

STRUCTUURVISIE 2030

Haaksbergen: groenste dorp van Twente

Addendum: Locatieonderzoek uitbreiding wonen en werken

NOVEMBER 2023

NL.IMRO.0158.SV1002-0001





Woningen aan de Moatsnieder, Haaksbergen

Addendum structuurvisie 2030

Haaksbergen: groenste dorp van Twente

November 2023, gemaakt door:

**STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN**

Funenpark 1-D
1018 AK Amsterdam Nederland
T. +31(0)20-419.41.69
bureau@strootman.net
www.strootman.net

In opdracht van:



Markt 3
7481 HS Haaksbergen



Inhoud

1	De opgave	06
2	Aanpak	08
3	Visie voor Haaksbergen	10
	3.1 Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek Klaashuisstraat	12
	3.2 Voorbeelduitwerking Wissinkbrink-west	22
	3.3 Werkerreinen	24
4	Visie voor St. Isidorushoeve	26
	4.1 Dorpsranden	28
	4.2 Goorsestraat	30
5	Visie voor Buurse	32
6	Bijlages	

1

De opgave



Waarom een addendum

In 2014 is de huidige structuurvisie vastgesteld. Een document met een visie op hoofdlijnen, gebaseerd op het mooie Twentse landschap, onderdeel van de gemeente Haaksbergen. Actuele en komende opgaven en uitdagingen kwamen hier uitgebreid aan bod. Zij kregen een plek in de visie en op basis van richtgevende principes zijn voorstellen gemaakt hoe hier in de toekomst mee om te gaan.

Inmiddels zijn we bijna tien jaar verder. De structuurvisie die vastgesteld werd in 2014, werd gemaakt in een andere tijd. De economische crisis speelde, en van vraag naar

meer ruimte voor wonen en werken was geen sprake: 'De tijden van grote groei zijn nu echter wel zo'n beetje voorbij, daar zijn alle toekomstverkenningen het wel over eens', lezen we. En de krimp die al zou inzetten vanaf 2015-2024, laat nog altijd op zich wachten. Anno 2023 is er weer vraag en behoefte aan ruimte voor wonen en werken. Sterker nog: de nood is hoog. Niet alleen zijn er meer permanente woningen nodig – er is ook behoefte aan tijdelijke woningen voor bijvoorbeeld vluchtelingen.

Om sneller stappen te zetten heeft het college daarom besloten om een addendum te laten

maken op de structuurvisie, gericht op de zoektocht naar ruimte voor de uitbreiding van woningen en van werkterreinen. Het addendum moet gezien worden als een extra hoofdstuk op de structuurvisie en treedt duidelijk in de voetsporen hiervan. Uitspraken die daarin gedaan zijn, gelden nog steeds, tenzij anders vermeldt.

Woningsegment	Primaire Doelgroep	Percentage	Aantal woningen
Sociale huur (app / llb*)	Starters, Senioren en Overige nieuwkomers	30%	150
Midden huur (llb* < € 1.000)	Senioren	10%	50
Koop (app en llb*) < NHG	Starters / Senioren	20%	100
Koop rij < NHG	Starters	10%	50
Koop tweekappers	Gezinnen / starters	15%	75
Koop vrijstaand	Gezinnen	10%	50
Kavels	Gezinnen / starters	5%	25
Totaal		100%	500

*Bron: Woondeal Twente, bewerking Stec Groep. llb staat voor: levensloopbestendig

** "De ambitie van onze gemeente is groter dan de lange termijnbehoefte op basis van de Primos prognose (2020) (230 woningen) en het plus scenario (385-445 woningen). Dit komt mede voort uit de grote landelijke ambitie (in de Nationale woon- en bouwagenda is een lange termijn doel van 900.000 woningen tot 2030 opgenomen) en de afspraken die de provincie Overijssel vervolgens heeft gemaakt met het Rijk en de regiogemeenten in het kader van de Woondeal Twente."

Harde plannen									202
Ambitie komende 10 jaar (Woonvisie)									500
Opgave (Ambitie [minus] harde plannen)									298
Zachte plannen									387
Woningsegment		x	x	x	x				
		Sociale huur (app/llb)	Midden huur (llb < €1.000)	Koop (app en llb) <	Koop rij < NHG	Koop tweekappers	Koop vrijstaand	Kavels	
Ambitie komende 10 jaar (Woonvisie)		150	50	100	50	75	50	25	500
Harde plannen		40	50	0	0	96	?		186
OPGAVE		110	0	100	50	125	?		314
Waarvan in zachte plannen		81	46	71	86	91	?		375
RESTERENDE OPGAVE		29	-46	29	-36	34	?		

Calculatie - wat is de opgave voor de stadsrandlocaties?

Woningbouwopgave

Maar hoeveel woningen zijn er nu eigenlijk nodig? Het antwoord op die vraag komt voort uit onderzoeken, gericht op de lange termijn. Op basis van de Primos prognose (2020) gaat het om 230 woningen en ligt het plus-scenario op 385-445 woningen. De gemeente gaat nu van het plus-scenario uit en heeft de ambitie zelfs iets hoger gelegd (500 woningen). Dit komt mede voort uit de grote landelijke ambitie (in de Nationale woon- en bouwagenda is een lange termijn doel voor het hele land van 900.000 woningen tot 2030 opgenomen) en de afspraken die de provincie Overijssel vervolgens heeft gemaakt met het Rijk en de regiogemeenten in het kader van de Woondeal Twente (in de woondeal is een basisinspanning afgesproken voor Twente van +14.100 woningen). Begin 2024 zal aanvullend onderzoek plaatsvinden om deze ambitie sterker te kunnen verantwoorden.

De opgave in getallen

De ambitie voor het realiseren van (permanente) woningen gaat nog iets verder dan wat er nu op basis van onderzoeken en afspraken vanuit Rijk met provincie en

vervolgens met de regiogemeenten, nodig lijkt. De ambitie is om 500 permanente woningen te realiseren voor de gehele gemeente, dus voor Haaksbergen, Buurse en Sint Isidorushoeve. In de structuurvisie is niet uitgegaan van grootschalige uitbreiding en is, onder andere via de ladder voor duurzame stedenbouw, aan de slag gegaan met kansen voor inbreidingen. Deze plannen liggen vrijwel allemaal binnen de grenzen van de dorpen. Buiten deze plannen om, is er weinig extra ruimte voor woningbouw binnen de dorpsgrenzen. Het gaat in totaal om 647 woningen (deels gerealiseerd; deels planvorming). Dit zijn 202 woningen in harde plannen en 447 woningen in zachte plannen. De harde plannen zijn onherroepelijk. De zachte plannen zijn nog in diverse stadia van ontwikkeling, daarom is nu een aanname gedaan dat van deze zachte plannen, 1/3 van de woningen gerealiseerd kan worden voor 2030.

We komen daarmee tot de volgende berekening:

500 (ambitie)
- 202 (harde plannen)

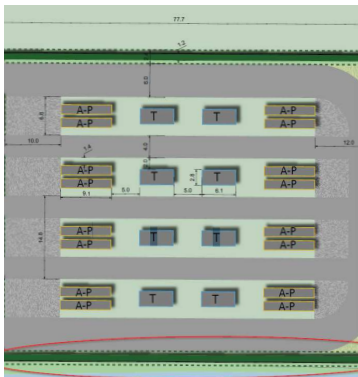
- 149 (1/3 zachte plannen)
= 149 opgave regulier

Waar de prognose van Primos geen rekening mee heeft gehouden is de 'bijzondere' opgave die bovenop de reguliere opgave komt. Het gaat dan om statushouders en beschermd wonen. De berekening wordt daarmee:

149 'gewone' opgave
+176 statushouders
+ 21 beschermd wonen
= 346 opgave permanente woningen

Hier bovenop komt een opgave voor tijdelijke huisvesting. In dit addendum houden we rekening met de benodigde ruimte voor deze woningen, maar zien we het deels ook als een aparte opgave, waar eerst nog een participatietraject voor plaatsvindt voordat definitief locaties kunnen worden aangewezen.
+ 100 vluchteling/AMV-ers
+ 75 Oekraïners
= 175 opgave tijdelijke woningen

* Deze cijfers gebaseerd zijn op de svz september 2023.



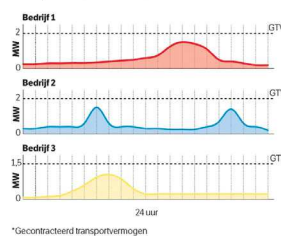
Er is vraag naar meer ruimte, accuplekken

Hoe een Zeeuws bedrijvencollectief als eerste de stroomfile aanpakt

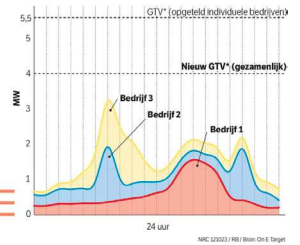
Elektriciteitsnet Ondernemers in Tholen slaan de handen ineen om de drukte op het stroomnet aan te vechten. Dat doen ze met, uniek, een collectief contract en een grote batterij. „Als het ene bedrijf meer stroom opwekt dan het gebruikt, wordt dit teveel aan een ander bedrijf geleverd.”

Erik van der Walle • 11 oktober 2023 • Leestijd 3 minuten • Luisteren 06:21

Voorbeelden van stroombehoeftes van verschillende bedrijven
Verbruik per 24 uur (fictief voorbeeld)



Een groepscontract levert een beter benutting op



NRC artikel

De opgave in typologiën

In de tabellen staan de woningbouwaantallen uit de ambitie van de gemeente, en de aantallen die opgenomen zijn in de verschillende plannen.

Op dit moment komen de aantallen uit de ambitie niet overeen met de harde plannen. Als de zachte plannen buiten beschouwing worden gelaten is er nog een opgave voor:

- Sociale huur + 115
- Koop appartement + 75
- Rijwoningen + 45
- Midden huur + 35
- Dure segment + 115
- Statushouders + 176
- Beschermd wonen + 21

Zelfs als alle zachte plannen zouden worden uitgevoerd, is er nog steeds een tekort aan bepaalde type woningen, vooral in het lagere segment. Dat betekent dus dat er een groot deel van de te ontwikkelen woningen die vanuit dit addendum voortkomen, vraagt om een andere

manier van bouwen. Aangezien binnen de dorpsgrenzen alle opties al zijn verkend zorgt het voor een uitdaging: bouwen aan de rand van het dorp; maar compact en betaalbaar. Met kennis van de Twentse markt in het achterhoofd zijn bij het uitwerken van de visie deze twee vragen relevant:

- Hoe kunnen we betaalbare woningen maken die in trek zijn bij Twentse starters?
- Wat kunnen we doen om de doorstroming te bevorderen?

Werkterreinopgave

Voor de opgave voor werkterreinen is ook uitgegaan van de opgave tot 2030. Hierbij is uitgegaan van een behoefteonderzoek (binnen het dorp Haaksbergen) dat is uitgezet bij bedrijven die al in Haaksbergen gevestigd zijn, of die interesse hebben om zich hier te vestigen. Uit dat onderzoek blijkt een behoefte van 11,5ha. Hier komt een bijzondere opgave bovenop, namelijk een accuplek van 2,5ha. Dit is een plek die in de nabijheid van het

aanlandingspunt van de 110-kV kabel in Brammelo geplaatst moet worden, als deze er ook daadwerkelijk komt. Deze accu's kunnen worden ingezet om grote pieken op te vangen en kunnen een belangrijke rol hebben in de energietransitie binnen de gemeente. Zie ook het nieuwsbericht hierboven ter voorbeeld.

