



# STRUCTUURVISIE HAAKSBERGEN - ADDENDUM

WOON- EN WERKLOCATIES - PRESENTATIE





Buurse 2030 (2011)



Structuurvisie Haaksbergen 2030 (2013)



Uitwerking Eibergsestraat (2015)  
Uitwerking Stepelerveld (2015)  
Uitwerking Nieuwe N18 (2015)

# INHOUDSOPGAVE

---

01 Voortbouwen op de structuurvisie

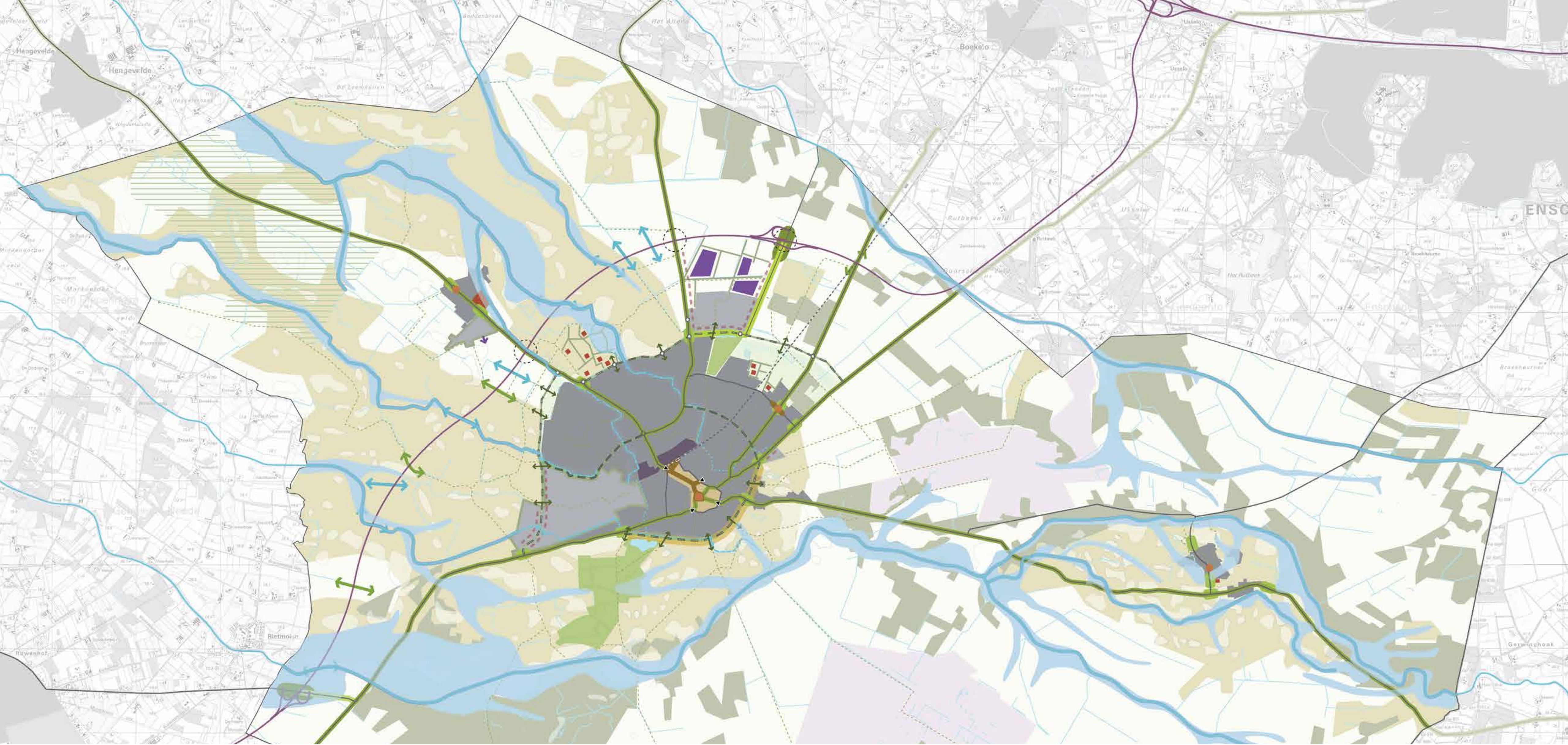
02 Opgave voor wonen en werken

03 Visie

- Haaksbergen
- Sint Isidorushoeve
- Buurse

# 01 VOORTBOUWEN OP DE STRUCTUURVISIE





Structuurvisiekaart (2013)

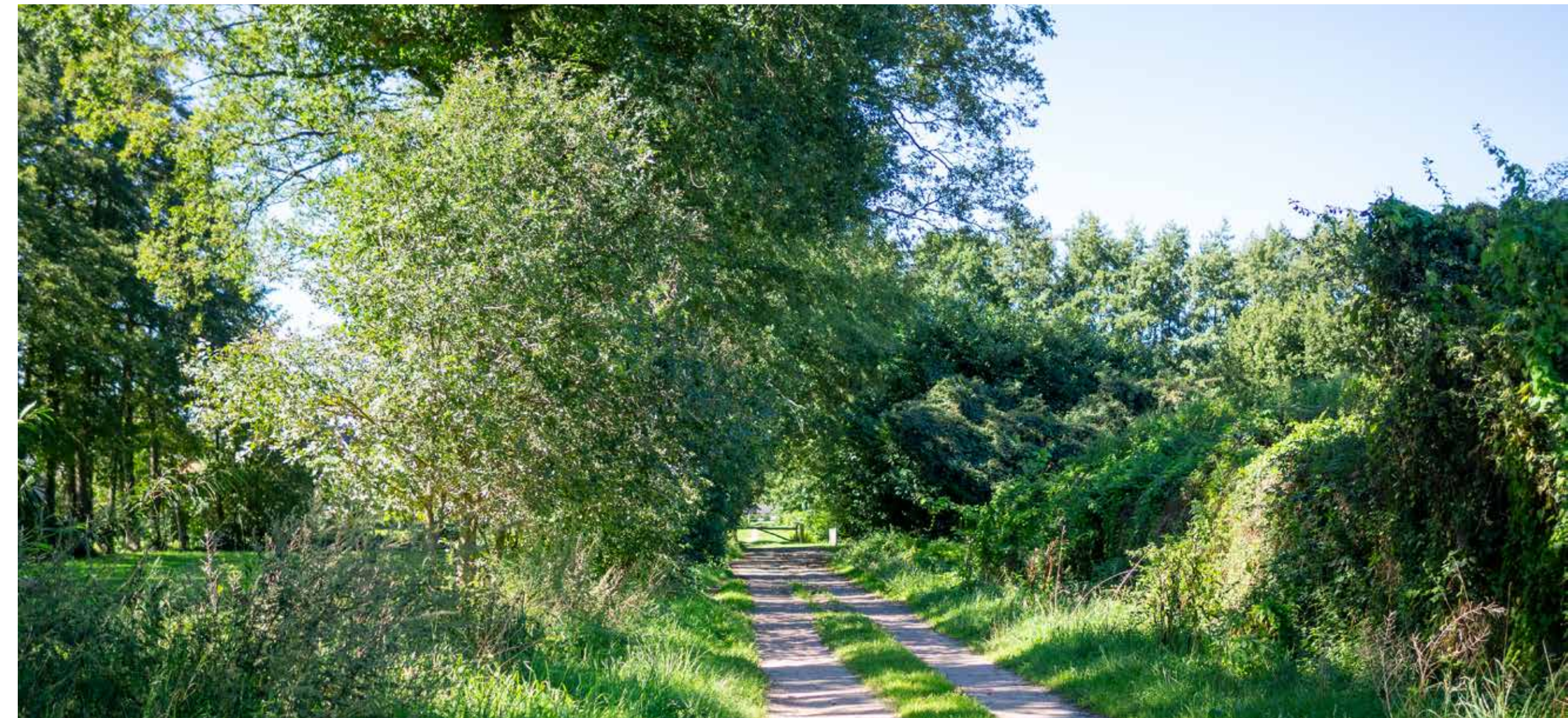


Uit de structuurvisie (2013):

"De kracht van Haaksbergen is dat het de voorzieningen van een stad combineert met de gemoedelijkheid, gezelligheid, bereikbaarheid en de groen sfeer van drie dorpen ten midden van een prachtig landschap"



# En dat landschap is nog steeds prachtig





# Een landschap van beken



*Bolscherbeek*

*Drekkerstrang*

*Fluttersbeek*

*Hagmolenbeek*

ENSCHEDÉ

*Markveldsebeek*

*Hegebeek*

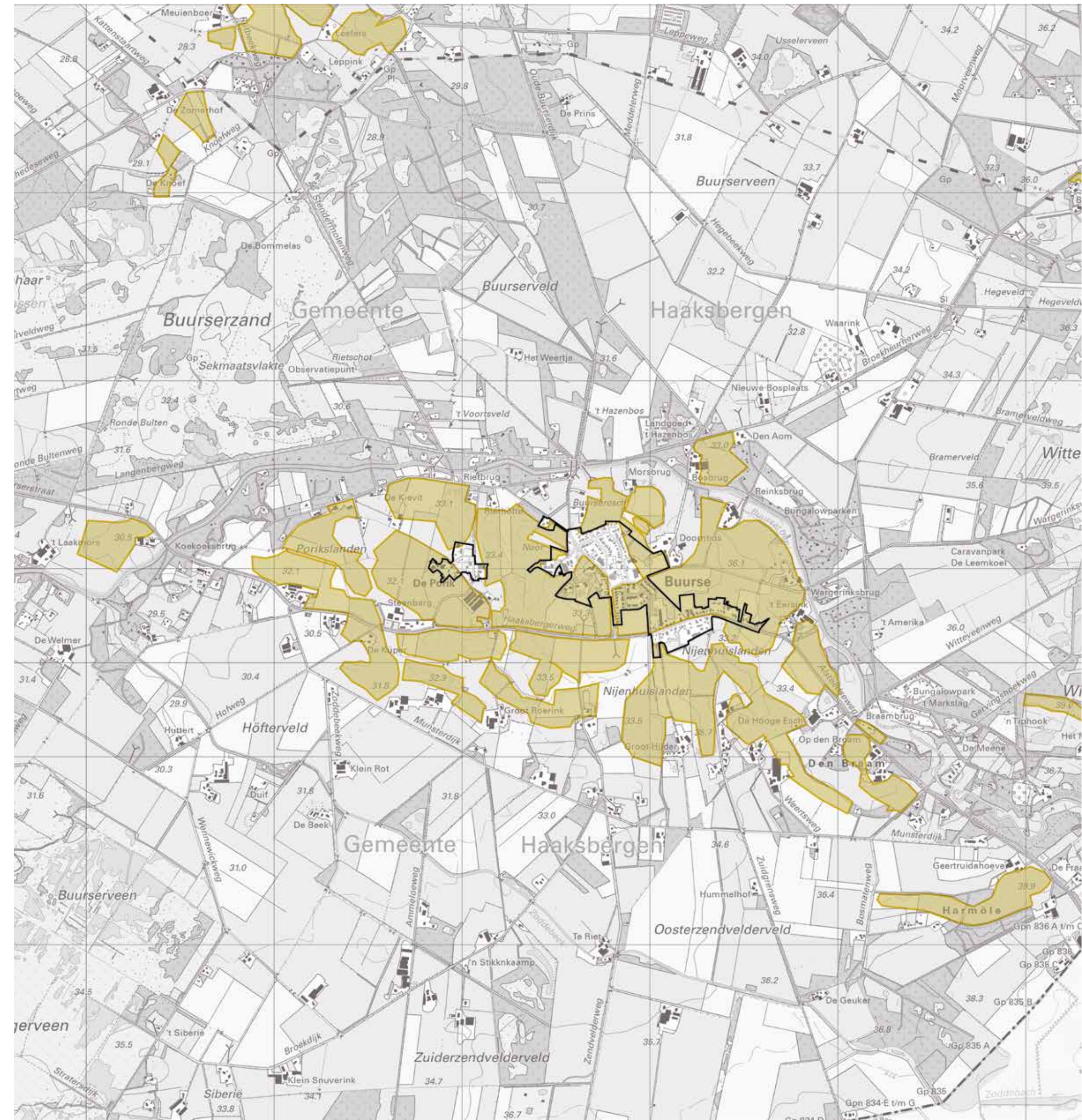
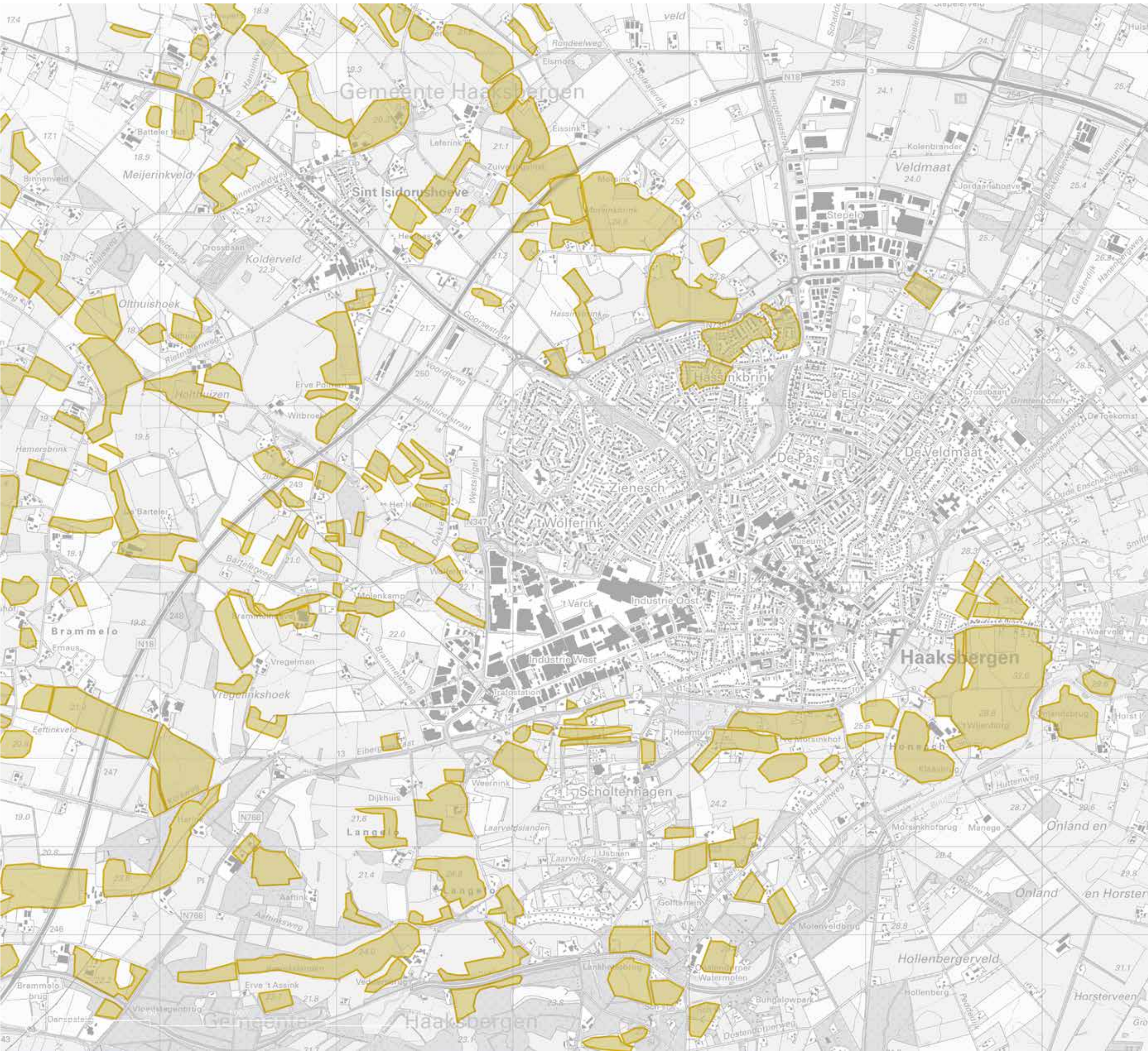
*Schipbeek / Buurser beek*

