

BEELDKWALITEIT DORPSSTRAAT 9 / HOEK MEERMANSPAD
HOLTEN

Inleiding

De huidige bebouwing op de locatie wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Om de toekomstige bouwplannen op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen, worden in onderliggend Beeldkwaliteitsplan de toetscriteria geformuleerd.



Structuurvisie Centrum Holten 2028

De Structuurvisie Centrum Holten 2028 legt een groot accent op de behoefte aan appartementen als gevolg van de te verwachten toename van het aantal 65-plussers in de komende 10 tot 20 jaar. Bovendien is één van de speerpunten binnen de visie de levensloopbestendigheid van woningen en wordt in het kader van duurzaamheid ingezet op het gebruik van duurzame materialen en het opwekken van zonne-energie op daken.

In het kernwinkelgebied, waaronder deze locatie valt, is wonen op de verdieping mogelijk en is het belangrijk dat er genoeg ruimte is voor centrumfuncties zoals detailhandel en horeca.



Ruimte voor appartementen, duurzaamheid, detailhandel en horeca.

Welstandsnota

Voor de gemeente Rijssen-Holten gelden twee welstandsregimes: Handhaven en respecteren. Bij handhaven gaat het om de intentie de bestaande ruimtelijke structuur zoveel mogelijk te handhaven en het bestaande beeld als uitgangspunt te hanteren voor verdere ontwikkelingen. Bij respecteren gaat het om het zorgvuldig omgaan met bestaande waarden, waarbij deze met respect worden behandeld, maar niet letterlijk in stand hoeven te blijven.

Voor het centrum geldt:

1. De bebouwingskarakteristieken, zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving van de welstandsnota dienen te worden versterkt
2. Gestreefd dient te worden naar een kleinschalig bebouwingsbeeld
3. Bij nieuwbouw is vernieuwing onder voorwaarden mogelijk, maar dient dit een hoge architectonische kwaliteit te bezitten.



Bebouwingskarakteristieken versterken, een kleinschalig bebouwingsbeeld en hoge architectonische kwaliteit.

Beeldkwaliteit

Om te voldoen aan de gewenste beeldkwaliteit dient het bouwwerk op deze locatie te voldoen aan de volgende eisen:

- Het gebouw geldt als een accent voor de hoek Dorpsstraat/Meermanspad, en begeleidt de toekomstig gewenste ontsluiting naar de Kalftermansweide.
- De bebouwing wordt in de rooilijn geplaatst

- Er mag gebouwd worden in maximaal 4 bouwlagen, waarvan de begane grond bestemd is voor commerciële doeleinden. De begane grond heeft een hogere verdiepingshoogte dan standaard, dit is ook af te lezen in de gevel (hoge puien).
- De 3 bovenliggende verdiepingen zijn bestemd voor wonen
- Het gebouw wordt geparcelleerd (opgeknipt) in meerdere architectonische volumes van maximaal 15m lang. Dit versterkt de dorpse uitstraling.
- De architectonische volumes worden gekoppeld d.m.v. een tussenlid (ondergeschikt bouwdeel in uitstraling en kleurgebruik) eventueel in plat dak.
- De straatgekeerde zijden (Dorpsstraat, Meermanspad) worden voorzien van een kap minimaal 30graden maximaal 70graden, m.u.v. de hier bovengenoemde tussenlidjes.
- 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.
- Het volume op de hoek wordt alzijdig ontworpen en heeft als het ware twee voorgevels
- De gevelopeningen van de commerciële ruimten op de begane grond hebben een samenhang met de gevelopeningen daarboven.
- De bergingen en balkons zijn een consequente afgeleide van de vormgeving van het gebouw
- Gevels kennen een dorpse architectuur met verfijning in metselwerk, dakranden, spekbanden, etc.
- Gevels worden hoofdzakelijk uitgevoerd in baksteen in aardse tinten die kenmerkend zijn voor het centrum van Holten.
- Hellende daken worden uitgevoerd in gebakken, traditionele, dakpannen. Een betonpan is niet toegestaan.
- Balkons zijn onderdeel van de architectuur en worden uitgevoerd in metselwerk en/of stripmetalen hekwerk.
- Gevelreclame is onderschikt aan de architectuur van het gebouw, doet geen afbreuk aan het straatbeeld en past bij het karakter van het gebied.



Eenheid in verscheidenheid, alzijdig ontworpen, samenhang in gevelopeningen, dorpse architectuur met verfijning.



Baksteen in aardse tinten, gebakken traditionele dakpannen.