De totale opgave komt hiermee op:
+ 11,5 ha behoefte
+ 2,5 ha accuplek
= 14 ha vraag

In een eerdere planuitwerking is rekening gehouden met een behoefte van 7,5ha. Hierover is overeenstemming bereikt met de provincie Overijssel. Ook is er een plan gemaakt voor uitbreiding op het Stepelerveld – maar dit ligt op dit moment stil. Voor deze behoefte is uitgegaan van 2026. Kijkend naar de behoefte die voor 2030 gepeild is, blijkt dit niet voldoende te zijn. De huidige programmeringsafspraken lopen tot 2026, als vervolg daarop dienen nieuwe afspraken te worden gemaakt met bijbehorende behoefteonderzoek.

De ruimtelijke opgave

De onlosmakelijke relatie tussen dorp en landschap

Een van de belangrijkste kenmerken van een 'goed' dorp is dat er geen scherpe grens is tussen het bebouwde gebied van dorp en de rest van het landschap. Aan de randen van het dorpen grijpen zij als het ware in elkaar. Op veel plekken in en rondom Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve is er al sprake van deze rafelige grens tussen dorp en landschap, wat een divers beeld oplevert. Ook groene plekken binnenin het dorp, zoals bosjes en paardenweijtjes, dienen als 'ademruimte' en dragen ook bij aan die geleidelijke overgang tussen dorp en landschap.

Die geleidelijke overgang tussen dorp en landschap is vooral in De Veldmaat van Haaksbergen waarneembaar. Hier moet je

niet teveel aan willen veranderen. Hier zijn geleidelijke entrees vanaf het landschap naar het dorp, waarbij besloten plekken, woningen, houtwallen en bosjes worden afgewisseld met open groene plekken. Aandachtspunten liggen er wel aan de andere kant van het dorp, waar de entrees en randen harder zijn en verbetering behoeven.

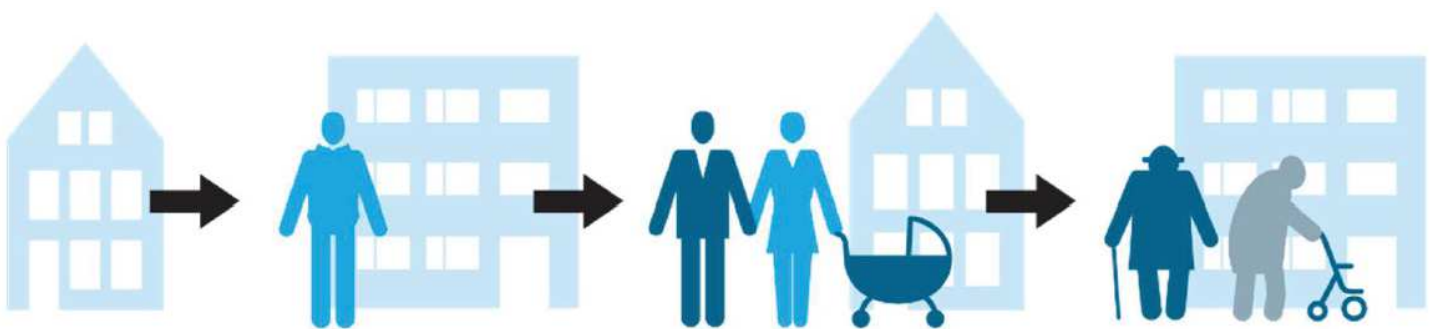
Woningen inzetten als dorpsverbeteraars

In de structuurvisie zijn veel kansen benoemd waar deels aan is gewerkt de afgelopen jaren. De locaties voor woningen die nu worden voorgesteld, worden gezien als een manier waarop we de woningbouwopgave inzetten als middel om ambities in te vullen en kansen te verzilveren. We zien nieuwe woningen als 'dorpsverbeteraar' die het landschap en het dorp geleidelijk een stukje mooier maken. Een

groepje woningen of een nieuw wijkje kan een dorpsrand vergroenen en verzachten, grote open ruimten kleiner maken, en ontstane gaten in de ruimte weer opvullen.

De gekozen locaties zijn nu vrijwel allemaal agrarische grond. In een verdere uitwerking wordt verder gesproken met grondeigenaren en zal de gemeente integrale keuzes maken. Dit is nu slechts een eerste stap.

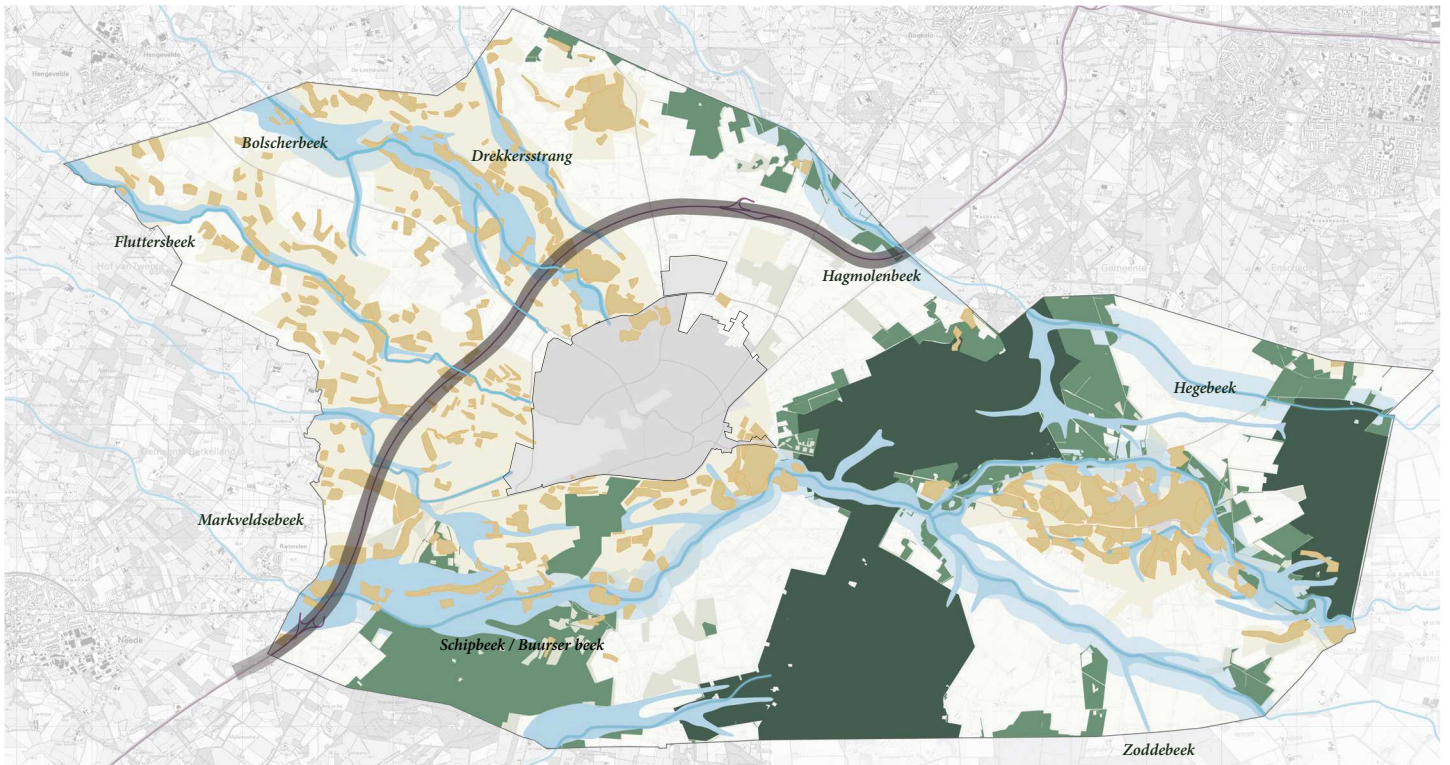
Ook voor de locatie van werkterreinen geldt dat het maken van een definitieve keuze, een integrale keuze moet zijn, waarbij ook agrarische belangen zijn meegewogen. Bij de verdere uitwerking wil de gemeente een KGO-fonds (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) opzetten waarmee baten ingezet kunnen worden om (elders) de omgeving te verbeteren. Dit geldt zowel voor baten vanuit werkterreinen, als uit wonen.



Voorbeeld van een verhuisketen: bouwen voor ouderen brengt doorstroming op gang, uit woonvisie Haaksbergen 2023

2

Aanpak



Randvoorwaarden vanuit het landschap

Kampenlandschap	Natura 2000
Essen	NNN
Fysisch geografische beekdalen	Geluidscontour N18

In de zoektocht naar nieuwe locaties voor wonen en werken is de structuurvisie uit 2014 leidend. Het hierin uitvoerig toegelichte landschap, en de daaraan gekoppelde principes vormen de basis. Vastgestelde landschappelijke kaders en natuurlijk wetgeving over natuur zijn hierbij ook sturend; denk bijvoorbeeld aan de vele (beschermde) beekdalen en essen dat het landschap van Haaksbergen rijk is. Op de kaart hierboven zijn de locaties die zijn uitgesloten voor de bouwopgave.

Aan een selectie van mogelijke locaties is de vraag vooraf gegaan of met bestemming van de locatie voor wonen, andere ruimtelijke kansen verzilverd kunnen worden. Ook is gekeken naar plekken die verbetering behoeven. Om het agrarisch gebied zoveel mogelijk te behouden, moeten locaties zoveel mogelijk tegen de rand van het bestaande dorp aanliggen. Dan zijn bovendien voorzieningen dichtbij. Hieruit voort komt een schil van 'mogelijke' plekken aan de randen van de dorpen. Al deze plekken hebben vervolgens een score gekregen op basis

van onderstaande beoordelingscriteria. De plekken met de hoogste score leiden vervolgens tot voorkeursmodellen per dorp. De criteria verschillen voor woningen en werkterreinen.

Beoordelingscriteria - wonen

Mogelijke nieuwe bouwlocaties worden beoordeeld aan de hand van de onderstaande beoordelingscriteria.

Ruimtelijke kwaliteit

1. Verbeterd de relatie en verzacht de overgang tussen dorp en landschap
2. Behoud waardevol recreatief uitloopgebied
3. Sluit aan bij bestaande dorpsbebouwing
4. Versterkt de dorpsradialen
5. Doorbreekt de (voormalige) rondweg
6. Kansen om ruimtelijke kans te 'adopter'en

Functioneel/praktisch

7. Nabijheid van voorzieningen
8. Nabijheid van openbaar vervoer
9. Benutten bestaande infrastructuur en nutsvoorzieningen
10. Snelheid van realisatie
11. Mogelijkheden voor grondverwerving

Haalbaarheid

12. Financiële haalbaarheid (kosten versus opbrengsten)
13. Milieu/randvoorwaarden (beperkingen)
14. Provinciaal beleid

Beoordelingscriteria - werken

Ruimtelijke kwaliteit

1. Behoud of versterking van de karakteristieke landschappelijke structuur van het esdorpenlandschap
2. Kan gevolgen hebben voor ecologische kwaliteiten en/of het watersysteem
3. Kansen om een aantrekkelijk werkmilieu te maken
4. Kansen om het aanbod aan werkmilieus te verbreden
5. Behoud of versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het dorp en de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur

Functioneel/praktisch

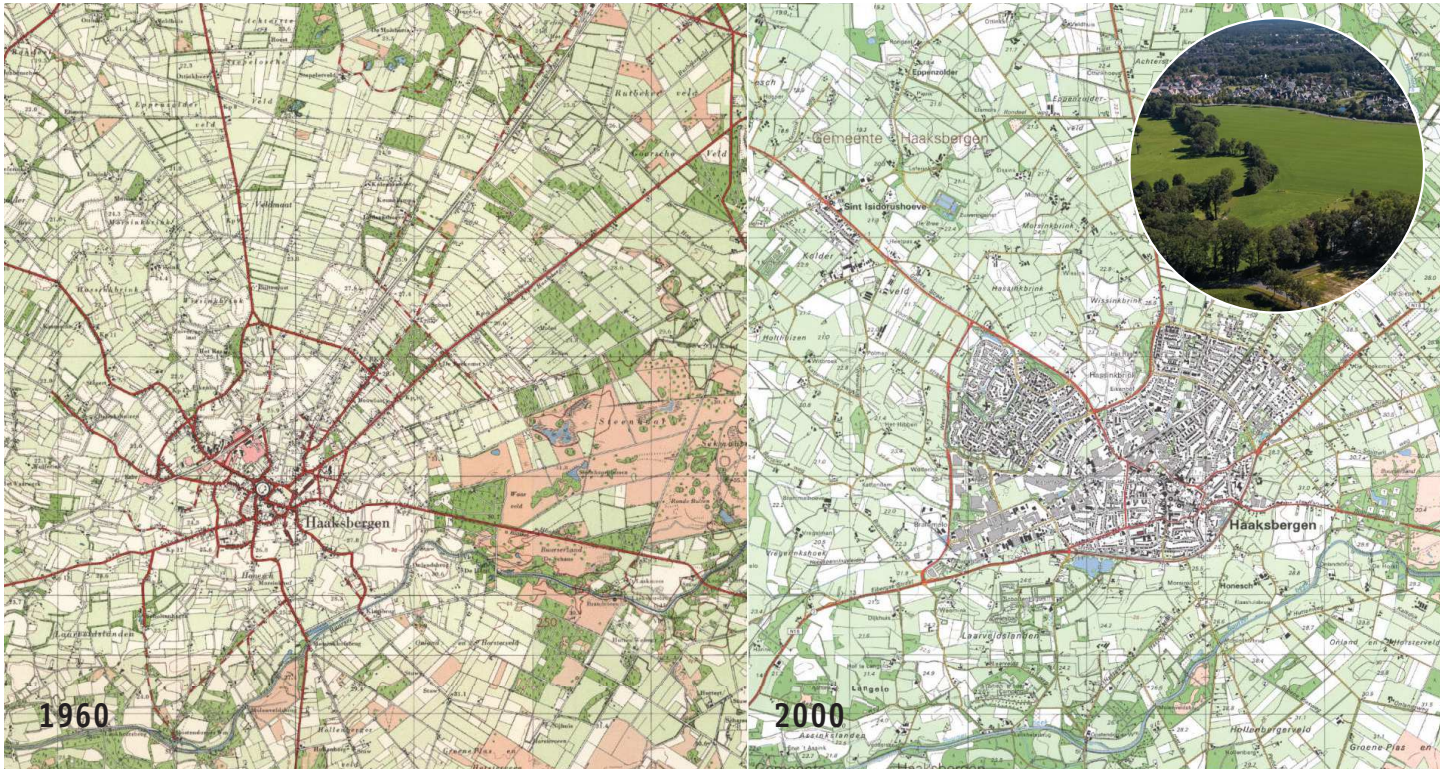
6. Nabijheid van openbaar vervoer
7. Benutten bestaande infrastructuur en nutsvoorzieningen
8. Snelheid van realisatie
9. Mogelijkheden voor grondverwerving
10. Bestaand bedrijventerrein
11. Mogelijkheid tot verdere uitbreiding

Haalbaarheid

12. Financiële haalbaarheid (kosten versus opbrengsten)
13. Milieu/randvoorwaarden (beperkingen)
14. Provinciaal beleid

3

Visie voor Haaksbergen



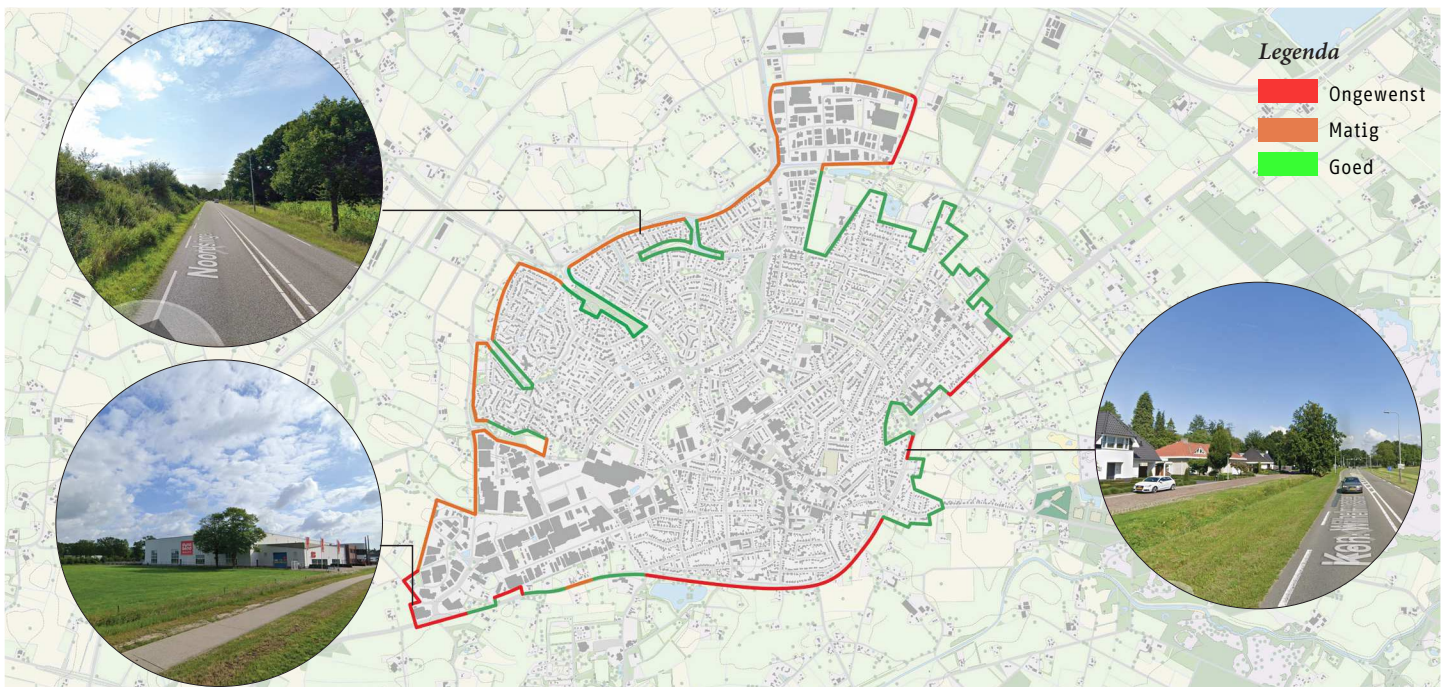
Van dorp in het landschap, naar dorp en landschap

Woningbouw als middel

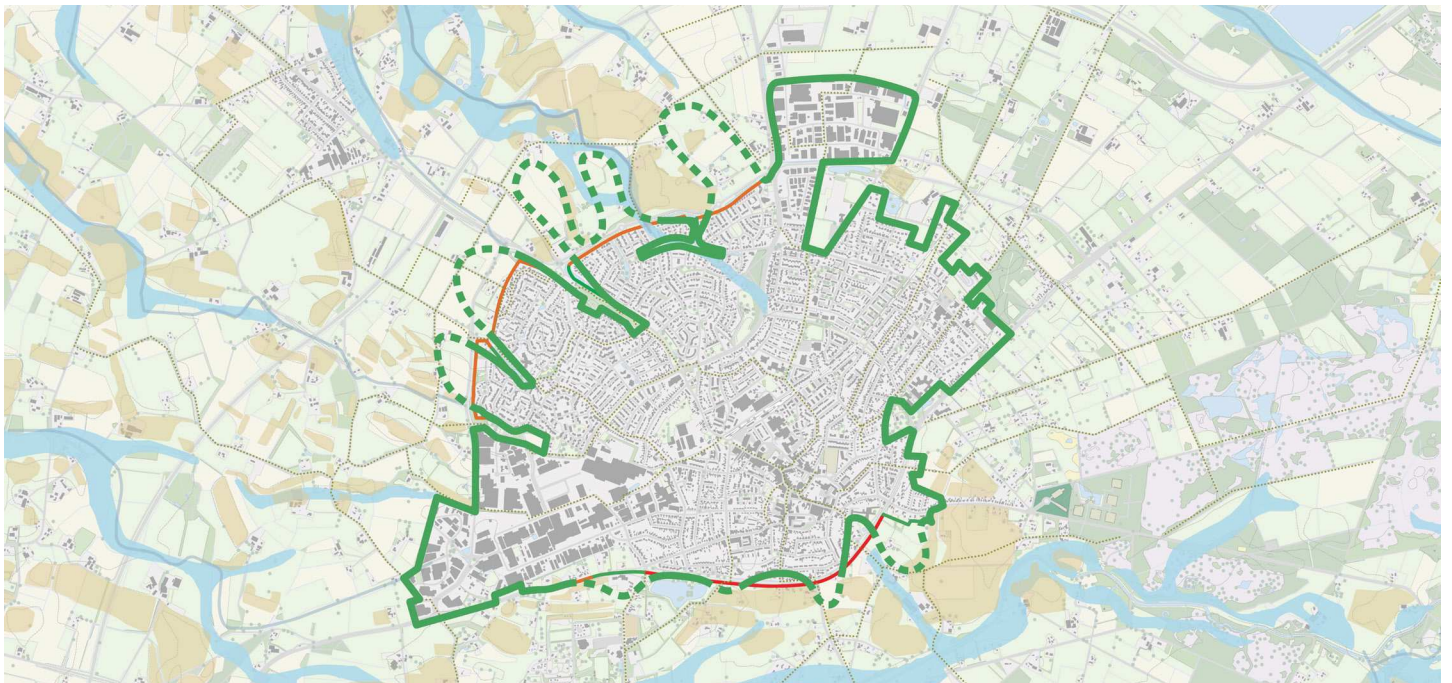
In de afgelopen 100 jaar is Haaksbergen gegroeid van een dorp in het landschap, naar een dorp aan het landschap. Vooral de rondwegen en voormalige N18 hebben grenzen gelegd waar het dorp naartoe is gegroeid. Doordat de wegen erg stevig zijn uitgevoerd voelen ze niet als onderdeel van het dorp, en zijn ze ook moeilijk over te steken. Nu de uitbreidingsopgave buiten deze wegen ligt, is het een kans om deze direct aan te pakken. De bouwopgave kan daarmee het middel zijn om de volgende ruimtelijke kansen te verzilveren die (deels) in de structuurvisie al zijn benoemd.

