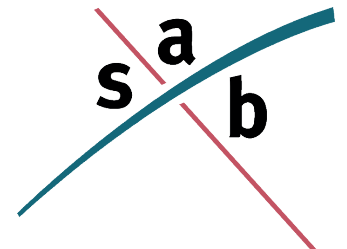


Gebiedsvisie Enterstraat Rijssen



Opdrachtgever: Gemeente Rijssen-Holten
Datum: 2 juni 2016



Colofon SAB

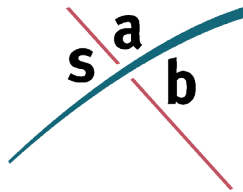
Bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Correspondentieadres:
postbus 479
6800 AL Arnhem

T. (026) 3576911
I. www.sab.nl
E. info@sab.nl

Contactpersoon: Wim Lavooij
Projectnummer: 150108

Datum: 2 juni 2016



Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Plangebied.....	4
Historie.....	6
Beschrijving plangebied.....	8
Verval.....	11
Ruimtelijk streefbeeld.....	12
Drie voorbeelden.....	16
Tenslotte.....	26

Inleiding

De Enterstraat is ontstaan als historische landweg tussen de kernen Rijssen en Enter. De Enterstraat laat het typische verloop zien van landwegen die in de loop der jaren langzaamaan zijn verstedelijkt. Nabij de kern vinden we aaneengesloten bebouwing waartussen nog enige oude landarbeidershuisjes en ingesloten bedrijfsbebouwing, gemengd met bebouwing van jongere datum. In de richting van het buitengebied zien we steeds meer vrijstaande bebouwing in een open verkaveling afgewisseld met grote groengebieden, zoals de Rooms Katholieke begraafplaats en het Hollands Schwarzwald. Weer verder- en dat is pas in de omgeving van de aansluiting met de N 347- is sprake van een weg die door open buitengebied loopt. Vlak voor de kruising met de N 347 bevindt zich nog een bedrijvenpark en een voetbalvereniging langs de Enterstraat. Een rijkdom aan functies die kenmerkend is voor dit type van historische uitvalswegen.

Het gedeelte van de Enterstraat nabij de kern tussen Oranjestraat en Wierdensestraat heeft vanaf de jaren zestig steeds meer het karakter gekregen van een uitloper van het Rijssens winkelcentrum met winkels en restaurants afgewisseld met diensten. Dit gedeelte is daarom bij de kern van Rijssen getrokken en heeft een winkelerfinrichting gekregen, waarbij de auto wordt gedoopt.

De winkelbranche heeft het sinds het begin van de crisis in 2008 zwaar in Nederland. Tot 2010 zien we nog een stijging van het volume aan winkelvloeroppervlak, vaak gaat het dan om projecten die zich 'in de pijplijn' bevonden. Men was al gestart met investeren in de ontwikkeling en bezig met contractvorming en kon niet meer terug. Dit doorgaan met bijbouwen heeft de druk op de bestaande voorraad waar reeds leegstand was te bespeuren, nog verder doen toenemen. Winkelconcentraties die het nu met name moeilijk hebben, zijn de oude buurtcentra en de aanloopstraten rond de oude kernen. De pijn laat zich met name zien in de sector duurzame gebruiksartikelen en luxegoederen. De foodsector heeft zich doorgaans goed weten te handhaven. De opkomst van internetwinkels betekent een extra bedreiging voor de traditionele winkelstand. Het gebruik neemt van jaar tot jaar toe en inmiddels hebben internetwinkels ca. 22% marktaandeel. Naar verwachting zal ten opzichte van de beginjaren van de eenentwintigste eeuw de vraag naar winkelvloeroppervlak dalen met ca. 25%. Leegstand is overal zichtbaar in Nederland en dan met name in de regio's met stagnatie of krimp. Lokale overheden maken zich terecht zorgen over de aantrekkingskracht van hun winkelcentra en overwegen tot herbestemming met het doel de winkelfuncties te concentreren in hun kernen en wijkcentra. Buiten deze gebieden wordt uitsluitend de volumineuze winkelformules nog gedoogd op de bedrijventerreinen, nieuwe perifere detailhandel maakt geen kans meer en de vertrouwde buurtcentra en aanloopstraten verliezen steeds vaker hun winkelfunctie.



Enterstraat in 2015.

Plangebied

Ook de gemeente Rijssen-Holten is bezig met een visie op het winkelcentrum van Rijssen: de Structuurvisie Centrum Rijssen 2025 (SCR 2025). In deze visie zal worden voorgesteld om over te gaan tot concentratie van winkels in het kernwinkelgebied en de perifere ontwikkeling Enterstraat tussen Oranjestraat en Wierdensestraat, van functie te laten veranderen. De winkelfunctie zal in dit gedeelte uit de bestemming worden gehaald. Sloop van een deel van de leegstaande panden die vaak niet voor andere functies zijn te gebruiken dan winkels, zal dan wellicht niet te vermijden zijn. De vervangende bebouwing dient een brede range van functies mogelijk te maken.

Deze gebiedsvisie Enterstraat zal hiervoor de stedenbouwkundige uitgangspunten geven. De uitgangspunten dienen een aantal doelen, ten eerste als bijdrage aan de SCR 2025, ten tweede als uitgangspunt in het overleg met initiatiefnemers om de bedoeling in ruimtelijk zin te kunnen bespreken en ten derde als basis voor welstand bij de beoordeling van de omgevingsvergunningen. De bebouwing van de Enterstraat wordt in westelijke en oostelijke richting begrensd met De Hagen en de Oude Veemarkt. Hagen en Oude Veemarkt maken daarom deel uit van deze studie.



Tekening kappenplan van het plangebied Enterstraat

Historie

Rijssen (eerste vermelding in 1188 van een ‘parochia Risnen’) is ontstaan op de overgang van de hoge gronden van het in het zuiden gelegen stuwwalcomplex (de Rijsserberg) en de ten noorden van dit complex gelegen lagere gronden die gevormd worden door de uitgestrekt veengebieden en de langs de Regge gelegen kleigronden. De hogere gronden leenden zich goed voor akkerbouw; daarnaast boden de kleiafzettingen van de Regge goede weidemogelijkheden voor het vee, terwijl de menging van klei met zandgrond goede tuinbouwgrond opleverde (Hagen). De uitgestrekte veengebieden ten noorden van de stad betekende veiligheid aan de inwoners; de nederzetting Risnen was van die zijde niet aan te vallen. Risnen/Rijssen kreeg in 1243 stadsrechten, niet zozeer omdat het in die tijd een belangrijke kern was, maar eerder omdat de bisschop van Utrecht tegen de groeiende macht van Goor een tegenwicht wilde opwerpen. Na de stadrechten werd een gracht uitgegraven. Met de vrijkomende aarde van de stadsgracht werd een aarden wal opgeworpen en ontstond de bekende ronde burchtvorm van Rijssen. Waarschijnlijk heeft bovenop de aarden wal een houten palissade gestaan. Na de verkrijging van stadsrechten was sprake van bloei. Rijssen kreeg het recht markt te houden en de ambachten konden zich ontwikkelen. De aansluiting bij de Hanze vergrootte de betekenis van Rijssen met zijn strategische ligging tussen de Hanzesteden Deventer, Zwolle en Zutphen westelijk en een Duits achterland in oostelijke richting; zompen verzorgden het vervoer tussen de Hanzesteden en Duitsland over de Regge. Aan al dat moois komt abrupt een einde omstreeks 1450. Het einde van de

Hanze en een rampzalige stadsbrand werpt Rijssen als economische motor terug in de tijd. Rijssen heeft daardoor nooit een echte stenen stadswal gekend.

In de vesting was een drietal poorten opgenomen: in westelijke, zuidelijke en oostelijke richting. De poort in zuidelijk richting in de Elsenerstraat ontsloot een landweg richting Markelo, die in westelijke richting in de Haarstraat een landweg naar Holten. De poort in oostelijke richting ontsloot twee landwegen, één naar Wierden (Wierdensestraat) en één naar Enter (Entersestraat). Aan de noordzijde was aan een stadspoort geen behoefte omdat Rijssen daar grensde aan het ontoegankelijk moerasgebied De Mors. Het is wellicht ook de reden dat de twee noordelijke kwadranten van de burcht altijd een meer open karakter hadden dan de zuidelijke; ze waren natter en daardoor minder geschikt voor bebouwing en in noordelijke richting was niet zoveel te beleven. Er zijn geen prenten bekend van Rijssen met een stadswal. Hoe Rijssen er misschien heeft uitgezien is wellicht nog het best te zien aan



Bronzen maquette van Rijssen omstreeks 1500 bij Bevervoorde

de bronzen maquette van de stad bij Bevervoorde. Aardig is dat de globale ligging van de vesting via naamgeving en het historisch gebruik goed is te achter halen: Huttenwal, Walstraat, De Hagen.

