



# STRUCTUURVISIE HAAKSBERGEN - ADDENDUM

ONDERZOEK WOON- EN WERKLOCATIES - PRESENTATIE

# STRUCTUURVISIE 2030

Haaksbergen: groenste dorp van Twente

december 2013  
NL.IMRO.0158.SV1001-0002



Structuurvisie Haaksbergen 2030 (2013)

# 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](http://www.strootman.net)  
[buurse@strootman.net](mailto:buurse@strootman.net)  
T +31(0)20-419.41.69  
E +31(0)20-419.06.17



Buurse 2030 (2011)

# OPGAVE VOOR WONEN EN WERKEN

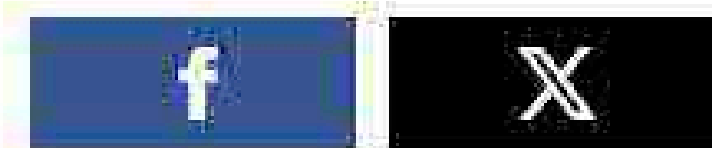
**WOONOPGAVE**

# Grote vraag naar woningen in Haaksbergen

## Vraag naar woningen in Haaksbergen overstijgt aanbod in de toekomst

HAAKSBERGEN - Haaksbergen moet snel nieuwe plannen voor woningbouw ontwikkelen. Uit een analyse blijkt dat tot 2026 exact 583 nieuwe woningen nodig zijn.

Redactie 15-05-17, 09:42



## Huis kopen is overal lastig, maar in Haaksbergen ben je pas echt de sjaak: 'Aanbellen, bod doen, verkocht'

HAAKSBERGEN - Een huis kopen is overal in Twente momenteel een moeilijke opgave. Maar nergens daalde het aanbod zo sterk als in Haaksbergen. Patrick Strizenau (27) en zijn vriendin Larissa Bosch (23) kunnen erover meepraten.

Ron Hemmink 13-01-22, 20:16 Laatste update: 13-01-22, 21:25

# Wat is er gebouwd in Haaksbergen in de periode 2019-2023?

|                    | Hoeveelheid<br>woningen            | Soort woningen                                    |
|--------------------|------------------------------------|---|
| Kempke             | 40 woningen<br>(sloop 96 woningen) | Appartementen en beneden/<br>bovenwoningen        |
| Groenrijck         | 36                                 | 2 <sup>1</sup> kappers en vrijstaand              |
| De Eik             | 25                                 | 2 <sup>1</sup> kappers en vrijstaand              |
| Hassinkborgh       | 10                                 | Rijwoningen                                       |
| Buurse             | 5                                  | Rijwoningen                                       |
| St. Isidorushoeve  | 25                                 | 2 <sup>1</sup> kappers, rijwoningen en vrijstaand |
| Barginkshoeve      | 11                                 | Appartementen                                     |
| Frankenhuisterrein | 26                                 | Appartementen / rijwoningen                       |
| Wonen op de Bond   | 31                                 | Rijwoningen                                       |
| <b>Totaal</b>      | <b>209</b>                         |   |

# 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

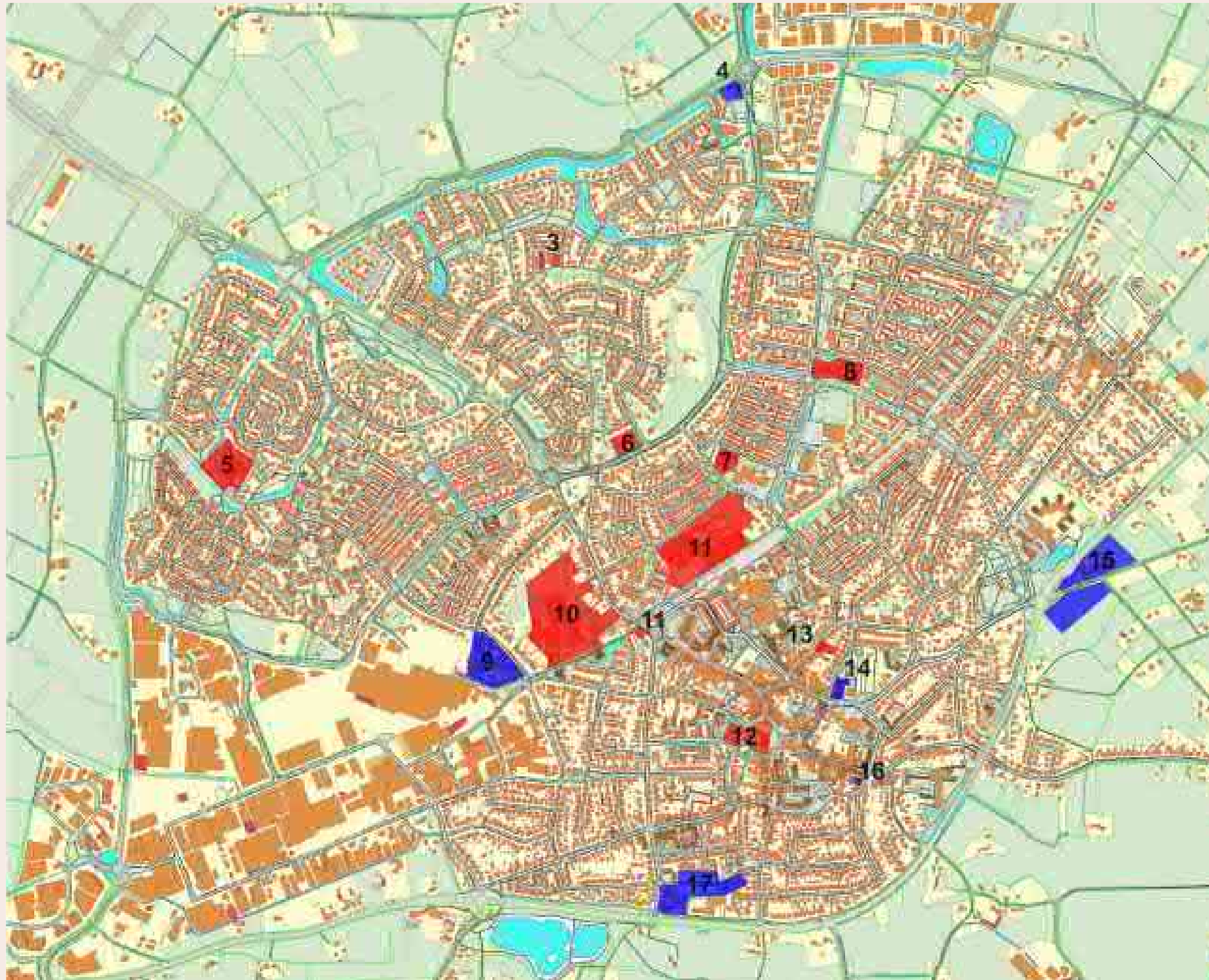
\*\* "De ambitie van onze gemeente is groter dan de lange termijnbehoefte op basis van de Primos prognose (2020) (230 woningen) en het plus scenario (385-445 woningen). Dit komt mede voort uit de grote landelijke ambitie (in de Nationale woon- en bouwagenda is een lange termijn doel van 900.000 woningen 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."

# Ladder duurzame verstedelijking





# Er zijn wel veel inbreidingslocaties, maar die zijn complex en kosten veel tijd



In de planning:

Harde plannen 202 woningen

Zachte plannen 447 woningen

Totaal 649 woningen

 Initiatiefase / ontwerpfase

 Transformatie / uitvoeringsfase

Het college van B&W wil de  
woningzoekenden in de gemeente  
Haaksbergen daar niet op laten wachten en  
wil daarom ruimte creëren voor het bouwen  
van woningen aan de randen van de dorpen

DAAROM IS AAN ONS GEVRAAGD OM GOED GEMOTIVEERD VOORSTELLEN TE DOEN VOOR  
MOGELIJKE NIEUWE BOUWLOCATIES AAN DE DORPSRANDEN

# Woningbouwopgave tot 2030 - in de dorpsranden

500 (ambitie)

- 202 (harde plannen)

- 149 (1/3 zachte plannen)

149 'gewone' opgave

149 'gewone' opgave

+176 statushouders

+ 21 'beschermde wonen'

**346** opgave permanente woningen in de dorpsranden

+ 100 vluchteling/AMV-ers

+ 75 Oekraïners

**175** opgave tijdelijke  
woningen in de  
dorpsranden

**Los van aantallen, is er een mismatch tussen plannen en ambitie**

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

**Ambitie** = brede verdeling en nadruk op lagere segment en vooral gericht op starters en senioren

# Dus: 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)

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

**WERKOPGAVE**

# Werkterreinopgave tot 2030

2,5 ha 'accuplek'

+11,5 ha behoefte

---

---

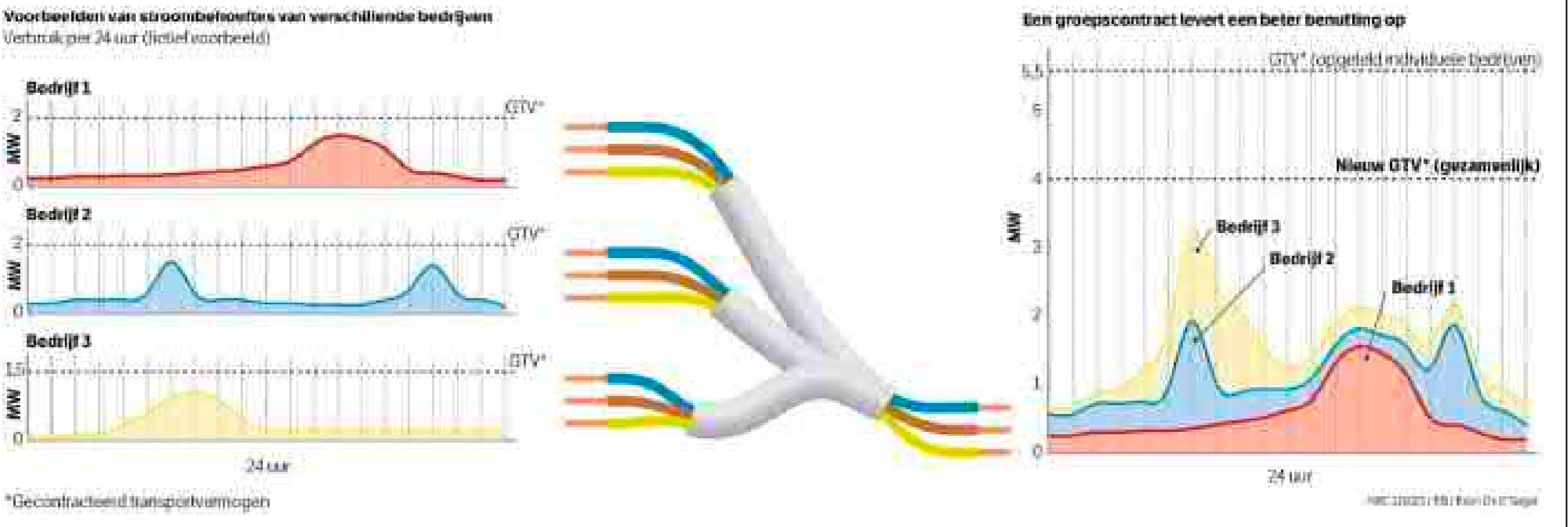
**14 ha vraag**



# Accuplek



## Hoe een Zeeuws bedrijvencollectief als eerste de stroomfile aanpakt



# Ruimtelijke vraag werken

11,5 ha

Vraag nieuwe werklocaties

2,5 ha

Accuplek



**VOORTBOUWEN OP  
DE STRUCTUURVISIE  
2013**



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 groene sfeer van drie dorpen temidden van een prachtig landschap"