*Zoddebeek*

*Koffijgoot*



# En een landschap van essen





Er zijn ruimtelijke kansen





# Landschap als basis





**02 OPGAVE VOOR WONEN  
EN WERKEN**



**WOONOPGAVE**



# Ambitie= 500 extra woningen tot 2030

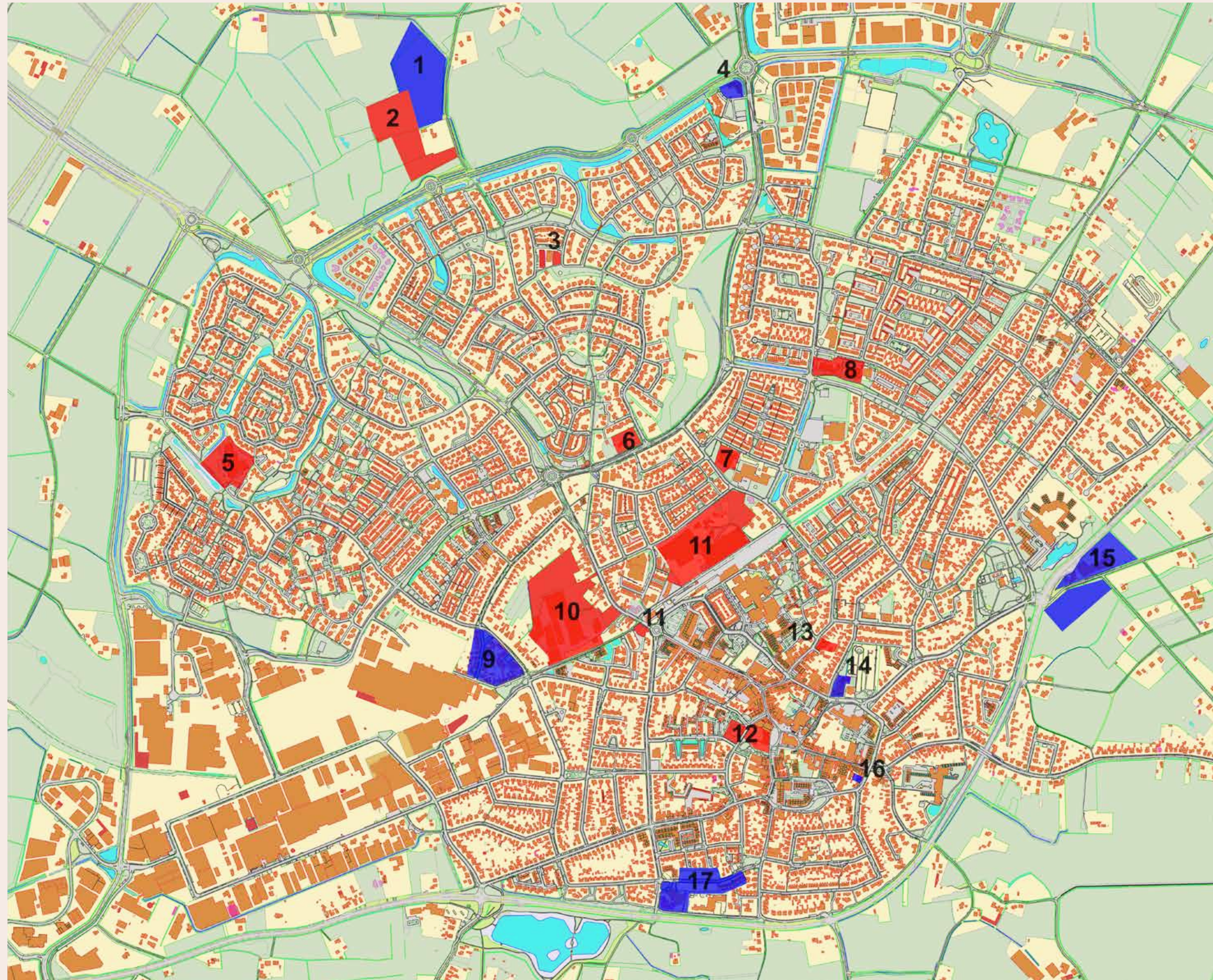
Woningsegment	Primaire Doelgroep	Percentage	Aantal woningen
Sociale huur (app / llb*)	Starters, Senioren en Overige nieuwkomers	30%	150
Midden huur (llb* < € 1.000)	Senioren	10%	50
Koop (app en llb*) < NHG	Starters / Senioren	20%	100
Koop rij < NHG	Starters	10%	50
Koop tweekappers	Gezinnen / starters	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."



# Wat zit er in al in de planning?



Harde plannen	202 woningen
Zachte plannen	387 woningen
Totaal	<u>589 woningen</u>

- Initiatieffase / ontwerpfase
- Transformatie / uitvoeringsfase



# Woningbouwopgave tot 2030 - voor uitbreiding

500 (ambitie)

- 202 (harde plannen)

- 149 (1/3 zachte plannen)

149 'gewone' opgave

+ 100 vluchteling/AMV-ers

+ 75 Oekraïners

**175** opgave tijdelijke  
woningen

149 'gewone' opgave

+176 statushouders

+ 21 beschermd wonen

**346** opgave permanente woningen



# Mismatch tussen plannen en ambitie

**Harde plannen** = vooral midden en duurdere segment

**Ambitie** = brede verdeling en nadruk op lagere segment



# We moeten op een andere manier bouwen

- Betaalbare woningen maken die in trek zijn bij Twentse starters en ouderen
- Doorstroming bevorderen
- Dorps en compact wonen, en landschap behouden





# Ruimtelijke vraag woningen

14 ha

346 opgave permanente  
woningen  
(dichtheid 25/ha)

5 ha

175 tijdelijke opgave  
(dichtheid 35/ha)

Want dit lijkt niet veel, maar gaat af van belangrijke landbouwgrond.  
Zet dus in op: **inbreiden** en bouwen in **hogere dichtheden**



**WERKOPGAVE**



# Werkterreinopgave tot 2030

2,5 ha accuplek

+11,5 ha behoefte

---

---

**14 ha vraag**

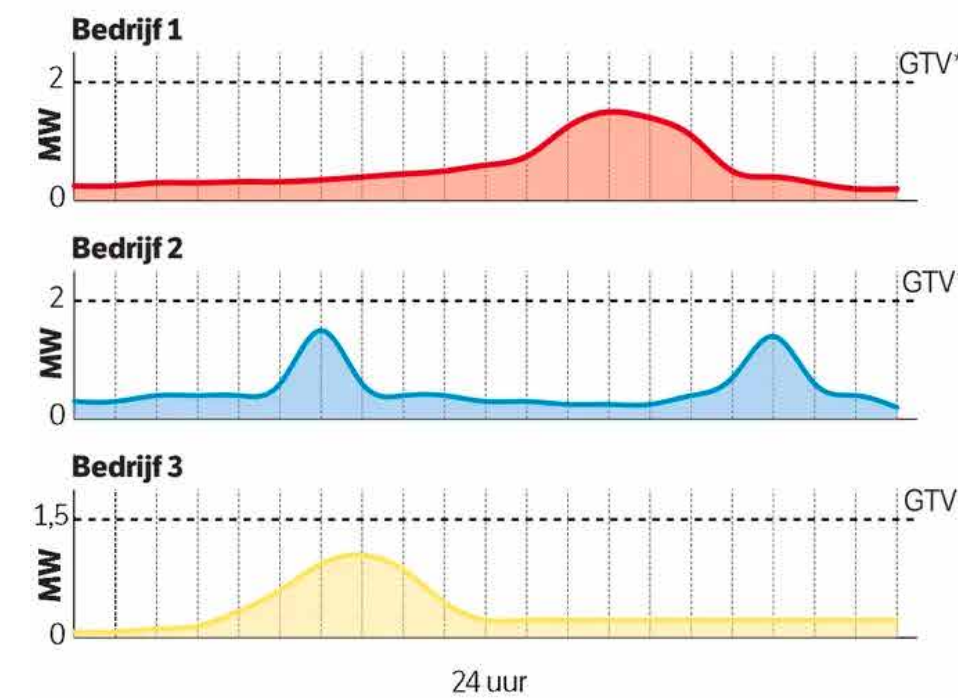


# Accuplek

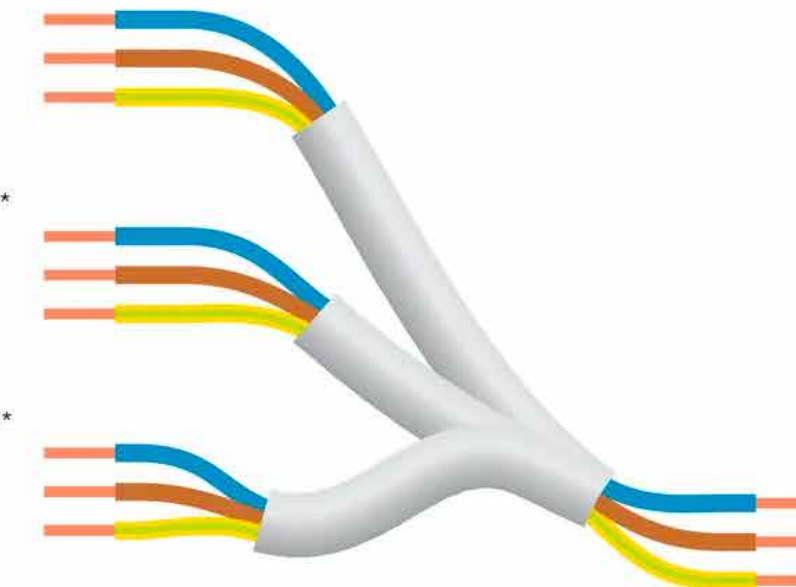


## Hoe een Zeeuws bedrijvencollectief als eerste de stroomfile aanpakt

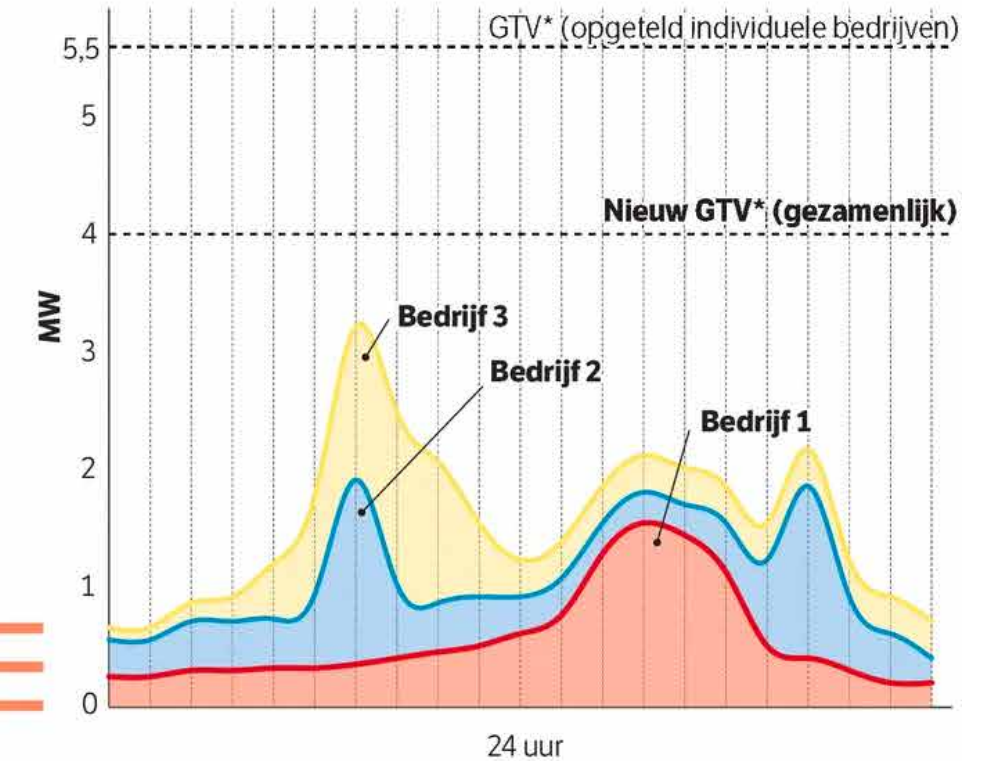
Voorbeelden van stroombehoefes van verschillende bedrijven  
Verbruik per 24 uur (fictief voorbeeld)



