



**GEBIEDSVISIE  
LOCATIE DE WEERT EN BREZAN  
HAAKSBERGEN**

24-05-2022 | 21AF108



---

## INHOUD

INLEIDING	4
ANALYSE HUIDIGE SITUATIE	6
STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	10
SPELREGELS BEELDKWALITEIT	12
COLOFON	



# 01 | INLEIDING

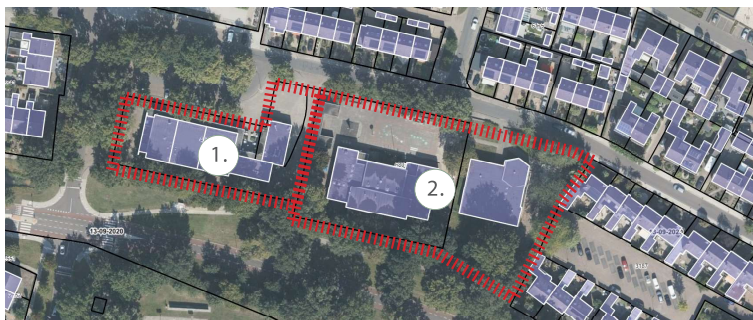
De gemeente Haaksbergen onderzoekt de mogelijkheden voor een nieuwe invulling van de locatie "De Weert" en winkelcluster "Brezan". Het zijn twee mooie locaties naast elkaar gelegen. Het gaat om een voormalig schoolgebouw en kinderdagverblijf die op dit moment leeg staan. Er is nog een klein winkelcluster aanwezig, maar hiervoor zijn ook al andere plannen. Daarom is deze locatie in zijn geheel meegenomen in de toekomstvisie van dit gebied.

Voor deze locatie is een gebiedsvisie gemaakt. De ambitie is om deze locatie te herstructureren naar een kwalitatieve woningbouwlocatie.

## Doel

Deze gebiedsvisie legt de richtlijnen voor stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast.

Het project bestaat uit 2 deelgebieden (hieronder te zien in het rode kader).

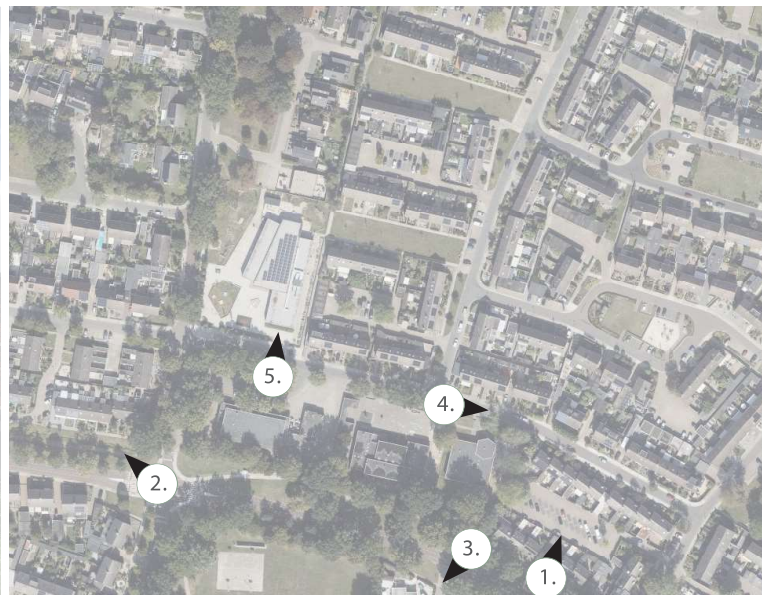


*Gebied 1* omvat het winkelcluster Brezan en is in eigendom van een ontwikkelaar. *Gebied 2* is het deel waar de voormalig basisschool en kinderdagverblijf zijn gevestigd en in eigendom van de gemeente Haaksbergen. Voor gebied 2 wordt daarom een kader gemaakt waarvoor in de toekomst een ontwikkelaar gezocht gaat worden. Voor gebied 1 zal het proces anders lopen omdat dit gebied al in eigendom is van een ontwikkelaar.