Hernieuwde groei van Rijssen start met de opkomst van de textielindustrie in de regio. Al eeuwenlang verdiende de boerenstand er bij door in de winter voor de rondtrekkende textielhandelaren linnen stoffen te weven. Met de komst van katoen en jute als grondstof, de stoommachine met de verbeterde productiemethoden, zoals de schietspoel en de spinning jenny, en tenslotte de verbeterde transportmogelijkheden (met name het spoor voor de aanvoer van kolen), verdween de huisarbeid. Er werden fabrieken gebouwd met stoomaandrijving voor de spin- twijn- en weefmachines. Vanwege het aanwezige vakmanschap vestigden de nieuwe textielfabrieken zich bij voorkeur in de oude huisarbeid-textielstreken. Twente, de Achterhoek en de omgeving van Tilburg bleven zodoende de textielregio's van het land.



Stoomjutegarensponnerij Ter Horst

In 1865 richt de ondernemer Ter Horst zijn stoom-jutegarensponnerij op direct ten noorden van de stad Rijssen. In 1888 kreeg de fabriek met de aanleg van de spoorlijn Deventer-Almelo een directe verbinding met West Nederland. Op het hoogtepunt omstreeks 1949 strekte de fabrieksbebouwing zich uit over een terrein dat werd begrensd door de Watermolen aan de rand van de kern van Rijssen, de Boomkamp in het westen en de Wierdensestraat in het oosten. Ter Horst had op dat moment circa 1.500 werknemers in dienst op een bevolking van circa 12.000 inwoners. 'Iedereen' werkte bij Ter Horst of 'De Stoom', zoals de fabriek in de volksmond werd genoemd.

Na de Tweede Wereldoorlog krijgt Rijssen een nieuwe impuls, met name in de bouwsector, de metaalnijverheid en de logistiek. Ter Horst gaat in de jaren zeventig als gevolg van de textielcrisis ten onder, maar veel arbeiders hadden hun heil al gevonden in de bouw en de metaal, waar meer geld was te verdienen. Vanaf de jaren zestig wordt ten noorden van de spoorlijn het bedrijventerrein De Mors in een aantal fasen aangelegd. De woonwijken worden aanvankelijk allen gebouwd ten zuiden van de spoorlijn. Veeneslagen (vanaf ca. 1990) is de enige grote woonwijk ten noorden van de spoorlijn.

De Enterstraat verandert in de periode na 1900 van een landweg met enige lintbebouwing tot een typische uitvalsweg waarlangs ook allerlei voorzieningen terechtkomen die ten dienste staan van de omliggende woonwijken. Nabij het centrum komen winkels, hotels en restaurants.



Winkels, diensten, horeca; het huidige functioneel karakter van de Enterstraat.

Beschrijving plangebied

Het gedeelte van de Enterstraat tussen Oranjestraat en Wierdensestraat bestaat uit aaneengesloten bebouwing uit diverse perioden en voor diverse functies gebouwd. Het geheel maakt de indruk van langzame groei en spontaan reageren op de mogelijkheden die zich in de loop van jaren aandienen. In het algemeen is een rooilijn aangehouden wat een stedelijke indruk geeft, maar tegelijkertijd zijn de verschillen in intensiteit van de bebouwing, de verschijningsvorm, de veelheid aan kapvormen, kaprichtingen en bouwhoogtes, zo groot, dat een enigszins rommelige sfeer is ontstaan. Verbouwingen en opknapbeurten hebben de oorspronkelijke, soms historische gevels zelden goed gedaan, terwijl de schaalverschillen van enkele nieuwere panden of verbouwingen ten opzichte van de meer historische panden zodanig groot is, dat sprake is van een storende kwaliteit. De website 'Rijssen Vroeger en Nu' laat zien hoe de Enterstraat in een periode van ca. 50 jaar is veranderd en dat valt zelden gunstig uit voor de recent gemaakte foto's. Panden die nog de historische schaal en kwaliteit van de Enterstraat



Panden die het historisch karakter van de Enterstraat ondersteunen onderzoek verdient.

hebben weten te behouden zijn 13, 15-17, 19, 21, 12, 16, 24 en 30. Een kaart met deze beelddragende panden is terug te vinden op pagina 9. Zij hebben de kenmerkende Saksische bouwwijze van een lo-shoes, of zijn voorbeelden van de typische landarbeiders- en fabrieksarbeidershuisjes waar Rijssen vroeger vol mee stond. Ze hebben inmiddels enige zeldzaamheidswaarde gekregen omdat deze historische bebouwing langzaam uit het stadsbeeld van Rijssen is verdwenen.

Naast deze panden die tot het 'DNA' van Rijssen kunnen worden gerekend kent de Enterstraat nog een aantal bijzondere panden. Het gaat dan vaak om winkelbebouwing of verbouwingen uit de jaren twintig en dertig in een teruggehouden Amsterdamse school- of Haagse schooltrant.

Meest in het oog springend is de gevel van het Chinees-Indisch restaurant Oriëntaal (vroeger hotel Gijsbers) met een buitengewoon expressionistische gevel waarvan in Nederland –zover wij weten– geen andere voorbeelden bestaan. Een vorm van Art Deco die, wanneer deze in pleisterwerk zou zijn uitgevoerd, een op een zou kunnen worden gevonden in South Beach Miami Florida, waar het dan vol trots zou zijn getypeerd als 'Tropical Deco'. Tegenover 'hotel Gijsbers' staat nog een tweetal panden met vergelijkbare, zij het minder exotische, detaillering (Enterstraat 11 en 12). Gedrieën domineren zij het pleintje dat wordt gevormd door de driesprong Enterstraat Oosterhofweg en vormen zij een bijzonder ensemble dat nader cultuurhistorisch



Drie Art Deco panden bij het pleintje Enterstraat-Oosterhofweg

De Hagen is te typeren als een lommerrijk, informeel achtergebied waar de achterzijden van de panden aan de Enterstraat (buiten de wal) en Rozengarde (binnen de wal) naar zijn gericht. De naam doet vermoeden dat het een oud tuinbouwgebied betreft dat zich nabij de vesting bevond. De Hagen wordt nu hoofdzakelijk gebruikt als parkeerterrein en ter ontsluiting van de privéterreinen en achtertuinen langs Enterstraat en Rozengarde.

De Oude Veemarkt heeft een wat tweeslachtig karakter. De ruimte wordt beheerst door de volwassen bomen die tussen de veehekken zijn aangeplant. De openbare ruimte van de Oude Veemarkt funktioneert vooral als parkeerterrein voor langparkeerders. De bebouwing rond de Veemarkt heeft een hybride karakter: functioneel gezien met wonen aan de oost- en zuidzijde en vooral bijgebouwen voor de bebouwing van de Enterstraat aan de westzijde; en ruimtelijk gezien omdat dan weer voorzijden, dan weer achterzijden naar de Veemarkt zijn gericht.



Kwaliteit van de bebouwing in cultuurhistorische zin

Verkeerskundig gezien wordt het centrum van Rijssen ontsloten door een tweetal lussen: een zuidoostelijke lus: Haarstraat-Hogepad-Oranjestraat-Enterstraat (gedeelte dat voert naar buitengebied) en een noordwestelijke lus Molenstalweg-Boomkamp-Watermolen en Wierdensestraat. Beide lussen zijn buiten de kern met een rondweg met elkaar verbonden. De Enterstraat en de Huttenwal zorgen voor verbinding tussen de lussen en maken zodoende deel uit van de centrumring. Beide zijn echter eenrichtingswegen en hebben een aanzienlijk bescheidener vredesaanbod dan de lussen. De gewenste verkeersstructuur is vastgelegd in de Lange Termijnvisie Verkeer en Vervoer (LTVV). Omdat dit deel van de Enterstraat nogal wat centrumfuncties kende is in de jaren tachtig van de vorige eeuw een winkelerf inrichting aangelegd. Hierbij werd het eenrichtingsverkeer tussen Oranjestraat en Wierdensestraat ingesteld. Het verkeer rijdt sindsdien over een smalle rijloper, zodat ruimte overbleef voor (kort)parkeerplaatsen en ruimere loopstroken voor de voetganger. Na jaren van gebruik is de Enterstraat toe aan een opknapbeurt. Het materiaal is versleten en de diverse opbrekingen hebben hun sporen achtergelaten. In de ontwerpstudie Centrumring Rijssen die kan worden gezien als een nadere uitwerking van de LTVV is een ontwerpvoorstel gedaan voor de Enterstraat. Daarbij is gekozen voor traditioneel gebakken materiaal als drager van de openbare ruimte, waardoor een passend historische sfeer wordt opgeroepen.