Deze kansen zijn:

- Verzachten overgang tussen het dorp en het landschap
- Vergroten dagelijks en vanzelfsprekend contact met het landschap
- Doortrekken en herstellen linten en radialen
- Verbinding woningbouwopgave met andere opgaven
- Kansen pakken voor integrale gebiedsontwikkeling
- Voormalige N18 opnemen in de dorpsstructuur
- Slechten barrièrewerking van tangenten Noord- en Westsingel



Door tangenten is Haaksbergen afgesloten van het landschap

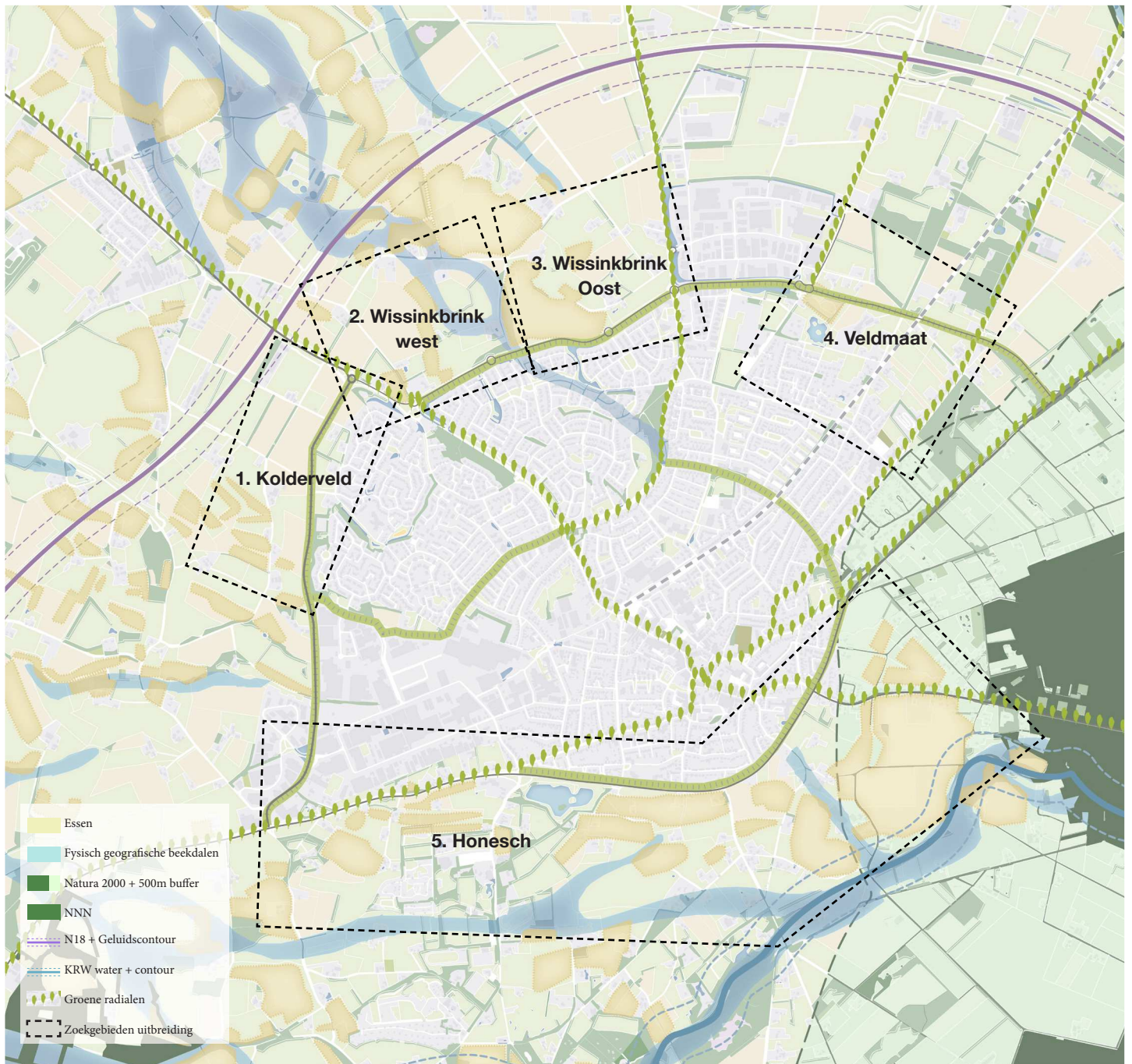


*Strategie:: Randen verbeteren, en dorp en landschap met elkaar verbinden
Het landschap stuurt waar bouwen mogelijk is, tussen de bouwvelden liggen groene vingers van radialen, beken, en essen*

Concept

Op de kaart hierboven is een analyse te zien van de dorpsranden van Haaksbergen. Daar waar de rand matig of slecht is, vraagt dit om een ingreep. Het kan gaan om een optisch harde/stenige overgang zoals bij Brammelo, of om een weg die moeilijk over te steken is zoals de locatie bij de Noordsingel. Om de relatie tussen dorp en landschap te verbeteren willen we juist op de plekken die aandacht behoeven, woningbouw voorstellen en waar het landschap (zoals essen, groene radialen, en beekdalen) als lobben tussen ligt. Het is dan direct een kans

om die groene lobben of vingers verder en beter het dorp in te trekken. Waar de overgang al goed is, of waar een bedrijventerrein ligt, is juist geen aanleiding om te bouwen.



*Alle mogelijke uitbreidinglocaties Haaksbergen
Tussen de bouwvelden liggen groene vingers van radialen, beken, en essen.*

Woningbouwlocaties

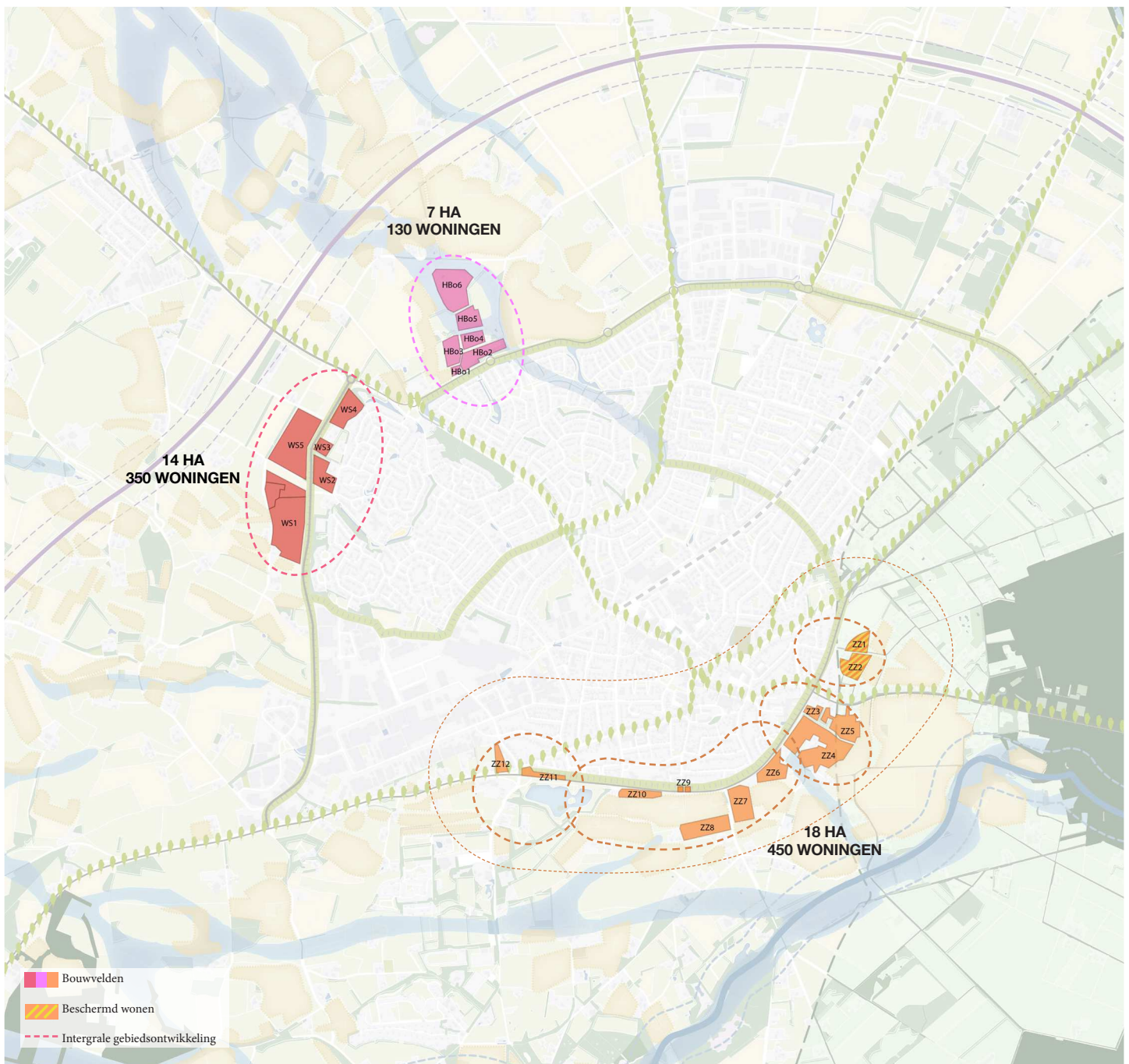
Vanuit het concept en de landschappelijke onderlegger hebben we alle kanten van Haaksbergen onderzocht en ingedeeld in 5 deelgebieden: Kolderveld, Wissinkbrink-west, Wissinkbrink-oost, de Veldmaat, en Honesch. De Veldmaat is al vroeg afgefallen vanwege de aanwezige kwaliteiten en het kleinschalige landschap. De Wissinkbrink oost is afgefallen in verband met de (toekomstige) bedrijvigheid nabij. De andere drie locaties zijn kansrijk, om woningopgave te combineren met

andere ruimtelijke opgaven. Op de volgende pagina is het voorkeursmodel weergegeven; op de daaropvolgende pagina's zijn voorbeelduitwerkingen opgenomen om dit nader te illustreren.

Tijdelijk en permanente woningen

In deze studie is er geen onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en permanente woningen. Hier zitten deels andere eisen aan, en ook andere dichtheden. De belangrijkste reden is dat er eerst een participatietraject moet plaatsvinden.

Het uitgangspunt is om tijdelijke woningen te plaatsen op plekken waar op termijn permanente woningen worden gebouwd. Dit is ruimtelijk strategisch en financieel interessant. Er kan direct begonnen worden met het aanleggen van infra, nuts-aansluitingen, en de landschappelijke aankleding.



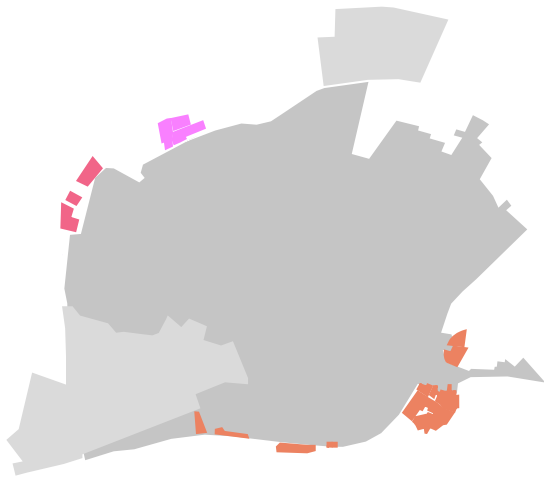
Voorkeursscenario zoekgebieden: maximaal 39 ha = circa 930 woningen

Voorkeurslocaties

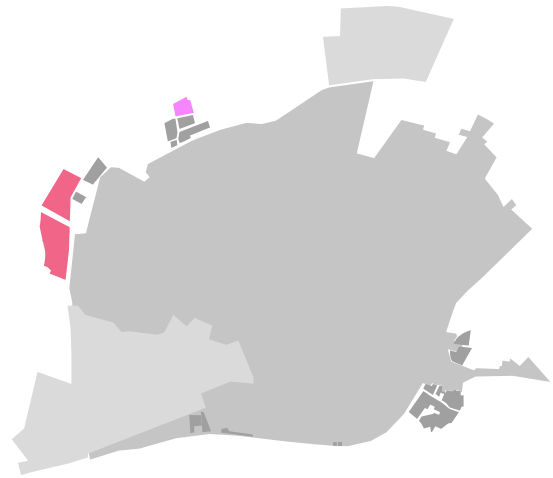
Op de kaart hierboven is het voorkeursmodel te zien met de voorkeurslocaties voor integrale gebiedsontwikkeling.