Deze gebiedsvisie zorgt voor gelijke uitgangspunten en richtlijnen voor een toekomstige ontwikkelingen, ook al zijn er 2 deelgebieden waarvan de processen los van elkaar gaan plaatsvinden. Deze visie zal zorgen voor totale gebiedsvisie.

## Opzet

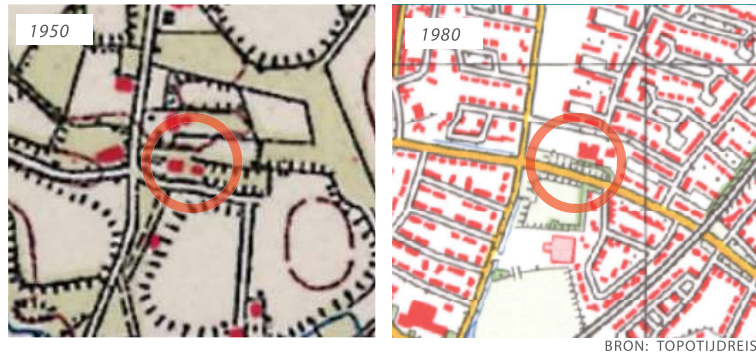
Op basis van een korte analyse van de huidige situatie (hoofdstuk 2) wordt een gebiedsvisie met richtlijnen toegelicht (hoofdstuk 3) Hoofdstuk 4 betreft het formele toetsingskader: de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing, wensen en ambities voor openbare en buitenruimte en gemeentelijke eisen voor wat betreft parkeren, wateropvang en duurzaamheidsmaatregelen.



BRON: CYCLOMEDIA

### FOTO'S OMGEVING BEBOUWING

## 02 | ANALYSE HUIDIGE SITUATIE



### Omliggende bebouwing

Het plangebied is gelegen in een uitbreidingswijk met woningen die veelal gebouwd zijn tussen de jaren '60 en '70. Dat is te zien aan de structuur van de straten en bebouwing, de architectuur en de gebruikte materialen.

In de stedenbouwkundige opzet zijn er een aantal dingen herkenbaar: een opzet met rechte lijnen van bebouwing, infrastructuur en groen.

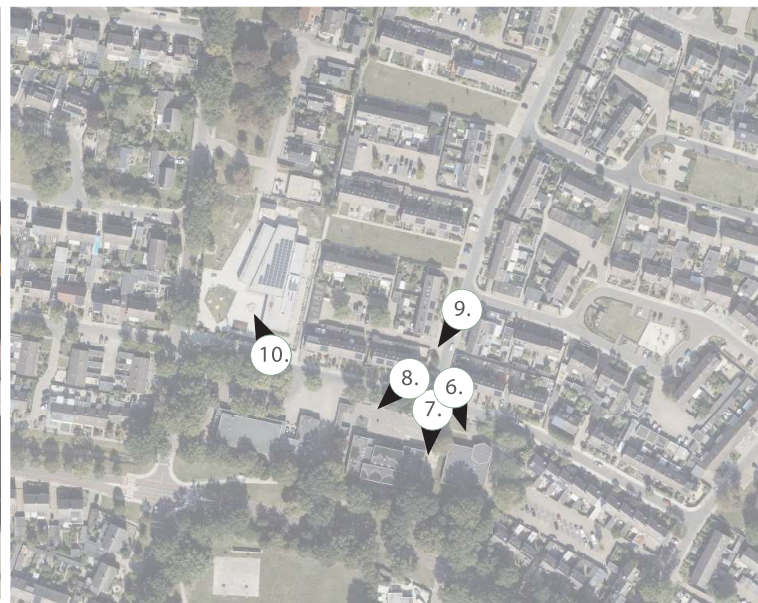
Bijzondere elementen in de omgeving zijn de nieuwe basisschool aan de noordkant van het plangebied en de Wiedenbroeksingel met groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied.