Lange Termijnvisie Verkeer en Vervoer geprojecteerd op de luchtfoto van Rijssen

Verval

Het verval van de winkelstand in de Enterstraat is van de laatste jaren, en is niet van voorbijgaande aard. Het is een landelijke trend. Het winkelbezoek neemt af vanwege de crisis, vergrijzing, ander koopgedrag en de opkomst van internetwinkels. Met name non food-winkels in buurtcentra en aanloopstraten hebben het moeilijk. Ook zorgen de nieuwe internetdiensten er voor dat bepaalde branches en diensten geheel of grotendeels uit het straatbeeld zullen verdwijnen: videotheken, cd-winkels, boekhandels en reiswinkels bijvoorbeeld. De leegstand die nu al zichtbaar inde Enterstraat zal met de keuze voor concentratie wellicht nog verder toenemen. Leegstand is besmettelijk en dat is dan ook de aanleiding om met uitzondering van de winkelfunctie ruim baan te geven aan alternatieve functies voor de Enterstraat.



Het verval in beeld, leegstand, verwaarlozing en sociaal onveilig

Ruimtelijk streefbeeld

Het ruimtelijk streefbeeld voor dit deel van de Enterstraat dient een rijkdom aan functies mogelijk te maken. Als de afgelopen crisis ons iets heeft geleerd, dan is het dat voorspellingen over aard en omvang van functies en de toekomstwaarde een korte houdbaarheid hebben. De praktijk om deze functies vervolgens nauwkeurig vast te leggen in bestemmingsplannen teneinde de burens zoveel mogelijk zekerheid te geven en bezwaren te voorkomen, heeft geleid tot een strak keurslijf aan bestemmingsregelingen waarmee niet kon worden ingespeeld op ontwikkelingen of zich aandienende kansen. Leegstand had met ruimere bestemmingen wellicht voorkomen kunnen worden. De gemeente Rijssen-Holten heeft het verschijnsel onderkend en met het 'Deltaplan Rijssen-Holten, Samen aan de slag in de nieuwe werkelijkheid' beleid aangekondigd om het bedrijfsleven meer te betrekken bij het beleid en heeft als een van de eerste dereguleringsmaatregelen er voor gekozen om ruimer te gaan bestemmen. Voor de Enterstraat geldt dat er al sprake is van een ruime bestemming. Hier vormt de ruime bestemming echter een bedreiging in die zin dat winkelformules wel eens niet voor het centrum gaan kiezen met zijn verkeersvrije winkelpromenade, maar voor de Enterstraat als goedkoper en beter bereikbaar alternatief. De mogelijkheid voor nieuwvestiging van winkels wordt daarom tegen gegaan met SCR 2025, ten gunste van bijzondere vormen van wonen, wonen gemengd met werken (nieuwe ambachtelijkheid), particuliere dienstverlening, zorg, welzijn etc. Veel panden in de Enterstraat hebben een dusdanige omvang en structuur, dat een andere bestemming dan winkel niet goed

is voor te stellen, sloop, of vergaande verbouwing gecombineerd met een volumevergroting om de ombouw te bekostigen, is dan vaak noodzakelijk.

Behalve dat de gebiedsvisie een grote rijkdom aan functies dient mogelijk te maken, zou het ook goed zijn dat de visie een beeld geeft van de gewenste verschijningsvorm met het doel om meer samenhang en ruimtelijke kwaliteit te verkrijgen. Wanneer diversiteit overgaat in rommeligheid, betekent dat vaak een gereserveerde opstelling bij eventuele geïnteresseerde initiatiefnemers. Die investeren dan liever in meer courant vastgoed in een stabielere omgeving, zeker wanneer dat vastgoed in ruime mate wordt aangeboden. Vergroving van het straatbeeld door verven van gevels, het aanbrengen van luifels, reclamestroken, grove winkelpuien en reclame-uitingen, kortom verbouwingen die geen relatie hebben met de achterliggende architectuur, zouden moeten worden tegengegaan.

De Enterstraat

Het plangebied voor deze gebiedsvisie bestaat uit drie verschillende stedenbouwkundige gebieden, ieder met hun eigen sfeer en identiteit: Enterstraat, Oude Veemarkt en De Hagen. De Enterstraat behoudt zijn publiek karakter. Een rijkdom aan stedelijke functies en woonvormen zijn denkbaar met uitzondering van de winkelfunctie. Functies die denkbaar zijn:

- beschermd wonen met aan de straatzijde ondersteunende voorzieningen of gemeenschapsruimte die ook eventueel zelfstandig kan worden verhuurd

- bijzondere woonvormen (zorg-voor-elkaar-concept) bijvoorbeeld inde vorm van een hof; 's avonds afgesloten (en veilig), overdag toegankelijk voor publiek (levendig, groen)
- nieuwe werken, dienstverlening, eventueel op de verdieping vormen van wonen
- gezondheidszorg (samenwerking tussen huisartsen, fysiotherapie, diëtist, apotheek, wondzorg, diabeteszorg etc., hulpmiddelen)
- wellness (sauna, beauty, etc.) , fitness
- mengvorm van wonen en werken, c.q. ambachtelijke bedrijven, publieksverkoop beperkt toegestaan (nieuwe ambachtelijkheid, zzp-ers), innovatief
- daghoreca, restaurantief (bestaande avondhoreca blijft geacceteerd)
- hotel/pension/bed-and-breakfast
- pick-up points

De Hagen

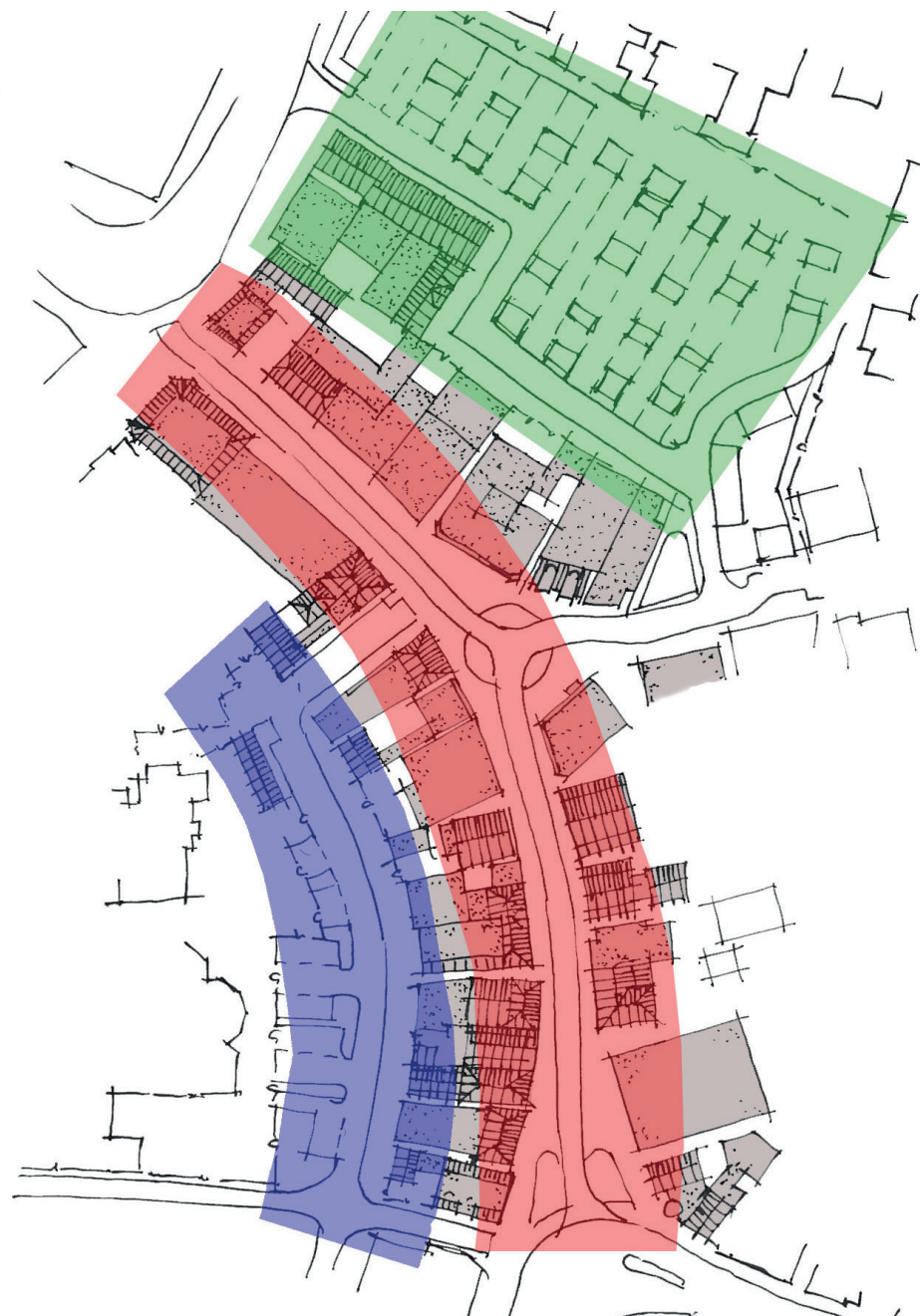
De Hagen zien wij ook in de toekomst als informeel, lommerrijk achtergebied, bijna exclusief ten behoeve van de aanwonenden en omliggende bedrijven. Bij voorkeur blijft dit zo. Dat betekent dat bebouwing bescheiden blijft en het karakter heeft van nevenruimtes (garages, bergingen, toerit naar parkeergarage, etc.) voor de omliggende hoofdfuncties in de Enterstraat en Rozengarde. Tuinen en binnenplaatsen kunnen worden afgeschermd met traditioneel gemetselde muren van 2 meter hoog, waardoor het beeld van een informele binnenstedelijke ruimte wordt versterkt en begrensd.

