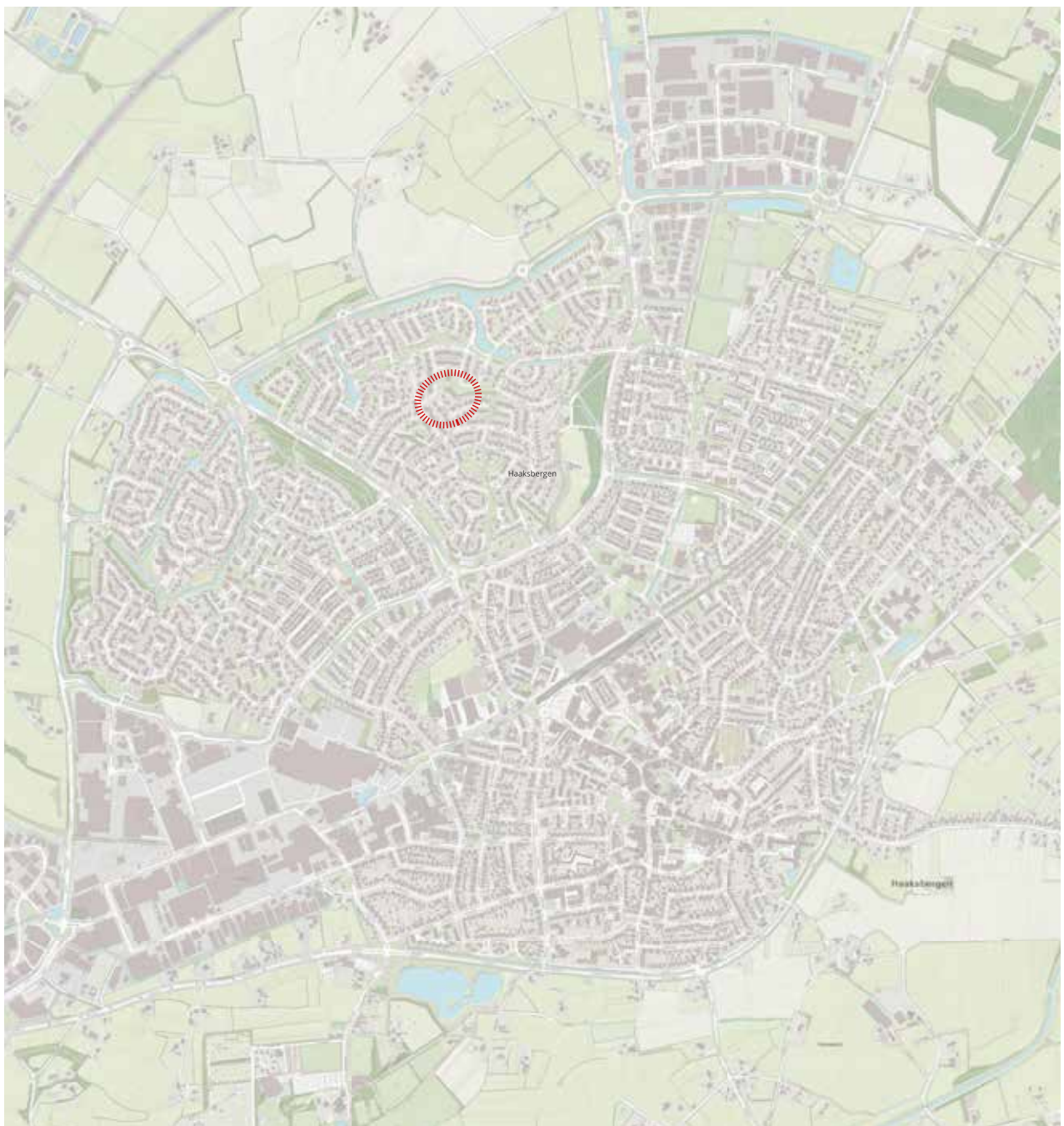


# Stedenbouwkundige studie

onderwerp	Stedenbouwkundige verkenning Brem 1-5, Haaksbergen
datum	november 2022
opstellers	Moniek Otten, Wijnand van Die
aan	Gemeente Haaksbergen t.a.v. mw. Harriët Zuethoff



afb.1 Huidige topografische situatie (bron: QGIS 2022)

## Verzoek

Midden in de woonwijk Hassinkbrink ligt aan de Brem een kavel (2469) van een particuliere eigenaar met als bestemming *maatschappelijke doeleinden*. In het midden van dit kavel (Brem 3) is kinderopvang Columbus junior gevestigd met een BSO voor kinderen van 4 tot 13 jaar en een peuteropvang voor kinderen van 2 tot 4 jaar (in dit stuk 'kinderopvang' genoemd). Er zijn in Haaksbergen 10 scholen die gebruik maken van deze dienst. Deze kinderopvang is op weekdagen van 7:00-18:00 uur actief.

