



C Naoorlogse uitbreidingen

Gebiedsbeschrijvingen

21. Verenlandweg

Op twee locaties ter weerszijden van de Wierdensestraat hebben onderdelen van scholengemeenschap Reggesteyn plaatsgemaakt voor woningbouw. Deze woningbouw bestaat voor het grootste deel uit projectmatig ontwikkelde twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Aan de rand van de Regge staan verder grotere vrijstaande woningen welke particulier zijn ontwikkeld.

22. Molenbeekpark, Stokmansveldweg en Wethouder H.H. Korteboslaan

Het Molenbeekpark is een kleinschalige woonbuurt die bestaat uit vrijstaande woningen in een parkachtige setting. Langs het westelijk deel van de Wethouder H.H. Korteboslaan en de Stokmansveldweg is eenzelfde



beeld te zien, vrijstaande villabebouwing op relatief ruime kavels.

23. Omgeving De Schutse

In het gebied achter verzorgingshuis De Schutse ligt op de plaats van de voormalige fabriek Ter Horst een wijkje met een appartementengebouw en (half)vrijstaande woningen. De bouwstijl is overwegend modern. De woningen hebben maximaal twee bouwlagen en een kap. Opvallend is de lichte kleurstelling van de gevel, vooral roomwit en lichtbruin komen veel voor.



24. Parkstraat, Smittenbelt, Parkstede en omgeving

Langs de Parkstraat is sprake van vrijstaande woningen en enkele twee-onder-een-kapwoningen uit de jaren '50, op redelijk ruime kavels. Tussen de buurt Hangerad en de Wierdensestraat vormt het Smittenbelt een kleinschalige invulling uit de jaren '80. De vrijstaande en halfvrijstaande woningen staan op kleine kavels en vrijwel direct op de straat. Rond verzorgingscentrum Parkstede staan aanleunflats en is een klein buurtje ontstaan van rijtjeswoningen (Pottenbakkerserf).



25. Wijk 't Lenfert

Vanaf de jaren '50 is ten noorden van de begraafplaats aan de Oranjestraat woningbouw ontwikkeld langs de Graaf Ottostraat. Het gaat hier met name om rijtjeswoningen van het type doorzonwoning. Ten oosten hiervan ligt een gebied met grootschalige functies zoals de scholengemeenschap Pius X, twee basisscholen en een winkelstrip die tegenwoordig vooral is ingevuld met dienstverlenende bedrijven. Op het terrein van de voormalige zuivelfabriek verrijst aan de Eerdmanserve projectmatige woningbouw. De Karel Doormanstraat is onderdeel van de verkeersstructuur van Rijssen (tweede ring). Ten oosten hiervan zijn eveneens doorzonwoningen gebouwd. In de jaren '60 en '70 is aan de zuidoostzijde van Rijssen een grote wijk ontstaan. De wijk wordt aan weerszijden begrensd door twee historische invalswegen; de Enterstraat en de Markeloseweg. Door de wijk zelf lopen nog twee wegen waaraan niet planmatige (deels vooroorlogse) bebouwing



is gesitueerd; de Lentfersweg en de Holtentorensweg. De planmatige bebouwing is gesitueerd aan parallel aan de invalswegen lopende wegen en aan secundaire dwarsstraten. De wijk heeft daardoor een rechthoekig patroon. De wijk is ruim opgezet en qua bebouwing komen drielaagse portiekflats, rijtjeswoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen voor. Kenmerkend voor de wijk zijn de vierkante plantsoenen langs de Trompstraat, de Piet Heinstraat en de Ruyterstraat, waaromheen de woningen zijn gegroepeerd. Daarnaast is ook in deze wijk het niveauverschil beeldbepalend. In het zuidelijke deel van de wijk loopt het ten zuiden gelegen bosgebied geleidelijk over in de wijk. Ten slotte liggen in de zuidwestzijde van de wijk een aantal speelvelden.



26. De Hofstee

Tussen de kern van Rijssen en de Tabaksgaarden is in de jaren '70 in het kader van de stadsvernieuwing het project De Hofstee gerealiseerd. Langs het Hogepad en de Hofstee is sociale woningbouw gerealiseerd in grote complexen van twee lagen hoog met een kap. De bebouwing staat direct aan of op geringe afstand van de straat.