De Oude Veemarkt

De Oude Veemarkt lijkt in zijn verschijningsvorm wel enigszins op de Hagen. In onze ogen echter heeft de Oude Veemarkt, vanuit het historisch gebruik een veel publiek gerichte betekenis dan de Hagen. Het zou daarom goed zijn dat de bebouwing aan de Enterstraat ook in de richting van de Oude Veemarkt volwaardig front maakt zodat het karakter van een achtergebied kan worden weggewerkt. De bebouwingsstrook tussen Enterstraat en Oude Veemarkt heeft daarmee twee voorzijden. Dat is onhandig gezien de diepte van het ter beschikking staande bouwblok, maar voor de voor ogen staande publieke functies op de begane grond, kan het een voordeel betekenen. Voor een deel gebeurt het al (terras en winkelfront verlichtingswinkel). Naar onze mening zou deze beweging moeten worden doorgezet zodat het hybride karakter van de Oude Veemarkt na verloop van tijd omslaat naar een aangename publieke sfeer. Gedeeltelijke herinrichting van de Oude Veemarkt kan daarbij noodzakelijk zijn om het wijkvreemde verkeer te weren en ruimte te bieden voor verblijf. De geschiedenis zou zichtbaar moeten blijven door handhaven van de bomen en de hekken waaraan het vee tijdens de marktdagen ooit werd vastgebonden.

Schaal en aard van de bebouwing

Het beeld van bebouwing met wisselende hoogte, met een kap haaks of parallel aan op de Enterstraat, afgewisseld met bebouwing met platte daken is standaard in de Enterstraat. Wel zou er meer rust mogen komen door bescheidener luifels en reclame-uitingen en een meer eenduidig materiaal- en



Drie deelgebieden Enterstraat, Veemarkt, De Hagen

kleurgebruik. Geverfde gevels zouden bij groot-onderhoudsbeurten bij voorkeur weer in de oorspronkelijke staat dienen te worden teruggebracht. Het verven van gevels leidt tot vervlakking en geeft snel een sjofele aanblik omdat het wit snel groen wordt door algen-aangroei. De terugkomst van het genuanceerde baksteen geeft een rustiger straatbeeld en is uiteindelijk veel duurzamer.

De heersende bouwhoogte is een laag met kap tot twee lagen met kap of plat dak, zowel in de Enterstraat als langs de Oude Veemarkt. Langs de Hagen en langs het gedeelte van de Emmastraat dat aansluit op de Hagen, is de hoogte een laag, al of niet met kap afgewisseld met tuinmuren.

De parcellering (perceelsmaat, of korrel) in het hele gebied is 6 tot 8 meter. Deze perceelsmaat mag ook in de lengte worden toegepast, maar dan moet vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn dat de diepte 6 tot 8 meter is door de toepassing van langskap of anderszins. Eventueel nieuwe bebouwing dient de gebogen rooilijn nauwkeurig te volgen, met de hier voorgestelde bescheiden korrelmaat is dat ook mogelijk.

De panden met op de begane grond een bijzondere (niet woon) functie, hebben een hoogte van 3,5 meter of meer op de begane grondlaag zodat de plint een publiek karakter krijgt.

De heersende detaillering is verticaal voor ramen en deuren waardoor eenvoudiger aansluiting wordt verkregen met de omliggende historische bebou-



Behoud van rooilijn langs de Enterstraat, aanbrengen rooilijn en aanbrengen fornt ter plaatse vande Veemarkt, geen rooilijn, en informele sfeer aan De Hagen.

wing. Toevoegingen aan de gevel (reclame-uitingen, luifels e.d.) dienen bescheiden te zijn. Zij dienen rekening te houden met de schaal van de bebouwing, de architectuur en de parcellering (ieder pand zijn eigen detaillering)

Verkeer en parkeren

Aan de verkeerssituatie hoeft weinig te worden gewijzigd. Wanneer de winkelfunctie vervalt en wordt omgezet in commerciële en niet-commerciële dienstverlening, zorg en welzijn, dienen deze functies bereikbaar te blijven voor publiek en zijn evenzogoed een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid noodzakelijk. Wanneer woningen worden toegevoegd is parkeren op eigen terrein uitgangspunt om de druk op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte te beperken. Bij de functie wonen met andere voorzieningen is geen sprake van dubbel gebruik.



Voorstel voor herinrichting met
traditioneel gebakken bestratings-
materiaal (SAB Arnhem 2014 in
opdracht van gemeente
Rijssen-Holten)

Drie voorbeelden

In de Enterstraat staat nu een drietal (al of niet gecombineerde) panden leeg. Zij fungeren als voorbeeld in deze gebiedsvisie. Het gaat om Enterstraat 1-3, 10 en 19-21. Uiteraard zijn er legio andere invullingen denkbaar. De voorstellen moeten worden gezien als inspiratie, passend binnen het beoogde ruimtelijk streefbeeld van de Enterstraat, de Hagen en de Oude Veemarkt en dicht bij het 'maximaal laadvermogen' van de locaties.



Drie locaties als voorbeeld in de Enterstraat.

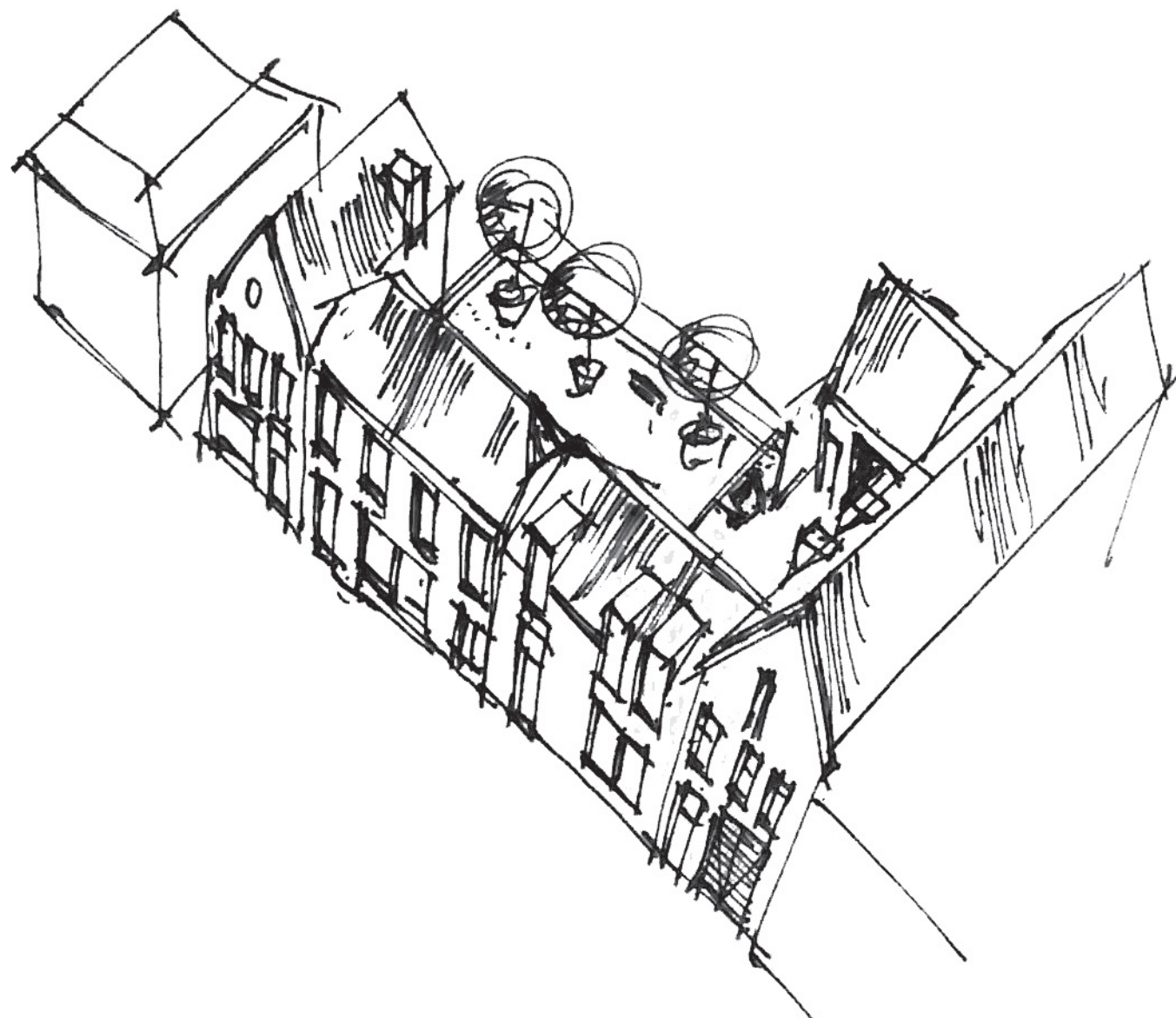
Enterstraat 1-3 is een samengesteld pand. Enterstraat 1 is gebouwd als woon-winkelpand. Met name de kapvorm doet vermoeden dat het gebouwd is aan het begin van de twintigste eeuw. In de jaren zestig-zeventig is de winkel uitgebreid. Daartoe werd een oud vrijstaand fabrieksatelier gesloopt en vervangen door een doosvormige aanbouw in twee lagen die in zijn geheel doorsteekt tot aan de Oude Veemarkt. Het historische woon-winkelpand heeft architectonische waarde en zou bij voorkeur in oude staat kunnen worden teruggebouwd. De uitbreiding uit de jaren zestig-zeventig daarentegen verstoort het kleinschalige karakter van de Enterstraat en zou in zijn geheel vervangen kunnen worden.