Deze komen voort uit het toepassen van de beoordelingscriteria. Aanvullend geldt dat het totaal een logische structuur dient te vormen. Een losse bouwkael die niet is aangesloten op de huidige dorpsrand of een andere kavel, is bijvoorbeeld onwenselijk. Een hoge positieve score kregen locaties die tegen

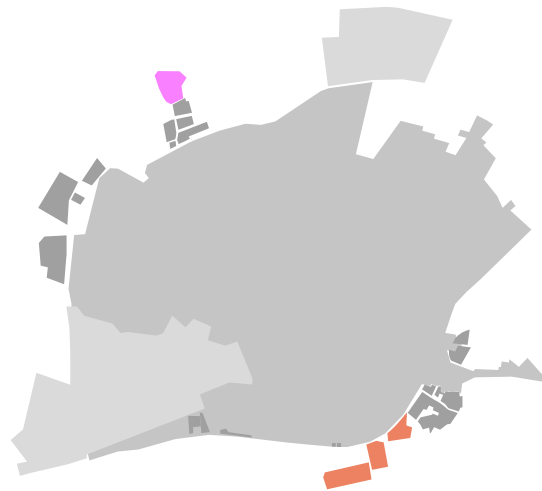
andere woongebieden aanliggen, de ruimtelijke structuur verbeteren, en andere ruimtelijke kansen verzilveren. Wat nu getekend is, komt uit op maximaal 39 hectare. Met een dichtheid van 25 woningen per hectare - een minimale dichtheid voor deze opgave terwijl er toch nog sprake is van 'landschappelijk wonen' - komt dit model uit op ongeveer 930 woningen maximaal.



Fase 1



Fase 2



Fase 3

Fasering

Woningbouw kan als hefboom dienen voor het realiseren van andere opgaven en ambities. In een integrale gebiedsontwikkeling worden projecten financieel, beleidsmatig en inhoudelijk aan elkaar gekoppeld, zodat werk-met-werk kan worden gemaakt.

Projectonderdelen die geld kosten worden gekoppeld aan projectonderdelen die geld opleveren.

De fasering van bouw zou idealiter vanaf het dorp naar het landschap toe moeten groeien. Mocht een deel van de ontwikkeling op termijn namelijk niet doorgaan, dan wordt voorkomen dat er een 'zwevende' woonwijk is. Bovendien zijn juist de plekken aan de randen van het

dorp het meest kansrijk om andere kansen mee te nemen, zoals het aanpakken en verzachten van de rondwegen. Hierdoor heeft Honesch de hoogste prioriteit. Hier spelen actuele opgaven, zoals ontwikkeling rondom de kerk, waardoor winst voor meekoppeling van andere opgaven het grootst is.

Als uitgangspunt is in deze studie een gemiddelde dichtheid van 25 woningen/ha genomen. Ook is ervan uitgegaan dat binnen de ontwikkeling gemiddeld 50% uitgeefbaar is. De overige 50% wordt gebruikt voor goede openbare ruimte, waterberging, speelplekken, landschapselementen en voldoende ruimte voor afronding van dorpsranden. Voor beide uitgangspunten is in de

voorbeelduitwerkingen rekening gehouden dat de dichtheid tegen het dorp aan hoger is, en afneemt richting het landschap.

Afhankelijk van de verdere uitwerking en haalbaarheidsstudie moet de fasering nader in beeld worden gebracht.

3.1

Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek Klaashuisstraat

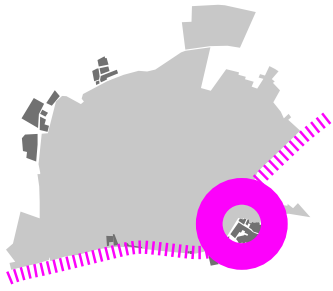
Honesch is ingestoken als een gebiedsontwikkeling. Een integraal project waar niet alleen woningen worden gebouwd, maar waar ook gewerkt wordt aan de infrastructuur, het herstellen van landschapselementen, transformatie, en recreatieve ontsluiting. Het woonzorgcentrum Saalmerink heeft een transformatieopgave. In plaats van dit volledig te slopen en hier iets nieuws te bouwen, zijn er ook kansen voor transformatie. Door het gebouw 'door te knippen' en dus slechts gedeeltelijk te slopen, ontstaat door het woonpark een verbinding van centrum naar landschap.

Door de voormalige N18 echt ruimtelijk af te waarden kan de weg worden verlaagd op plaatsen waar deze verhoogd is aangelegd en

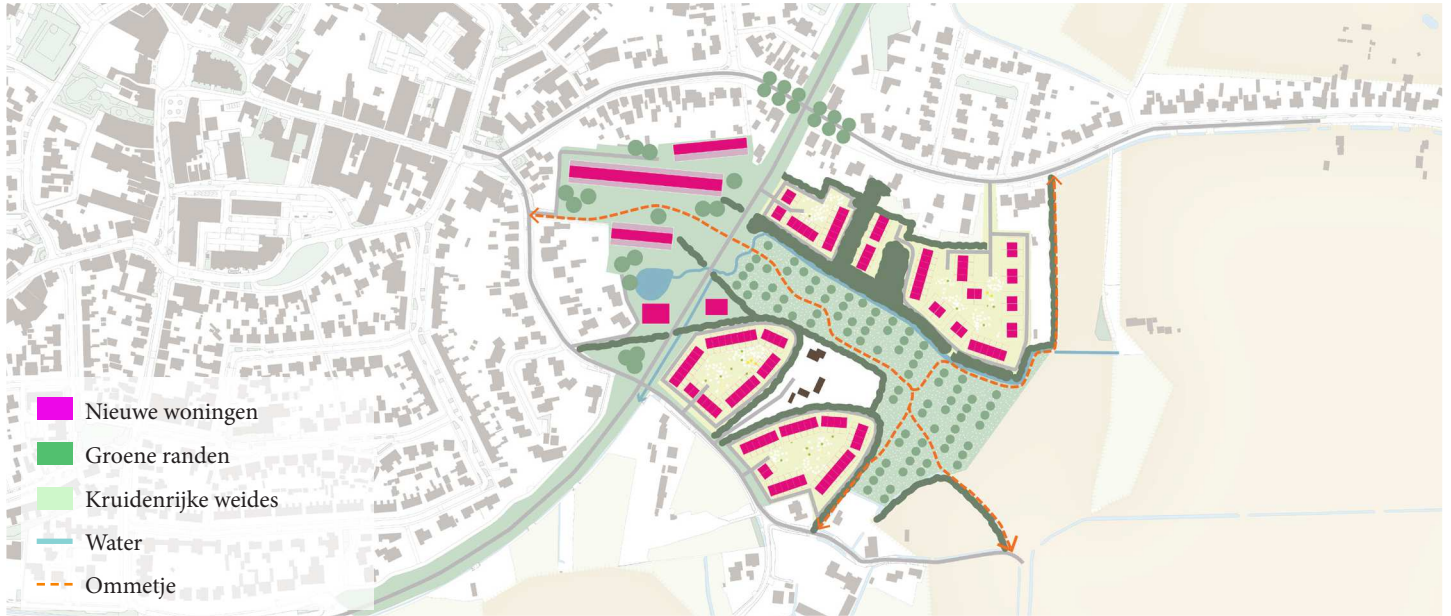
kan het viaduct worden verwijderd. De weg vormt zo geen barrière meer en is er een kans om van de Buurserstraat een groene entree te maken richting Brink en centrum. Aan de oostzijde van de Koningin Wilhelminastraat ontstaan er daardoor kansen om in relatief hoge dichtheden landschappelijk te wonen, waardoor er ook veel ruimte is om de kwaliteit van het landschap te verbeteren. Een gebiedsontwikkeling waar de verschillende onderdelen elkaar dus versterken en dorp en landschap een betere verbinding met elkaar aangaan.



Gebiedsontwikkeling Honesch aan de zuidzijde van Haaksbergen



Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek Klaashuisstraat



Voorbeelduitwerking



Referentie: Compact dorps wonen



Referentie: Wonen in hoven

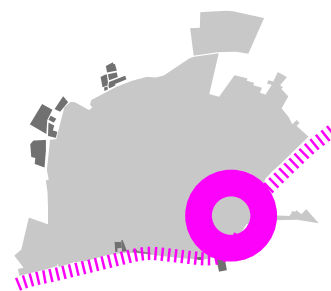


Referentie: wonen aan een boomgaard



Referentie: Voorkanten naar het landschap

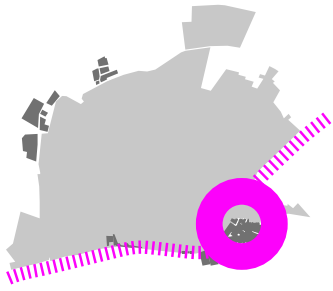
Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek Klaashuisstraat



Visualisatie verlagen van de voormakige N18 door middel van het ontwikkelen van woningbouw



Visualisatie mogelijk doorbreken van het Woonzorgcentrum Saalmerink



Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek N18 – Buurserstraat

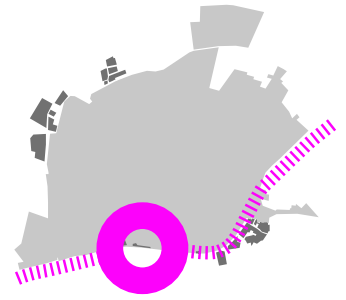


Huidige situatie



Visualisatie mogelijke verwijdering van viaduct Buurserstraat

Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek Park Scholtenhagen



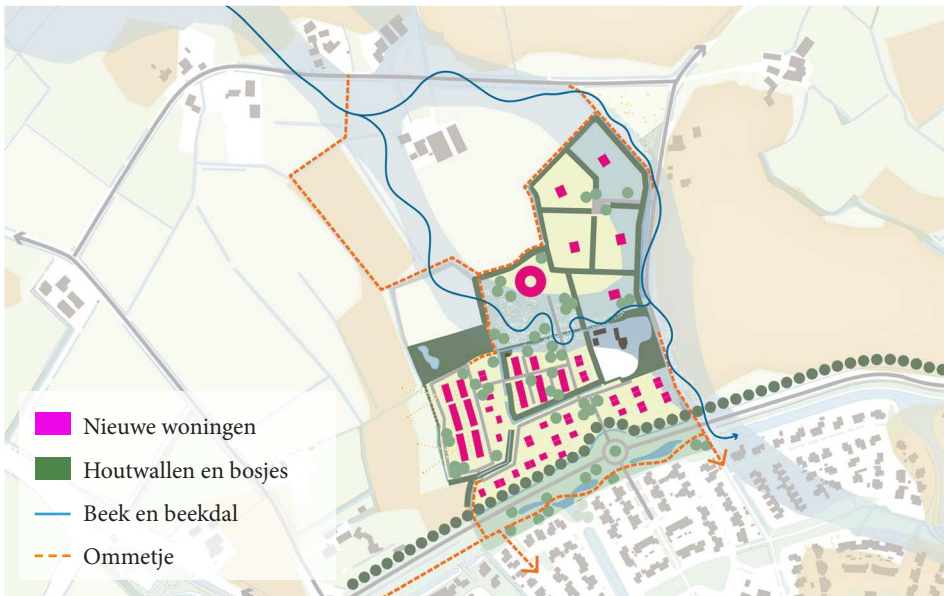
Huidige situatie



Visualisatie park entree N18

3.2

Voorbeelduitwerking Wissinkbrink-west



Een woningbouwontwikkeling op de Wissinkbrink-west is een kans om te zorgen voor een betere aansluiting tussen de Wissinkbrink en de woonwijk Hassinkbrink. Er zijn al 5 ruime kavels gepland waar we op aansluiten. Door landschapselementen te laten staan en uit te breiden ontstaan kamers waar gewoond kan worden in hoge dichtheden met respect voor het landschap. Woningen krijgen zoveel mogelijk hun voorkant richting het landschap of landschapselementen. De woningen die hier gebouwd worden zijn niet het type grote villa, maar juist rijtjes en tweekappers, en andere typen woningen die Haaksbergen nog niet kent. Een voorwaarde om hier te bouwen is dat de wijk duurzaam wordt en beekdal en es respecteert.