De nieuwe basisschool is gebouwd tussen 2018 en 2019. Het heeft een eigentijdse uitstraling met gemeleerde bakstenen en donkere kozijnen. Het bestaat uit één bouwlaag.

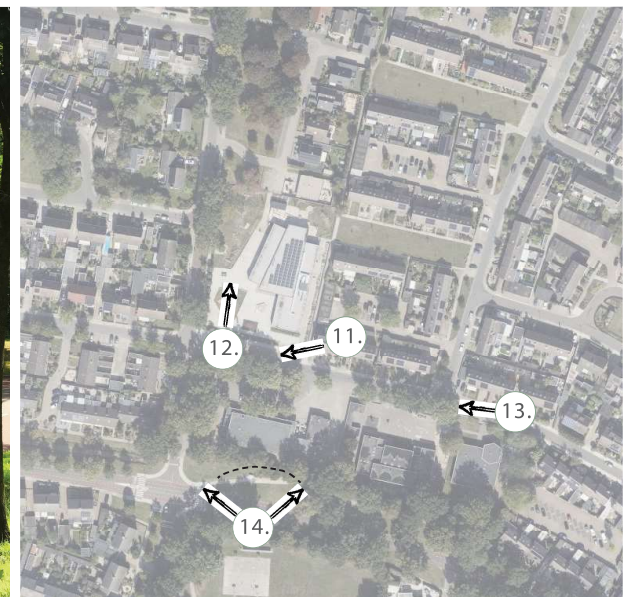
Aan de westzijde, oostzijde en noordzijde ligt een jaren '60 en '70 wijk, met woningen van één en twee lagen met een kap.

Aan de zuidzijde, aan de andere kant van de Wiedenbroeksingel, staan vrijstaande bungalows, voornamelijk bestaande uit één bouwlaag, sommige woningen hebben een kap.

De woningen in deze buurt hebben een vormgeving die past bij het jaar waarin ze zijn gebouwd. Een redelijk robuuste architectuur en in een relatief kleinschalige bouwmasa van één of twee lagen met een kap. De woningen zijn veelal gebouwd in baksteen, soms gecombineerd met hout als gevelmateriaal. De woningen hebben donkere dakpannen en soms een witte dakrand.



FOTO'S SCHOOLLOCATIE



FOTO'S OMGEVING (GROEN)



### Plangebied







Het plangebied is omgeven door een strakke en dominante groenstructuur met opvallende bomen die een overschaduwend effect hebben op het plangebied.

Op het winkelcluster Brezan(1) staan meerdere aaneengesloten gebouwen die nog gebruikt worden. Op dit moment zijn een cafetaria en een meubelzaak gevestigd in de gebouwen. Op de schoollocatie(2) staan twee schoolgebouwen, beide gebouwen staan leeg.

Het gebied heeft een groene uitstraling, wat vooral veroorzaakt wordt door de grote bomen in de omgeving. Op het maaiveld worden groenstroken afgewisseld met grote stukken verharding. Vooral langs de Wiedenbroeksingel en langs de ontsluitingsweg, de Wagnerstraat, staan een aantal fraaie eikenbomen.

De woonwijk waarin het plangebied gelegen is, bestaat voornamelijk uit rijwoningen afgewisseld door twee-onder-een-kapwoningen. Aan de Wagnerstraat langs de groenstrook, ten noorden van het schoolgebouw zijn een aantal vrijstaande woningen gelegen. Er zijn in het gebied een aantal gebouwen met een andere functie dan een woonfunctie, waaronder de nieuwe school. De andere gebouwen bevinden zich allemaal in het plangebied en zullen gesloopt worden.