Er worden twee alternatieve invullingen voorgesteld met verschillende functies. Het eerste alternatief is een beschermd wonen project of een 'zorg-voor-elkaar concept'. De begane grond aan straat kan worden ingericht als gemeenschappelijke woonkamer (eventueel zelfstandig te exploiteren als dienstverlening. Achter de 'woonkamer' in het achtergelegen gebied kunnen andere collectieve voorzieningen een plaats krijgen: fietsen- en scootmobielberging, stallingsgarage (n.b. parkeren op eigen terrein is noodzakelijk), was- en droogruimte etc.. De wooneenheden kunnen daardoor bescheiden in oppervlak zijn, tot 50 m² (zie bijvoorbeeld xs-woonconcept van Synchron). Op het dak van de collectieve voorzieningen fungeert een daktuin als gemeenschappelijke groenvoorziening. Doelgroepen zijn: ouderen, zorg-voor-elkaar-concepten, herbergier-achtige woonformules voor mensen met

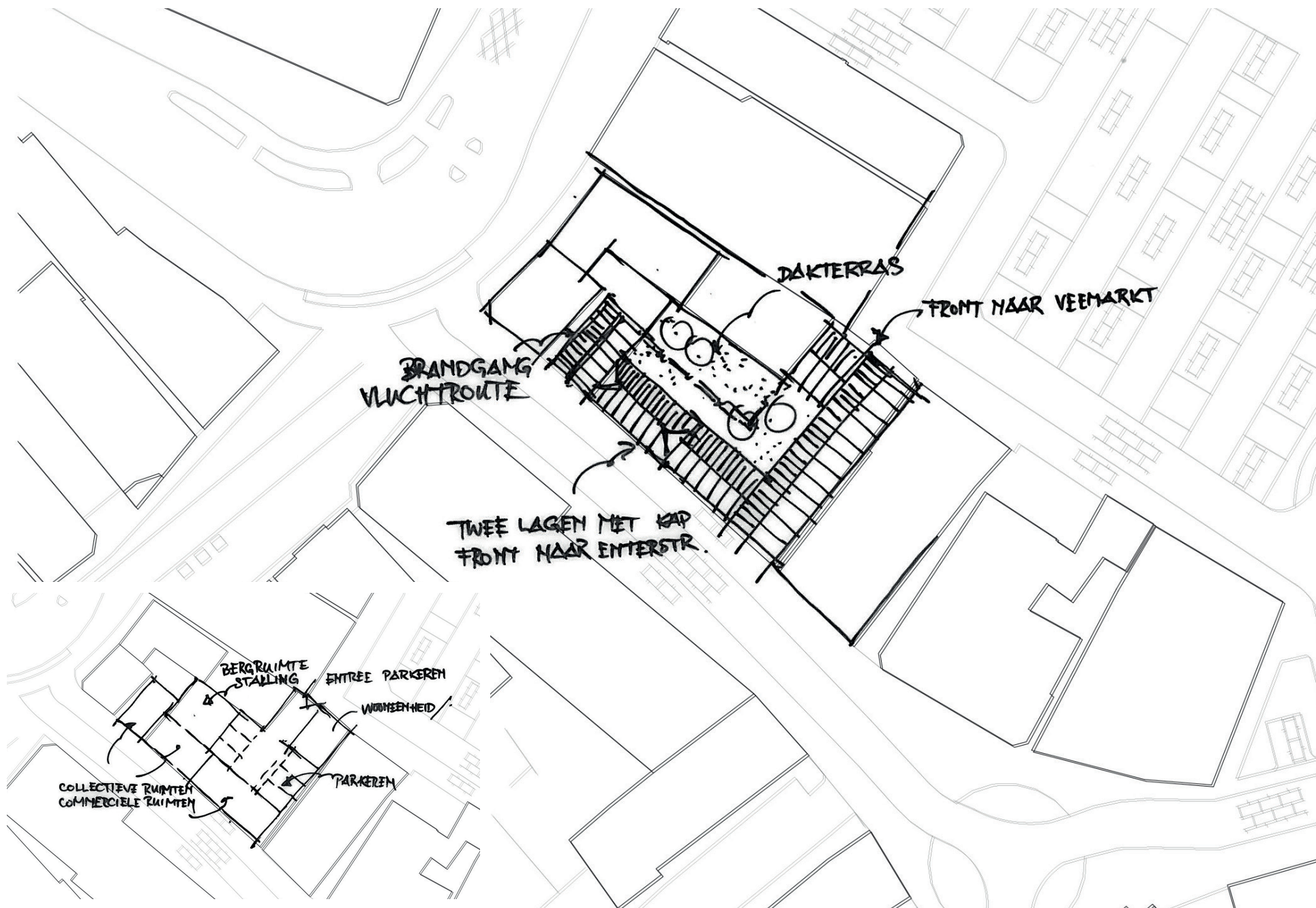
psycho-geriatrische aandoening, en beschermd wonen voor mensen met een lichte beperking; in het algemeen woningen voor doelgroepen die graag bij een binnenstad willen wonen en waar, vanwege de veranderingen in de zorg, vraag naar is. Daarnaast zou ook de doelgroep jongeren voor deze vorm van hofachtig wonen op deze locatie in aanmerking kunnen komen.

Ruimtelijk gezien maakt de bebouwing een tweede front naar de Oude Veemarkt. De storende onderbreking tussen Enterstraat 1 en tapperij de Duizendpoot kan worden ingevuld als lommerrijk terras afgeschermd met een muur, of bij het project worden betrokken. In het voorbeeld gaat het globaal om, 7 tot 10 wooneenheden, ongeveer 200 m² gemeenschappelijke of verhuurbare ruimte, en ongeveer 200 m² garage, bergingen, collectieve voorzieningen.