27. Plan zuid

Ten zuiden van de buurt rond de Tabaksgaarden is tussen de onbebouwde Welle en de Markeloseweg in de jaren '60 en '70 Plan Zuid ontstaan. De wijk grenst met de zuidzijde aan het bosgebied van de Rijsserberg en wordt gesplitst door een groene long. Deze groene zone ligt tussen de Wilhelminastraat en de Johannes Vermeerstraat. In de loop van de tijd zijn in dit gebied een aantal voorzieningen gerealiseerd. Aan de noordzijde van de groene long liggen de Zuiderkerk en een winkelstrip. Het stratenpatroon van de wijk wordt gevormd door de evenwijdig met de radialen lopende straten, welke met elkaar worden verbonden door secundaire dwarsstraten. De grote niveauverschillen in de ondergrond zijn kenmerkend en geven de wijk een unieke uitstraling. Oudere vrijstaande woningen langs de radialen Esstraat en Arend Baanstraat zijn opgenomen in de wijk, maar onderscheiden zich qua uiterlijk en leeftijd sterk van de overige bebouwing. In de westzijde van de wijk komen



vrijstaande en dubbele woningen op ruime kavels voor. In de rest van de wijk komt overwegend rijenbouw voor in een duidelijke blokverkaveling uit de jaren '70. Hoogbouw staat in de zuidelijke rand van de wijk. Het betreffen vier evenwijdig aan elkaar gesitueerde flatgebouwen van vier bouwlagen. Tussen Plan Zuid en De Welle is het verzorgingshuis Wellehof gesitueerd.



28. De Welle

Tussen de Wellehof en de Holterstraatweg heeft zich vanaf de jaren '50 de buurt De Welle ontwikkeld. Eerst is er voornamelijk gebouwd in aansluiting op vooroorlogse straten als de Vennekesgaarden, daarna is er sprake van een nieuw uitleggebied. In De Welle staat veel sociale woningbouw uit de jaren '50. De wijk is ontstaan vanuit noordelijke richting en is deels te herkennen aan de rode pannen. De opbouw van de wijk wordt gekenmerkt door de voortzetting van de radialen vanuit het centrum met ertussen de secundaire dwarsstraten. Het gebied wordt gesplitst door een (groene) wig, met daarin een aantal voorzieningen. Aan het Beatrixplein zijn een aantal winkels gesitueerd. Aan de Entoshof staat een klein wijkje met halfvrijstaande woningen van twee lagen met een kap. De bouwstijl is jaren '30, horizontaal gelede gevels met grote dakoverstekken. De kleurstelling is hier opvallend licht.



29. Dokter Stokersstraat

Ten noordwesten van de kern van Rijssen is in de jaren '50 rond de Noorderkerk een kleine woonuitbreiding gerealiseerd. Het gaat met name om twee-onder-een-kapwoningen in twee bouwlagen met een kap. De woningen staan op enige afstand tot de straat en hebben voortuintjes.

30. Hagslagen

Tussen de Holterstraatweg en het spoor bevindt zich een woonwijk met hoofdzakelijk vrijstaande woningen en enige rijtjeswoningen. De panden zijn twee bouwlagen hoog en overwegend afgedekt met een kap. Het overheersende kleur- en materiaalgebruik is een gele steen voor de gevels en een donkere pan.



31. Braakmanslanden

Ten westen van de Banisweg is vanaf de jaren '70 de wijk Braakmanslanden gerealiseerd. De wijk wordt gekarakteriseerd door het ongestructureerde stratenpatroon. De wijk wordt begrensd door de spoorlijn, het buitengebied en de Roelf Bosmastraat. Een rondgaande weg vormt de hoofdonthutingsroute (Braakmansdijk en een deel van de Roelf Bosmastraat). Aan de hoofdonthutingsroute liggen de hofjes en woonerven. Het merendeel van de woningen betreft rijtjeswoningen. Langs de grens met het buitengebied komen vrijstaande woningen voor. Het openbaar gebied centraal in de woonerven is ingericht voor langzaam verkeer. Achter de woningen liggen groene zones, welke grotendeels fysiek afgesloten zijn van het wegverkeer. De groene zones hebben daardoor een stil karakter. De groenzones zijn veelal middels een voetpad met elkaar verbonden. Aan de Roelf Bosmastraat ligt een winkelcentrum en aan de Diekjansweg ligt het verzorgingshuis Maranatha. Een deel



ervan is gevestigd in hoogbouw. Dit gebouw is het hoogste van Rijssen. In het noorden, nabij de spoorlijn, ligt een bergingsvijver. De woningbouw bestaat in het noordelijk deel van de wijk voornamelijk uit rijtjeswoningen. Aan de zuid- en westzijde (welke later werd ontwikkeld) is sprake van een meer traditioneel stedenbouwkundig patroon en zijn ook twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen gebouwd.



32. Nijverdalseweg oost, Gravenstraat, De Beumkes

De oostelijke bebouwing van de Nijverdalseweg werd gerealiseerd in de jaren '60. De bebouwing wordt gevormd door projectmatig gerealiseerde halfvrijstaande woningen die zijn geschakeld met de garages en op enige afstand van de weg staan. De Gravenstraat vormt een ontwikkeling tussen de Dannenberg en de Reggesingel die bestaat uit een hofje met rijtjeswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en een enkele vrijstaande woning. De Beumkes is een kleine invulling uit de jaren '90 ten noorden van de Ligtenbergerdijk in de vorm van een hofje en bestaande uit vrijstaande woningen.