\*Gecontracteerd transportvermogen



Een groepscontract levert een beter benutting op



NRC 121023 / RB / Bron: On E Target

NRC, 12-10-23



# Ruimtelijke vraag bedrijven

11,5 ha

Vraag nieuwe werklocaties

2,5 ha

Accuplek





# 03 VISIE

VISIE VOOR HAAKSBERGEN

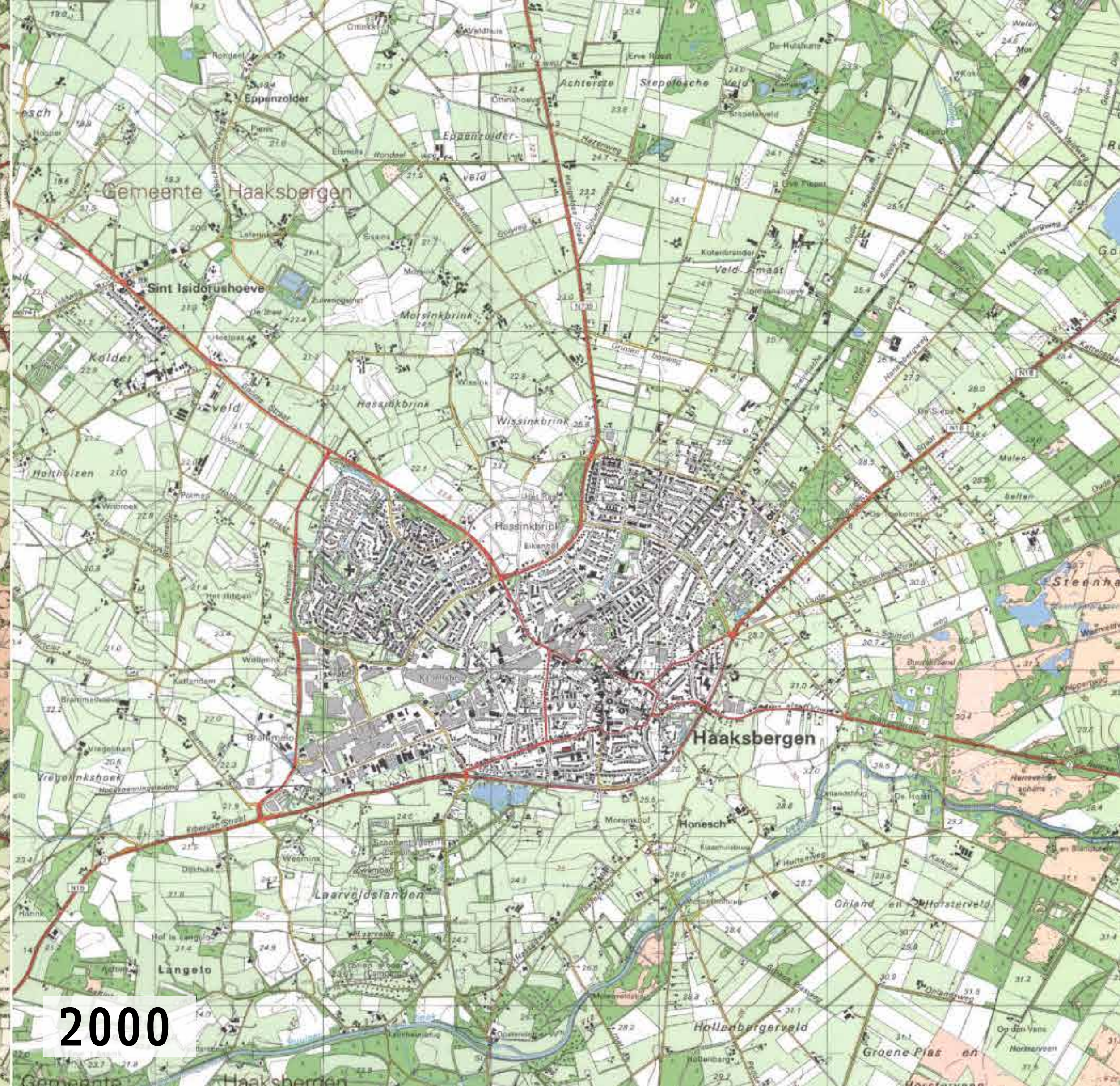
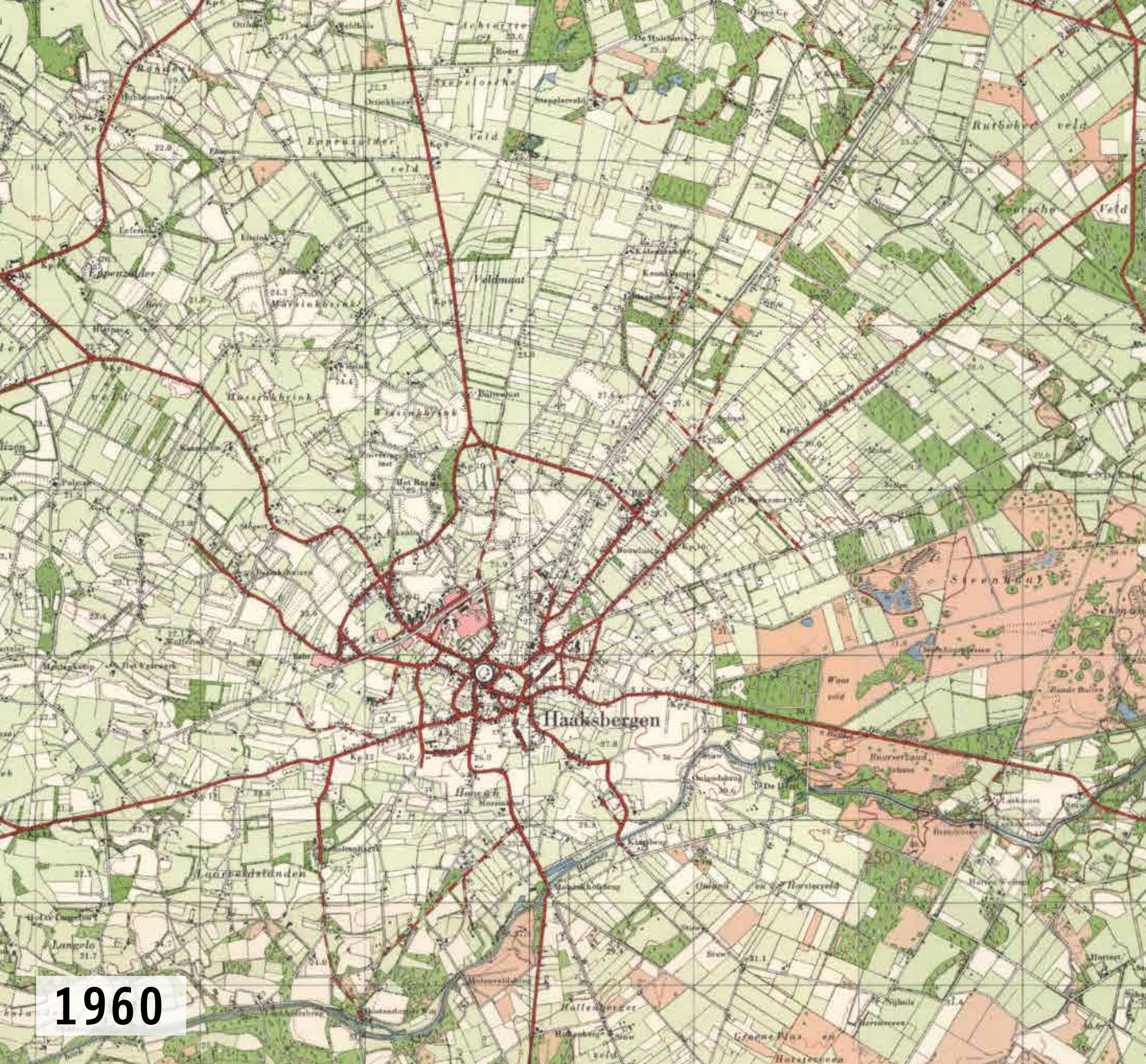
VISIE VOOR SINT ISIDORUSHOEVE