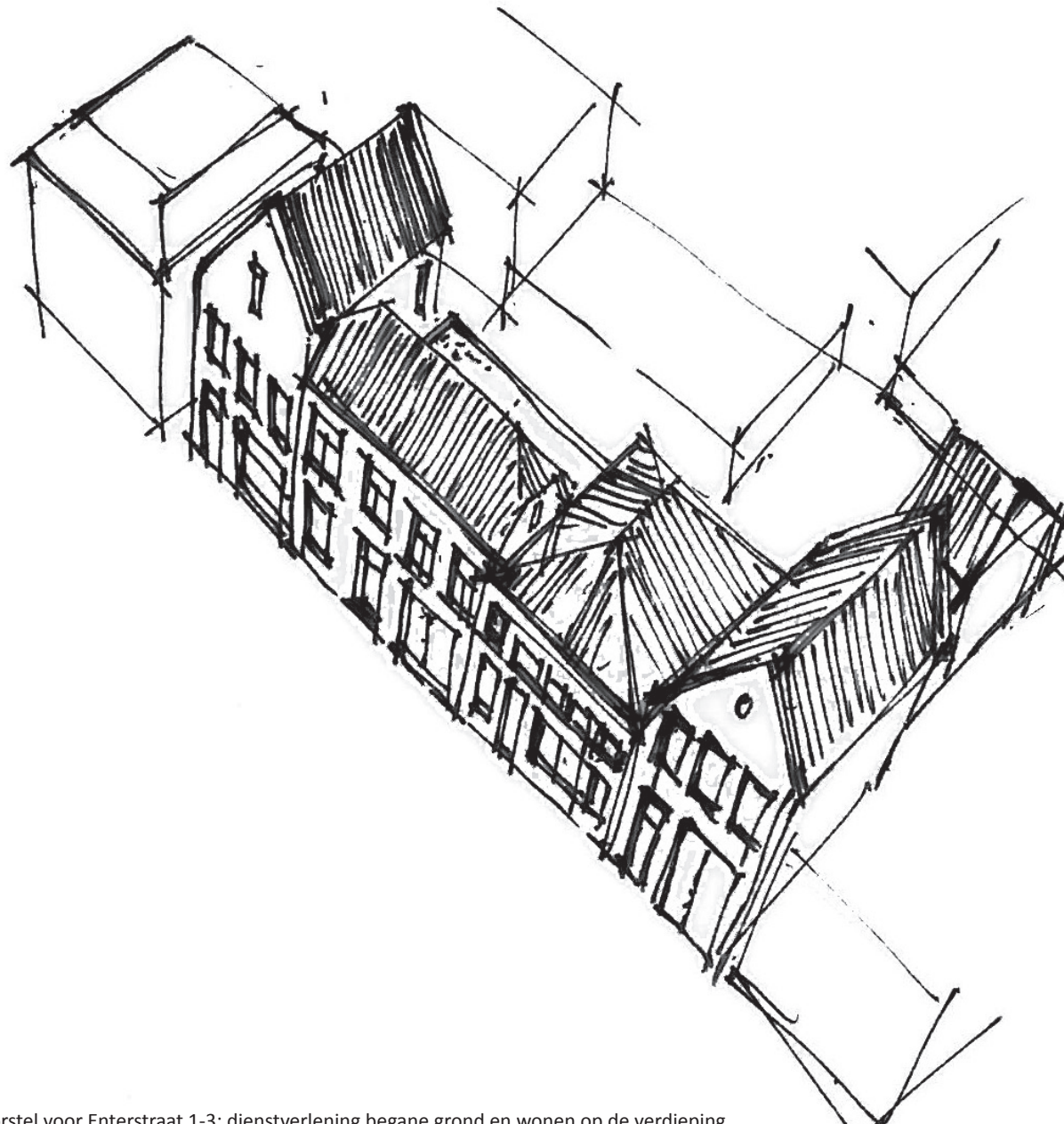
Een andere optie is het gebied op te delen en in te vullen met een aantal aaneengesloten panden met dienstverlening op de begane grond en wonen op de verdieping. Ook in deze optie zal het binnenterrein moeten worden ingericht voor parkeren en groen. In het alternatief gaat het globaal om, 5 wooneenheden (bovenwoningen), 380 m² verhuurbare ruimte voor commerciële dienstverlening.



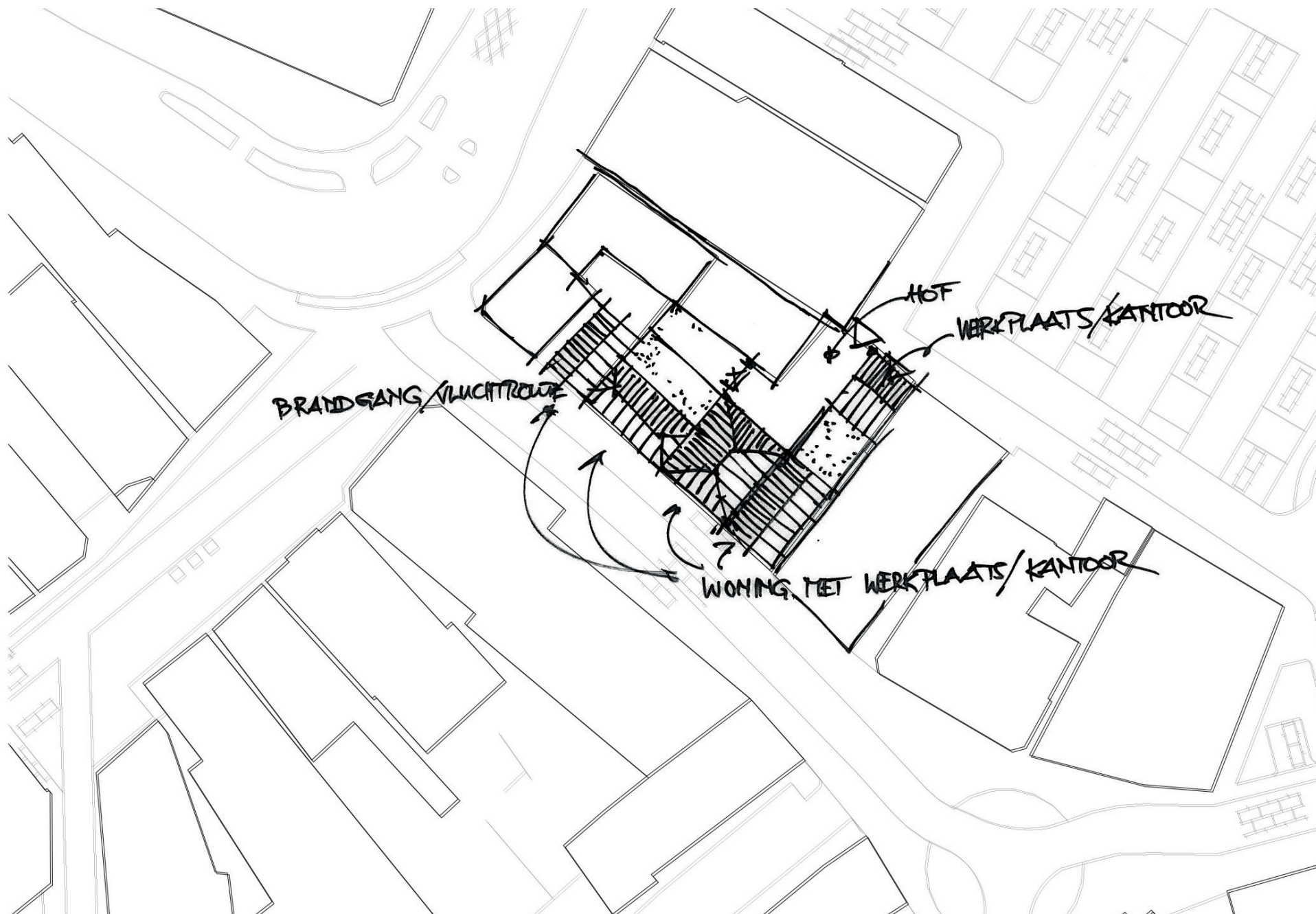
Voorstel voor Enterstraat 1-3: beschermd wonen concept