# En dat landschap is nog steeds prachtig



# Een landschap van beken



*Bolscherbeek*

*Drekkerstrang*

*Fluttersbeek*

*Hagmolenbeek*

ENSCHDE

*Markveldsebeek*

*Hegebeek*

*Schipbeek / Buurser beek*

*Zoddebeek*

*Koffijgoot*

# En een landschap van essen





# Landschap als basis



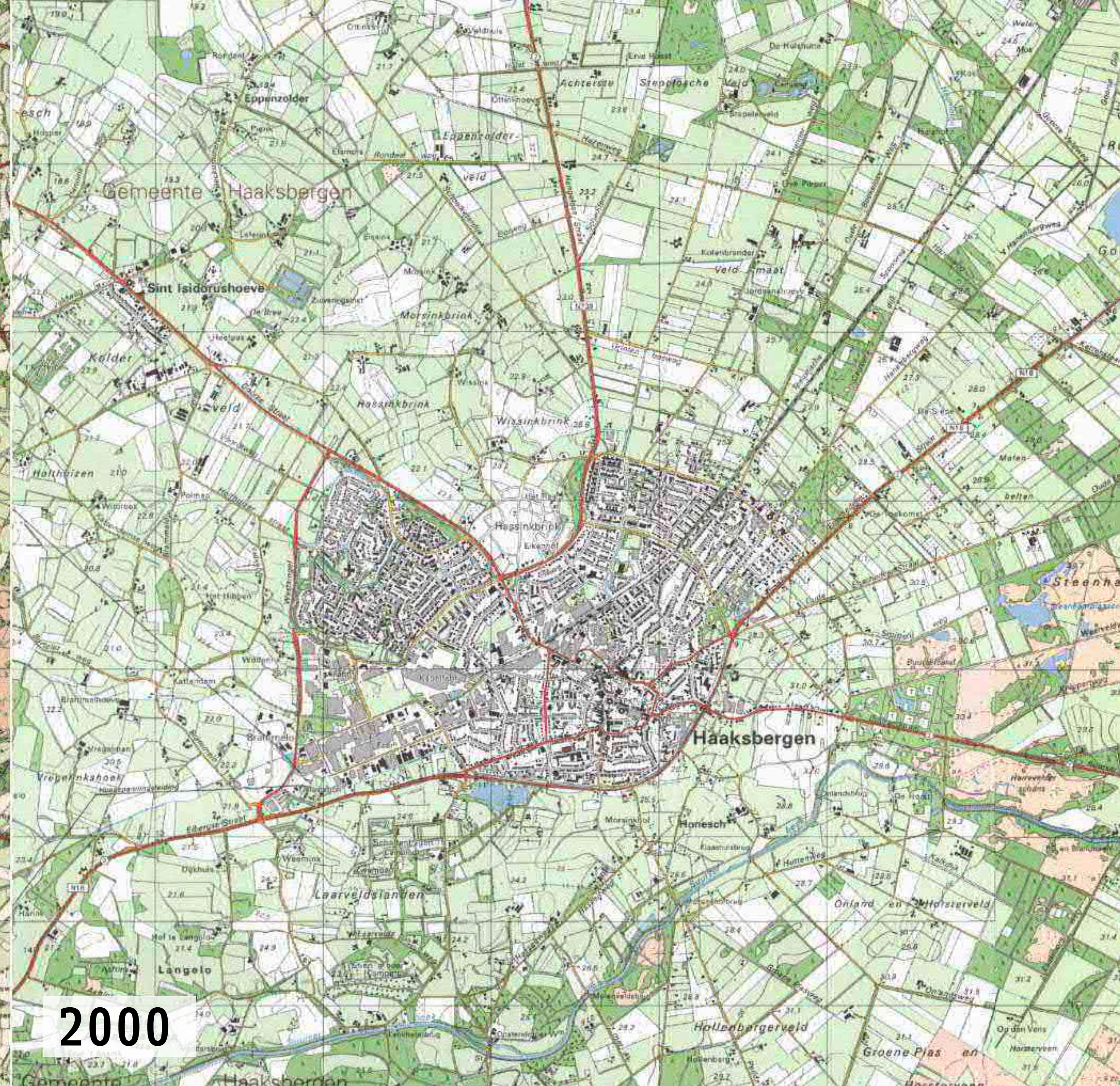
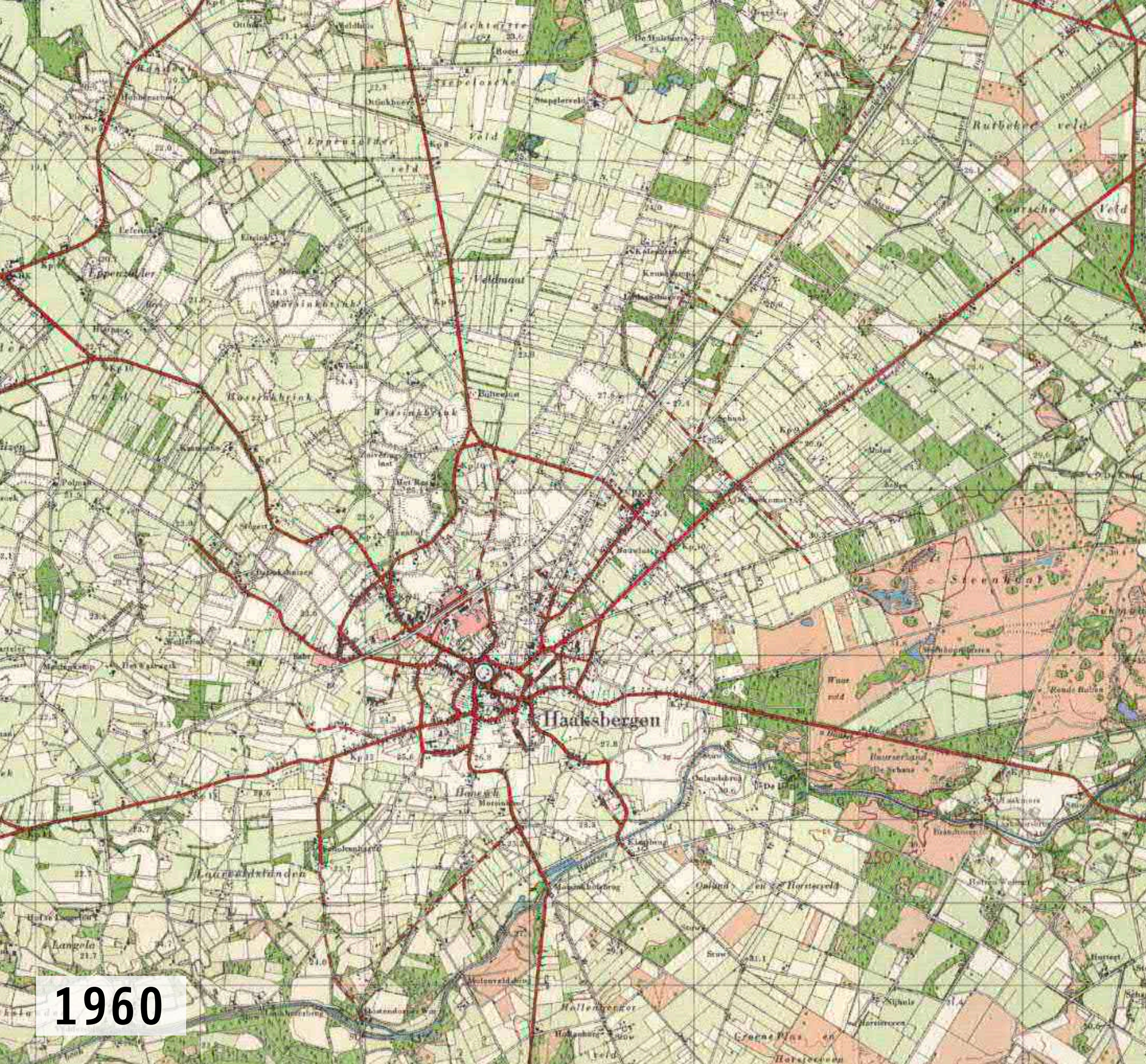
**VISIE**

**HAAKSBERGEN**

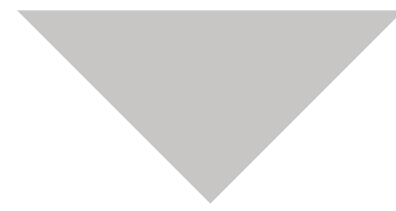
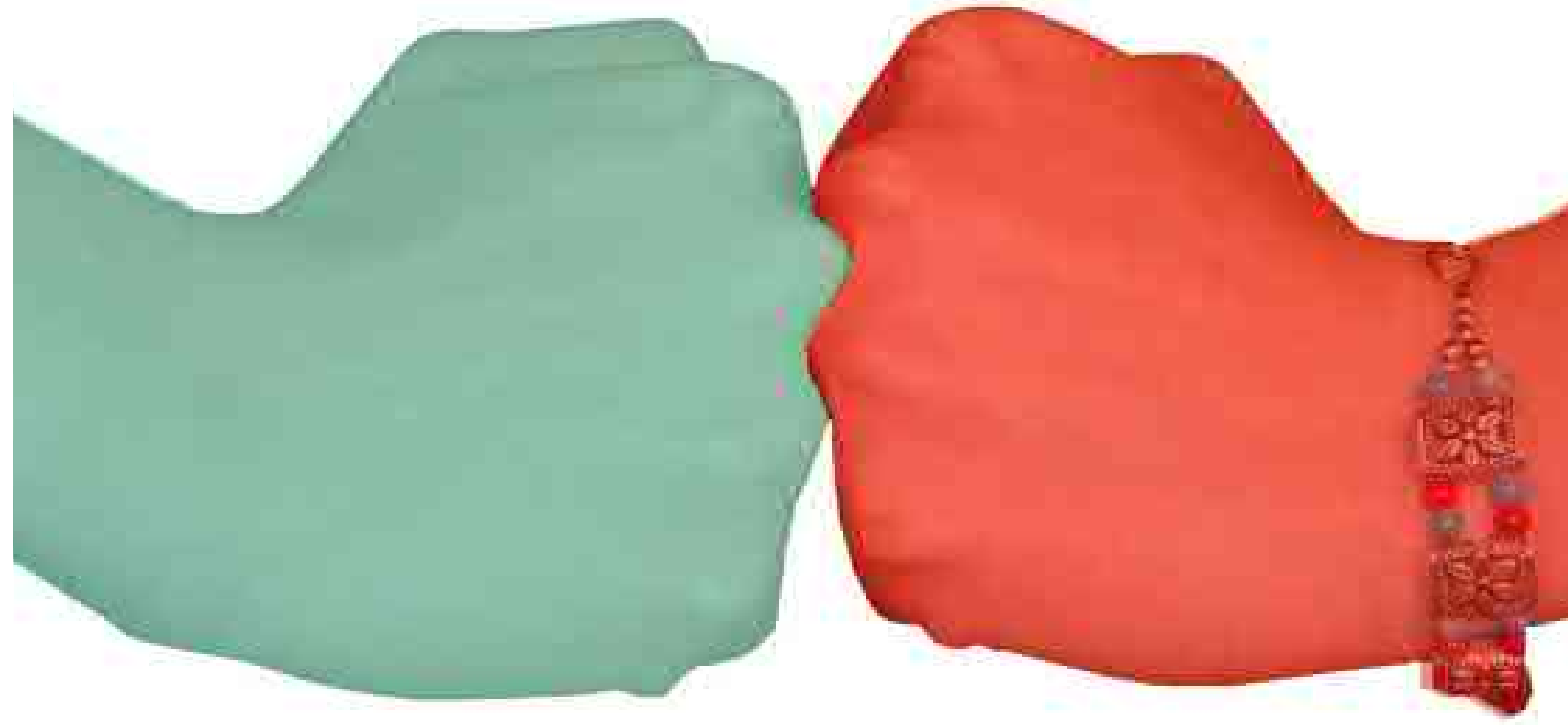
**SINT ISIDORUSHOEVE**