VISIE VOOR BUURSE



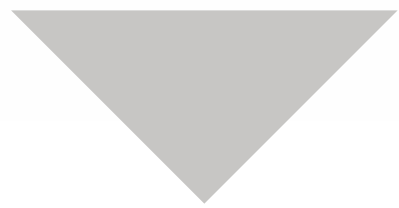
# VISIE VOOR HAAKSBERGEN



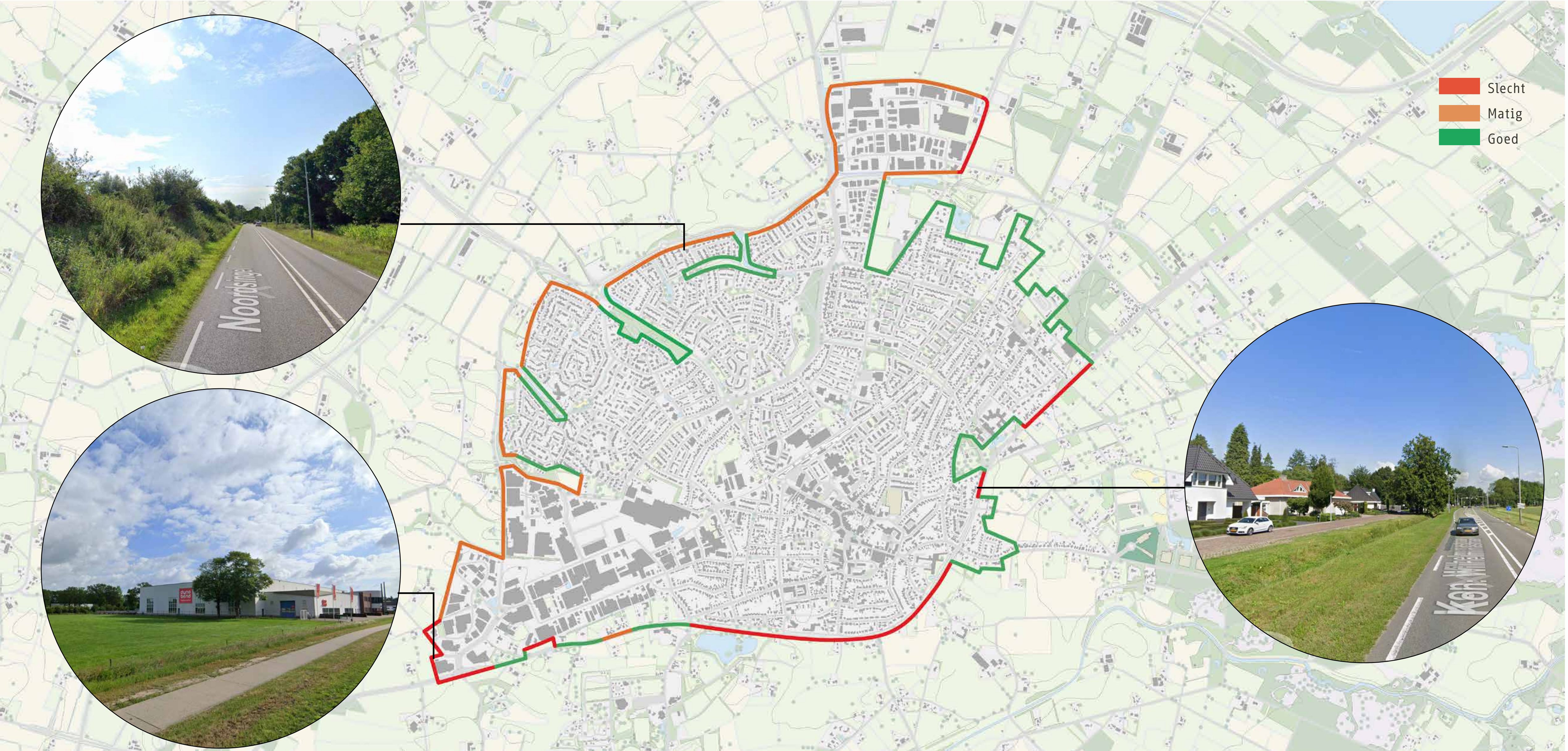


Van dorp in het landschap, naar dorp en landschap



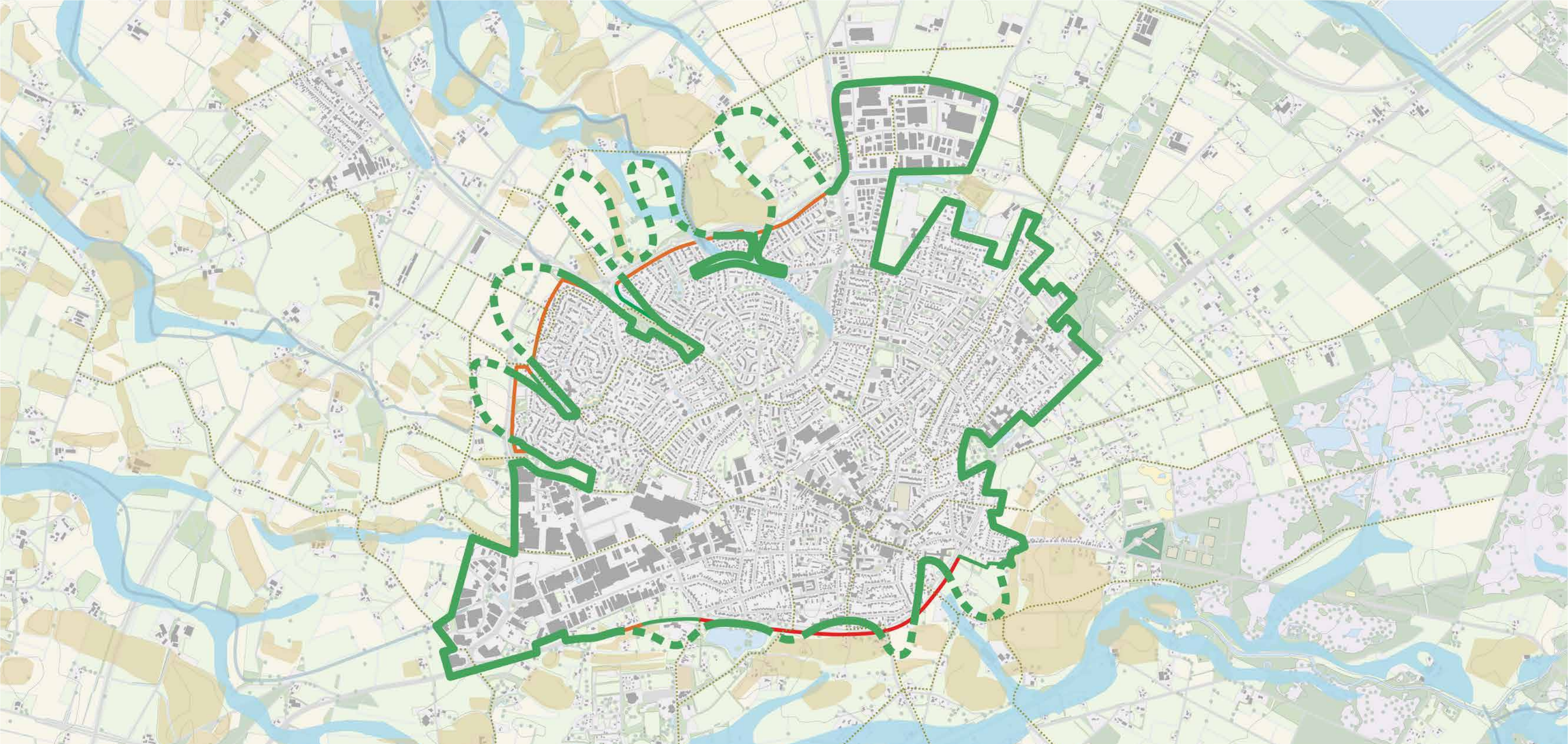






Door tangenten is Haaksbergen afgesloten van het landschap





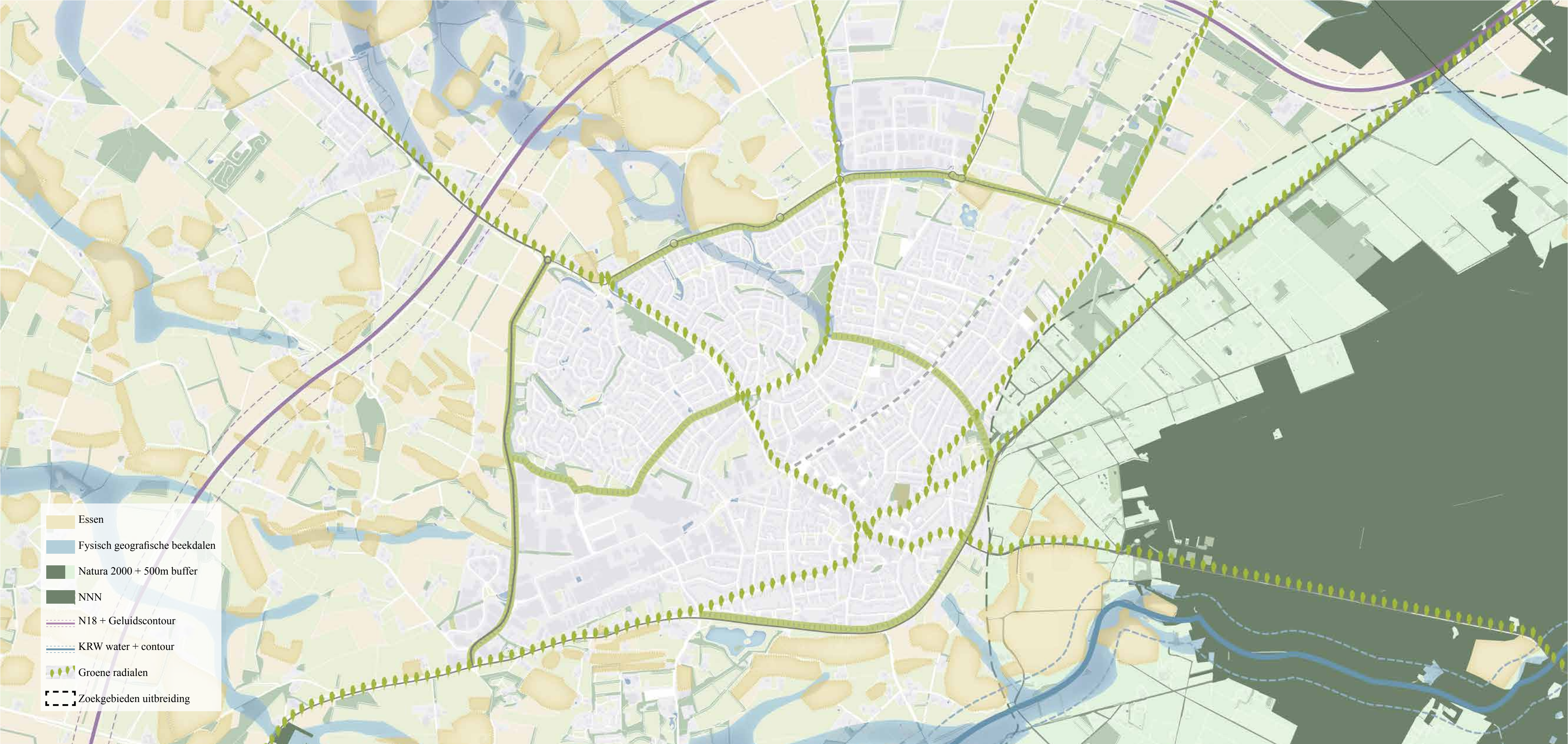
Strategie:

**Randen verbeteren, en dorp en landschap met elkaar verbinden**



**KOERS VOOR WONEN**





Het landschap stuurt waar bouwen mogelijk is,  
tussen de bouwvelden liggen groene vingers van radialen, beken, en essen





Alle mogelijke bouwvelden



# Beoordelingscriteria - wonen

## RUIMTELIJKE KWALITEIT

- 1 Verbetert 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 'adoptereren'

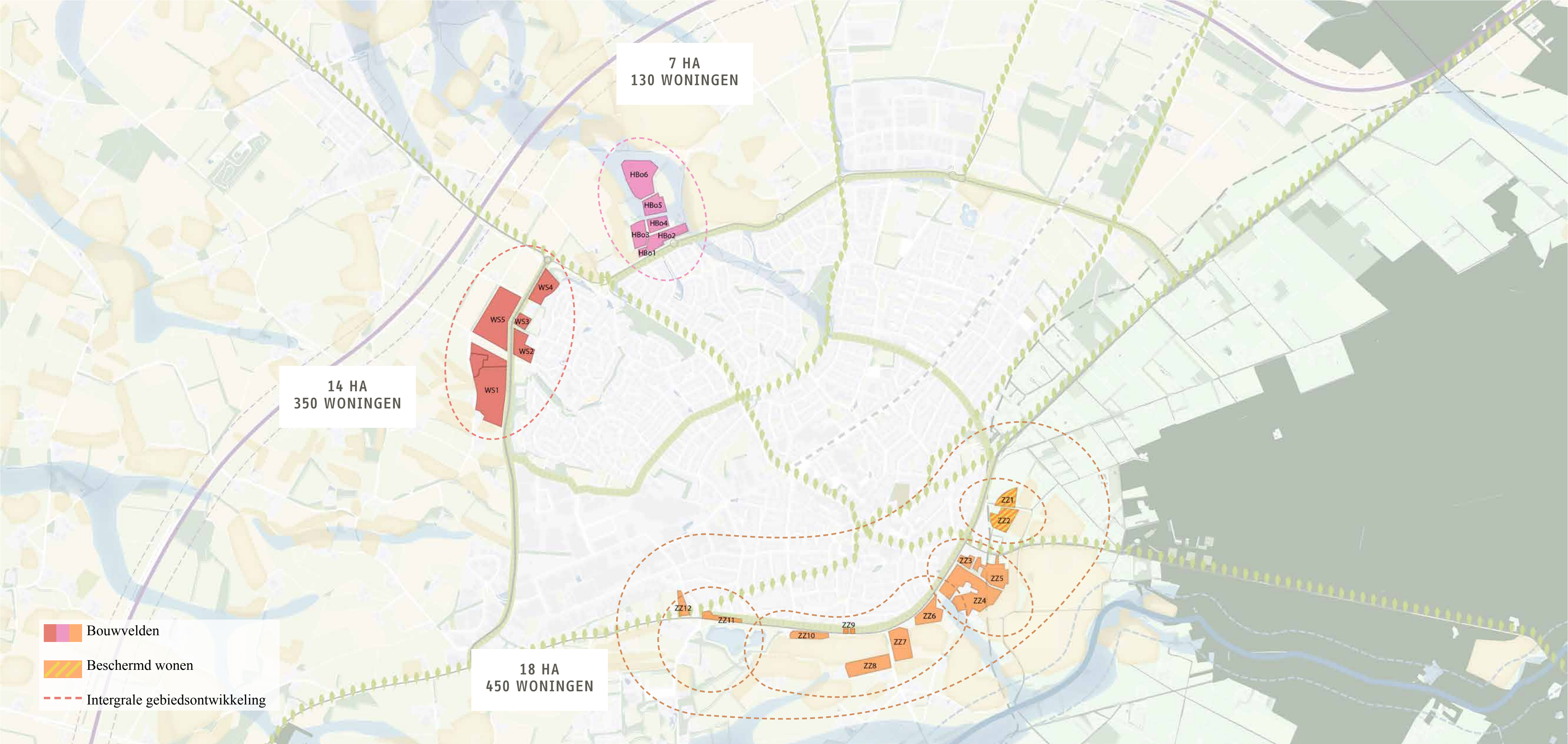
## FUNCTIONEEL/PRAKTISCH

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

## HAALBAARHEID

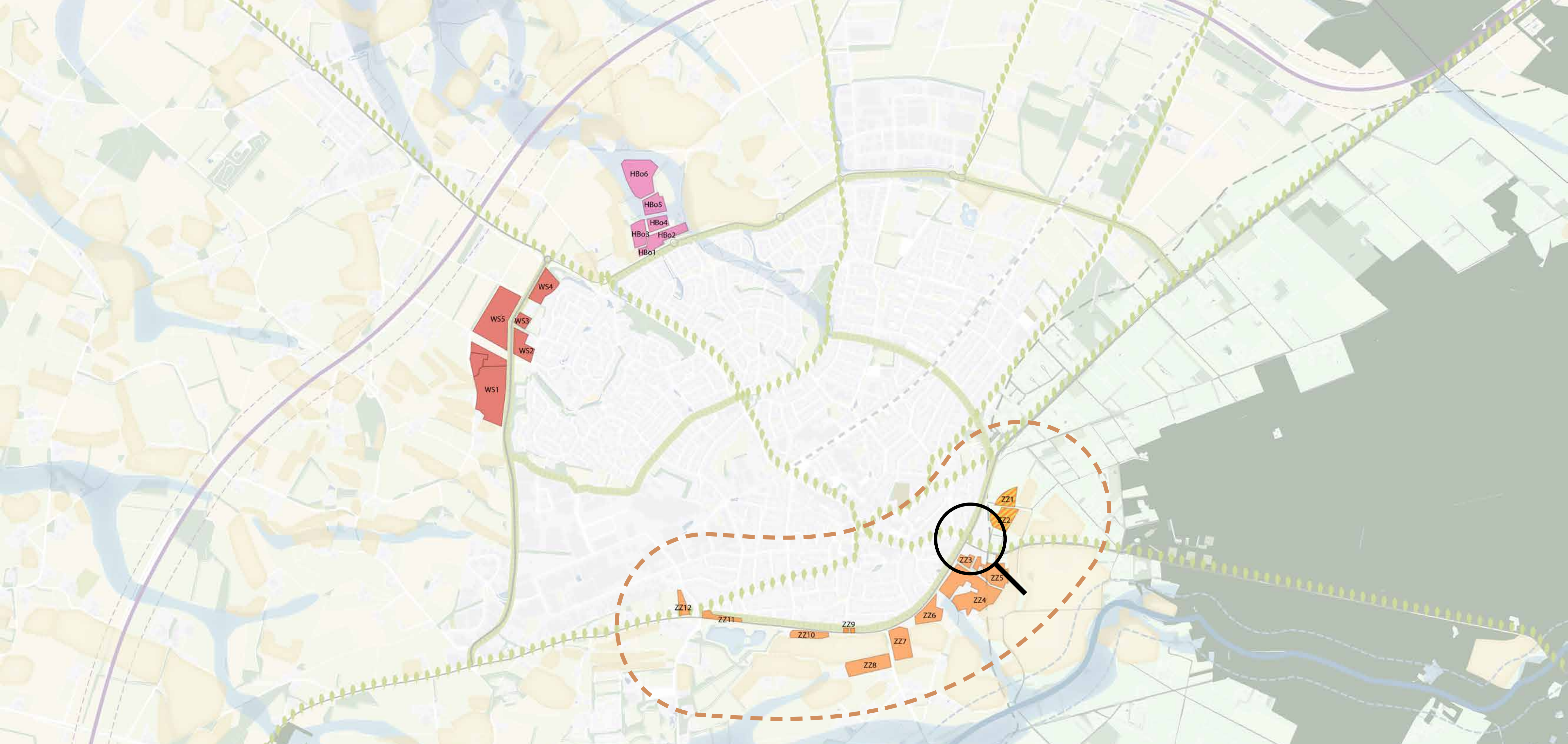
- 12 Financiële haalbaarheid (kosten versus opbrengsten)
- 13 Milieu/randvoorwaarden (beperkingen)
- 14 Provinciaal beleid





Voorkeursscenario: 39 ha = circa 930 woningen





**Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek N18 – Buurserstraat**





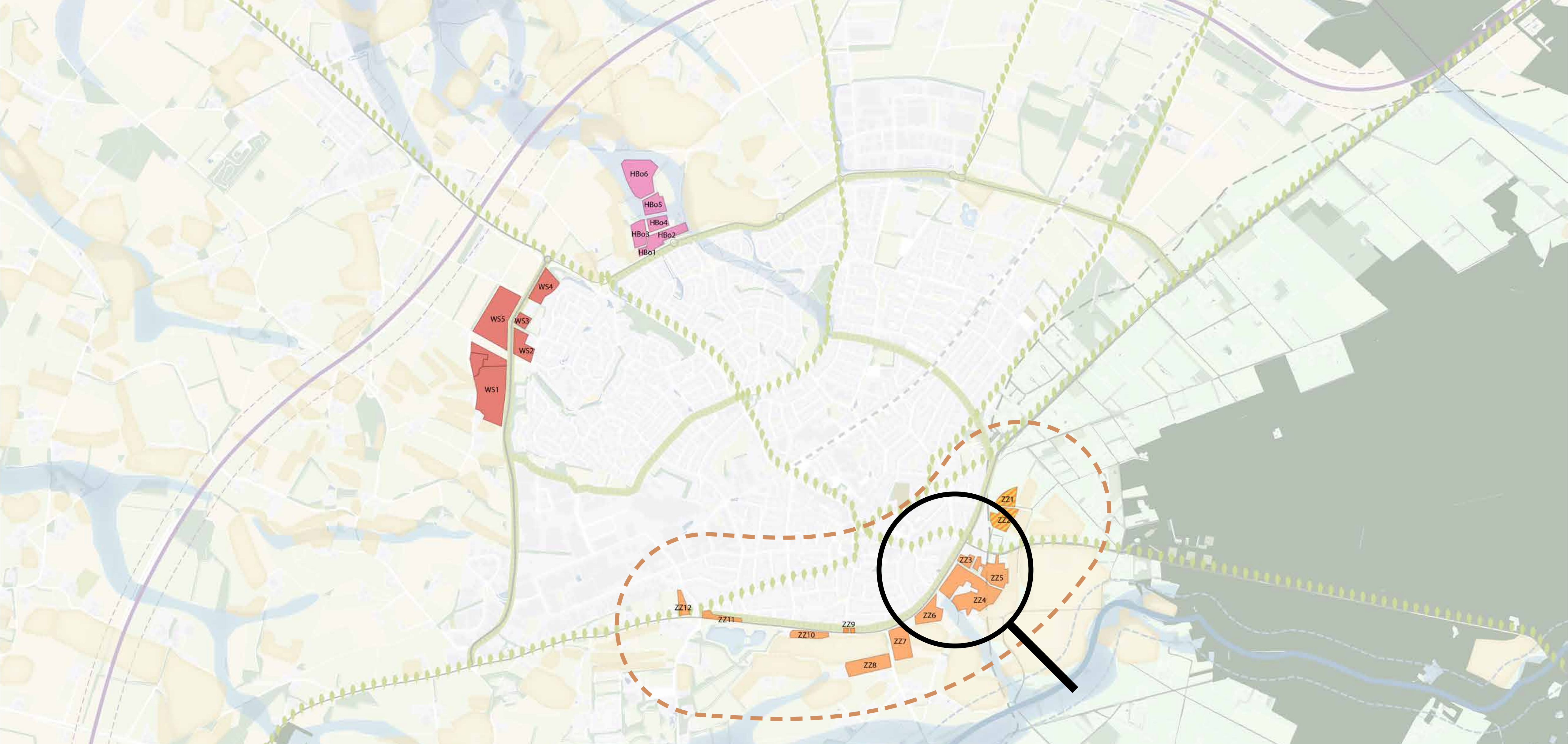
Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek N18 – Buurserstraat  
Huidige situatie





Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek N18 – Buurserstraat  
Visualisatie





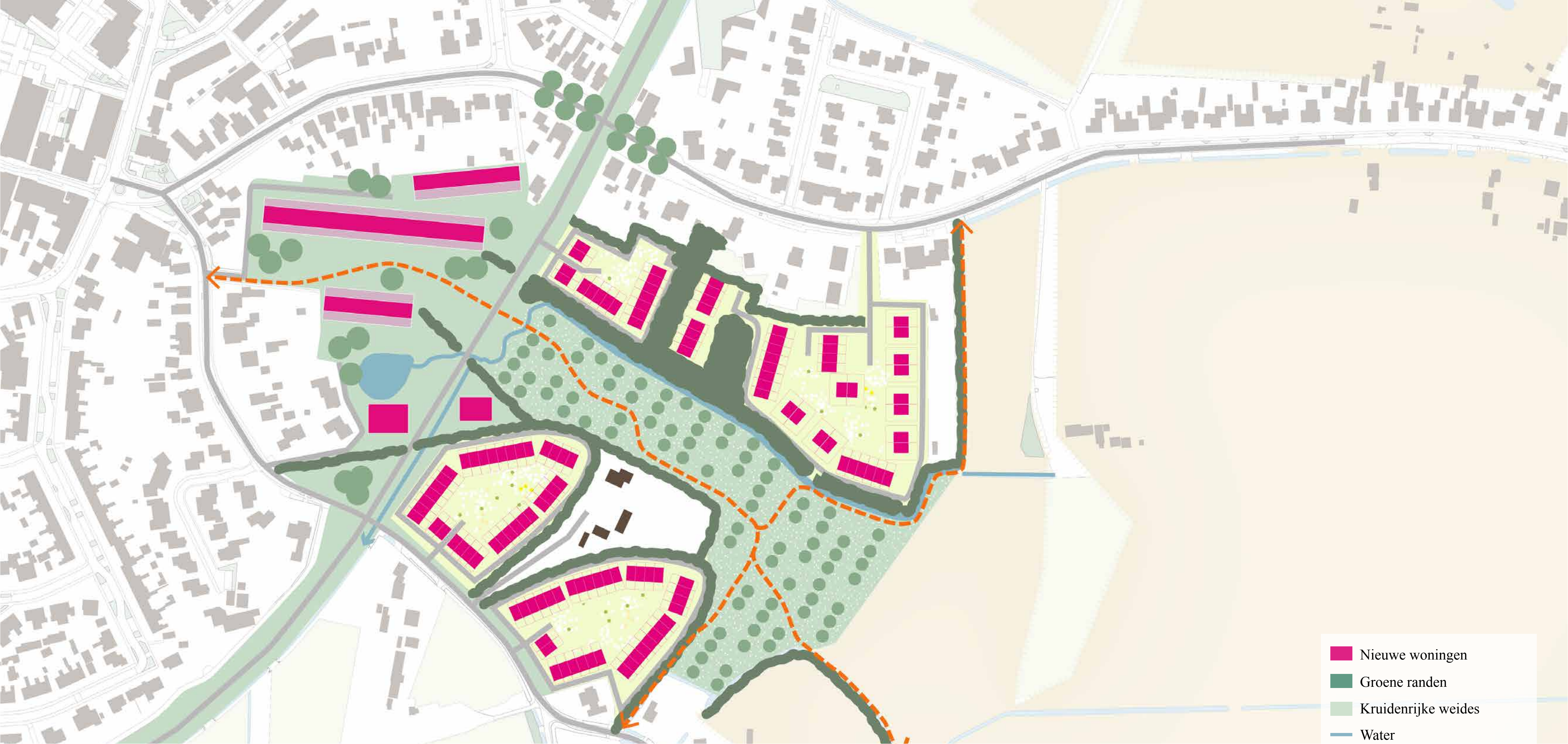
**Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek Klaashuisstraat**





Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek Klaashuisstraat





- Nieuwe woningen
- Groene randen
- Kruidenrijke weides
- Water

Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek Klaashuisstraat. 130 woningen





Referentie: Compact dorps wonen



Referentie: Wonen in hoven



Referentie: wonen aan een boomgaard



Referentie: Voorkanten naar het landschap





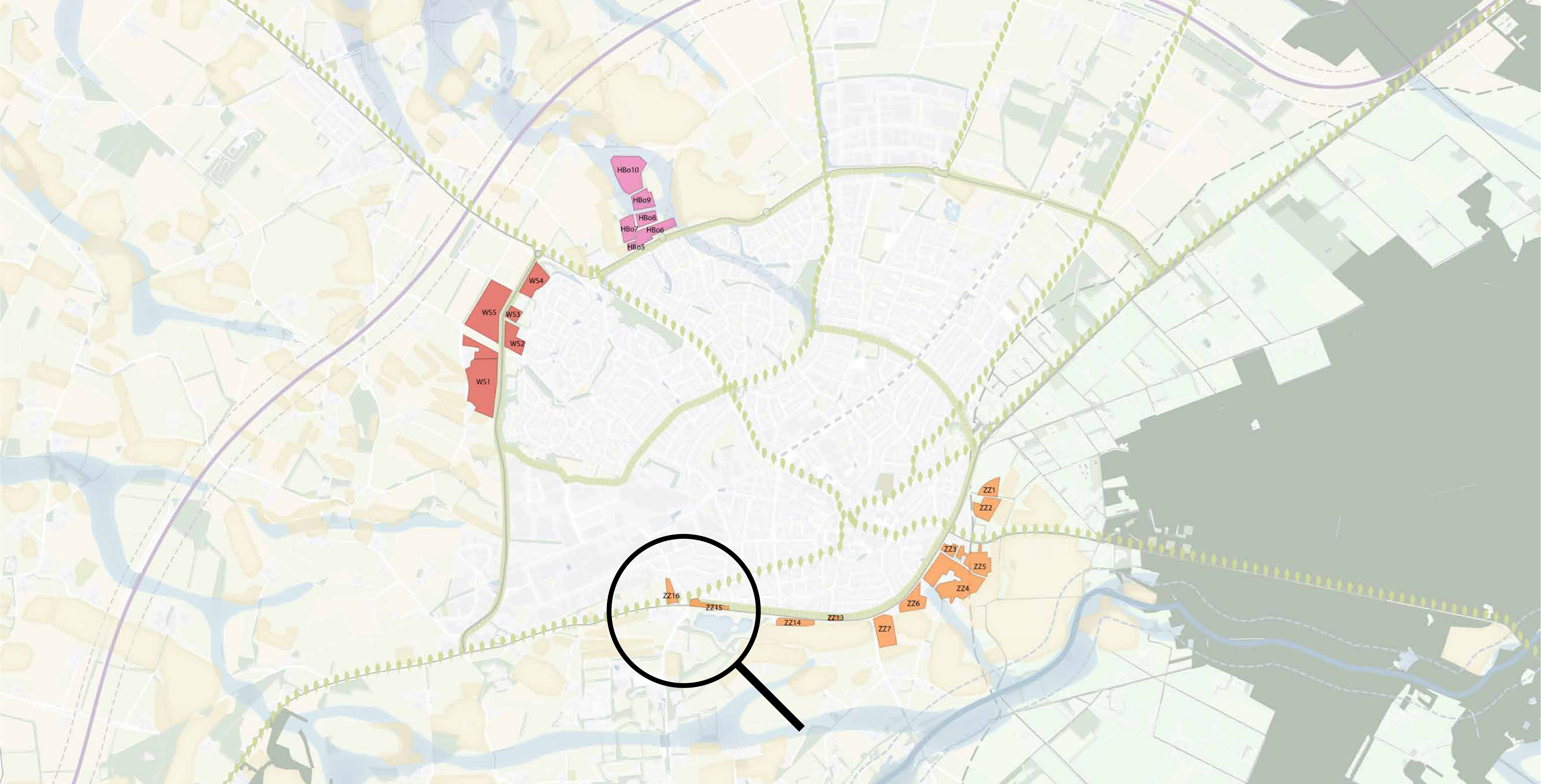
**Woonzorgcentrum Het Saalmerink**  
**Huidige situatie**





**Woonzorgcentrum Het Saalmerink - verbinding met centrum maken**  
**Visualisatie**





Voorbeelduitwerking Entree Scholtenhagen





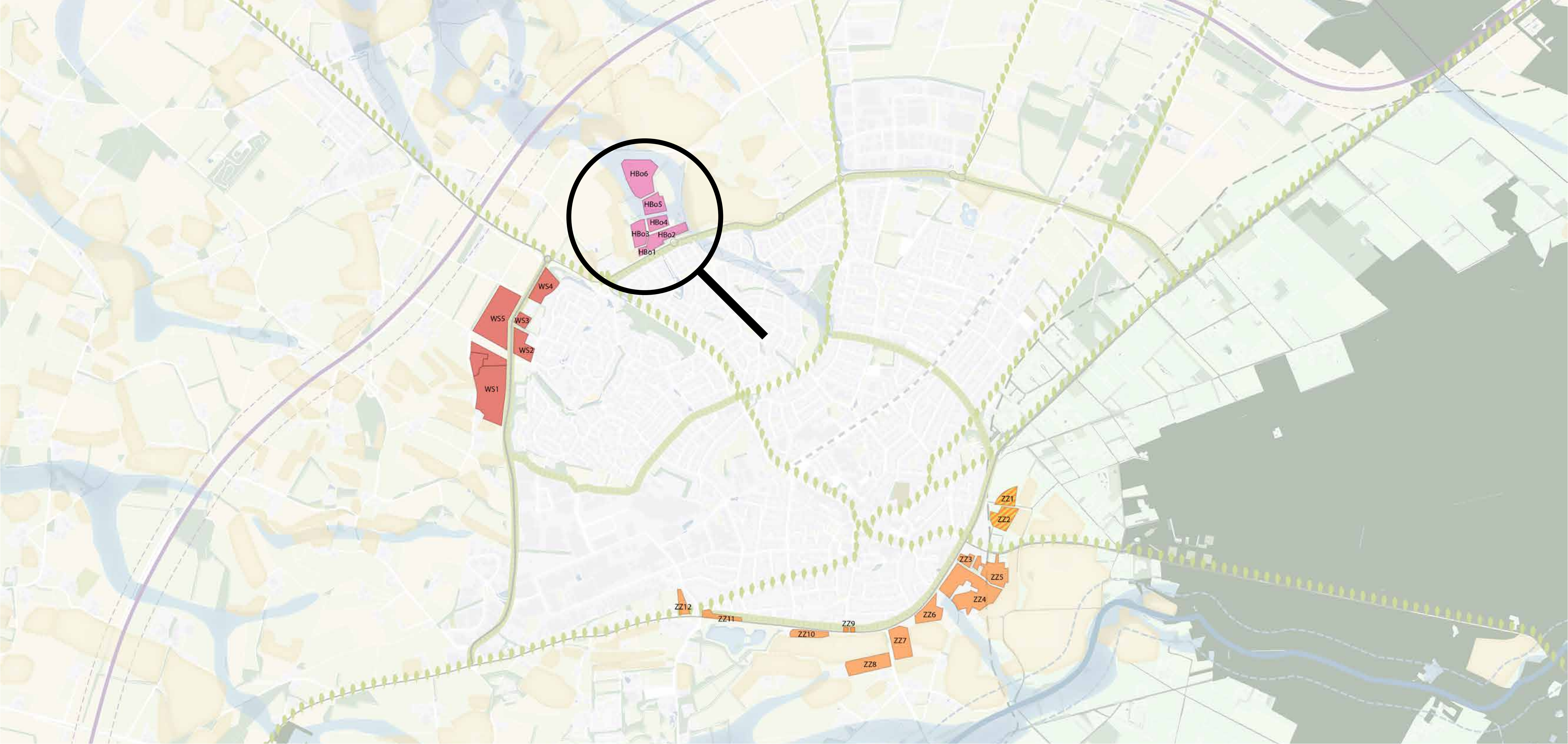
Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek Park Scholtenhagen  
Huidige situatie





Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek Park Scholtenhagen  
Visualisatie