Voorstel voor Enterstraat 1-3: beschermd wonen concept

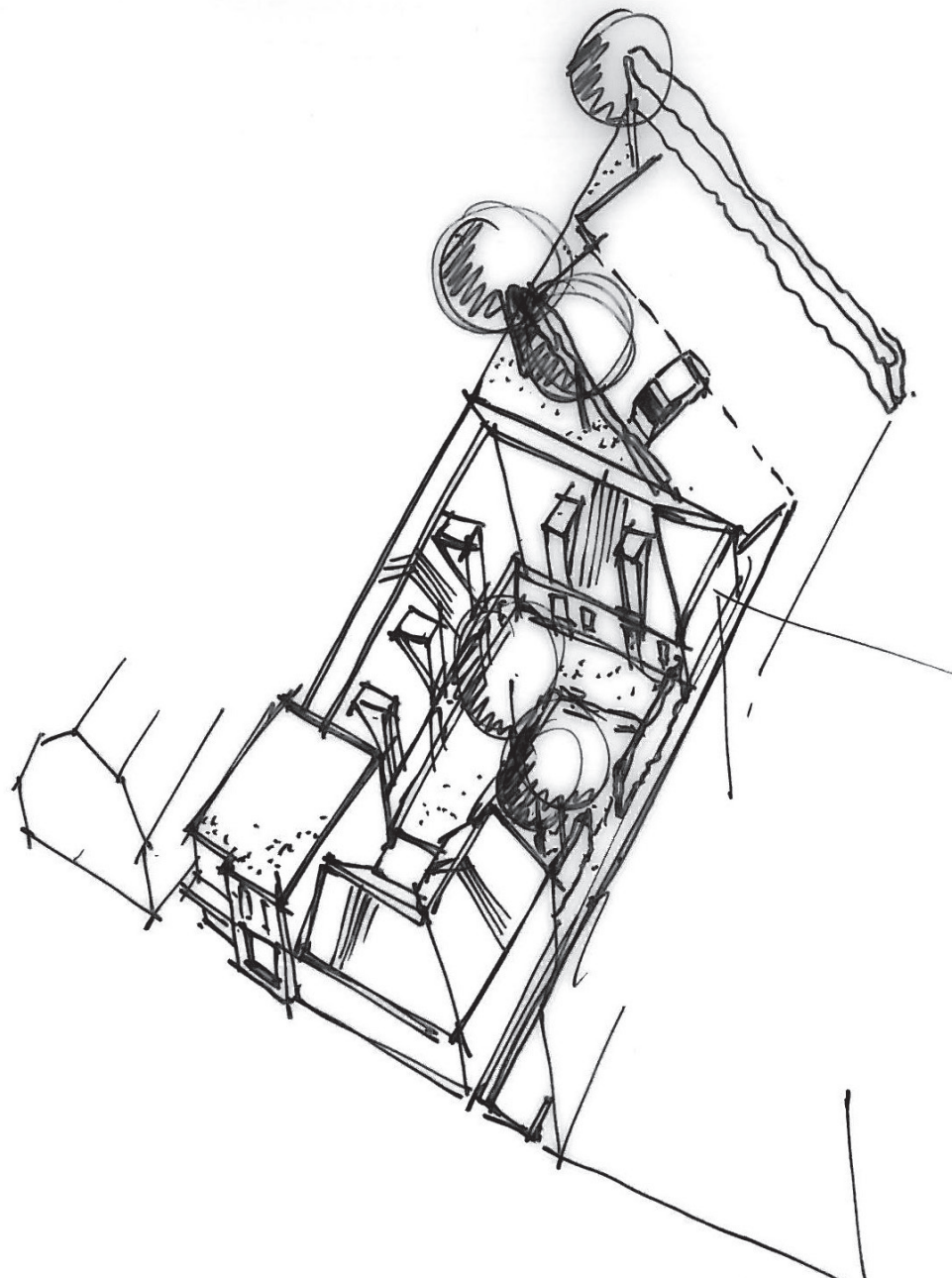


Voorstel voor Enterstraat 1-3: dienstverlening begane grond en wonen op de verdieping

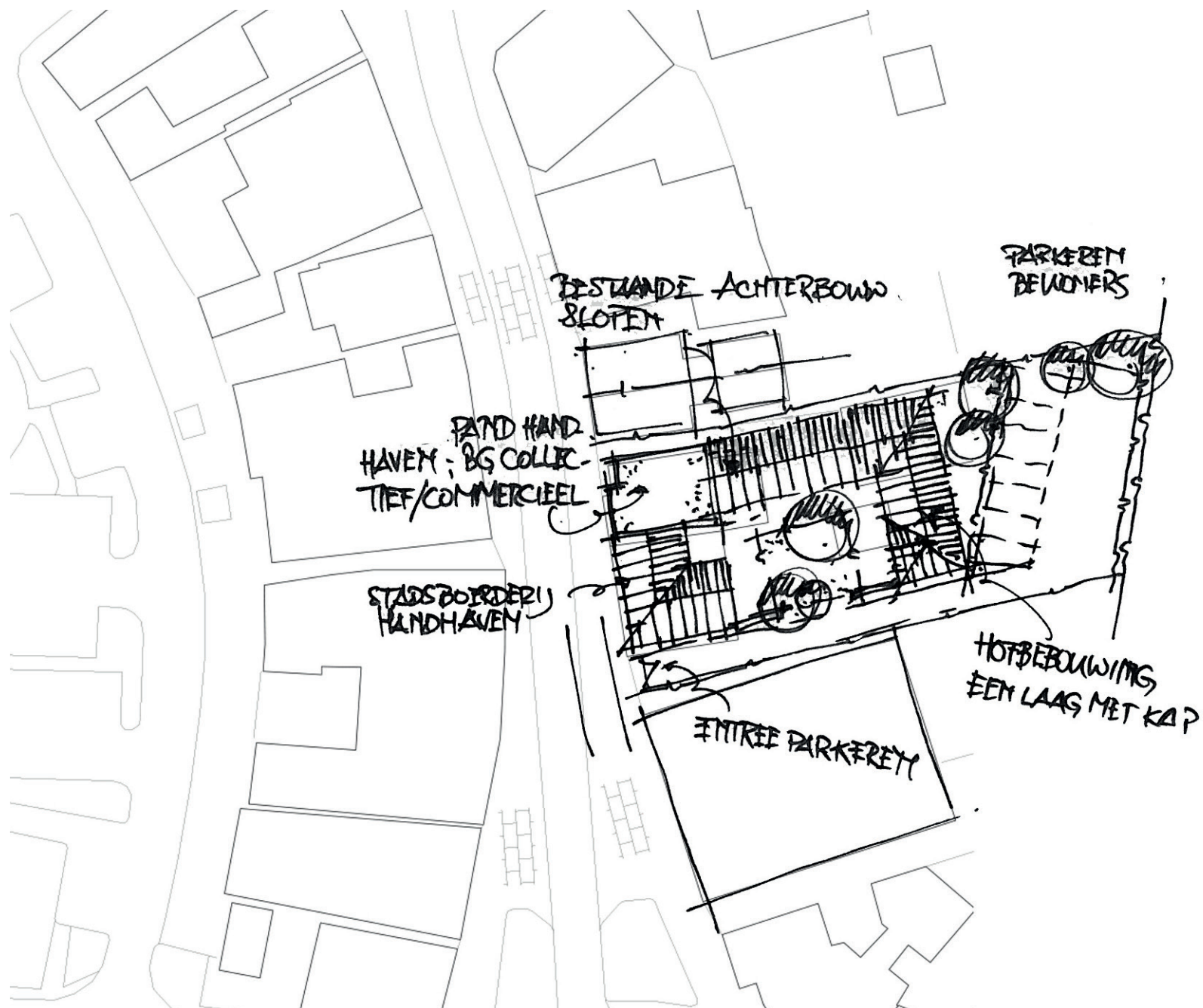


Voorstel voor Enterstraat 1-3: dienstverlening begane grond en wonen op de verdieping

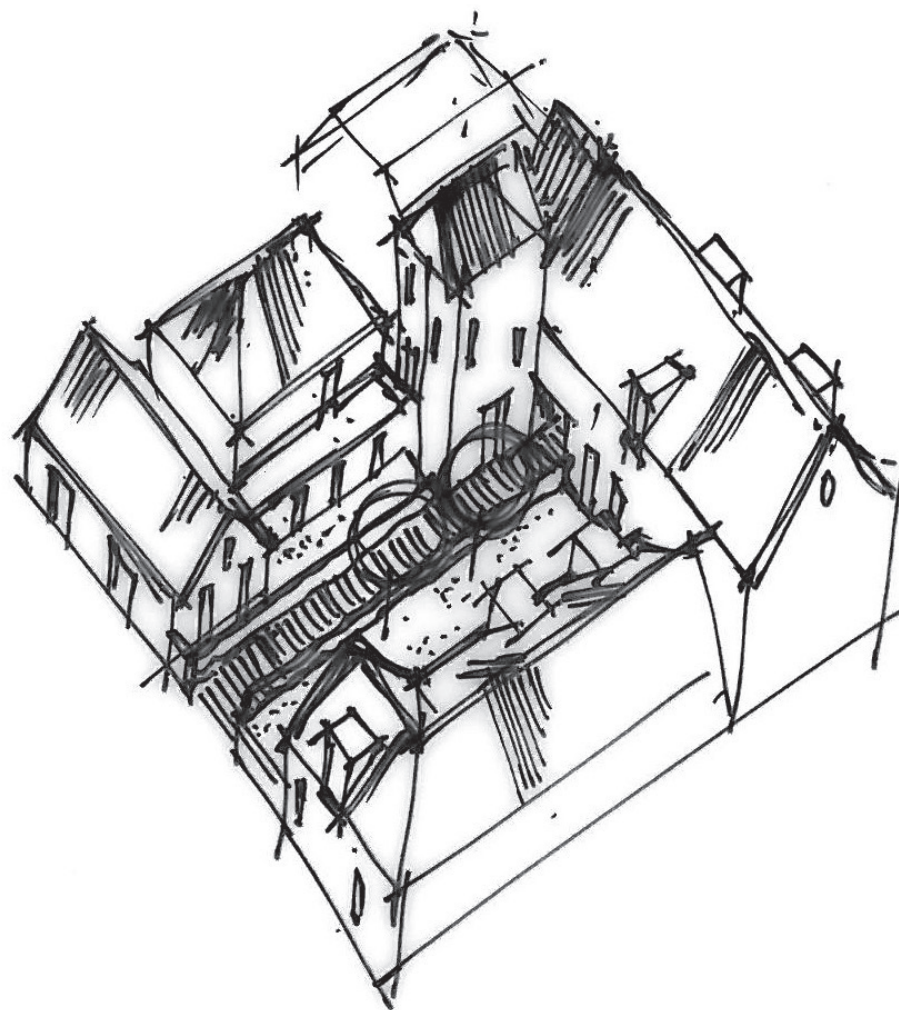
Voor 19-21 zou behoud en herstel verreweg onze voorkeur hebben. De staat van onderhoud is redelijk. Deze twee panden, een winkelpand met bovenwoning uit de jaren dertig en een veel oudere keuterboerderij, die op een vreemde manier aan elkaar zijn gebouwd, vertellen op beeldende wijze het verhaal van Rijssen en de Enterstraat. Ze hebben daarmee cultuurhistorische betekenis en zouden daarom bewaard moeten blijven. Een nieuwe functie dient daarom uit te gaan van behoud van de twee panden aan de Enterstraat, wellicht kan het grote achterliggende terrein een hofachtige invulling krijgen voor doelgroepen vergelijkbaar met Enterstraat 1-3. Voor wat de bouwhoogte gaat het op het achterterrein om bebouwing van een tot anderhalve laag met kap. In het voorstel gaat het globaal om, 6 tot 7 wooneenheden, 70 m² gemeenschappelijke, verhuurbare ruimte of collectieve voorzieningen