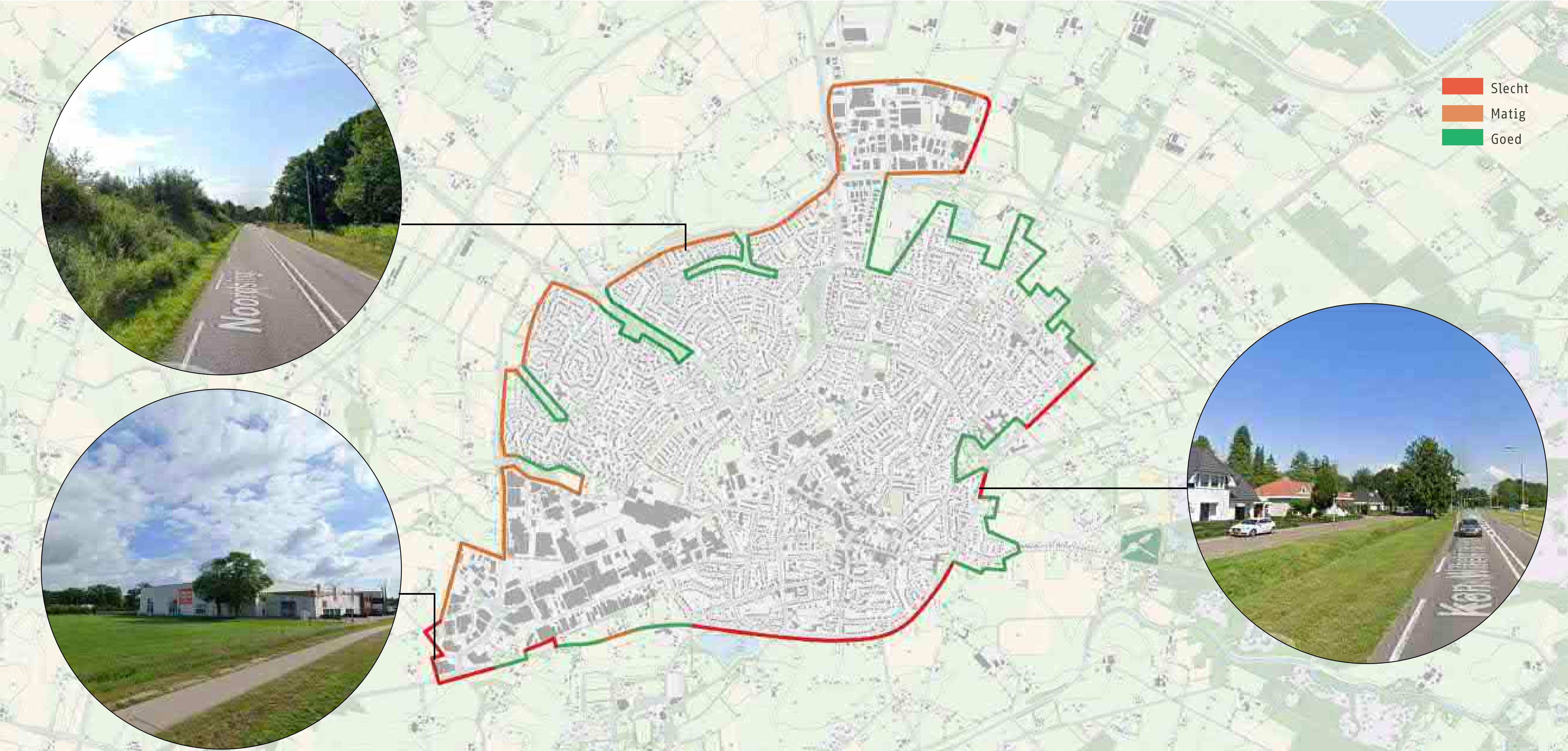
**BUURSE**

# VISIE VOOR HAAKSBERGEN

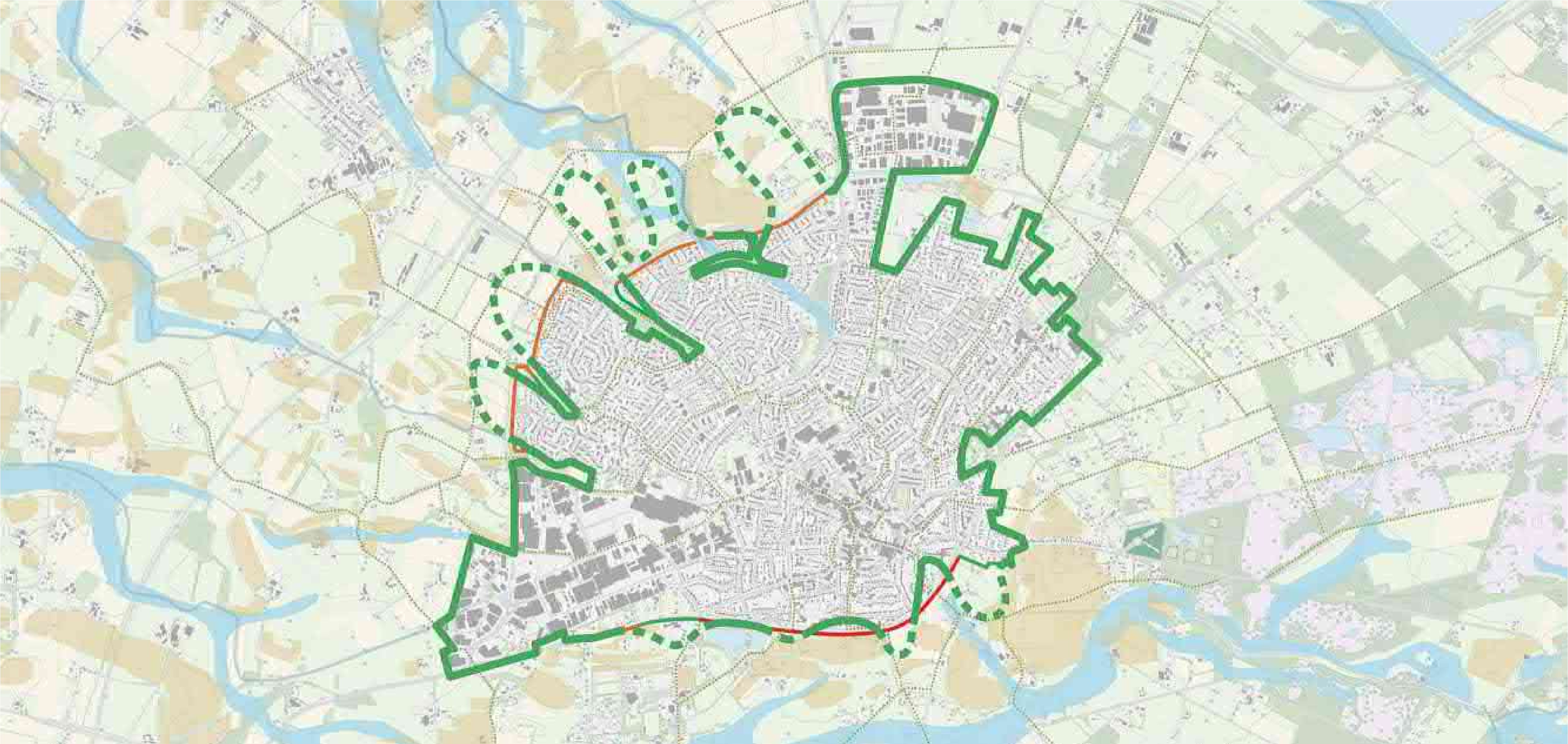


Van dorp in het landschap, naar dorp en landschap





Door tangenten is Haaksbergen afgesloten van het landschap



Strategie:

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

**KOERS VOOR WONEN**



# Beoordelingscriteria - wonen

## RANDVOORWAARDEN

- 1 Net bouwen op essen en in beekdalen (provinciaal beleid)
- 2 Milieu/randvoorwaarden (beperkingen)