33. Veeneslagen

Tussen de spoorlijn (en Reggesingel), de Nijverdalseweg en Ligtenbergerdijk en de watergang Maatgraven is vanaf de jaren '80 de wijk Veeneslagen-Oost ontwikkeld. De hoofdonthutingsweg is De Stroekeld. Deze weg kent een groot aantal vertakkingen en lussen waaraan de woningen zijn gelegen. Slingerend in deze wijk ligt een parkachtige zone met een aantal waterpartijen. In de wijk komen vrijstaande, geschakelde woningen en rijtjeswoningen voor. Aan de waterpartij ligt een appartementengebouw. Behalve woningen bevinden zich in het gebied een aantal maatschappelijke voorzieningen.



Rond 2000 is begonnen met de bouw van woningen ten westen van de Maatgraven. Het gebied is lensvormig opgebouwd en de ruimtelijke structuur wordt gevormd door een aantal radiale wegen. De woningen in Veeneslagen-West zijn voor een groot deel vrijstaand en halfvrijstaand, maar er komen ook rijen voor en op enkele plaatsen appartementen. Het binnenste gebied van de lens vormt de overgang van stedelijk naar landelijk wonen en wordt op verschillende punten begrensd door markante gebouwen waarin maatschappelijke functies zijn gevestigd. Aan de buitenzijde van de hoofdonthutingsweg (Laan oud-Indiëgangers) liggen een vijftal woonbuurten. Deze woonbuurten hebben elk een eigen karakter vanwege de



lagere bebouingsdichtheid en lossere opzet. De radiale structuur wordt in de buitenzijde van de lens doorgezet door de groene wiggen, welke zorgen voor een vloeiende overgang van de woonbebouwing naar het buitengebied.

De woonbuurtjes hebben elk een eigen karakter, wat tot uiting komt in het type bebouwing, de wegenstructuur en de groenelementen. Ten behoeve van het autoverkeer hebben de woonbuurtjes elk minimaal één aansluiting op de hoofdontsluitingsweg.



Welstandsbeleid

De grootschalige naoorlogse uitbreidingen kennen 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.

Beleidsregels

1. De bebouingskarakteristieken zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden gerespecteerd.
2. Aan de randen met het buitengebied dient de bebouwing aan te sluiten op de bebouingskarakteristieken van het buitengebied.
3. Vernieuwing is mogelijk, mits deze minimaal een gelijkwaardige architectonische kwaliteit heeft.

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 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 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. In gebieden waaraan een beeldkwaliteitplan ten grondslag heeft gelegen, dienen ook latere invullingen en toevoegingen de eisen uit het beeldkwaliteitplan te volgen.

Situering

- De situering van de bebouwing dient te worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
- 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.
- Openbare gebouwen en bijzondere functies kunnen afwijkend zijn gesitueerd.
- Langs doorgaande wegen en op zichtlocaties mogen bijgebouwen het hoofdgebouw niet overheersen en het straatbeeld niet verstoren.
- Langs doorgaande wegen, op belangrijke zichtlocaties en aan de randen met het buitengebied dient in vormgeving rekening te worden gehouden met de zichtbaarheid van zijgevels, achtergevels en bijgebouwen.
- De bebouwing dient de rooilijn te volgen conform de gebiedsbeschrijving of anders te worden afgestemd worden op de directe omgeving.

Vormgeving

- Binnen een architectonische of stedenbouwkundige eenheid dient de vormgeving van een individueel gebouw te worden afgestemd op de overheersende vormgeving van de bebouwing in de omgeving. Hierbij zal speciaal worden gelet op schaal, maat, hoofdvorm en gevelindeling.

- 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 en minimaal van gelijke architectonische kwaliteit is.
- Langs doorgaande wegen, op belangrijke zichtlocaties en aan de randen met het buitengebied dient in vormgeving rekening te worden gehouden met de zichtbaarheid van zijgevels, achtergevels en bijgebouwen.
- De vormgeving van openbare gebouwen en bijzondere functies kan afwijken van de vormgeving in de directe omgeving.
- De vormgeving van aanbouwen en bijgebouwen dient aan te sluiten met die van het hoofdgebouw en deze niet te overheersen. Ook mogen deze het bestaande straatbeeld niet verstoren.
- De plaats, verhoudingen en afmetingen van de raam- en deuropeningen dienen op elkaar te worden afgestemd.
- Gevels die grenzen aan het openbaar gebied zijn voorzien van gevelopeningen.
- Aan de randen met het buitengebied dient de bebouwing zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied.
- Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden.

Detailering

- Binnen een architectonische of stedenbouwkundige eenheid dienen de detailering en het kleur- en materiaalgebruik te worden afgestemd worden op de overheersende detailering van de directe omgeving.
- Bij nieuwe, beeldbepalende wijzigingen en toevoegingen aan een gebouw binnen een stedenbouwkundige of architectonische eenheid, zal de eerste aanvraag maatgevend zijn voor latere aanvragen.
- Detailering, kleur- en materiaalgebruik in gebieden met veel onderlinge variatie is vrij, mits deze de directe omgeving niet verstoort.
- 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 beeldkwaliteitsplan Veeneslagen west komt te vervallen.