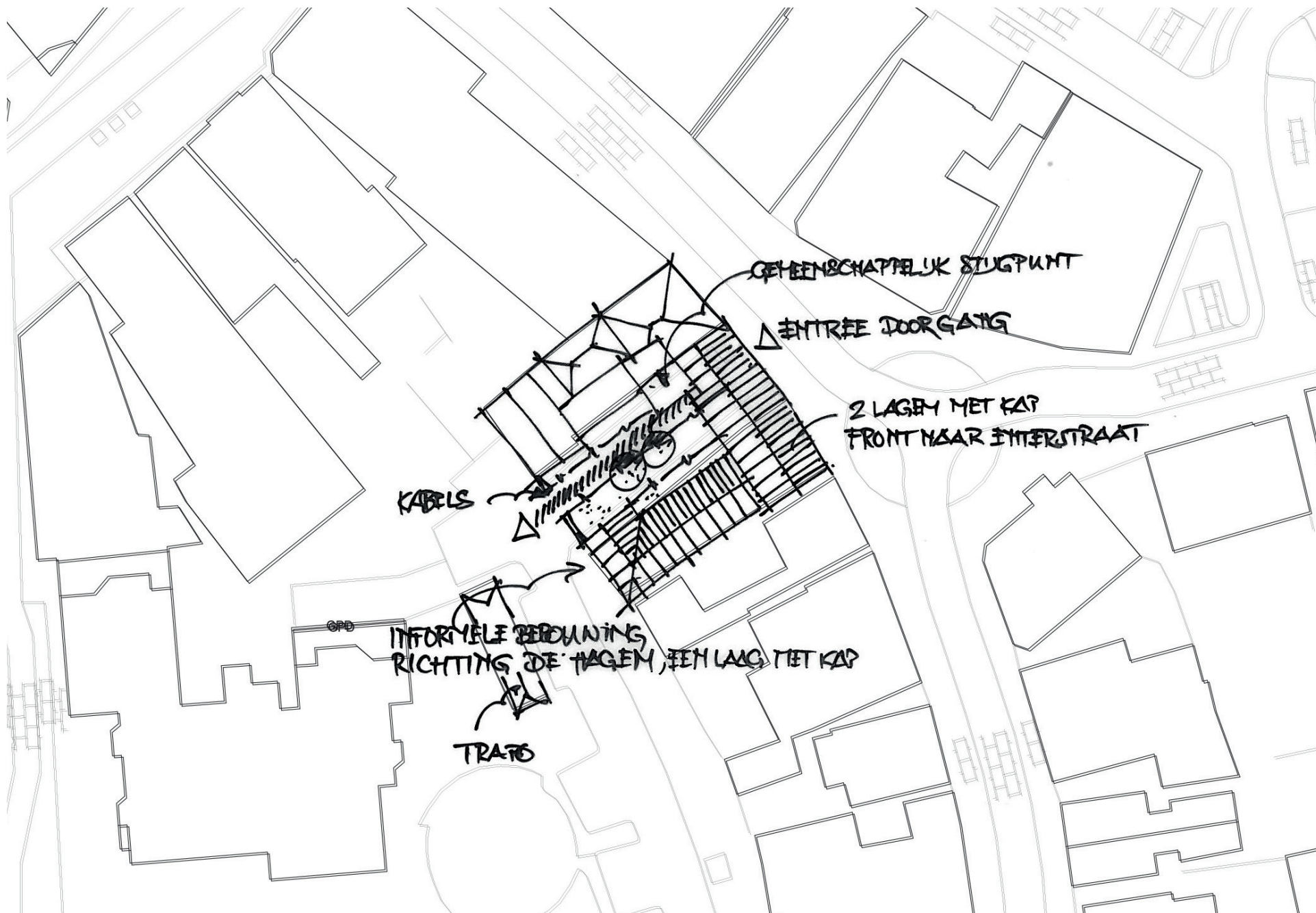
Voorstel voor Enterstraat 19-21



Het derde voorbeeld Enterstraat 10 is een in de jaren dertig gebouwd woon-winkelpand. Herstel behoort tot de mogelijkheden, echter de staat van onderhoud en de vele verbouwingen maken het pand moeilijk geschikt voor hergebruik. Stedenbouwkundig gezien is de doorgang naar de Hagen storend. Het heeft een blinde zijgevel opgeleverd van het winkelpand Enterstraat 8. De doorgang maakt door de blinde zijgevels die doorgaan in de achterbouwen, een sociaal onveilige indruk en de doorgang verstoort bovendien de continuïteit van het gevelfront aan de Enterstraat. Om de parkeerplaatsen en de trafo te bereiken is de doorgang niet nodig. Voorgesteld wordt de doorgang geheel of gedeeltelijk (wanneer sprake is van kabels en leidingen) dicht te zetten en een bescheiden binnestedelijk hof te bouwen dat zijn hoofdtoegang heeft aan de Enterstraat. Een passende tuinmuur schermt het hof af van De Hagen. In het voorstel gaat het globaal om, 6 wooneenheden (50 m²), 136 m² gemeenschappelijke of verhuurbare ruimte. Parkeren kan op De Hagen.



Voorstel voor Enterstraat 10



Tenslotte

Deze gebiedsvisie wil de ruimtelijke mogelijkheden aangeven voor herontwikkeling in de Enterstraat. Ze geeft richtlijnen omtrent bouwmassa en verschijningsvorm en geeft voor een drietal locaties stedenbouwkundige invullingen als voorbeeld. De gebiedsvisie laat zich niet uit over de gewenste functionele invulling. Er is een brede range aan opties gegeven, maar deze lijst is zeker niet uitputtend. Andere niet voorziene functies zijn denkbaar, behalve de winkel functie en de avondhoreca, die zijn uitgesloten.

Sinds de crisis heeft Nederland te maken met een overschot in bepaalde marktsegmenten en marktformules. Er is niet alleen een overschot aan winkelvloeroppervlak, maar ook kantoren en dan met name van het type kantoor als kantoorverzamelgebouw met middengang en kabinetten aan de gevel zijn er veel te veel gebouwd. Ruimtelijke initiatieven dienen daarom sinds kort te worden getoetst aan de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' die wil voorkomen dat er teveel voor bepaalde functies en marktsegmenten wordt gebouwd. Initiatiefnemers zullen zelf voor deze toets moeten zorgen wil de gemeente kunnen meewerken.

De ladder is een belangrijke, maar zeker niet de eni-

ge van de noodzakelijke haalbaarheidsonderzoeken die moeten worden verricht in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Initiatiefnemers zullen ook moeten zorgen voor flora- en faunaonderzoek, milieuonderzoek, archeologisch onderzoek, etc. Met andere woorden wanneer aan de hand van deze gebiedsvisie kan worden aangetoond dat het initiatief past binnen de ruimtelijke uitgangspunten, wil dat nog niet zeggen dat het bestemmingsplan kan worden aangepast en vervolgens vergunning kan worden verleend. De initiatiefnemer dient er rekening mee te houden dat hij nog veel werk moet verzetten, wil de gemeente kunnen meewerken. De behandelend ambtenaar kan u daarover nader informeren.