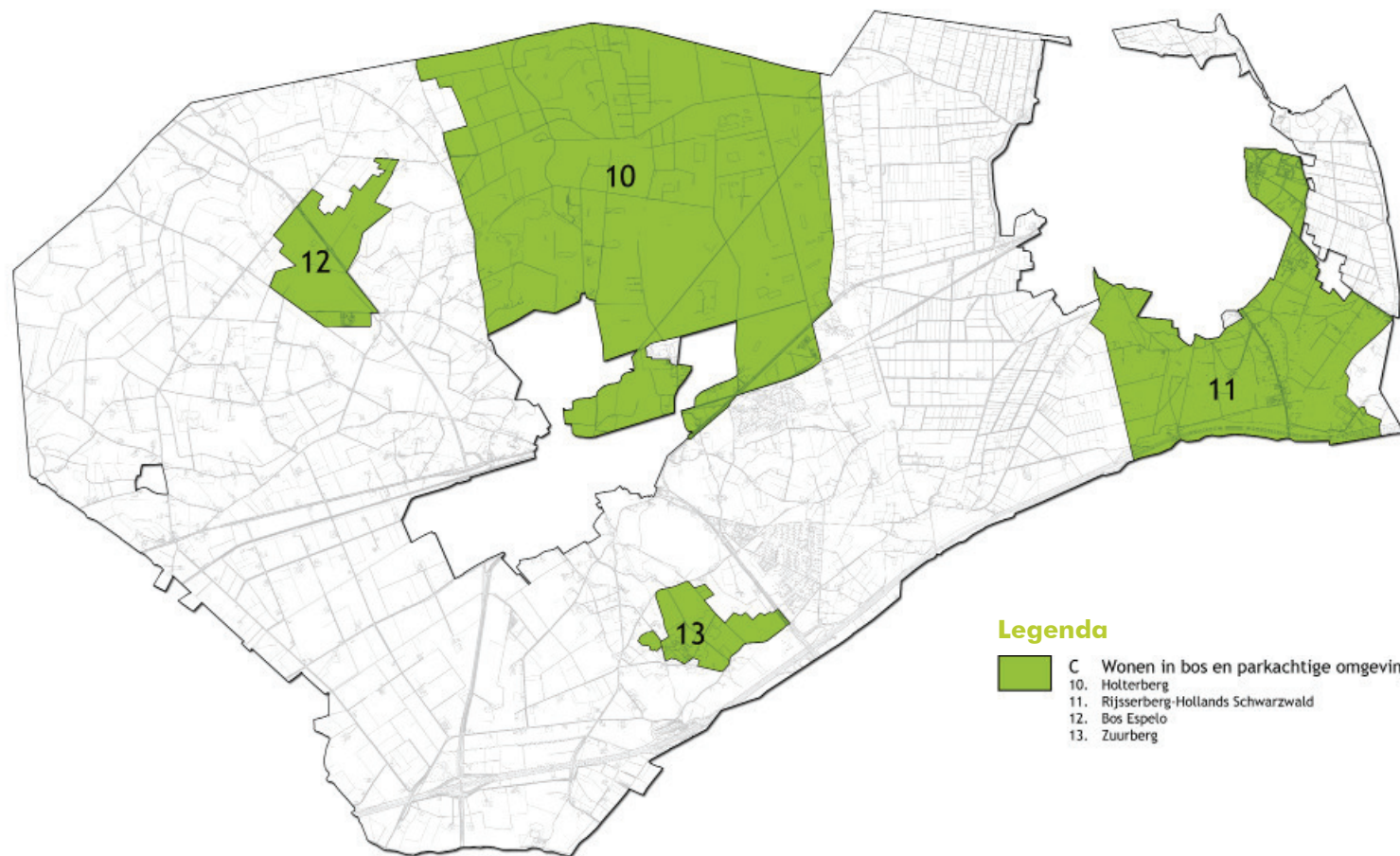


**C** Bijzondere woongebieden in bos en parkachtige omgeving



## C Bijzondere woongebieden in bos en parkachtige omgeving

### Gebiedsbeschrijving

#### Structuur

De gemeente Rijssen-Holten kent meerdere bosgebieden, waaronder de Holterberg, de Zuurberg en het bosgebied ten oosten van Espelo. Ten zuiden van Rijssen liggen de bosgebieden van de Rijsserberg en het Hollands Schwarzwald.

In dit gebiedstype is slechts incidenteel sprake van bebouwing. De bebouwing staat soms solitair en soms als lintbebouwing langs smalle wegen. Sommige paden en wegen zijn onverhard wat het natuurlijke beeld versterkt.

In het gebied komen vrijwel geen gebouwde erfafscheidingen voor. Het bos loopt als het ware ongehinderd tussen de bebouwing door. De woningen zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg.

#### 10. Holterberg

Het boslandschap van De Holterberg is onderdeel van het stuwwallenlandschap Sallandse Heuvelrug. Het gebied heeft een sterk reliëf en een hoge ligging. Het gebied bestaat uit aaneengesloten boscomplexen. Naaldbos overheerst en wordt afgewisseld met kleine stukjes loofbos en heide. Door het reliëf, de afwisseling van bos en restanten heideterrein heeft het gebied een gevarieerd landschappelijk beeld.

