaande woningen aan de Maatmansweg, evenwijdig aan de weg.



Detaillering

De woningen zijn opgetrokken uit geelbruin of rood metselwerk met rode, roodbruine of grijze pannendaken.

23. Dijkelhoek Hakkertsweg

Structuur

De Hakkertsweg loopt vanaf de Dijkelhoekseweg naar het westen.

Bebouwing

De Hakkertsweg is aan weerszijden bebouwd met vooral vrijstaande woningen en één blokje twee-onder-een-kapwoningen. De woningen zijn gebouwd in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw.

De woningen kennen één bouwlaag met kap waarbij de kap een zadeldak is met mogelijk wolfseinden.

Detaillering

De woningen zijn opgetrokken uit roodbruin metselwerk met rode, roodbruine of grijs-zwarte pannendaken.

24. Dijkelhoek Essensteeg

Structuur

De Essensteeg is een nieuwe verbinding tussen de Dijkelhoekseweg en de Hakkertsweg en vormt de meest recente uitbreiding van de kern Dijkelhoek. In het westelijke deel van de Essensteeg is een lensvormig groengebiedje gelegen.

Bebouwing

Langs de westzijde van de Essensteeg staan vrijstaande woningen. De woningen zijn één of twee bouwlagen met kap en zijn afgedekt met een zadeldak waarbij ook wolfseinden voorkomen. De nokrichting is haaks op de weg bij vrijstaande woningen en parallel aan de weg voor rijtjeswoningen en twee-onder-een-kapwoningen.

Detaillering

De woningen zijn opgetrokken uit roodbruin metselwerk met rode, roodbruine of grijs-zwarte pannendaken.



Welstandsbeleid Verantwoording

De grootschalige naoorlogse uitbreidingen herbergen een ruime variatie aan woningtypes. Binnen een straat of buurt is er meestal een grote mate van eenheid en herhaling in schaal, maat, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. De bebouwing langs de randen bevindt zich vaak aan een doorgaande weg of is gericht op het buitengebied. Dit stelt hogere eisen aan de architectonische kwaliteit. Gestreefd dient te worden naar het behouden van de basiskwaliteiten. Nieuwe invullingen op stedenbouwkundige schaal zijn mogelijk en op sommige plekken zelfs gewenst om de wijk, het bouwblok of de straat een kwaliteitsimpuls te geven. Bij veranderingen aan bestaande bebouwing dient rekening te worden gehouden met het feit dat een kleine wijziging een grote invloed kan hebben op het straatbeeld, met name in die gebieden waarbij sprake is van seriematige woningbouw. Afwijkende en opvallende vormgeving is mogelijk op strategische locaties, zoals bij de ingang tot een wijk, op kruispunten en langs doorgaande wegen. Wel dient deze een hoge architectonische kwaliteit te bezitten.



Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden gerespecteerd.
2. Aan de randen met het buitengebied dient de bebouwing aan te sluiten op de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied.
3. Vernieuwing is mogelijk, mits deze minimaal een gelijkwaardige (en bij voorkeur hogere) architectonische kwaliteit bezit.



Welstandscriteria

Situering

1. De situering van de bebouwing dient te worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
2. In gebieden waarbij in de situering sprake is van een grote mate van eenheid en herhaling, mogen nieuwe invullingen dit beeld niet verstoren. tenzij ze op zich een nieuwe stedenbouwkundige eenheid vormen.
3. Openbare gebouwen en bijzondere functies kunnen afwijkend zijn gesitueerd.
4. Langs doorgaande wegen en op zichtlocaties mogen bijgebouwen het hoofdgebouw niet overheersen en het straatbeeld niet verstoren.

Vormgeving

1. Binnen een architectonische of stedenbouwkundige eenheid dient de vormgeving van een individueel gebouw te worden afgestemd op de vormgeving van de bebouwing in de omgeving. Hierbij zal speciaal worden gelet op schaal, maat, hoofdvorm, kapvorm en gevelindeling.
2. In gebieden met meer onderlinge variatie kan de vormgeving van een gebouw afwijkend zijn, mits deze wel in maat en schaal aansluit bij de omgeving.
3. Langs doorgaande wegen, op belangrijke zichtlocaties en aan de randen met het

buitengebied dient in de situering rekening te worden gehouden met de zichtbaarheid van zijgevels, achtergevels en bijgebouwen.

4. Aan de randen met het buitengebied dient de bebouwing zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied.
5. De vormgeving van openbare gebouwen en bijzondere functies kan afwijken van de vormgeving in de directe omgeving.
6. De vormgeving van aanbouwen en bijgebouwen dient aan te sluiten op die van het hoofdgebouw en deze niet te overheersen. Ook mogen deze het bestaande straatbeeld niet verstoren.
7. De plaats, verhouding en afmetingen van de raam- en deuropeningen dienen op elkaar te worden afgestemd.
8. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden.

Detailering

1. Binnen een architectonische of stedenbouwkundige eenheid dienen de detailering en het kleur- en materiaalgebruik te worden afgestemd op de karakteristieken in de directe omgeving.
2. Bij nieuwe, beeldbepalende wijzigingen en toevoegingen aan een gebouw binnen een stedenbouwkundige of architectonische eenheid, zal de eerste aanvraag maatgevend zijn voor latere aanvragen.

3. Detailering, kleur- en materiaalgebruik in gebieden met veel onderlinge variatie is vrij, mits deze de directe omgeving niet verstoort.
4. Openbare gebouwen en bijzondere functies kunnen in kleur- en materiaalgebruik afwijken van hun directe omgeving.

Voor monumenten gelden de algemene criteria van paragraaf 5.3 van de gemeentelijke welstandsnota. Voor reclame gelden de algemene criteria uit paragraaf 5.4. Voor erkers gelden de algemene criteria uit paragraaf 5.5. Het beleid visuele Lukensveld, 1994 en het beeldkwaliteitsplan de Liesen, 2007 komen te vervallen.