Aan de west- en oostzijde van de kinderopvang is aan beide zijden een kavel met bouwmogelijkheid aanwezig van circa 15x40 en 15x27 meter. Voor de westzijde - Brem 5 - is eind 2021 een bouwplan ingediend wat bestaat uit twee bouwlagen (zie afbeelding 3). Om dit te verwezenlijken moet de gemeente gebruik maken van een kruimelregeling. In de loop van 2022 is er een gewijzigd plan ingediend waarbij de tweede bouwlaag is verwerkt in een souterrain (zie afbeelding 3). Dit plan past theoretisch binnen de bestemmingsplanvoorwaarden. Beide plannen hebben begeleid en beschermd wonen als doelgroep en kunnen 20 cliënten huisvesten. Over het bouwplan ontstond veel weerstand in de buurt, daarom heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen voor de percelen Brem 1-3 en 5. De raad heeft in een gesprek aangegeven een lichtere doelgroep te willen en een kleiner bouwvlak. Er is daarbij behoefte aan een stedenbouwkundige verkenning met varianten waarbij ook perceel Brem 1 wordt meegenomen.



afb.2 luchtfoto plangebied (bron: QGIS 2022)



**DO-01 impressie hoek Brem - Hondsdraf**  
 Gebr.: Kirooshoop NIEUWBOUW BEGELEID EN BESCHERMD WONEN datum : 16-11-2021  
 Brem 3 Haaksbergen Brem 5 7483 BX Haaksbergen proj. nr : 1563

Op deze afbeelding en alle andere producten van L&O Architecten rust auteursrecht. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze impressie.

afb.3 Initiatief oktober 2021 (bron: L&O architecten)



**DO-03 impressie hoek Brem - Hondsdraf**  
 Gebr.: Kirooshoop NIEUWBOUW BEGELEID EN BESCHERMD WONEN datum : 25-03-2022  
 Brem 3 Haaksbergen Brem 1 en 5 7483 BX Haaksbergen proj. nr : 1563

Op deze afbeelding en alle andere producten van L&O Architecten rust auteursrecht. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze impressie.

afb.4 Initiatief maart 2022 (bron: L&O architecten)

## Huidige situatie

Hassinkbrink is een groene ruim opgezette wijk met verschillende woningtypes. Aan de noordzijde (Brem) van het plangebied staan rijwoningen en aan de oost (Jeneverbes) en westzijde (Hondsdraf) tweekappers en op de oosthoek een vrijstaande woning. Door de aanwezigheid van de rijwoningen en de kinderopvang is de Brem stevig voorzien van parkeerplaatsen. Aan de zuidzijde is de beëindiging van een groen lint met daarin een speelplek. De zuidelijk gelegen bebouwing is afgescheiden door een stevige groenstructuur en een lichte steilrand, vermoedelijk afkomstig vanuit de historisch gelegen es.

In het plangebied is het middelste kavel voorzien van de kinderopvang. Het kavel is volledig verhard.



afb.5 plangebied (bron: QGIS)



afb.6 huidige parkeersituatie van de Brem.



afb.7 fietspad achter de kinderopvang.



afb.8 fietspad in het verlengde van de Jeneverbes.



afb.9 perceel aan de oostzijde van de kinderopvang.



afb.10 huidige situatie

## Historie

Vanuit de historie is de Hassinkbrink een essen-landschap. Op de kaart van de jaren '80 is te zien dat er lichte ingrepen zijn gedaan in de es ter plaatse van het plangebied. Begin deze eeuw is de woonwijk Hassinkbrink ontwikkeld. De wijk heeft ruimte gelaten voor de beken en enkele oost-west georiënteerde groene zones. De zuidzijde grenst aan een uitloper hiervan.



afb.11 1900



afb.12 1940



afb.13 1980



afb.14 1999



afb.15 2006



afb.16 2010

(bron: topotijdreis.nl)

## Vigerend beleid

### Bestemmingsplan

De bestemming is maatschappelijk. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