## RUIMTELIJKE KWALITEIT

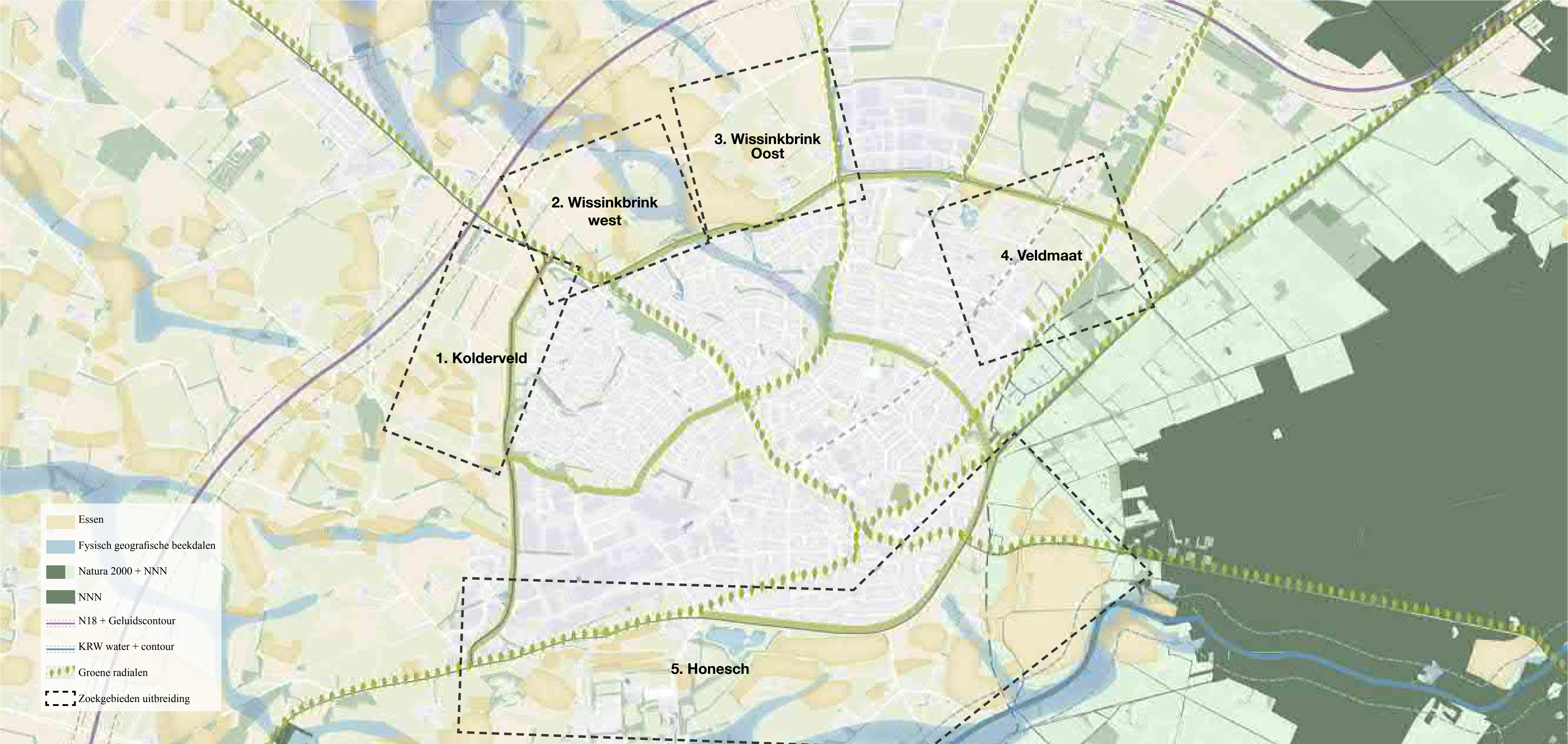
- 3 Verbetert de relatie en verzacht de overgang tussen dorp en landschap
- 4 Behoud waardevol recreatief uitloopgebied
- 5 Sluit aan bij bestaande dorpsbebouwing
- 6 Versterkt de dorpsradialen
- 7 Doorbreekt de (voormalige) rondweg
- 8 Kansen om ruimtelijke kans te 'adoptereren'

## FUNCTIONEEL/PRAKTISCH

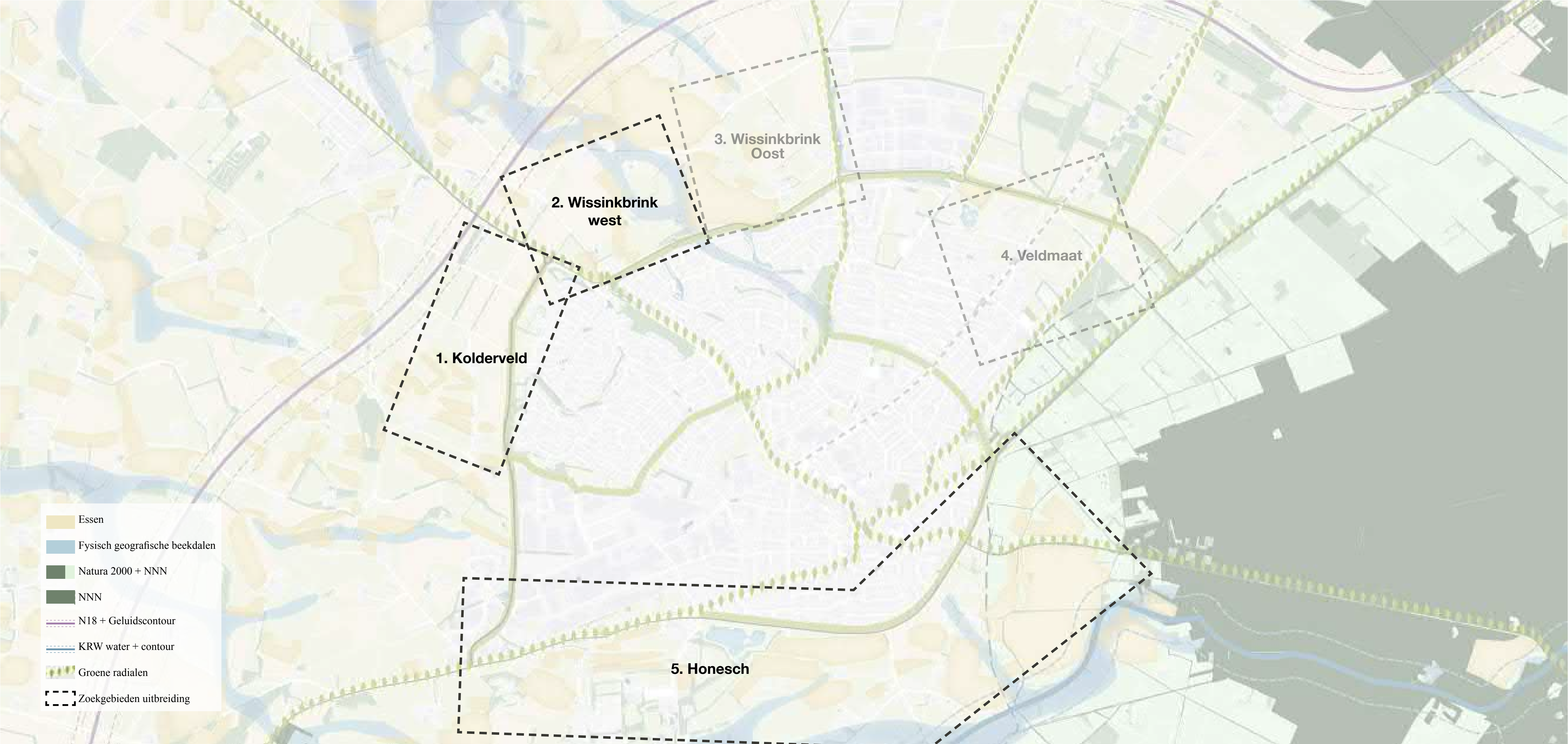
- 9 Nabijheid van voorzieningen
- 10 Nabijheid van openbaar vervoer
- 11 Benutten bestaande infrastructuur en nutsvoorzieningen
- 12 Snelheid van realisatie



Niet bouwen op essen, beekdalen en in natuurgebied (provinciaal beleid)



Alle gebieden die zijn verkend



Alle gebieden die zijn verkend



**Voorkeursscenario: 39 ha = maximaal 930 woningen**

(ruim 500 woningen nodig in de hele gemeente Haaksbergen)



Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek N18



Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek N18  
Huidige situatie



**Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek N18**  
**Visualisatie: van rondweg naar dorpsstraat**





Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek Klaashuisstraat



Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek Klaashuisstraat



- Nieuwe woningen
- Groene randen
- Kruidrijke weides
- Water
- - - Ommetje

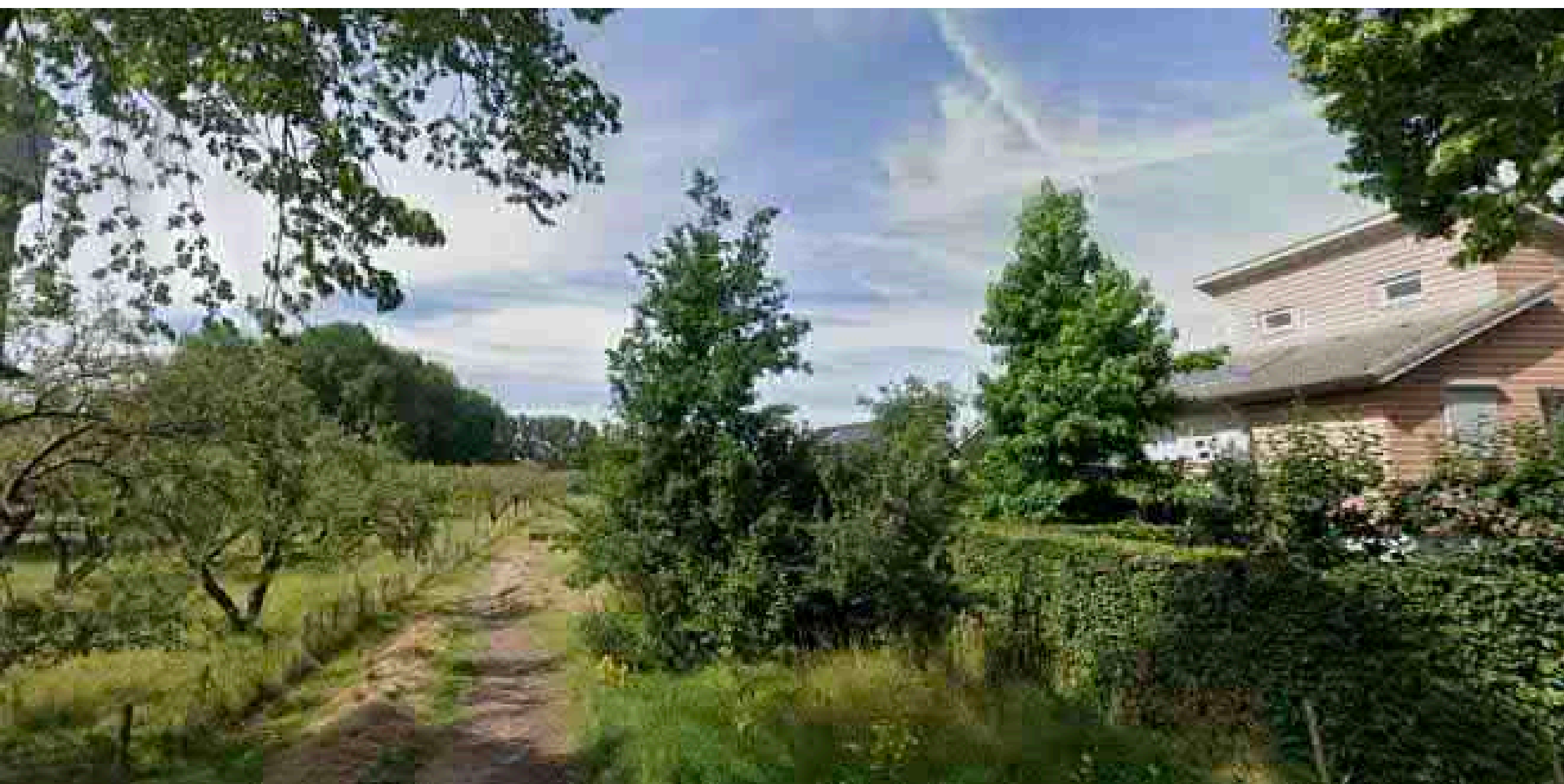
Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek Klaashuisstraat. circa 130 woningen