Voorbeelduitwerking Wissinkbrink-west





Wissinkbrink-west - huidige situatie





Hassinkbrink - huidige situatie  
130 woningen





Clusterwoningen in het landschap



Clusterwoningen in het landschap



Geschakelde woningen in relatie tot het buitengebied

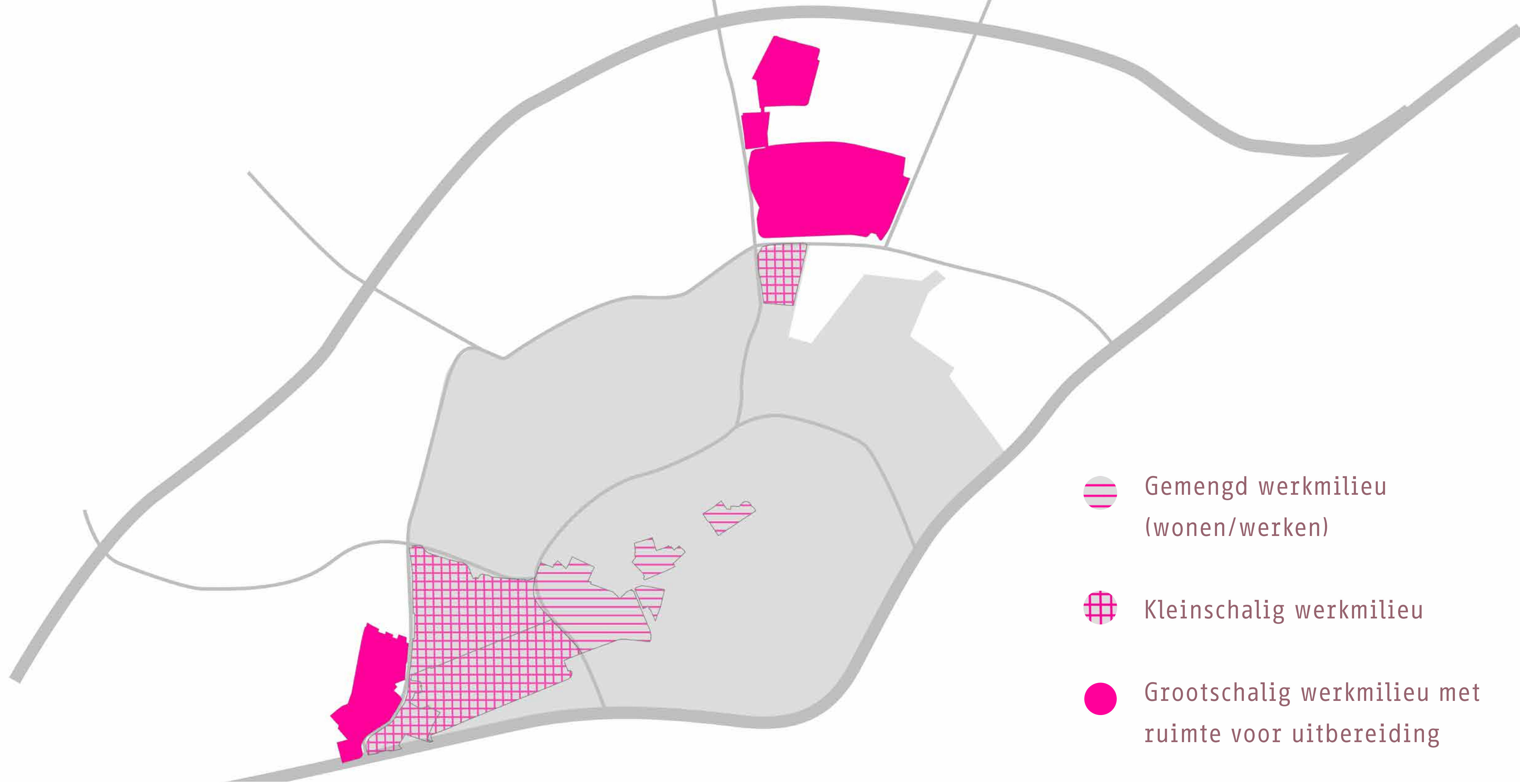


Goede overstekbaarheid Noorsingel randvoorwaardelijk



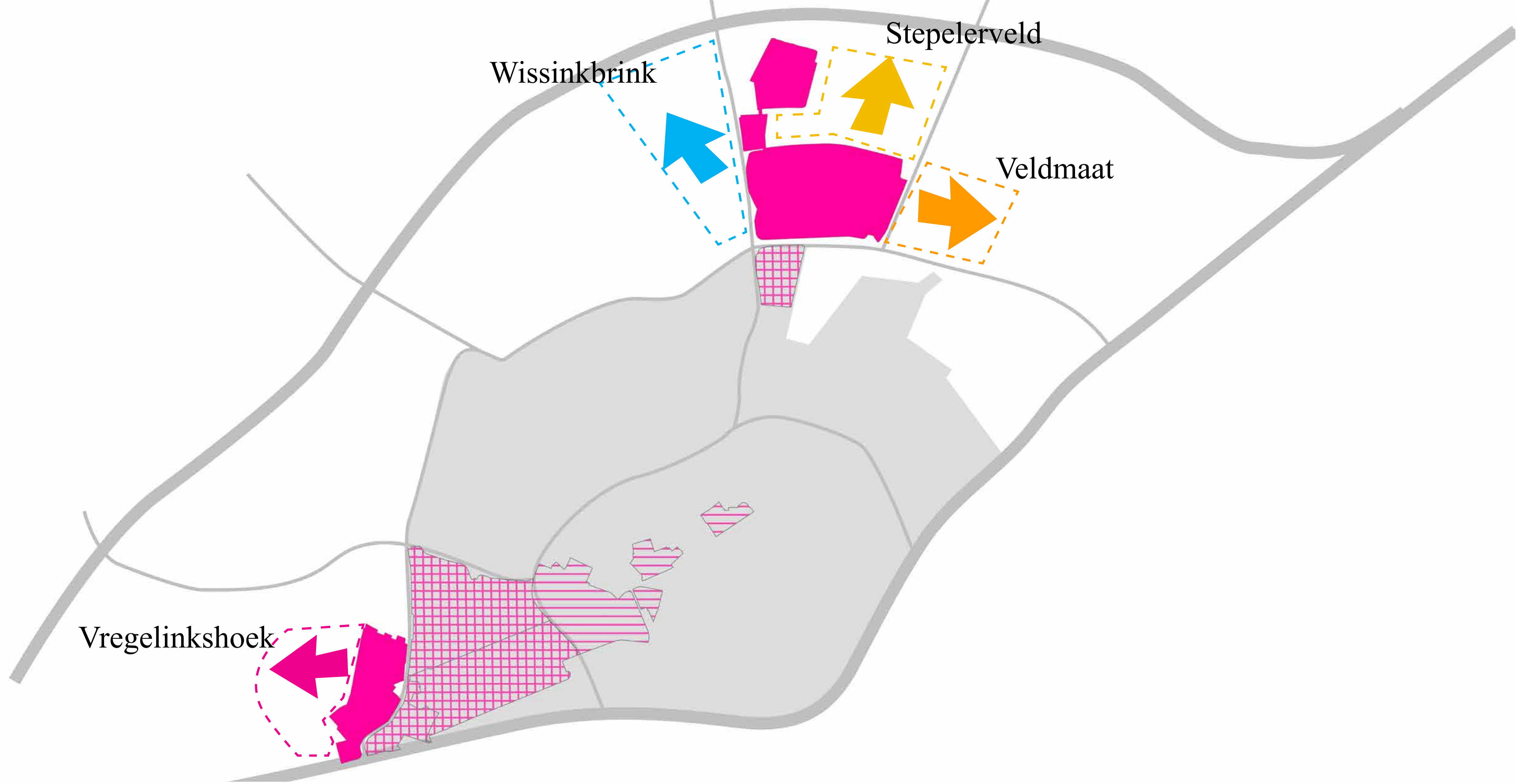
**KOERS VOOR WERKEN**





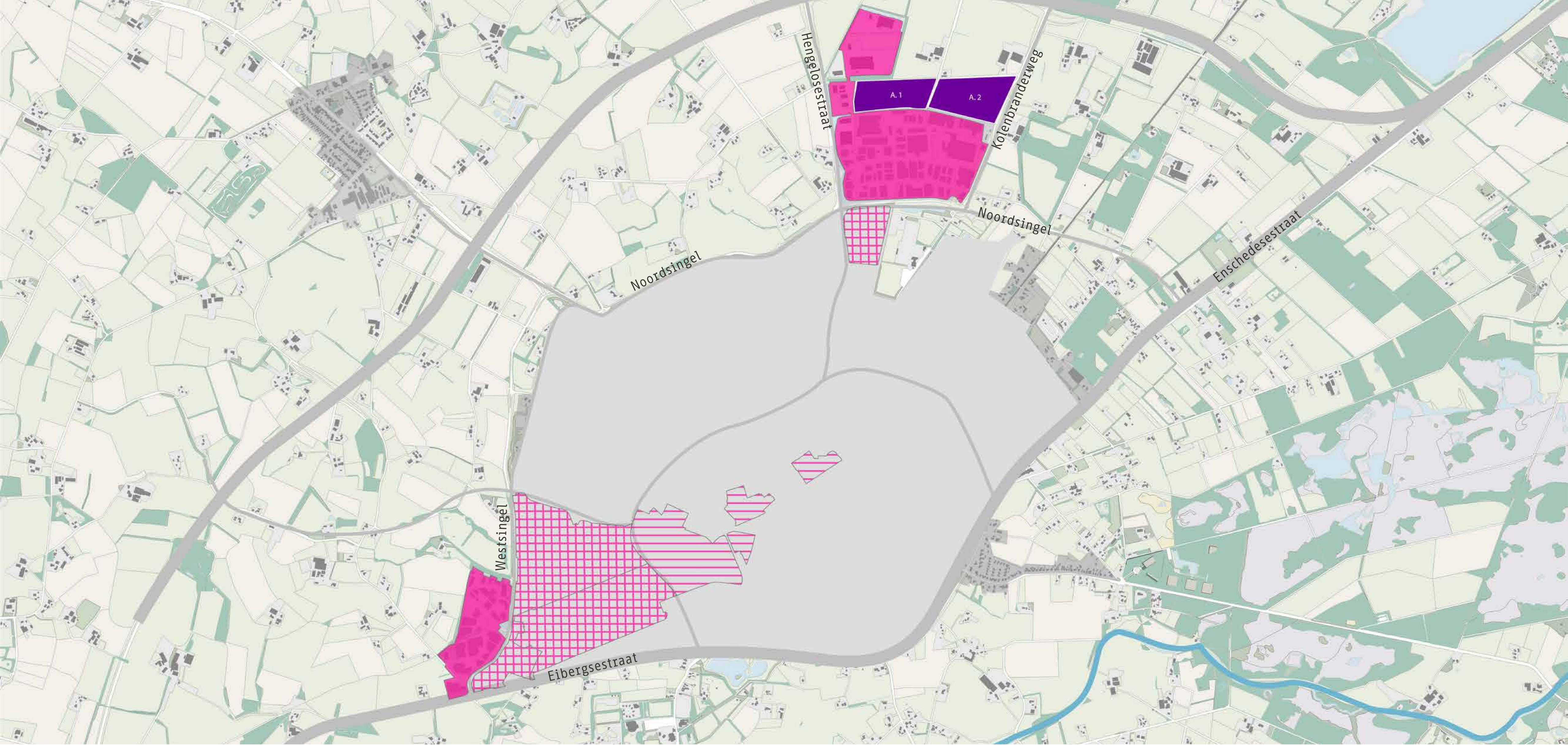
Stap 1 - Waarborg het dorpse karakter door een identiteit toe te kennen aan de verschillende bedrijventerreinen. Hoe dichterbij het dorp, hoe extensiever.





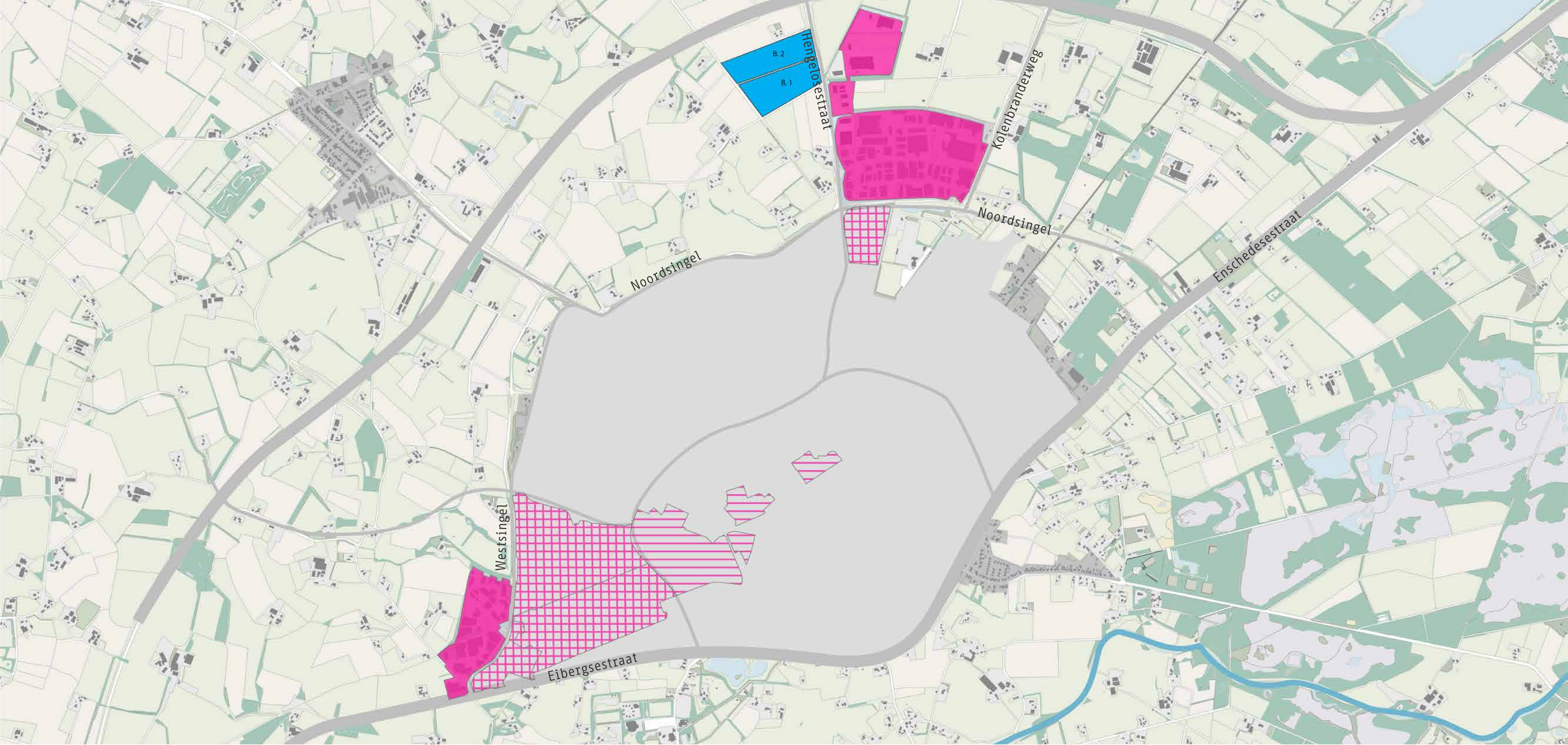
Stap 2 - Verkenning uitbreidingslocaties





Model 1. Stepelerveld





Model 2. Wissinkbrink





Duidelijke spelregels hanteren:

Niet uitgeven tot de weg, goede openbare ruimte, diverse beplanting, ingepast parkeren



**VISIE VOOR SINT  
ISIDORUSHOEVE**





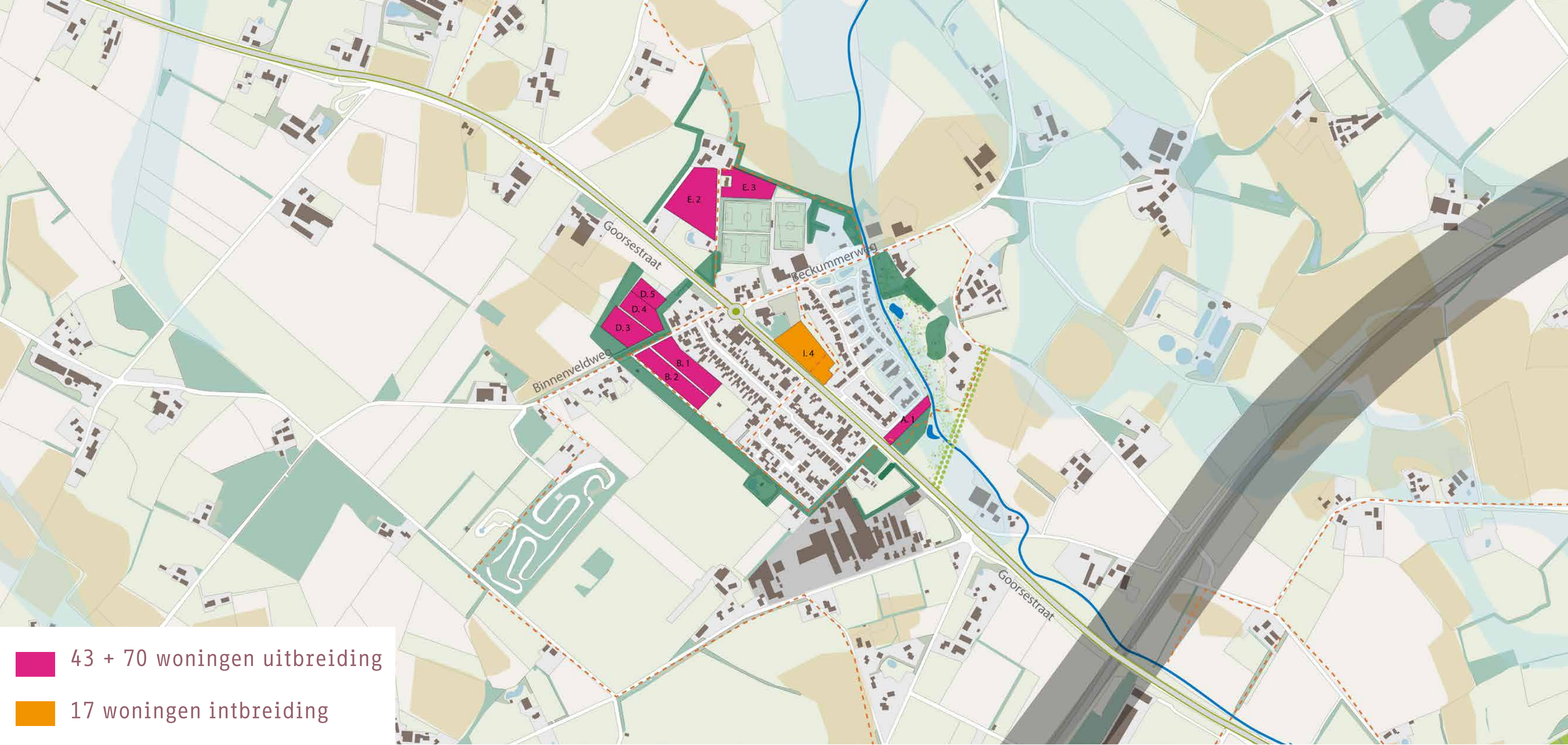
Verkenning in- en uitbreiding St. Isidorushoeve