Op dit deel van de Holterberg is weinig bebouwing. De aanwezige bebouwing bevindt zich met name aan of nabij de Helhuizerweg, de Holterbergweg en de N350.

#### 11. Rijsserberg-Hollands Schwarzwald

De Rijsserberg en het Hollands Schwarzwald zijn net als de Holterberg onderdeel van het stuwwallenlandschap Sallandse Heuvelrug. Het gebied kent veel reliëf en is relatief hoog gelegen. Het aanwezige reliëf is deels ook ontstaan door vroegere leemwinning. Het gebied bestaat uit naald- en loofbos met daarin open stukken met heide.

Het gebied kent min of meer een radiaal patroon van wegen, waar bebouwing en functies aan of nabij zijn gesitueerd. De Markelose Weg is hiervan een duidelijk voorbeeld. Daarnaast komen verspreid in het bos (recreatie)woningen met tuinen en enkele functies voor. In het gebied komt een aantal grote villa's op rianten kavels voor.



### 12. Bos Espelo

Het bos ten oosten van Espelo bestaat uit een boscomplex dat overwegend uit naaldbos bestaat. Het gebied wordt doorsneden door de Provincialeweg (N332) en de Raalterweg. De overige wegen en paden zijn onverhard. In het gebied is nauwelijks sprake van bebouwing. O.b.s. Bosschool langs de Provincialeweg (N332) en het bedrijfsgebouw aan de Beerdijk vormen de enige bebouwing.

### 13. Zuurberg

De Zuurberg is onderdeel van het stuwwallencomplex van de Sallandse Heuvelrug. Het gebied behoort tot de hogere delen van de gemeente. Aan de zuid- en westzijde zijn de sterke overgang en hoogteverschillen tussen bos en weide goed waarneembaar. Langs de Evertjesweg is sprake van enige bebouwing.



### Bebouwing

De bebouwing in het bosgebied bestaat met name uit vrijstaande woningen. Daarnaast komen enkele horecagelegenheden, bedrijven, een school en sport en recreatievoorzieningen voor.

De woningen zijn één, soms twee bouwlagen met een grote kap of een plat dak. Recentelijk zijn er langs de Holterbergweg en Raalterweg ook moderne woningen gebouwd in dit gebied. Deze villa's hebben soms meerdere niveaus doordat ze tegen de schuine helling zijn aangebouwd. Er zijn verschillende kapvormen: het zadeldak, schilddak en lessenaarskap. De meeste panden hebben een hoofdgebouw en een zijbeuk waarin zich de garage of andere functies bevinden. Wanneer losstaande bijgebouwen voorkomen, zijn deze vaak in dezelfde stijl als het huis ontworpen.



Diverse bouwstijlen komen in het gebied voor. Elk pand is uniek in vormgeving. De stijlen zijn overwegend traditioneel en landelijk, zoals tot uitdrukking komt in het voorkomen van de Engelse landhuisstijl, witgepleisterde boerderijen, en houten chalets. Daarnaast komen ook meer stedelijke en strakke moderne bungalows voor. De algemene architectonische kwaliteit is hoog.

Er is een grote afstand tussen de panden. Op de flanken van de Holterberg zijn de woningen en kavels beduidend groter dan elders in het gebied. De panden richten zich naar de weg maar door de grote afstand tussen woning en doorlopende weg valt dit nauwelijks op. Er is vaak een oprijlaan, van de weg afgeschermd door een hek met gemetselde pijlers. Erkers en serres komen vaak voor aan de zijkant of achterkant.



### Detaillering

De woningen zijn overwegend horizontaal geled. De gevels zijn overwegend opgetrokken in metselwerk, incidenteel zijn gevels van hout, maar ook gepleisterde gevels komen voor. De daken hebben een gebakken pan, een rieten kap of zijn plat afgedekt. Dakkapellen, erkers en serres en losstaande bijgebouwen zijn over het algemeen in dezelfde stijl als de woning ontworpen of daaraan ondergeschikt. Het kleurgebruik van de hoofdgebouwen is zeer divers. Zowel gedekte kleuren als lichte kleuren komen voor. Dit beeld geldt ook voor de overige bebouwing op de percelen.

### Bijzondere elementen

Het Volkspark en Landgoed Oosterhof en het Rijssens Leemspoor zijn bijzondere elementen in de omgeving van Rijssen. De Canadese begraafplaats is een bijzondere element in de omgeving van Holten.



### Rijssens leemspoor

Het Rijssens Leemspoor aan de voet van de Rijsserberg is een restant van een traject smalspoor waar zo'n 100 jaar geleden de steenfabrieken hun grondstof op vervoerden.

### Volkspark en Landgoed Oosterhof

Het Volkspark met Parkgebouw, volière en gedenknaald is een rijksmonument. Het park is aangelegd in gemengde stijl 'ter lering en de vermaak van de arbeidende klasse' en is ontworpen door LA. Springer in 1914 -1919. Het park is een typisch landschapspark met hoogteverschillen, boomgroepen en verschillende soorten solitaires in gazons.