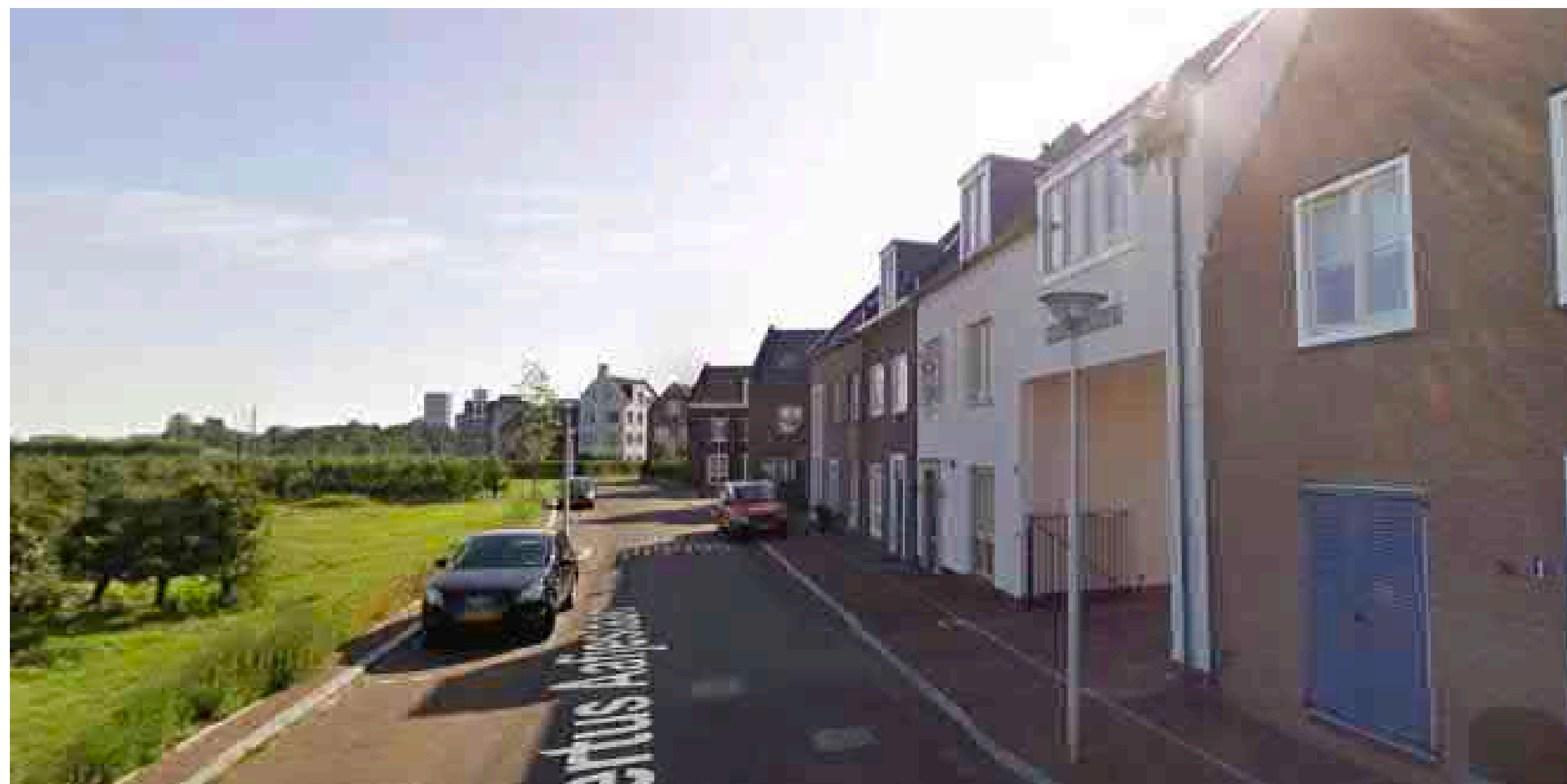
Referentie: Compact dorps wonen



Referentie: Wonen in hoven



Referentie: wonen aan een boomgaard



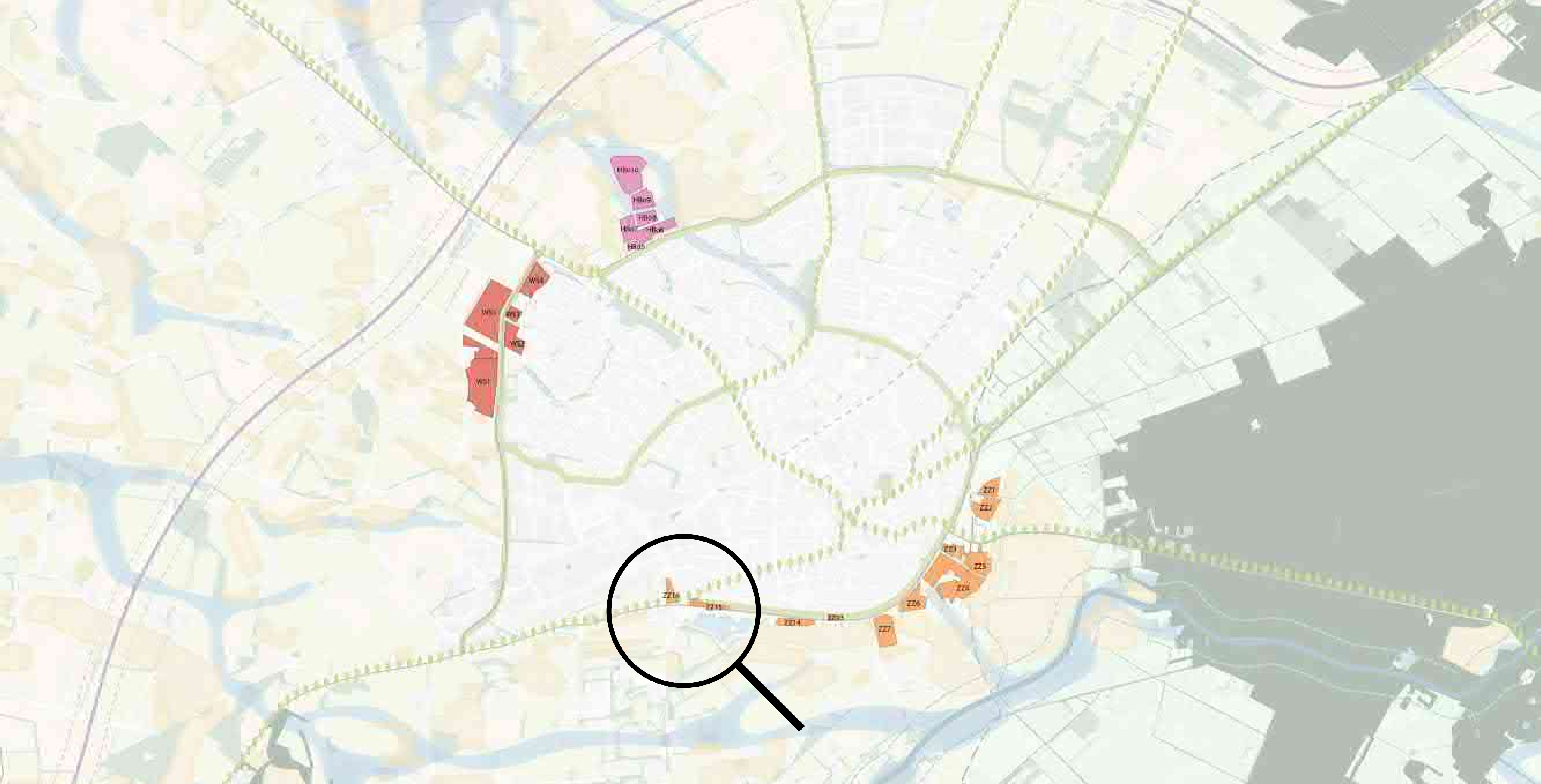
Referentie: Voorkanten naar het landschap



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



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



Voorbeelduitwerking Entree Scholtenhagen

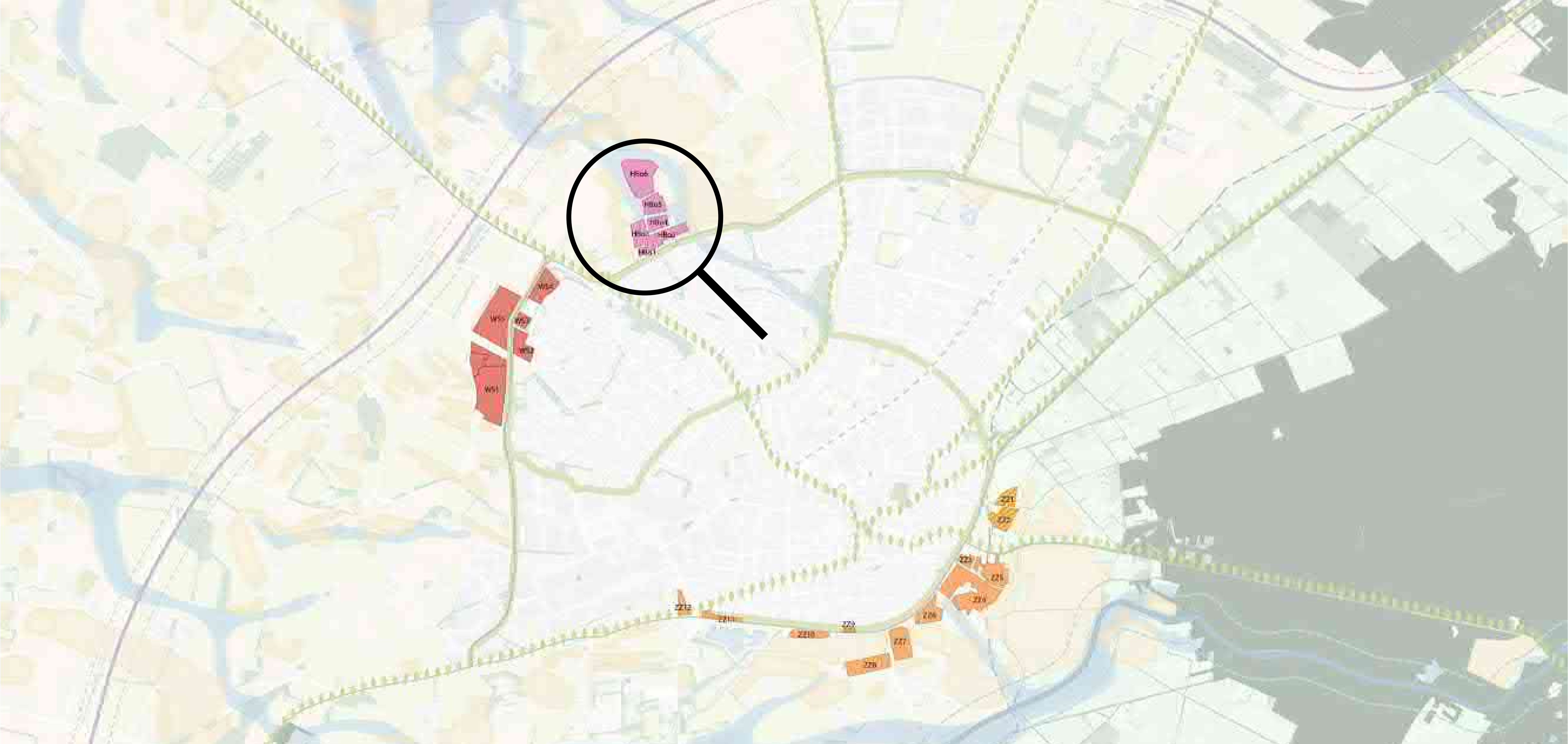


**Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek Park Scholtenhagen**  
**Huidige situatie**





**Voorbeelduitwerking Honesch: oversteek Park Scholtenhagen  
Visualisatie**



Voorbeelduitwerking Wissinkbrink-west



- Essen
- Fysisch geografische beekdalen
- Bos en houtwal

Wissinkbrink-west - huidige situatie



Hassinkbrink - toekomstige situatie  
Bouw 5 nieuwe villa's (bestaand plan gemeente)