Verkenning in- en uitbreiding St. Isidorushoeve





Voorkeursmodel in- en uitbreiding St. Isidorushoeve fase 1



# Ruimtelijke kans: afronding van het dorp



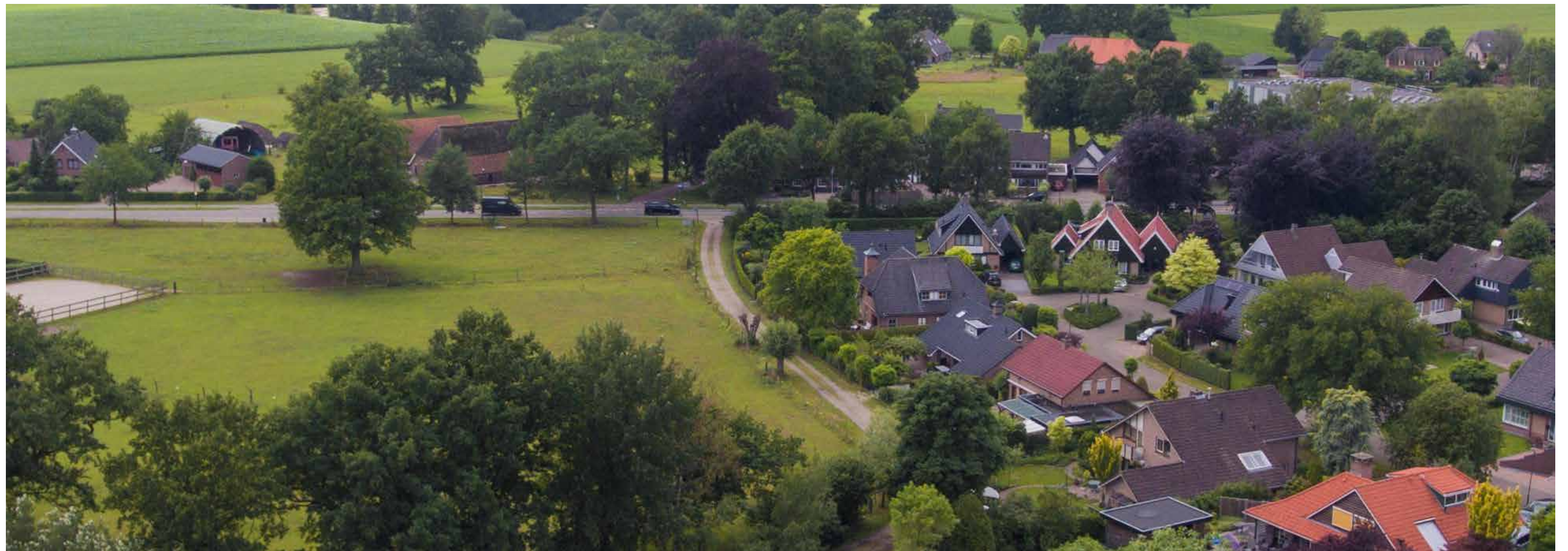
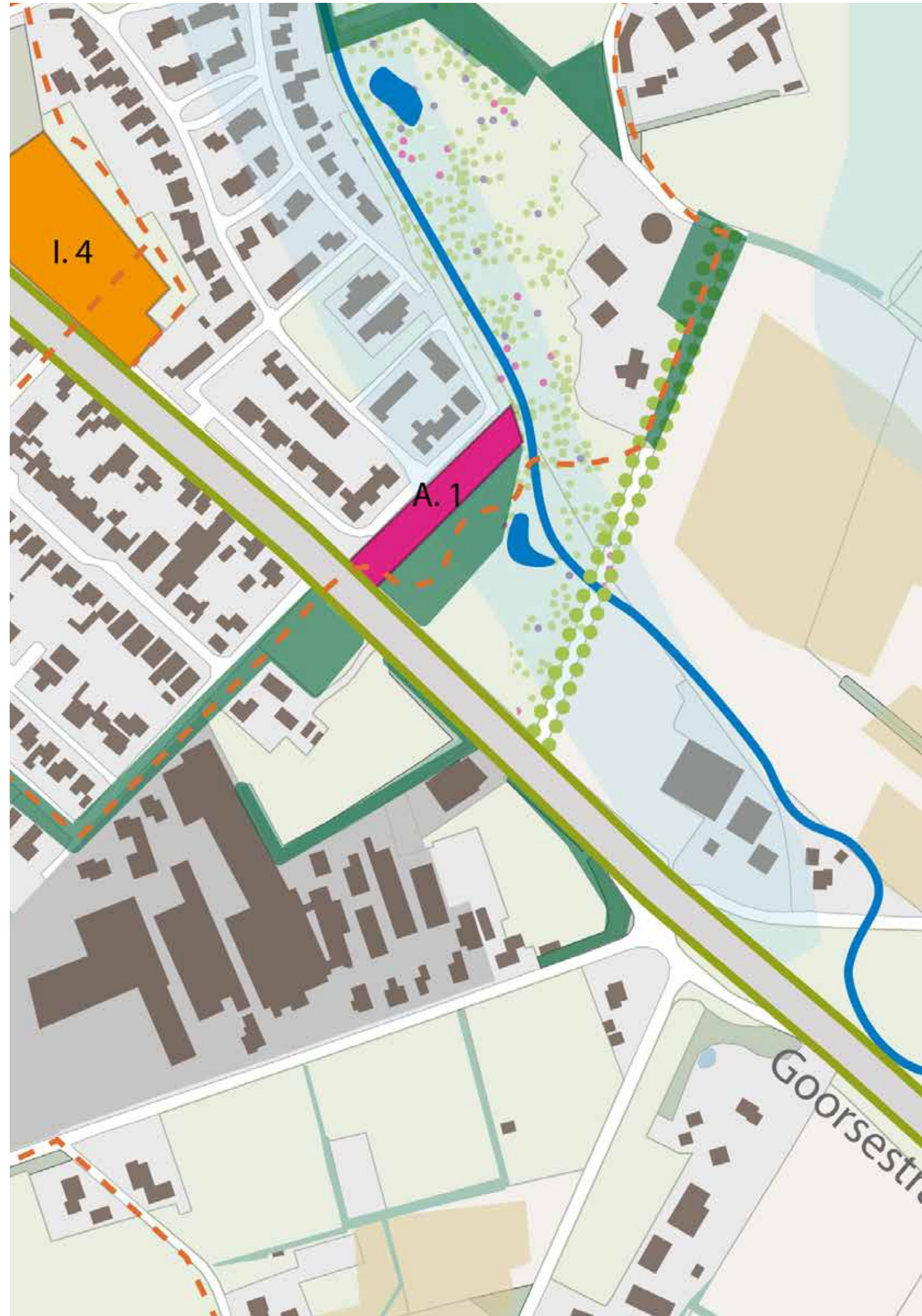


# Ruimtelijke kans: afronding van het dorp





# Ruimtelijke kans: afronding van het dorp





# Ruimtelijke kans: Goorsestraat veiliger maken



nu 20m breed inclusief bermen, stoep, en ventweg





Ruimtelijke kans: Goorsestraat veiliger maken  
Voorbeelden voor een N-weg in een dorp





**Ruimtelijke kans: Goorsestraat veiliger maken**





**Ruimtelijke kans:** Goorsestraat veiliger maken  
Randvoorwaardelijk voor woningbouwontwikkeling



**VISIE VOOR BUURSE**



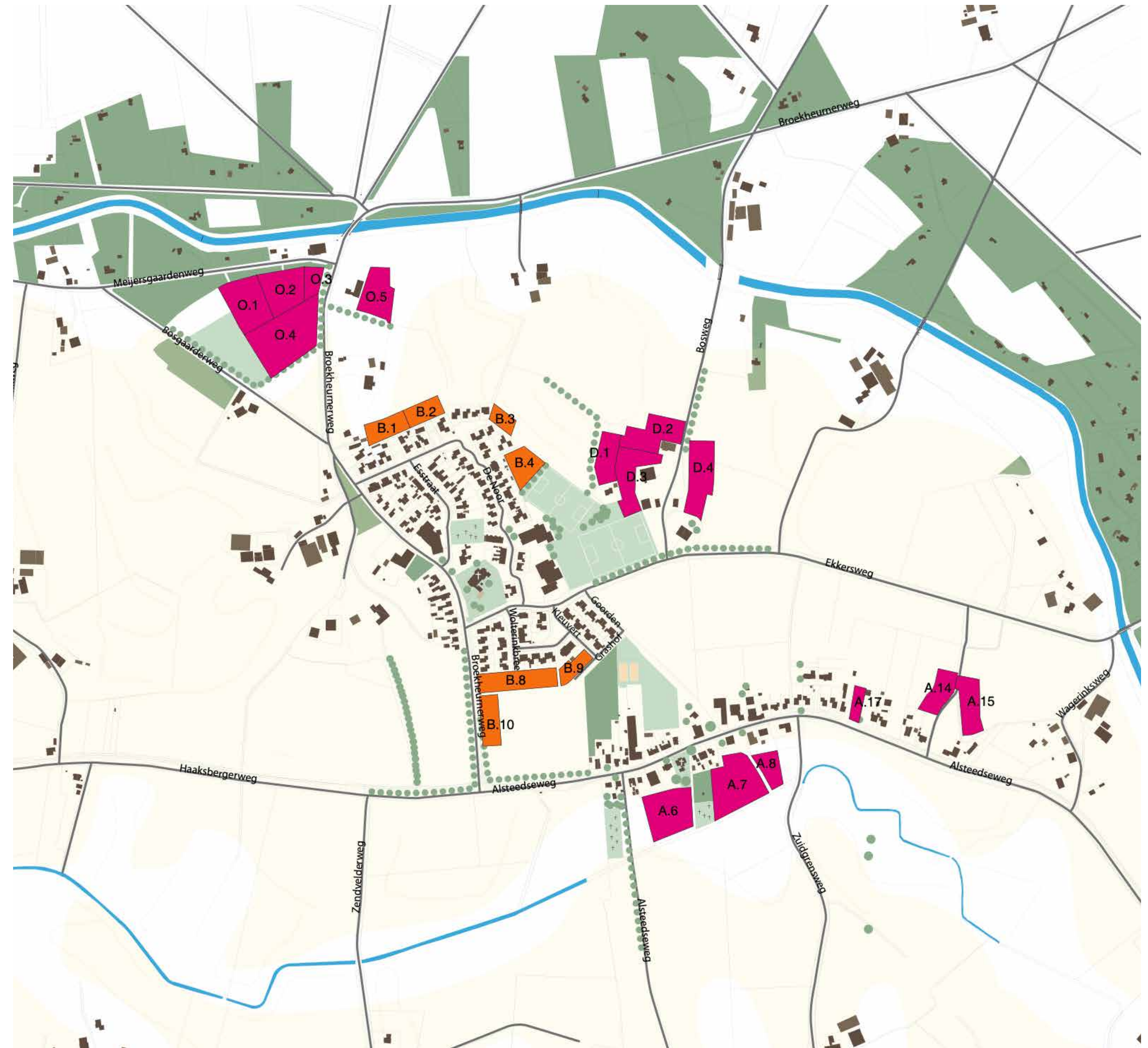
# Buurse 2030

Verder bouwen aan het karakteristieke  
woonlandschap van het 'eiland van Buurse'

Ruimtelijke pilot | 31 mei 2011

**STROOTMAN**  
Landschapsarchitecten

Piraeusplein 37  
1019 NM Amsterdam / NL  
www.strootman.net  
bureau@strootman.net  
T. +31(0)20-419.41.69  
E. +31(0)20-419.06.17







Overzicht in- en uitbreiding locaties Buurse





Voorkeursmodel in- en uitbreiding Buurse. "Behouden van twee losliggende dorpen"





Voorbeelduitwerking nieuw erf zuidzijde Buurse





Voorbeelduitwerking nieuw erf zuidzijde Buurse



# Ruimtelijke kans: Inbreiding en transformatie



Activeren dorpshart



## SCENARIO 4

### Nieuwbouw school + gemeenschapshuis



+	Religie	125 m2
👥	Cultuur & Ontmoeten	530 m2
🎓	Onderwijs	360 m2
🏃	Sport & Gezondheid	968 m2
📐	TOTAAL	1.983 m2



Samenvoegen onderwijs, sport & gezondheid op bestaande locatie.  
Gedeeltelijke samenwerking.



#### Algemene consequenties:

Samenwerking heeft financiële voordelen.  
Plek voor schietvereniging in nieuwbouw.  
Nieuwe bouwlocaties voor nieuwbouw woningen.  
Soortgelijke oplossing als in Luttenberg.