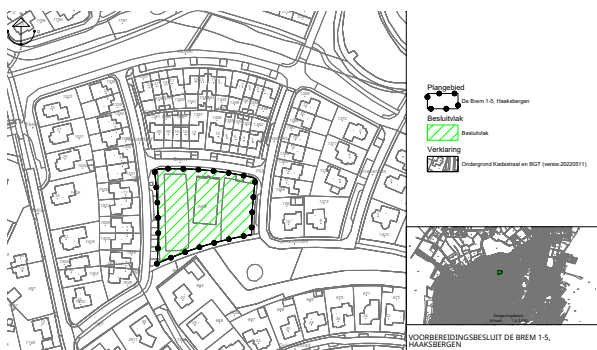
- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte' aangegeven bouwhoogte, dat is 4 meter;
- de minimale en maximale dakhelling bedragen respectievelijk niet minder dan niet meer dan 30° en 60°, een plat dak is hier ook mogelijk;
- de afstand van het hoofdgebouw tot enige perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid
- de externe veiligheid.



afb.17 Bestemmingsplan Hassinkbrink 2013 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



afb.18 Voorbereidingsbesluit d.d. 11 mei 2022 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

## Stedenbouwkundige verkenning

### *Concept plangebied*

Om verkavelingsmodellen te maken is er eerst een conceptuele opzet gemaakt van het plangebied. Op de volgende pagina is deze toegelicht.

### *Stedenbouwkundige modellen 1, 2 en 3*

Vanuit het concept zijn drie stedenbouwkundige modellen ontstaan. Deze zijn in schets en met referentie beelden toegelicht. De drie modellen verschillen in typologie, hierin zijn verschillende programmeringen denkbaar. Bij alle modellen is rekening gehouden met de benodigde licht/lucht/uitzicht van zowel de bestaande als nieuwe bebouwing.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte wordt (zo veel mogelijk) gehandhaafd. Bestrating kan vervallen waar deze niet nodig is, zodat zoveel mogelijk water kan infiltreren en vergroening plaats kan vinden. De tuin-zone uit het concept vormt de intermediair tussen het private eigendom en de openbare ruimte en zou zo veel mogelijk groen gehouden moeten worden voor een passende aanhechting met de omgeving.

### *Water en groenstructuur*

Om te voldoen aan de wateropgaaf en te anticiperen op de toekomst is het advies zoveel mogelijk tuin on- of halfverhard te maken. Toevoegen van bomen is daarbij wenselijk.

### *Klimaatadaptatie en biodiversiteit*

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk een gezonde en aantrekkelijke buurt te creëren. En groen in de buurt levert veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals huismus, gierzwaluw, merel of gewone dwergvleermuis. Juist dankzij deze bevolkingsgroepen komt de leefomgeving pas écht tot leven.

De nieuwe gebouwen, de omliggende tuinen en het openbaar groen kunnen vele mogelijkheden bieden om vogels, insecten en vleermuizen nestgelegenheden en voedsel te bieden, en zo te zorgen voor een grotere soortenrijkdom in de buurt. Door kleine openingen te maken in gevels en onder dakoverstekken of met behulp van nestkasten kunnen nestgelegenheden worden gemaakt voor vogels en vleermuizen. Ook hagen, struiken klimplanten en andere beplantingen kunnen een prima verblijfplaats bieden aan vele soorten. En alles wat bloeit of vruchten draagt biedt voedsel aan deze soorten rijkdom. Ook de waterbergingen kunnen bijdragen aan de biodiversiteit.

Er kan gebruik worden gemaakt van de toolbox [www.bouwnatuurinclusief.nl](http://www.bouwnatuurinclusief.nl) om nog meer mogelijkheden te ontdekken.



afb.19 concept en voorgevels huidige situatie

Rondom de woonblokken in het bestemmingsplan is een groene tuin-zone opgenomen. Dit betreft een onbebouwd erf - bij voorkeur als tuin ingericht - waar het eventueel wel mogelijk is een erker aan de woning te maken. Om eenheid in de wijk te krijgen en de maatschappelijke bestemming goed aan te laten sluiten bij de woonomgeving is de conceptuele stedenbouwkundige opzet van de kavels uitgegaan van een tuinomranding. Hierbij is de zuidzijde breder zodat ruimte wordt geboden aan het fietspad.