- |  |   |
|--|---|
|  Rijwoningen                |  Bomen             |
|  Twee-onder-een-kapwoningen |  Ontsluitingswegen |
|  Vrijstaande woningen       |  Plangebied        |

## 03 | STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

De stedenbouwkundigvisie is gebaseerd op het programma van eisen dat door de gemeente is opgesteld:

- gebruik (sloop-)nieuwbouw en herontwikkelingsmogelijkheden als kwalitatieve aanvulling op de bestaande woonvoorraad. Dat houdt in een combinatie van appartementen, kleine één- en tweepersoonswoningen en levensloopbestendige woningen;
- maximaal 28 appartementen à 70 - 90 m<sup>2</sup> (op de Brezan locatie), levensloopbestendige woningen en één à tweepersoonswoningen binnen de aangegeven bouwblokken (op de schoollocaties);
- uitgangspunt is dat ontwikkelingen voorzien in eigen parkeerbehoefte. Afwijking hiervan is onder voorwaarden mogelijk;
- parkeernormen voor wonen:

functie	centrum 1)	rest bebouwde kom 1)	% bezoek	eenheid
vrijstaand 2)	1,80	2,30	0,3 PP	woning
twee-onder-een-kap 2)	1,70	2,20	0,3 PP	woning
tussenwoning of hoek 2)	1,50	2,00	0,3 PP	woning
appartement >150 m <sup>2</sup> 3)	1,60	2,10	0,3 PP	woning
appartement 100-150 m <sup>2</sup> 3)	1,40	1,90	0,3 PP	woning
appartement <100 m <sup>2</sup> 3)	1,30	1,60	0,3 PP	woning
aanleunwoning/serviceflat	1,05	1,20	0,3 PP	woning
zorgwoning/-appartement 7)	0,60	0,60	0,3 PP	woning

- woningen moeten duurzaam worden gebouwd;
- serparate uitvoerbaarheid is mogelijk in verband met de verdeelde eigendommen van winkelcluster Brezan en de schoollocatie;
- waterberging in de vorm van bijvoorbeeld wadi's en retentievijver;
- per 1m<sup>2</sup> bebouwd en verhard oppervlakte moet 55 mm water worden opgevangen (55 mm/m<sup>2</sup>). Dus afhankelijk van het totale oppervlak bebouwd en verhard kan de waterberging worden bepaald;
- de groenstructuur langs de Wiedenbroeksingel behouden;
- bomenstructuur langs de Wagnerstraat en bij het bestaande parkeerterrein aan de Bartokstraat handhaven;
- de overige groenstructuur zoveel mogelijk handhaven en inpassen.

De stedenbouwkundige hoofdropzet bestaat uit drie delen. Het heeft een formele opzet en loopt grotendeels evenwijdig aan de bebouwing langs de Bartokstraat. Het eerste deel bestaat uit bijzondere bebouwingmassa van 2 bouwlagen met kapvorm waarin gewoond mag worden. Het gebouw heeft een accent op de hoek van de Bartokstraat/Wagnerstraat waar ook een extra hoogte gebruikt wordt van 3 bouwlagen met kapvorm waarin gewoond wordt. Het middelste deel en derde deel bestaat uit woningen met een kapvorm in een strakke structuur, aansluitend bij de bebouwing in de omgeving. Door de knik in het plangebied die wordt gevolgd door de bebouwing, ontstaat een groene open ruimte (afbeelding 1)

Het gebied wordt eenvoudig ontsloten door de huidige weg aan de noordzijde ter verbinding met de Wagnerstraat. Daarnaast zal aan de zuidzijde van het plangebied een shared-space ruimte gecreëerd worden dat aansluit op de Wagnerstraat en de Bartokstraat (afbeelding 2).

De groenstructuur bestaat voor een groot deel uit de bestaande bomenstructuur ondersteund door een grotere groenstrook door het plangebied. In deze groenstrook is ruimte voor waterberging, een wandelpad en eventueel nieuwe bomen (afbeelding 3).

Het plangebied bestaat uit verschillende eigenaren. Het proces rondom het winkelcluster kan afzonderlijk en eerder opgepakt worden dan het deel waarop de schoolgebouwen staan. Dit deel is in eigendom van gemeente Haaksbergen (afbeelding 4).