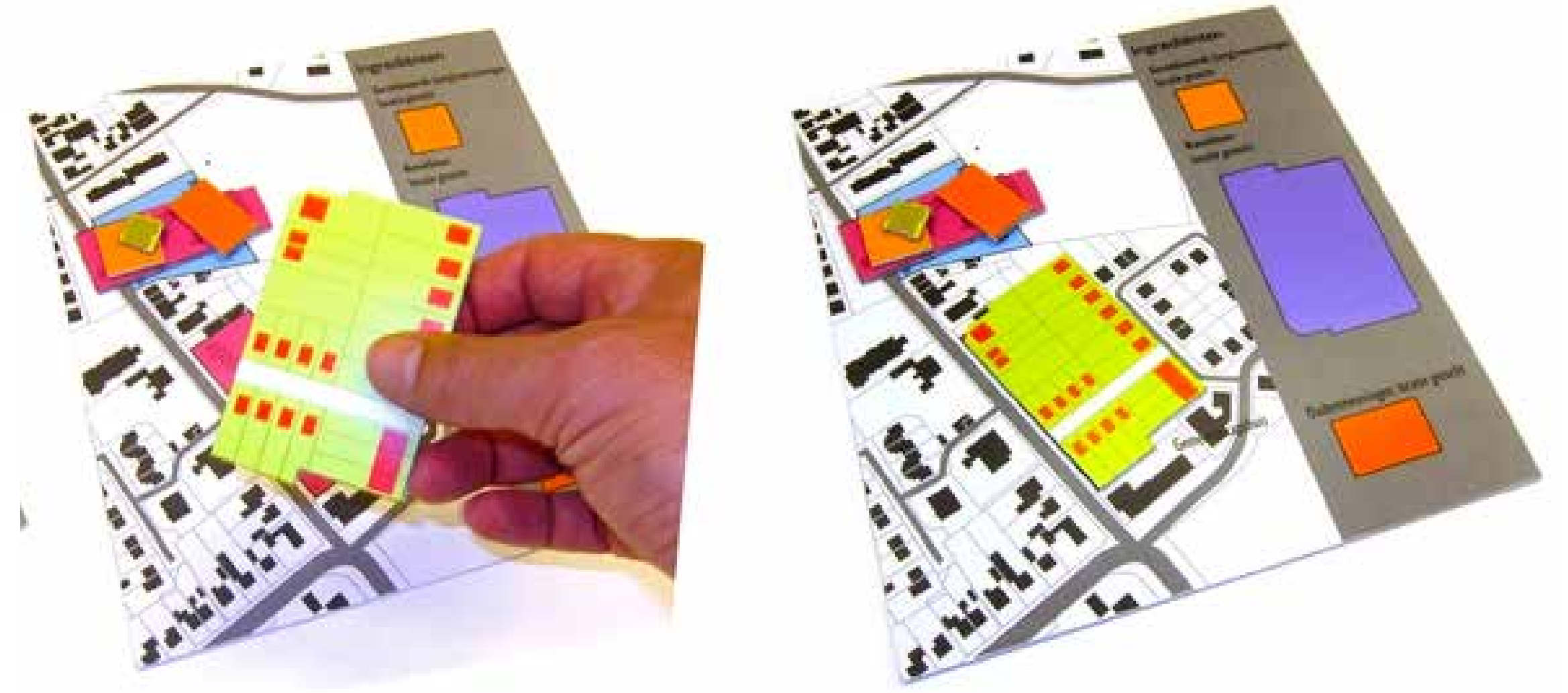
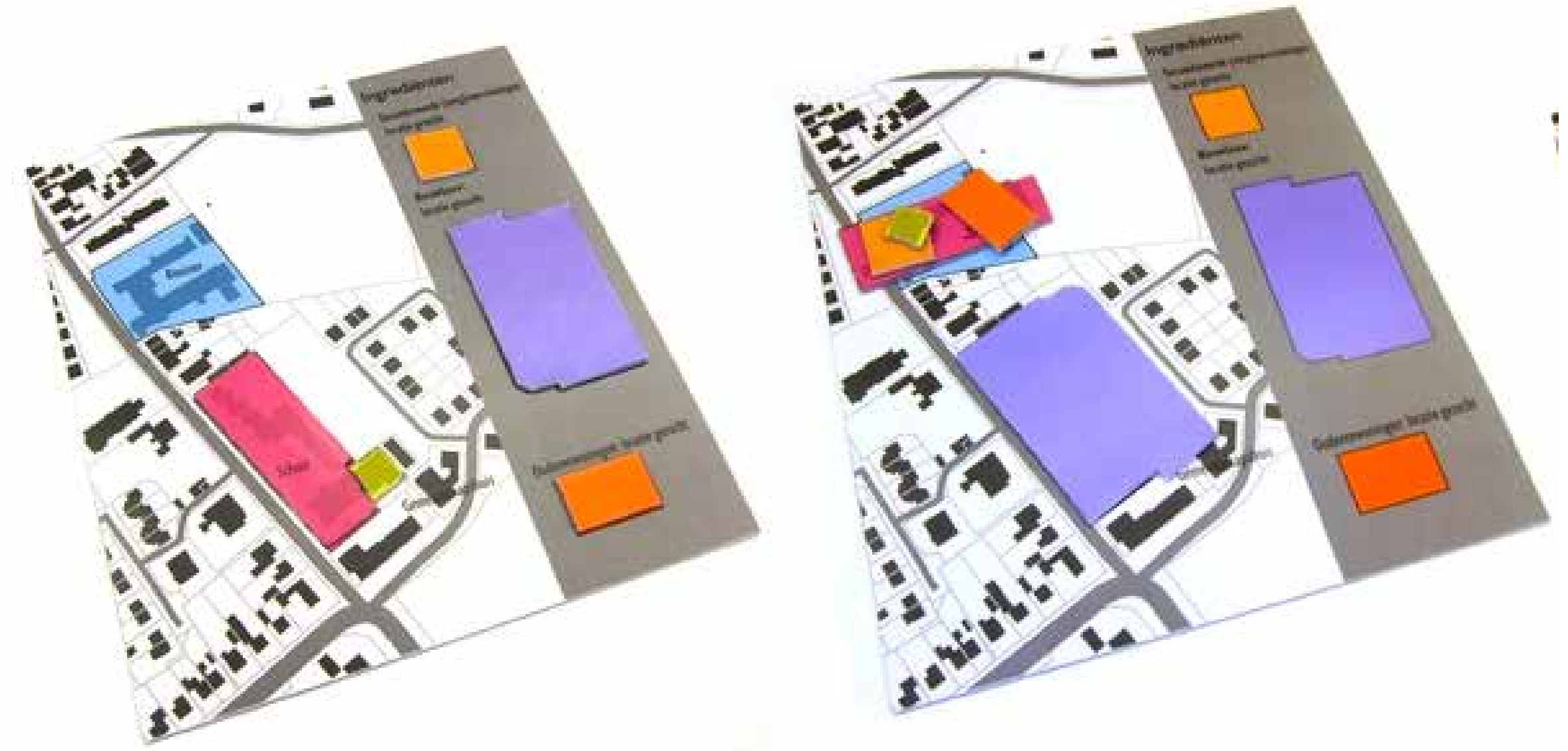
#### Consequenties per gebouw:

- Trefkoel**
  - o Nieuwbouw gemeenschapshuis volgens eigen plan.
  - o Exploitatiekosten lager, denk ook aan omni-vereniging.
  - o Grotere sportzaal met meer mogelijkheden.
- Basisschool**
  - o Nieuwbouw schoolgebouw volgens eigen plan.
  - o Waarschijnlijk inkrimping aantal klaslokalen.
  - o Door samenwerking meer geld naar onderwijs.
- R.K. Kerk**
  - o Gaat uit de eredienst.
  - o Herbestemming tot appartementen in de kerk.
  - o Nieuwe woningen rondom de kerk in de 'tuin'.
  - o De uitstraling van de kerk blijft behouden.
  - o Er is een externe partij nodig voor de financiering.
- Irenegebouw**
  - o Het gebouw zal verdwijnen.
- Kleine Kerk**
  - o Omvormen tot cultureel & zingend centrum van dorp.
  - o Hierdoor ontstaan nieuwe inkomstenbronnen.

Ruimtelijke kans: inbreiding en transformatie

Wordt al aan gewerkt!

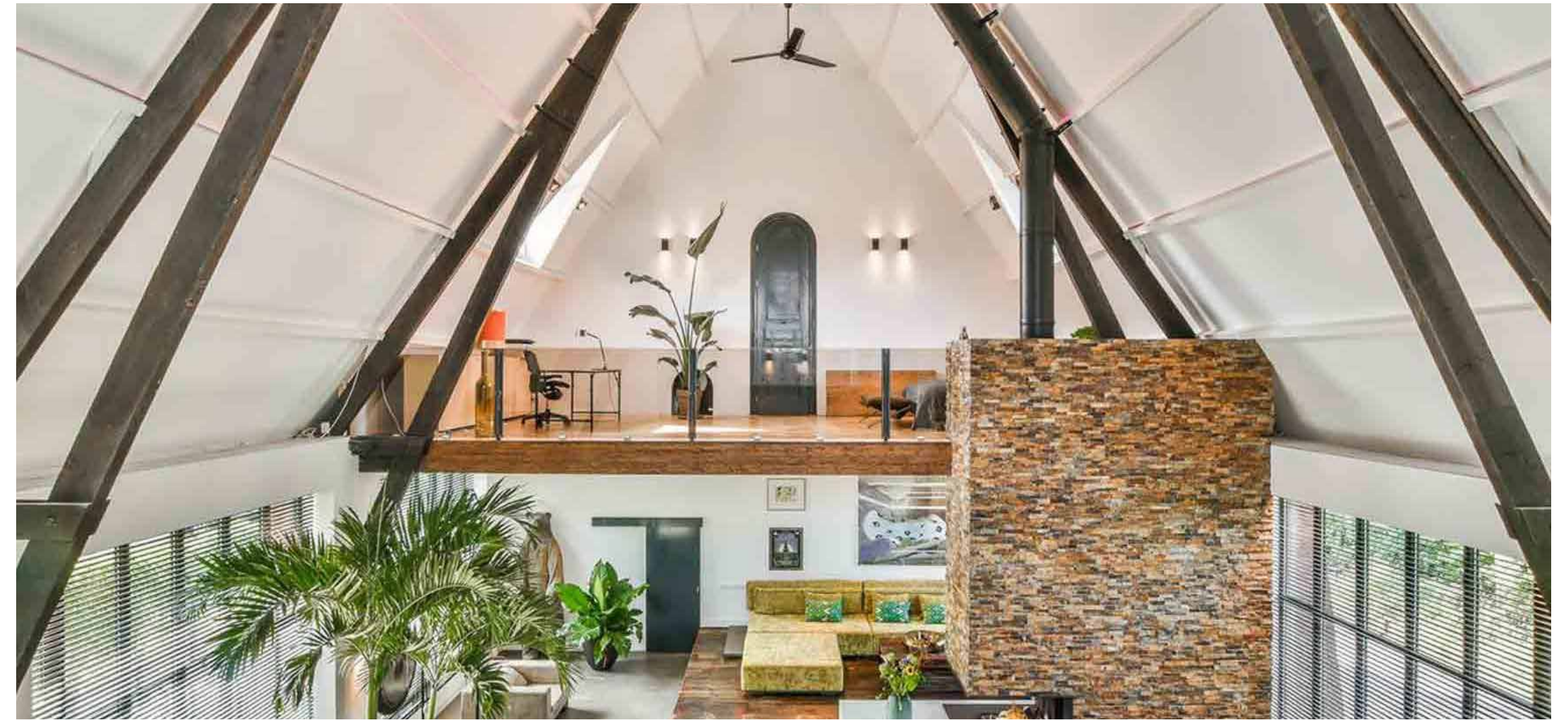
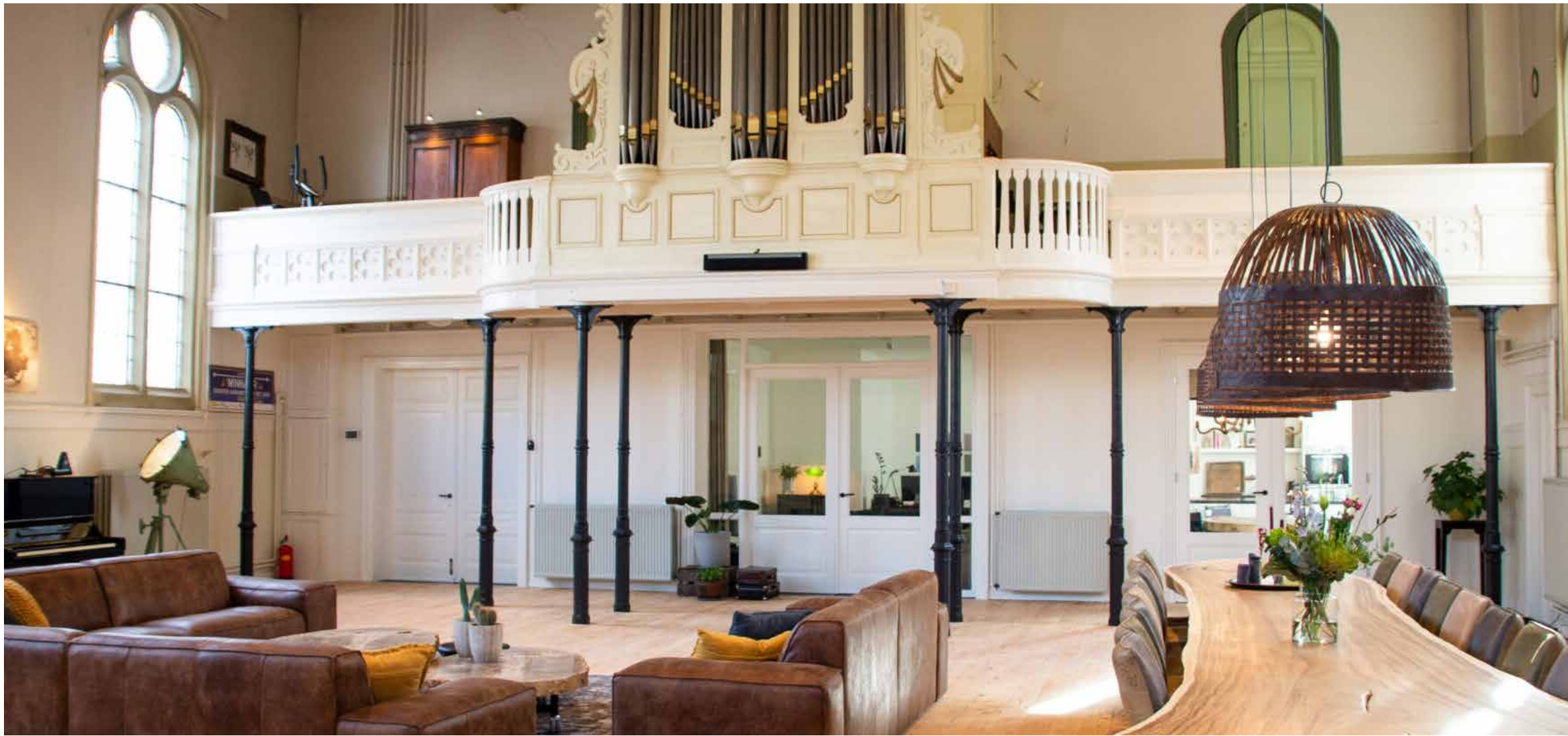




Ruimtelijke kans: transformatie

Referentie klooster Zijtaart - winnaar 1e Brabantse stijlprijs





**Ruimtelijke kans: transformatie**  
Referentie wonen en programmering van de kerk





# STRUCTUURVISIE HAAKSBERGEN - ADDENDUM

WOON- EN WERKLOCATIES - PRESENTATIE