Hassinkbrink - schetsverkaveling  
130 woningen



Clusterwoningen in het landschap



Clusterwoningen in het landschap

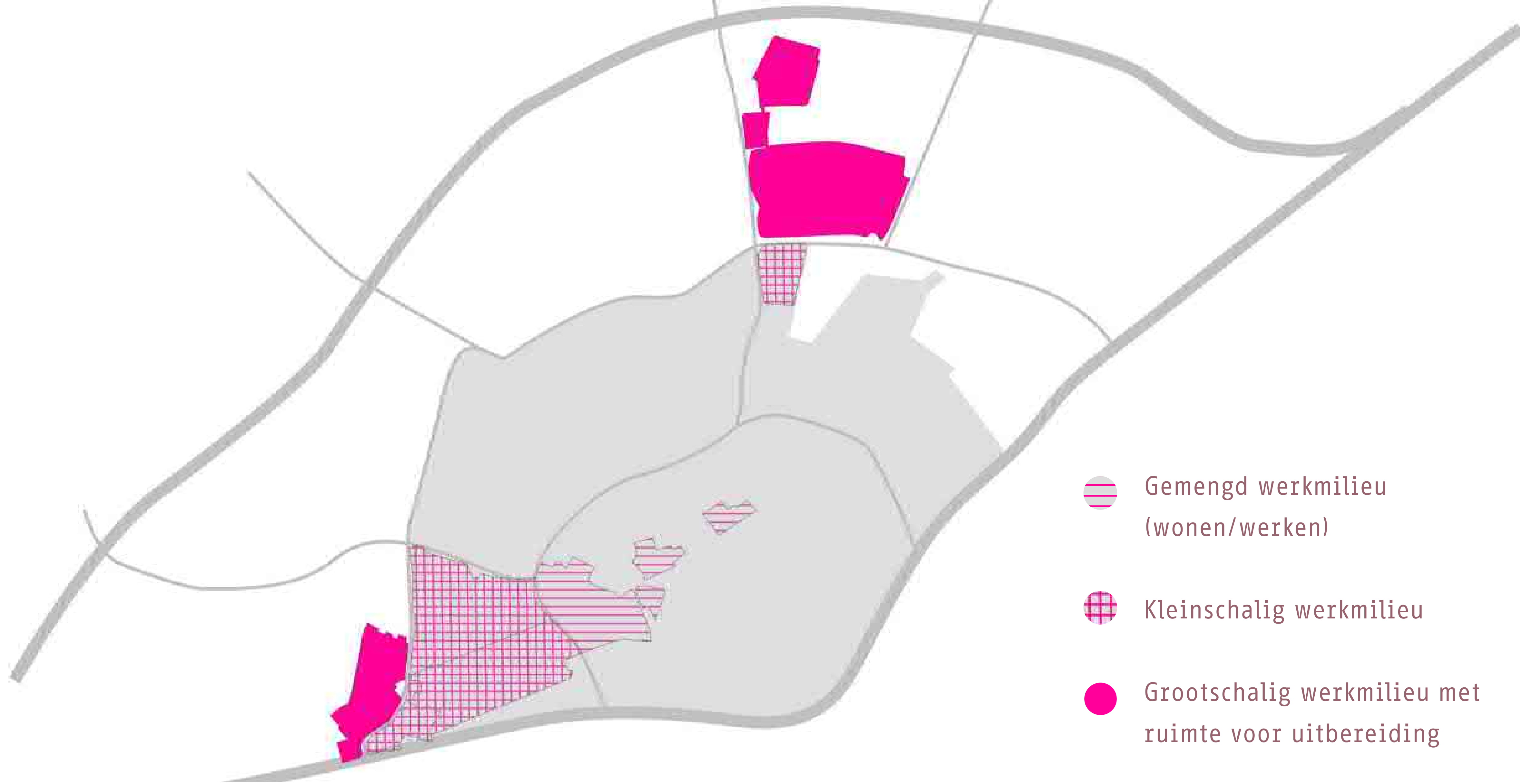


Geschakelde woningen in relatie tot het buitengebied



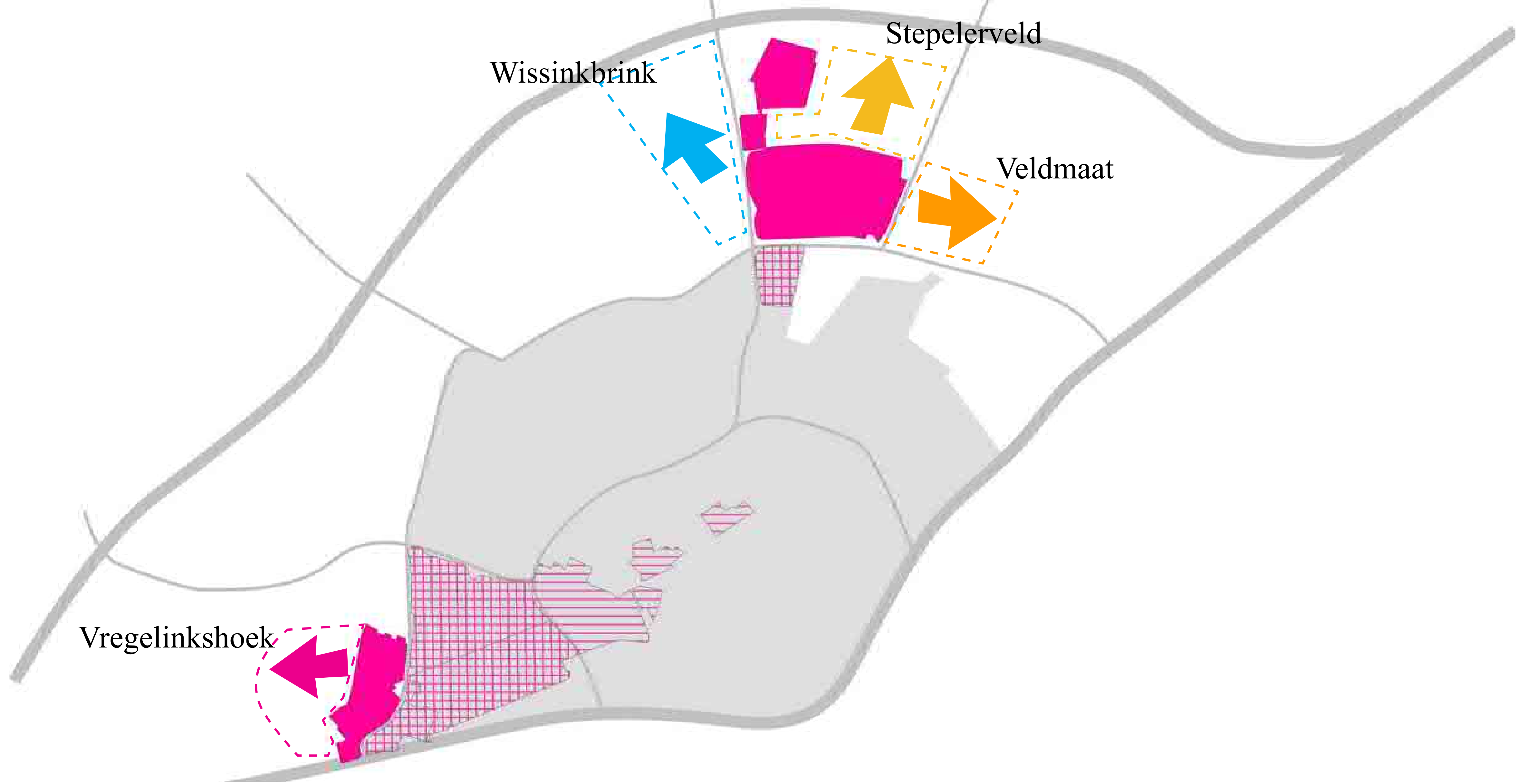
Goede overstekbaarheid belangrijk

# **HAAKSBERGEN - KOERS VOOR WERKEN**

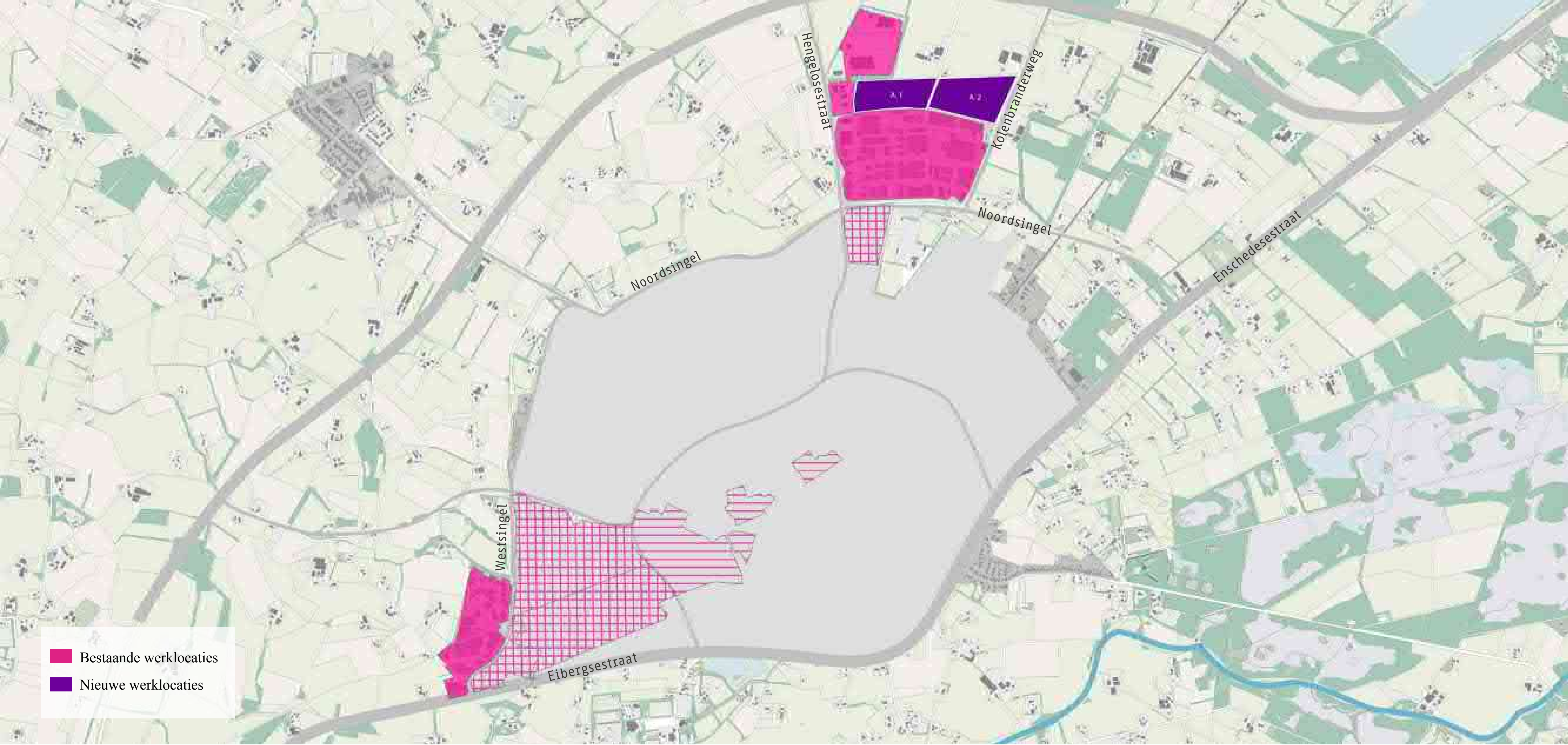