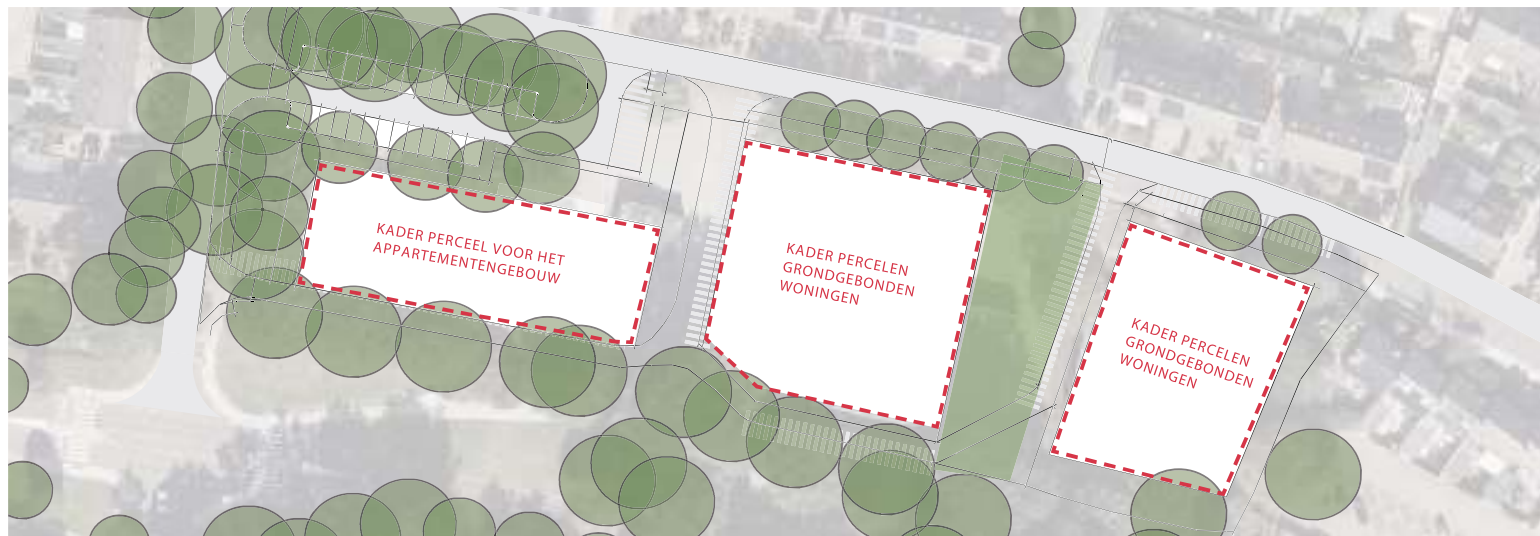
## 04 | SPELREGELS BEELDKWALITEIT

Het doel van deze stedenbouwkundige visie is dat een samenhangend en eigentijdse ontwikkeling ontstaat, die ook aansluiting vindt bij zijn omgeving.

Dit betekent dat de woningen in uitstraling een moderne look kunnen hebben, maar toch aansluiten bij de omliggende woonwijk en bebouwing. Het is een kleinschalige ontwikkeling die toch een groot effect kan hebben op de woonwijk en verdient daarom ook de aandacht in het ontwerpproces.

Het plangebied is verdeeld in drie gebieden. Het heeft een vriendelijke en natuurlijke uitstraling bij de twee gebieden waar grondgebonden woningen komen, door de beperkte bouwmassa. De architectuur en het materiaalgebruik sluit aan bij het de vriendelijke uitstraling van de omgeving door gebruik te maken van natuurlijke materialen.

Op de locatie van de appartementen is het plangebied omzoomd door grote bomen. De omgeving biedt hier ruimte voor een meer robuuste en stoere uitstraling. De bebouwing krijgt hier meer massa en de architectuur en materiaalgebruik is ook meer robuust voor de gevels.