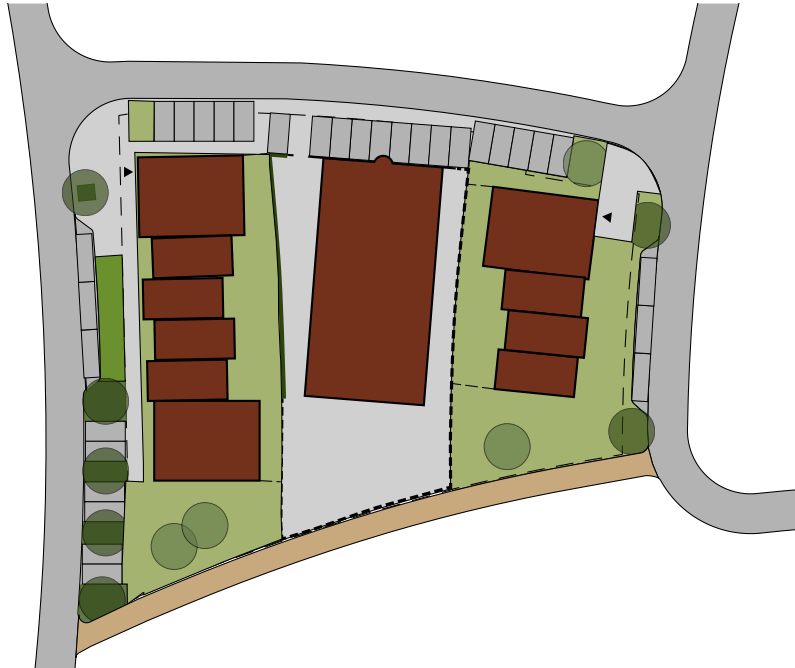


afb.20 met concept plangebied aansluiten op de omgeving



### Model I - Compact wooncluster

Een compact cluster met centrale entree waar vanuit verschillende woonunits (via een binnengang) ontsloten kunnen worden. Daarbij kunnen straat en tuin units worden gemaakt. Door parcelering van de units kan de schaal en aanhechting met de woonwijk worden gemaakt. De ruimte tussen de kinderopvang en het bouwblok is private buitenruimte.



afb.21 model 1 compact wooncluster



bron: IAA architecten



bron: Bavel architecten



bron: Compen architecten

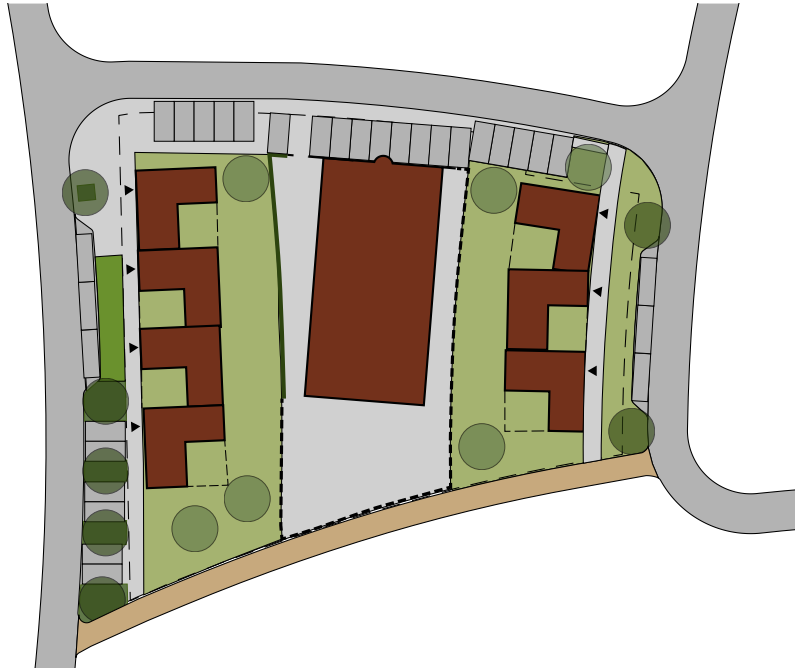


bron: Medaillon Hengelo - Dura Vermeer

afb.22 een compact wooncluster met duidelijke parcelering en hoogteaccenten op belangrijke plekken

## Model 2 - Patio-wonen

Individuele patiowoningen kunnen aan elkaar worden geschakeld en vormen daarmee de gevelwand. Hierbij zijn verschillende schakelmodellen mogelijk. De woningen zijn alzijdig opgezet zodat de ruimte tussen de kinderopvang en de woningen collectief gebruikt kan worden. Dit zou een aanleiding kunnen zijn de erfgrens van de opvang te verzachten en klimaat-adaptiever te maken. Privatisering is hierbij ook mogelijk. Ook is het denkbaar de woningen diepeter te maken.



opvang te verzachten en klimaat-adaptiever te maken. Privatisering is hierbij ook mogelijk. Ook is het denkbaar de woningen diepeter te maken.