Clusterwoningen in het landschap



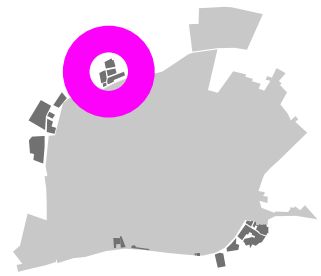
Clusterwoningen in het landschap



Geschakelde woningen in relatie tot het buitengebied



Referentie van prefab verplaatsbare woningen



Aanhechting over de Noordsingel

De huidige Noordsingel is een harde barrière tussen dorp en landschap. Als woningbouw op de Wissinkbrink-west gaat plaatsvinden, zijn ingrepen aan de weg randvoorwaardelijk. Er moet natuurlijk rekening worden gehouden met de intensiteit van het verkeer, maar een aanpassing van het wegprofiel, zal ervoor zorgen dat er minder geluidsoverlast is, waardoor de geluidsschermen mogelijk verwijderd kunnen worden. Door ook te zorgen voor nieuwe routes en betere oversteekplekken voor fietsers en

wandelaars, is de nieuwe ontwikkeling ook een plus voor de huidige bewoners. Het biedt ook direct een kans om de beek door te trekken tot in het dorp. Door deze plek als gebiedsontwikkeling aan te pakken kan de woningbouw de ingrepen voor landschap en infrastructuur financieren.

Kolderveld

De ambities over compact wonen, ruimte voor landschap en doorbreken barriere rondweg die we voor de Wissinkbrink-west gelden, gelden ook voor Kolderveld.



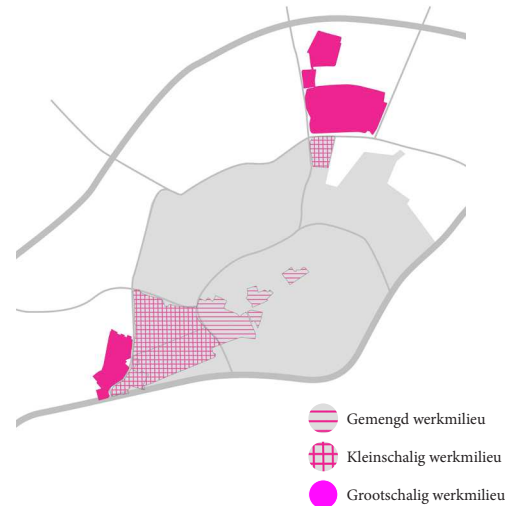
Visualisatie oversteek over de Noordsingel

3.3

Werkterreinen

In de structuurvisie van 2014 is de Vregelinkshoek nog afgefallen als uitbreidingslocatie voor werkterreinen vanwege het gebrek aan groei. Inmiddels is de groei er wel, en is er uitbreidingsruimte nodig. Niet alleen voor nieuwe bedrijven, maar vooral voor bedrijven die al gevestigd zijn in Haaksbergen en die willen groeien, of willen transformeren. Er is daardoor ook schuifruimte nodig waardoor verouderde terreinen kunnen worden getransformeerd. Op de langere termijn is een strategie zoals verbeeld op het kaartje iets om naar te streven. Groei en vestiging van nieuwe bedrijven wordt vooral gestimuleerd op terreinen in de buitenste schil (plekken als Stepelerveld). Dit stuk landschap typeert

zich als ontginningslandschap en is door schaalvergroting en andere ontwikkelingen (o.a. ruilverkaveling en N18) behoorlijk diffuus geworden, hier ligt daardoor een kans voor vergoening. Dichter naar de kern zal dit meer een mix van wonen en werken zijn.



Waarborg het dorpse karakter door een identiteit toe te kennen aan de verschillende bedrijventerreinen. Hoe dichter bij het dorp, hoe extensiever.



Voorbeeld ecommunitypark, Oosterwolde: handhaving van het landschap



Voorbeeld High Tech Campus Eindhoven: hoogwaardige groene openbare verblijfsruimte



Voorbeeld ecommunitypark, Oosterwolde: niet uitgeven tot de weg



Voorbeeld Uzin Uts, Haaksbergen: geen gladgeschoren gazon, maar gebruik van vaste planten

Voor de opgave tot en met 2030 is gekeken naar vier locaties. Deze zijn gewogen met de beoordelingscriteria uit hoofdstuk 2 en daar komt de volgende ranking uit:

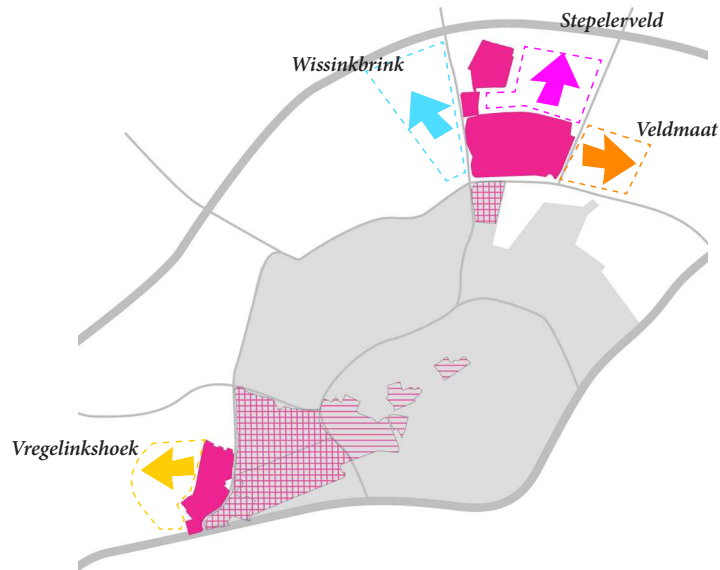
1. Stepelerveld
2. Wissinkbrink-oost
3. Veldmaat
4. Vregelinkshoek

De voorkeur gaat uit naar een noordelijke ontwikkeling van Stepelerveld in de richting van de N18 en niet op vier plekken los te ontwikkelen.

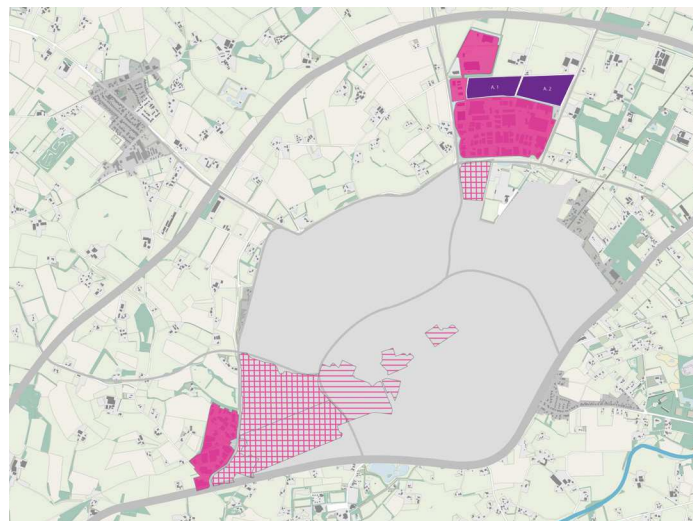
Landschappelijk is de Vregelinkshoek het meest aantrekkelijk maar het minst goed bereikbaar via de N18. Als bedrijven uit Brammelo willen groeien dan zou het het beste zijn om deze te helpen verhuizen naar een van de andere locaties. Dit zou bovendien een kans zijn om de accuplek die mogelijk nodig is voor de energietransitie in Haaksbergen, onder andere voor het opvangen van grote pieken in de vraag naar elektriciteit op Brammelo te realiseren, en deze niet in het groen van de Vregelinkshoek te laten landen.

Bij het ontwikkelen van nieuwe werkterreinen moet aan de volgende ruimtelijke randvoorwaarden worden voldaan:

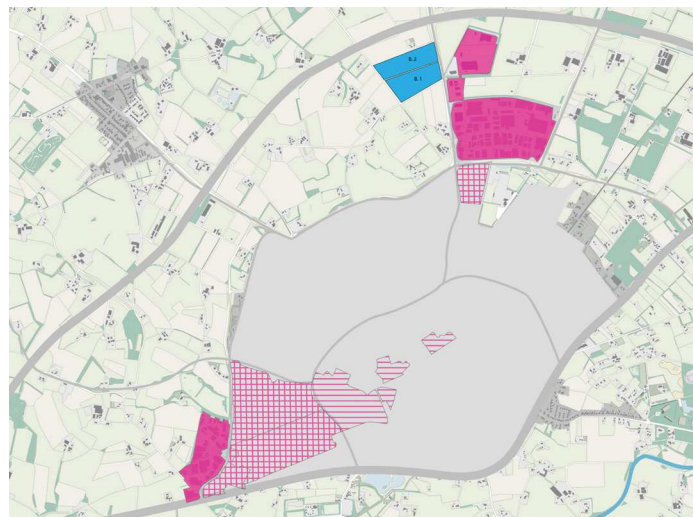
- De structuren van het huidige landschap moeten zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Bij landschappelijke aankleding van het terrein ligt de prioriteit daarmee dus niet op het toevoegen van iets nieuws, maar op aanhechting en vervlechting met het landschap.
- Werkterreinen worden niet uitgeven tot de weg om zo brede landschappelijke bermten te behouden. In deze ruimte kan bijvoorbeeld waterberging worden opgelost en kunnen paden komen voor lunchrondjes. Op de langere termijn geeft dit zowel ruimtelijke, sociale als financiële voordelen.
- Goed groen blijft zoveel mogelijk in beheer van de gemeente. Dit zijn structuren als houtwallen en singels, en brede bermten met kruidenrijk grasland.
- Overtollig water wordt zoveel mogelijk opgevangen in beken, wadi's en op daken. Gebiedsvreemde vijvers passen niet in het landschap.



Verkenning uitbreidingslocaties



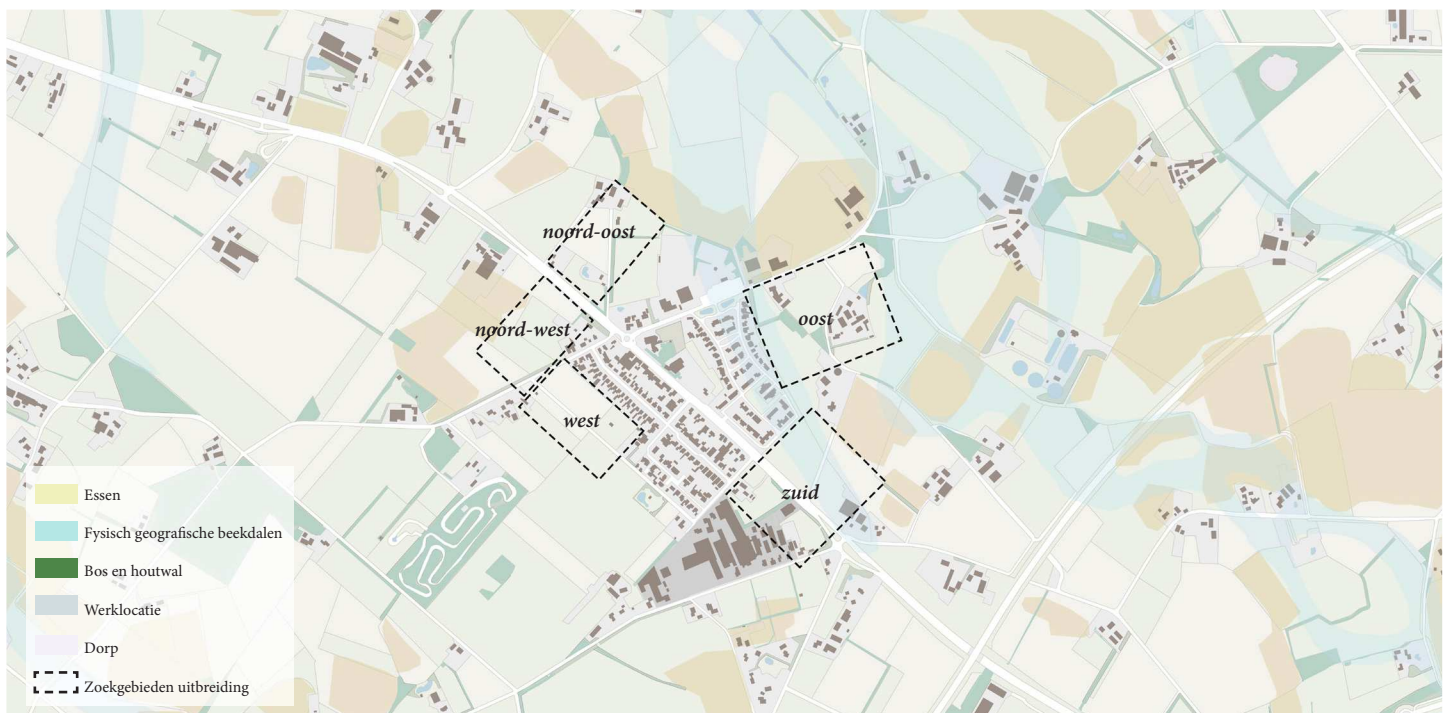
Model 1. Stepelerveld: Onlangs is Stepelerveld fase 1 gerealiseerd. Dit model suggereert om de locatie Stepelerveld fase 2 aan te pakken. De locatie sluit naadloos aan bij de huidige bedrijventerreinen. De locatie Stepelerveld scoort het hoogst tijdens de prioritering van de uitbreidingslocaties (zie bijlage).