Het parkbos wordt ontsloten door wandelpaden. Er is een vijver met brug en eiland. Het parkgebouw is gebouwd in 1914 naar een ontwerp van Karel Muller in Hollandse Neorenaissance stijl, met invloeden van expressionistische Duitse architectuur.



Landgoed de Oosterhof bestaat uit een buitenhuis met twee bouwhuizen (rijksmonumenten), een kasteeltuin en landerijen. Het 'kasteel' is een voormalige havezate en ligt op een omgracht terrein. De bebouwing bestaat uit een langgerekt fortgebouw, waarop aan de achterzijde een vleugel aansluit. Het landgoed bestaat verder uit weilanden, bossen en solitaire bomen afgewisseld door weilanden met agrarische bebouwing. Landschapselementen als houtsingels, kleine boselementen en randen langs percelen vormen de 'natuurlijke' elementen binnen dit agrarische gebied.

### De Canadese begraafplaats

De begraafplaats werd door Canadese soldaten, aangelegd volgens de richtlijnen van de Commonwealth War Graves Commission. Ze egaliseerden het terrein en legden terrassen aan. Achteraf bleek het geplande terrein te groot. Het voorste deel van de begraafplaats werd daarom ingericht als heidetuin.



Centraal op de begraafplaats staat het 'Cross of Sacrifice', naar een ontwerp van Sir Reginal Blomfield. Het offerkruis staat enerzijds symbool voor het geloof van het merendeel van de doden en door het bronzen zwaard maakt het een vergelijking naar het militaire karakter van de begraafplaats. Vooraan op de begraafplaats, direct na de ingang, staat de 'Stone-of-remembrance', een herdenkingssteen van forse omvang met het uiterlijk van een altaar, naar een ontwerp van Sir Edwin Luytens.

In 2011 is er bij de Canadese Oorlogsbegraafplaats Holten een informatiecentrum geopend, met gegevens van elk van de 1394 gesneuvelden die op deze begraafplaats liggen. Daarnaast wordt er veel aandacht besteed aan de bevrijding in 1945 van het noord-oostelijke deel van Nederland, door middel van persoonlijke verhalen, foto's en andere media.



## Welstandsbeleid

### Verantwoording

De bebouwing in het bosgebied is zeer gevarieerd en overwegend van een hoge architectonische kwaliteit. De bouwvolumes zijn groot en er zijn relatief weinig vrijstaande bijgebouwen. Het boslandschap loopt vrijwel ongehinderd tussen de bebouwing door. Daardoor ligt de nadruk minder op de gebouwen en meer op het bos. Verschillende bouwstijlen zijn mogelijk in het gebied. Belangrijk is echter dat de bebouwing zich voegt in de bosrijke omgeving en alleen een stedelijk karakter heeft indien dit passend is in de omgeving.



### Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven dienen te worden gerespecteerd.
2. Gestreefd dient te worden naar bebouwing van een hoge architectonische kwaliteit.
3. De bebouwing dient het boslandschap te respecteren en is hieraan ondergeschikt.



## Welstandscriteria Bijzondere woongebieden in bos en parkachtige omgeving

### Situering

1. De situering van de bebouwing dient afgestemd te worden op de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.

### Vormgeving

1. De bebouwing heeft per object of cluster uitgesproken stijlkenmerken.
2. Langs doorgaande wegen, en aan de randen met het open buitengebied dient in de vormgeving rekening gehouden te worden met de zichtbaarheid van zijgevels, achtergevels en bijgebouwen.
3. Bouwplannen worden ook beoordeeld aan de hand van de criteria uit paragraaf 5.2 van het Algemeen deel.
4. Toevoegingen en wijzigingen dienen de vormgeving van het hoofdgebouw te respecteren en ontworpen te worden in een afgeleide architectuur van het hoofdgebouw. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar te zijn afgestemd.
5. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden.

### Detailering

6. Bij nieuwbouw kan het kleur- en materiaalgebruik variëren. Het kleur- en materiaalgebruik dient de karakteristieken van de bestaande bebouwing in de directe omgeving te respecteren en ondersteunt de gewenste vormkarakteristiek van de bebouwing.
7. Bij verbouw/renovatie dient het kleur- en materiaalgebruik te worden afgestemd op het bestaande gebouw. Traditionele materialen hebben de voorkeur en kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan.

### Overige criteria

8. Voor karakteristieke panden gelden de criteria van bijlage 1. De voorkomende karakteristieke panden zijn tevens benoemd in deze bijlage.
9. Voor monumenten gelden de criteria van paragraaf 5.3 van het Algemeen deel. De voorkomende monumenten zijn benoemd in bijlage 2 van het Algemeen deel.
10. Voor reclame gelden de criteria uit paragraaf 5.4 van het Algemeen deel.
11. Voor uitbouwen, zoals erkers en toegangspartijen gelden de criteria uit paragraaf 5.5 van het Algemeen deel.
12. De vigerende beeldkwaliteitsplannen gelden mede als toetsingskader van de welstandstoets. Deze zijn benoemd in bijlage 3 van het Algemeen deel.