Parceling - zodat de individuele woningen herkenbaar zijn - is hierbij het uitgangspunt. Dit kan worden versterkt door hoogteaccenten.

afb.23 model 2 patio



bron: Onix



bron: Onix

bron: Willem Alexanderhof, Julianadorp

bron: KOERS groep Eindhoven

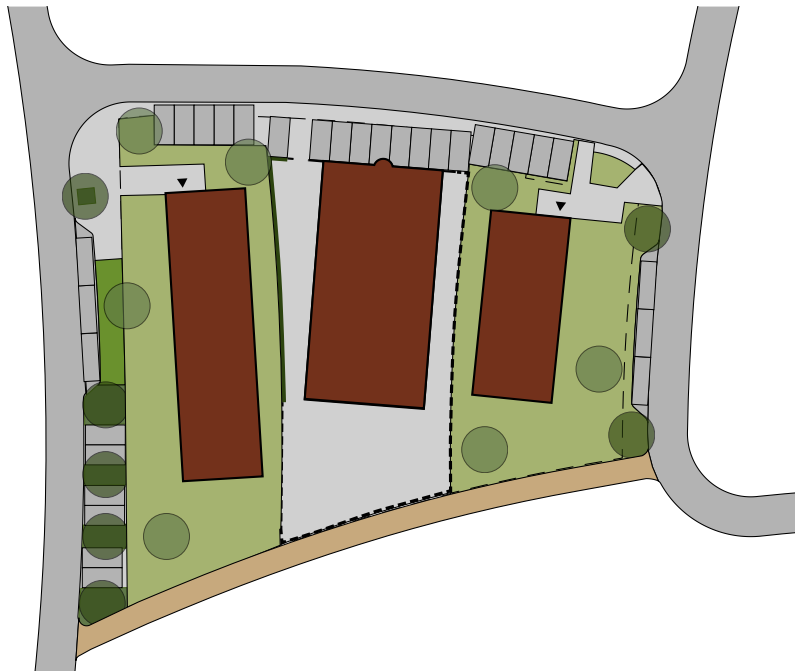


afb.24 straatgerichte patiowoningen, eventueel met hoogte accenten. Alzijdig ontworpen.



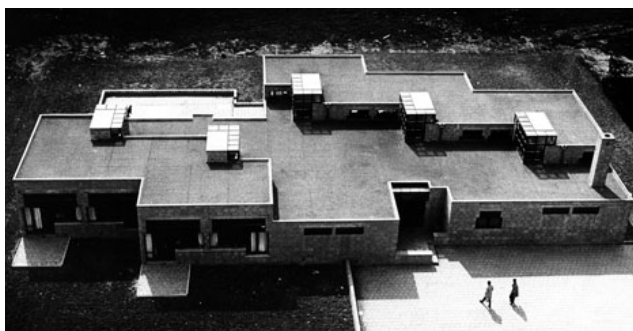
### Model 3 - Paviljoen

De paviljoens liggen als losse elementen in een groene open ruimte. Ze hebben één centrale entree en kunnen zowel een woon als multifunctionele maatschappelijke functie bezitten. Ze kunnen zowel structuralistisch zijn opgezet als één helder bouwblok vormen. Daarbij is het segmenteren of parceleren van de gevel een uitgangspunt, om aan te sluiten bij de woonomgeving. Hoogte accenten kunnen worden aangebracht vanuit functionele opzet.



punt, om aan te sluiten bij de woonomgeving. Hoogte accenten kunnen worden aangebracht vanuit functionele opzet.

afb.25 model 3 paviljoens



bron: Dezeen - Herman Hertzberger



bron: Orga architecten



bron: Korteknie Stuhlmacher architecten

afb.26 losse paviljoens, met eventuele hoogte accenten, die los in een groen omgeving staan.



bron: Hilberink Bosch architecten

Het Oversticht, 22-11-2022  
Moniek Otten, Wijnand van Die,  
adviseur duurzame stedenbouw

Aan de Stadsmuur 79-83  
Postbus 531  
8000 AM Zwolle  
038 - 421 32 57  
[www.hetoversticht.nl](http://www.hetoversticht.nl)