Model 2. Wissinkbrink: Deze locatie is gunstig te bereiken via de N18 en via bushalte Metaalstraat. Het is gunstig dat deze locaties relatief ver verwijderd ligt van de dorpskern. De relatie tussen de dorpskern en het omliggende landschap kan hierdoor behouden worden.

4

Visie voor St. Isidorushoeve



Verkenning in- en uitbreiding St. Isidorushoeve

In de structuurvisie uit 2014 is opgenomen dat St. Isidorushoeve een dorp moet blijven dat ‘los in het landschap ligt’ met aantrekkelijke groene entrees. Om te voldoen aan de lokale behoefte is ook hier een opgave voor woningbouw. De voetbalvereniging, de school en de kerk vormen de kern van het dorp en vanwege de drukke Goorsestraat is het de wens om aan de oostzijde hiervan te ontwikkelen. Inwoners hoeven de weg dan niet over te steken als ze naar de voorzieningen willen wandelen of fietsen. Een voor de hand liggende keuze, die echter voorbij gaat aan het feit dat een gevaarlijke weg dwars door het hart van het dorp in het algemeen ongewenst is. Voor de woningbouwlocaties is daarom breder gezocht. Daarnaast worden er in dit hoofdstuk ook

voorstellen gedaan voor de aanpak van de Goorsestraat.

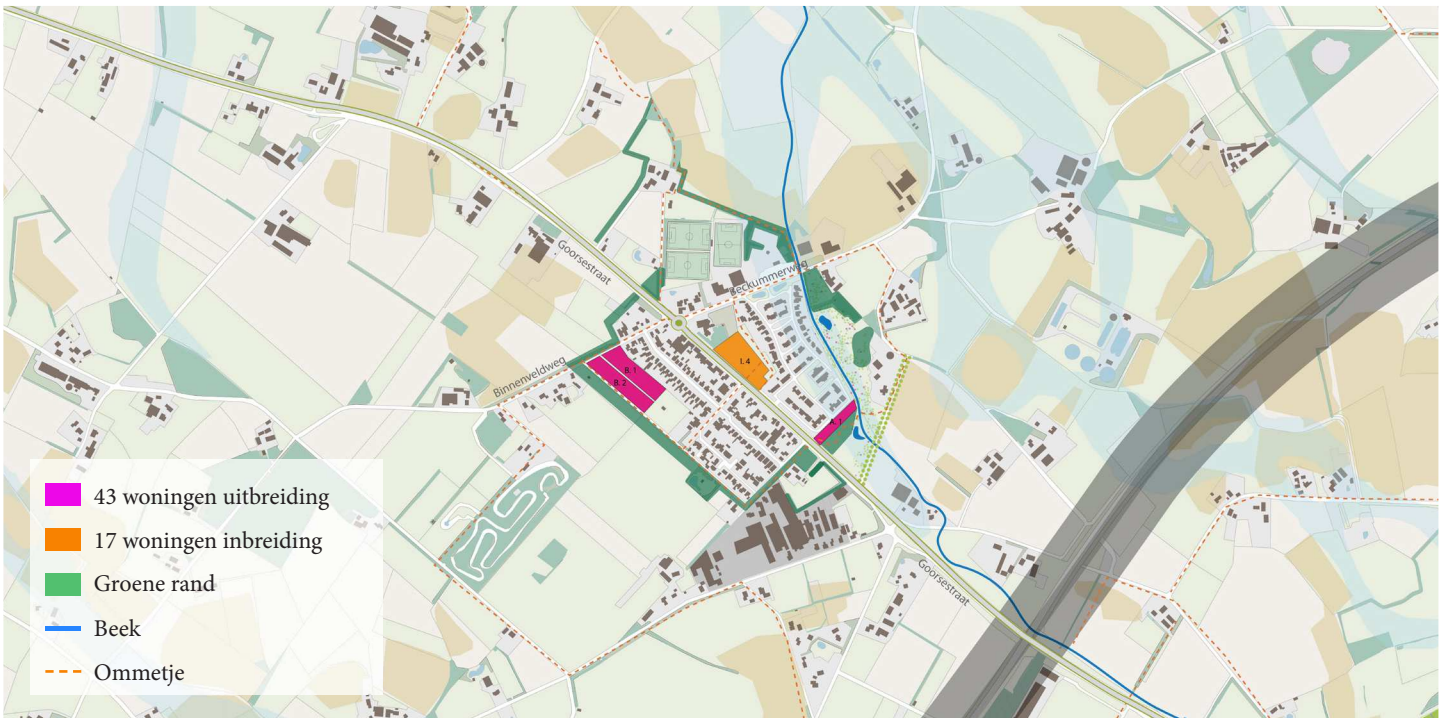
Op het kaartje hierboven zijn alle mogelijke locaties weergegeven. Deze zijn deels al in beeld en een aantal hiervan is nieuw. Door al deze locaties ook te toetsen aan de beoordelingscriteria is het voorkeursmodel tot stand gekomen. Op termijn kan dit model doorgroeien naar de situatie op de kaart daaronder: de Hoeve als compact dorp met een stevige groene omlijsting.

Het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein dient voor een belangrijke mate bijdrage te leveren aan de vitaliteit en de leefbaarheid van de kern St. Isidorushoeve:

- het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zal als “werklandschap” worden gerealiseerd met

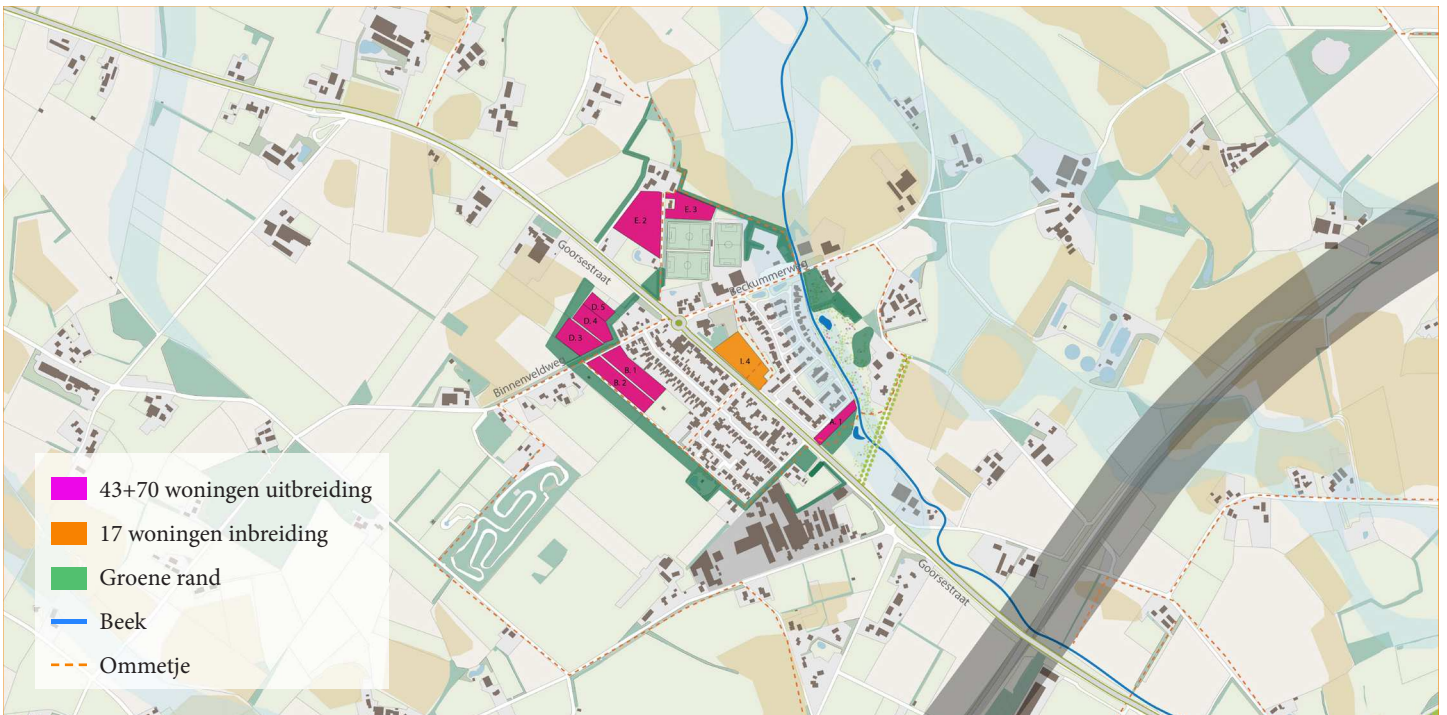
kleinschalige bedrijfskavels en aandacht voor een goede landschappelijke inpasbaarheid;

- het bedrijventerrein zal uitsluitend worden ontwikkeld ten behoeve van ondernemers die een sterke binding hebben met de kern Sint Isidorushoeve;
- het bedrijventerrein zal worden ontwikkeld in onderlinge samenhang met de revitalisering van het bestaande bedrijventerrein, dat wil zeggen dat eerst de mogelijkheden worden bekeken om een bestaand bedrijf op de huidige locatie te behouden en pas in de laatste plaats plek te bieden op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein



Voorkeursmodel in- en uitbreiding St. Isidorushoeve fase 1

Het versterken van de dorpshart en -rand. Inbreidingslocatie I4 heeft veel potentie. Ook uitbreidingslocaties B1 en B2 scoren hoog. Als deze locaties worden ontwikkeld is het belangrijk dat ook de groene rand ten westen van wijk wordt versterkt. Op deze locatie moet daarom rekening gehouden worden met het behoud van voldoende ruimte voor een aantrekkelijke dorpsrand. Uitgeven tot de Boonkweg is daarom geen optie.



Voorkeursmodel in- en uitbreiding St. Isidorushoeve fase 2

Uitbreiden naar het noordwesten. Ten behoeve van verdere uitbreiding kan de groene rand worden uitgebreid ten noorden van de Binnenveldweg. Hier ontstaat potentie voor het bouwen van locatie D3, D4 en D5. Locatie E2 en E3 hebben veel landschappelijke potentie voor woningbouw.

4.1 Dorpsranden



Bouwlocatie A1 aan de zuidzijde van het dorp

De randen van het dorp zijn nu over het algemeen relatief hard en hebben weinig relatie met het landschap. De westzijde is een zeer aantrekkelijke uitzondering met houtwallen en lanen en een onverhard pad wat makkelijk te bereiken is.