## Appartementengebouw

### Situering en massa

- bebouwing gericht op Wagnerstraat en Bartokstraat;
- gevels evenwijdig aan de straat;
- twee lagen met kap;
- accent op de hoek Wagnerstraat/Bartokstraat met 3 lagen met kap;
- appartementengebouw bestaande uit twee massa's die met elkaar verbonden zijn, waarvan het verbindende deel een plat dak mag hebben.

### Architectuur

- appartementengebouw heeft een kapvorm in de vorm van een zadeldak of afgeknot schilddak;
- in de kapvorm is ruimte voor dakkapellen en/of loggia's;
- stoere, eigentijdse baksteen- architectuur, zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor de hoek Wagnerstraat/Bartokstraat;
- appartementen die aan twee kanten grenzen aan de openbare ruimte, krijgen een tweezijdige uitstraling;
- zonnepanelen worden geïntegreerd in het dak en liggen er niet bovenop;
- Overige duurzame voorzieningen worden geïntegreerd in het architectonisch ontwerp;
- Bergingen worden in het appartementengebouw geïntegreerd.

### Materiaal- en kleurgebruik

- Baksteen (roodbruin tot donkerbruin, gemeleerd);
- dakbedekking bestaat uit matzwarte pannen of leien;



FOTO'S: ARCHITECTEN BUREAU VAN REEVEN, ARCHITECTUUR PRODUCTIES, AAARCHITECTEN

## Grondgebonden woningen

### Situering en massa

- bebouwing gericht op Bartokstraat of shared space;
- gevels evenwijdig aan de straat of shared space;
- levensloopbestendige woningen 1 of 1,5 laag met kap;
- één à tweepersoonswoningen 1 tot 2 lagen met kap;

### Architectuur

- woningen krijgen een rechthoekige hoofdvorm met een zadeldak. Een platdak is alleen toegestaan op ondergeschikte bouwdelen (garage, uitbouw);
- in de kapvorm is ruimte voor dakkapellen;
- vriendelijke architectuur in de vorm van baksteen in combinatie met natuurlijke materialen;
- hoekwoningen die aan twee kanten grenzen aan de openbare ruimte, krijgen een tweezijdige uitstraling;
- zonnepanelen worden geïntegreerd in het dak en liggen er niet bovenop;
- Overige duurzame voorzieningen worden geïntegreerd in het architectonisch ontwerp;
- eventueel (losstaande) bergingen hebben een rechthoekige hoofdvorm.

### Materiaal- en kleurgebruik

- Baksteen (roodbruin, gemeleerd met accenten in een lichtere kleur);
- dakbedekking bestaat uit matzwarte pannen of leien;
- hout accenten (natuurlijke kleur)



FOTO'S: BARLI BASE, HELMIG MAKELAARDIJ,  
DE TWEE SNOEKEN, ARCHITECTUUR

### Buitenruimte (ambities)

De ambitie voor het gebied is om het bestaande beeldbepalende groen te handhaven groene ruimtes te integreren in het ontwerp. Binnen de groene zones is ruimte om water op te vangen en eventueel toevoegen van extra bomen.

#### Erfafscheidingen

Bij het appartementengebouw is ruimte voor kleinschalige tuintjes op het maaiveld. Deze buitenruimtes kunnen aan de voorzijde voorzien zijn van een lage haag of een lage gemetselde muur krijgen die aansluit bij de architectuur van het appartementengebouw.

De grondgebonden woningen hebben aan de voorzijde een lage haag en aan de zijkanten die grenzen aan de openbare ruimte, komt klimop of een combinatie van een lage gemetselde muur met groen.

De tuinmuren maken gebruik van dezelfde baksteen als de woningen.





**ad fontem**  
RUIMTELIJK ADVIES



**GEMEENTE**  
**HAAKSBERGEN**

---

## COLOFON

OPDRACHTGEVER	GEMEENTE HAAKSBERGEN
CONTACTPERSOON	EMILE VAN DER WIELEN / JANNEKE PREUTER
PROJECTNUMMER	21AF108
FASE	GEBIEDSVISIE DEFINITIEF
PROJECTLEIDER	LAURA SPACKLER-HAAKSEMA