Bij het bouwen aan de randen moet direct worden gezorgd voor een goede afronding van het dorp die ruimtelijk aantrekkelijk is en bijvoorbeeld ommetjes mogelijk maakt. Er zijn drie principes opgenomen die verbeelden hoe de dorpsrand van St. Isidorushoeve vergroend en versterkt kan worden.



Noordzijde St. Isidorushoeve



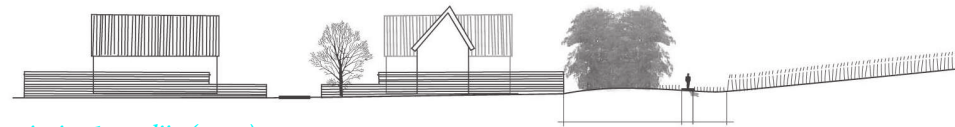
Zuidzijde St. Isidorushoeve



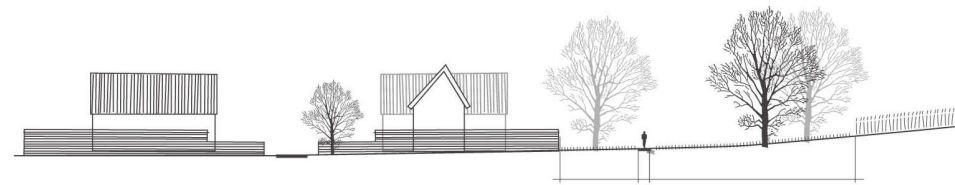
Voorbeeld dorpsrand Vasse



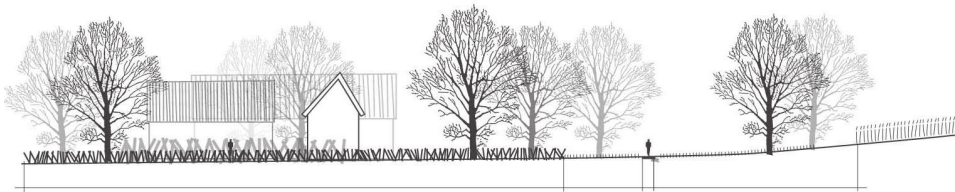
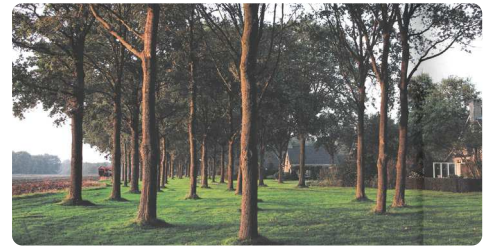
Voorbeeld dorpsrand Merkelo



principe 1: gordijn (vasse)



principe 2: vitrage (Vries)



principe 3: tuinenrand (Markelo)



Huidige situatie van de zuidelijke dorpsrand.



Principes tuinrand en vitrage toegepast om een meer aantrekkelijke dorpsrand te maken.

4.2 Goorsestraat



Goorsestraat huidige situatie

Er ligt een ruimtelijke kans om de Goorsestraat veiliger maken. De Goorsestraat (20m breed inclusief bermen, stoep en ventweg) vormt een barrière tussen het centrum van St. Isidorushoeve en de omliggende woningen. De ventweg zorgt voor een veilige situatie rondom de inritten, maar zorgt er ook voor dat de Goorsestraat het karakter krijgt van een weg met hard-rijdend verkeer. Als er gebouwd wordt in de Hoeve is het randvoorwaardelijk dat dit samen wordt aangepakt met het downgraden van de Goorsestraat. Zeker als aan de westzijde van het dorp wordt gebouwd. Op de volgende pagina zijn voorbeelden opgenomen van N-wegen in dorpen uit de omgeving die verbeelden wat er ook mogelijk zou kunnen zijn.



Goorsestraat sfeerimpressie



Voorbeeld Laren: gebruik van gebakken materiaal



Voorbeeld Ruurlo: Duidelijke overgang na de entree van het dorp



Voorbeeld Haarlo: inspringsing van het trottoir + 30km/h-zone



Voorbeeld Hengeveld: Optisch versmallen rijbanen

5

Visie voor Buurse

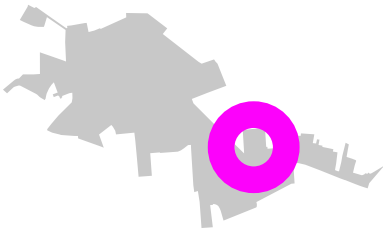


Overzicht in- en uitbreiding locaties Buurse

Voor Buurse is in 2011 een uitgebreide verkenning gedaan naar de mogelijkheden voor woningbouw. Een deel hiervan is ook al uitgevoerd of wordt nu verder uitgewerkt. De grote uitdaging in Buurse zijn de vele essen. Deze zijn beschermd en het dorp ligt als een eiland te midden hiervan. Wat Buurse verder uniek maakt is dat het bestaat uit twee dorpskernen: het katholieke noorden en protestantse zuiden. In de structuurvisie is vastgelegd dat dit behouden moet blijven. Op de kaart hierboven zijn alle onderzochte deelgebieden te zien.

Op de volgende pagina is het voorkeursmodel te zien. Hier is gekozen – onder andere door toepassing van de beoordelingscriteria – voor het toevoegen van een schil aan het katholieke deel, deels voor het uitbreiden van het buurtschap aan de oostzijde, en vooral ook in te zetten op ontwikkeling en transformatie van het protestantse deel. Uitbreiden op het tweede voetbalveld heeft geen voorkeur, maar is wel een mogelijkheid indien gewenst. Op de volgende pagina is een uitwerking gemaakt voor het lint om dit verder toe te lichten.

Daarnaast wordt er door de gemeenschap gewerkt aan transformatie van huidige gebouwen. De gemeente wil hierin meedenken en samen mogelijkheden verkennen. Op de volgende pagina zijn hier al enkele tot de verbeelding sprekende voorbeelden voor opgenomen.



Voorbeelduitwerking nieuwe erven zuidzijde



Voorbeeldverkeveling nieuwe erf aan de zuidzijde van Buurse

Referenties nieuwe erf langs het lint en transformatie van gebouwen

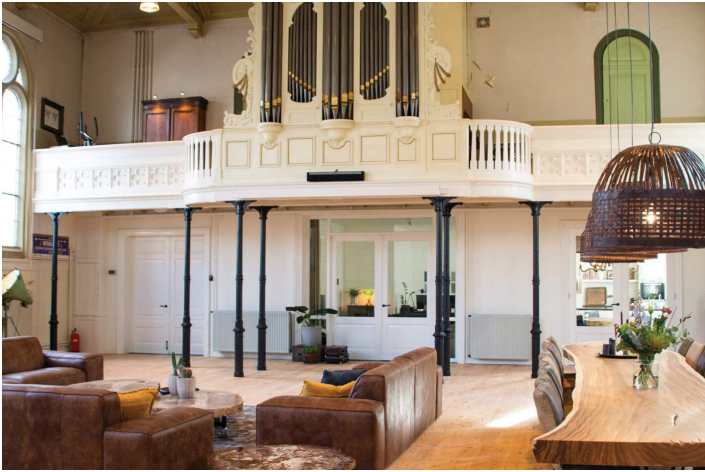
Op de voorbeelduitwerking is een mogelijke inbreiding met respect voor lintbebouwing te zien. Lintbebouwingen kennen lucht en ruimte. Deze moeten we niet dicht willen bouwen. Dan verdwijnt het zicht op dat wat er achterligt. Ook moet er niet achter het lint gebouwd worden.

Wanneer zoveel mogelijk gebruikt gemaakt wordt van mogelijk vrijkomende werkterreinen en wanneer ingezet wordt op compacte erven, rijtjes of tweekappers kunnen hier veel woningen worden gerealiseerd. Het vraagt wel om een andere manier van bouwen zodat

woningbouw en landschapsonwikkeling hand in hand gaan.

Dit geldt niet alleen voor Buurse, maar ook voor alle lintbebouwing in de gemeente, bijvoorbeeld de Veldmaat.

Op de pagina hiernaast staat een aantal referenties om voorzieningen in het dorp te clusteren waardoor de ruimte die daardoor ontstaat kan worden getransformeerd, zoals de initiatieven van Buurse Kik Vuuroet voorstellen.



Transformatie van een leegstaande kerk naar woning



Transformatie van een leegstaande kerk naar woning



Nieuwe groene ruimte rondom de Keyserkerk



Nieuw interieur klooster Zijtaart



Referentie uitzicht op het landschap



Groene kerktuin, Keldonk



Referentie erfswoningen



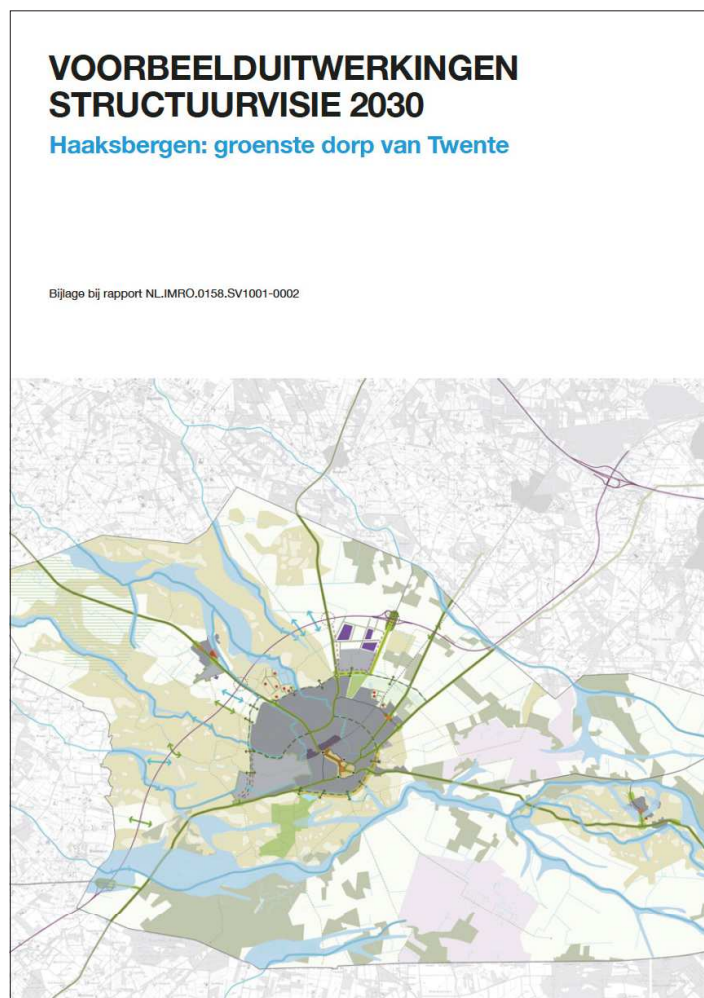
Referentie erfswoningen



6

Bijlage - Onderzoek ruimtelijke mogelijkheden N18-zuid

Uit: Voorbeelduitwerkingen structuurvisie 2030, 2014



Colofon

Dit addendum op de structuurvisie voor Haaksbergen is gemaakt door Strootman Landschapsarchitecten uit Amsterdam in nauwe samenwerking met de gemeente Haaksbergen.



Gemeente Haaksbergen:

Karel Frühling
Marit Metternich
Jose Lamain
Moniek Otten
Eric Ooink
Janneke Preuter
Leonie Rouwenhorst
Sandra Scheggetman
Colin Watson
Hariët Zuethoff

STROOTMAN LANDSCHAPSARCHITECTEN

Strootman Landschapsarchitecten:

Lotte Embregts
Michèle Muskee
Laura Nijmeijer
Berno Strootman
Remco van der Togt

november 2023