Stap 1 - Waarborg het dorpse karakter door een identiteit toe te kennen aan de verschillende bedrijventerreinen

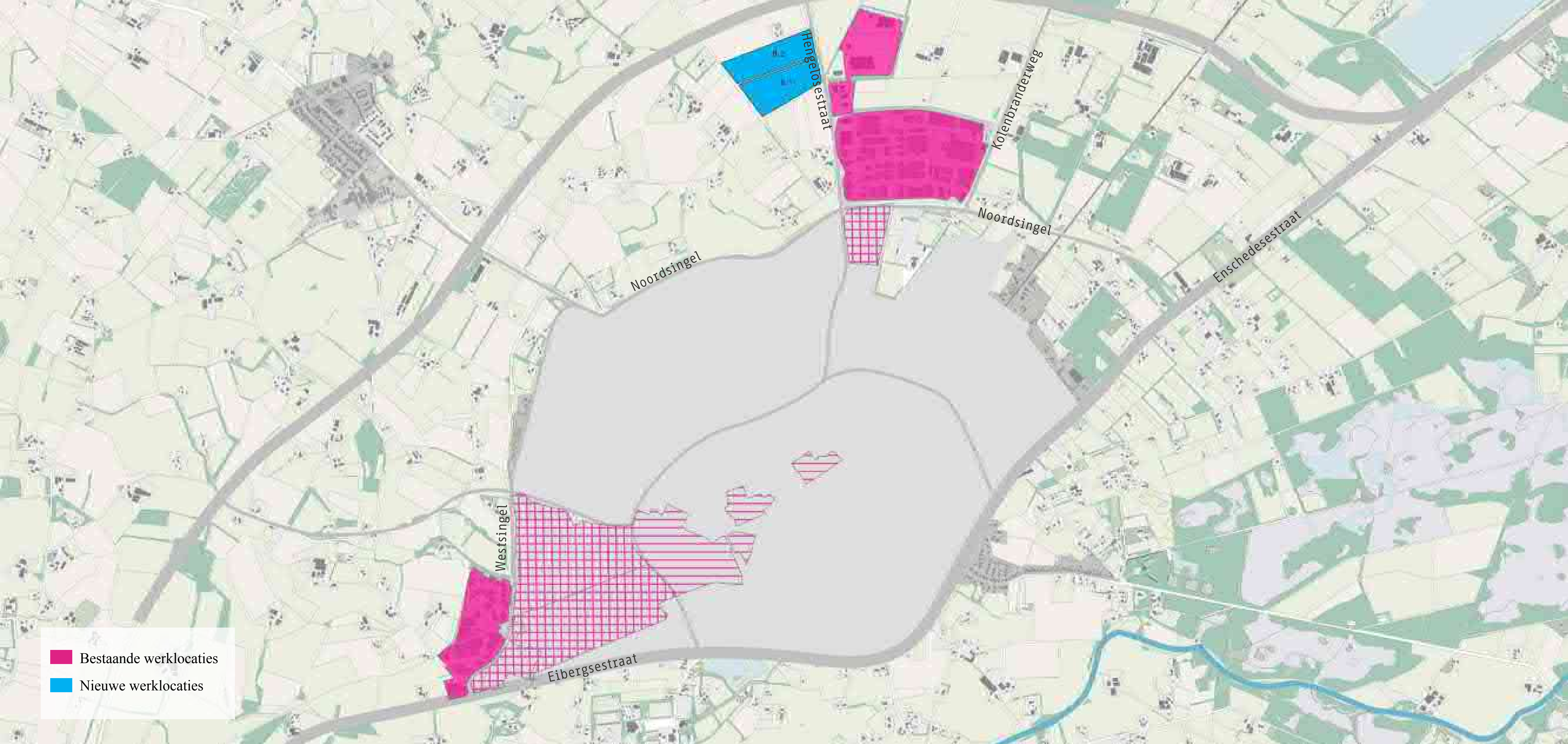




Stap 2 - Verkenning uitbreidingslocaties



Model 1. Stepelerveld



Model 2. Wissinkbrink



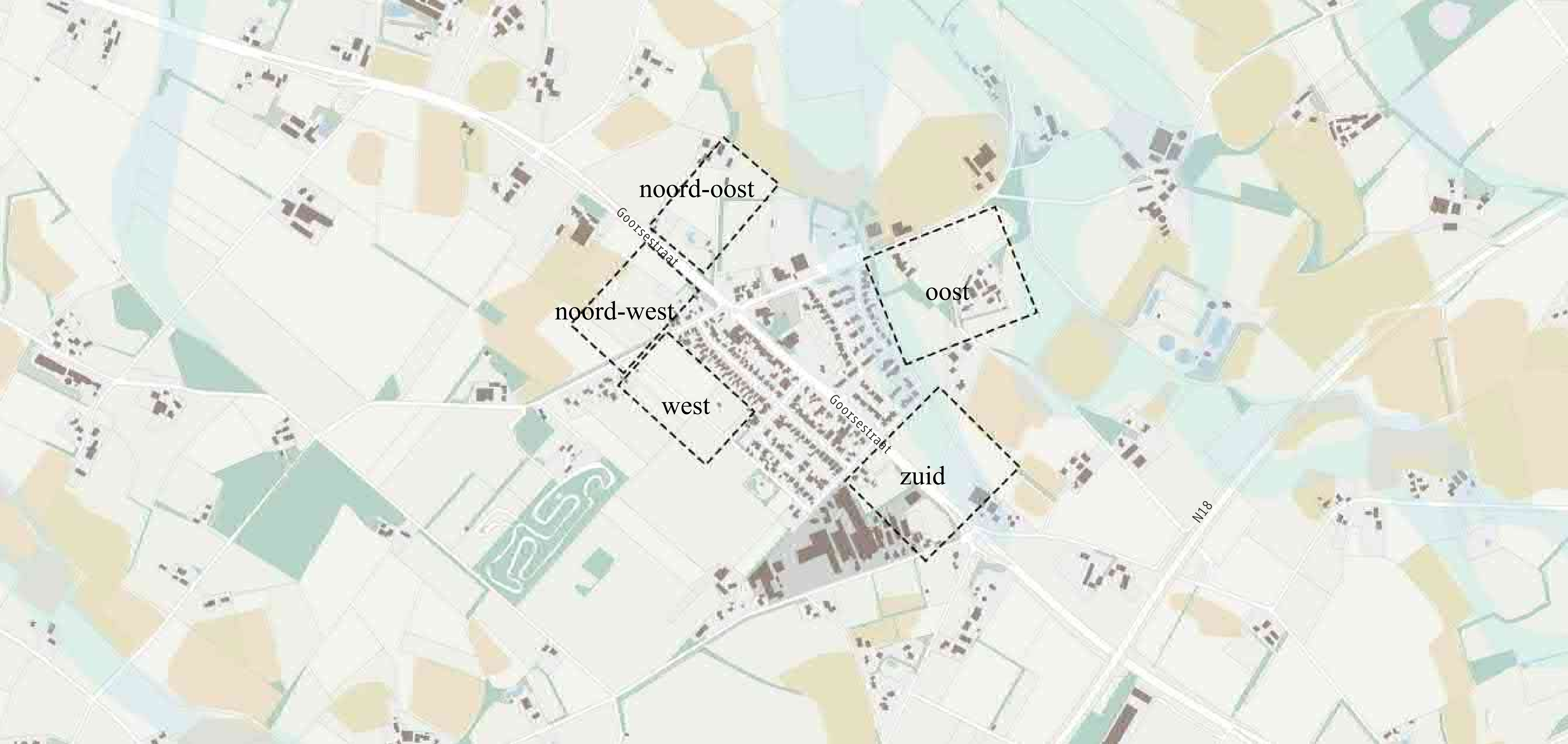
Duidelijke spelregels hanteren:

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

**VISIE VOOR SINT  
ISIDORUSHOEVE**



Verkenning in- en uitbreiding Sint Isidorushoeve



Verkenning in- en uitbreiding Sint Isidorushoeve



Voorkeursmodel in- en uitbreiding Sint Isidorushoeve



# Ruimtelijke kans: afronding van het dorp



Noord



Zuid

# 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**

**VISIE VOOR BUURSE**



# Buurse 2030

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

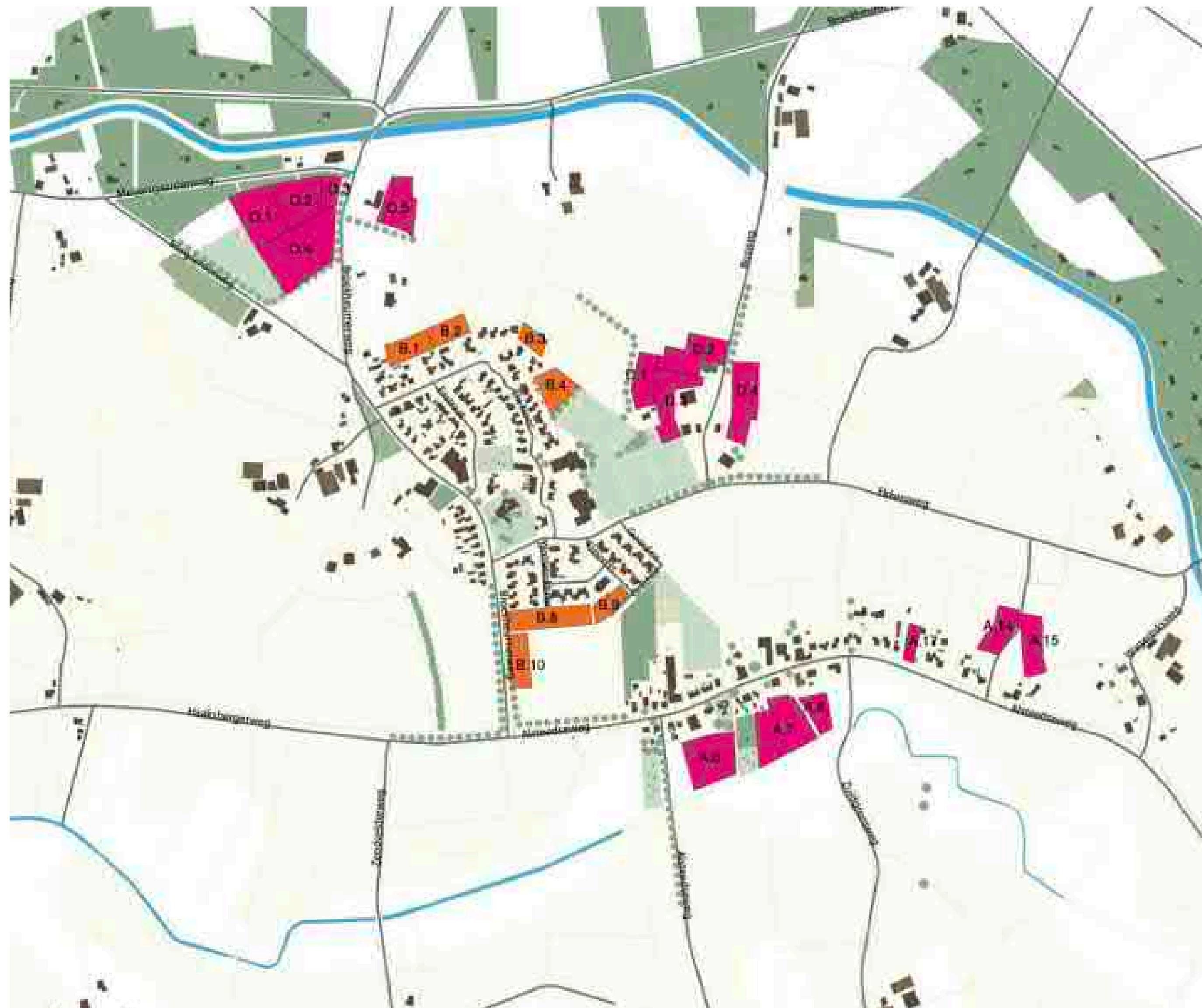
Ruimtelijke pilot | 31 mei 2011

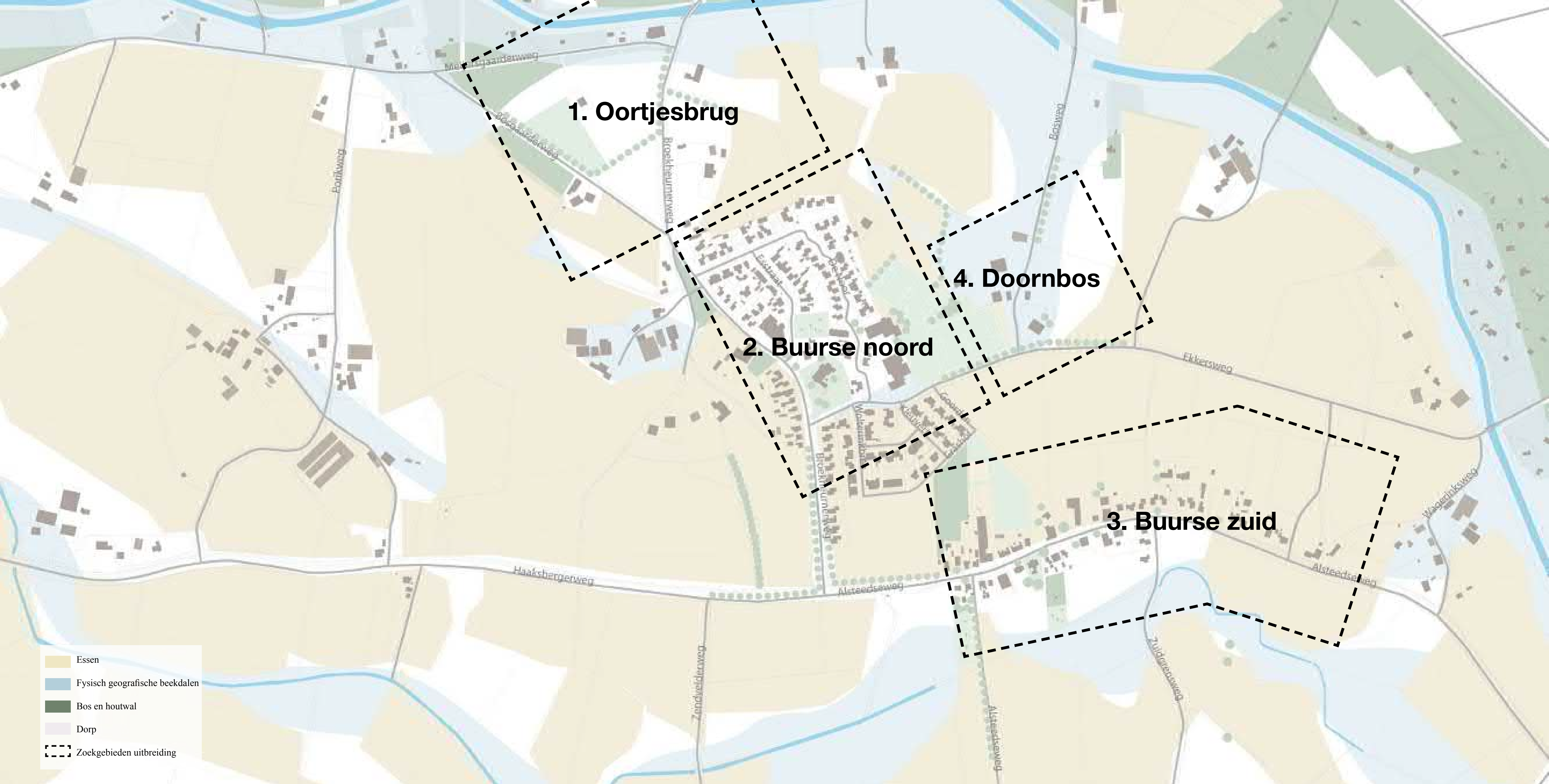
**STROOTMAN**  
Landschapsarchitecten

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

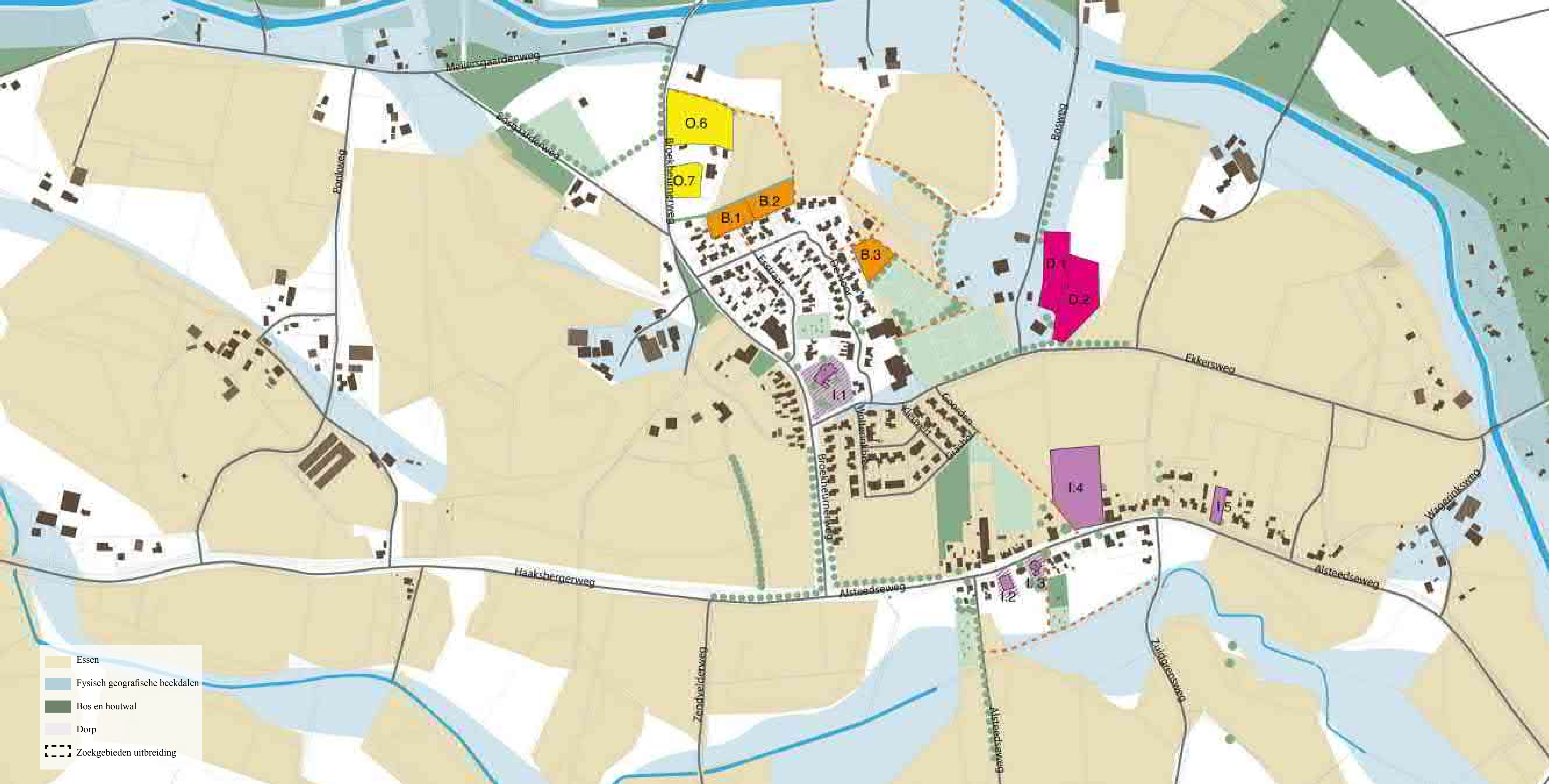


## Voorkeursmodel uitbreiding Buurse 2011





Overzicht mogelijke in- en uitbreidings locaties Buurse



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



Voorbeelduitwerking nieuw erf Autobedrijf Gaakink aan de zuidzijde van Buurse



referenties nieuw erf zuidzijde Buurse

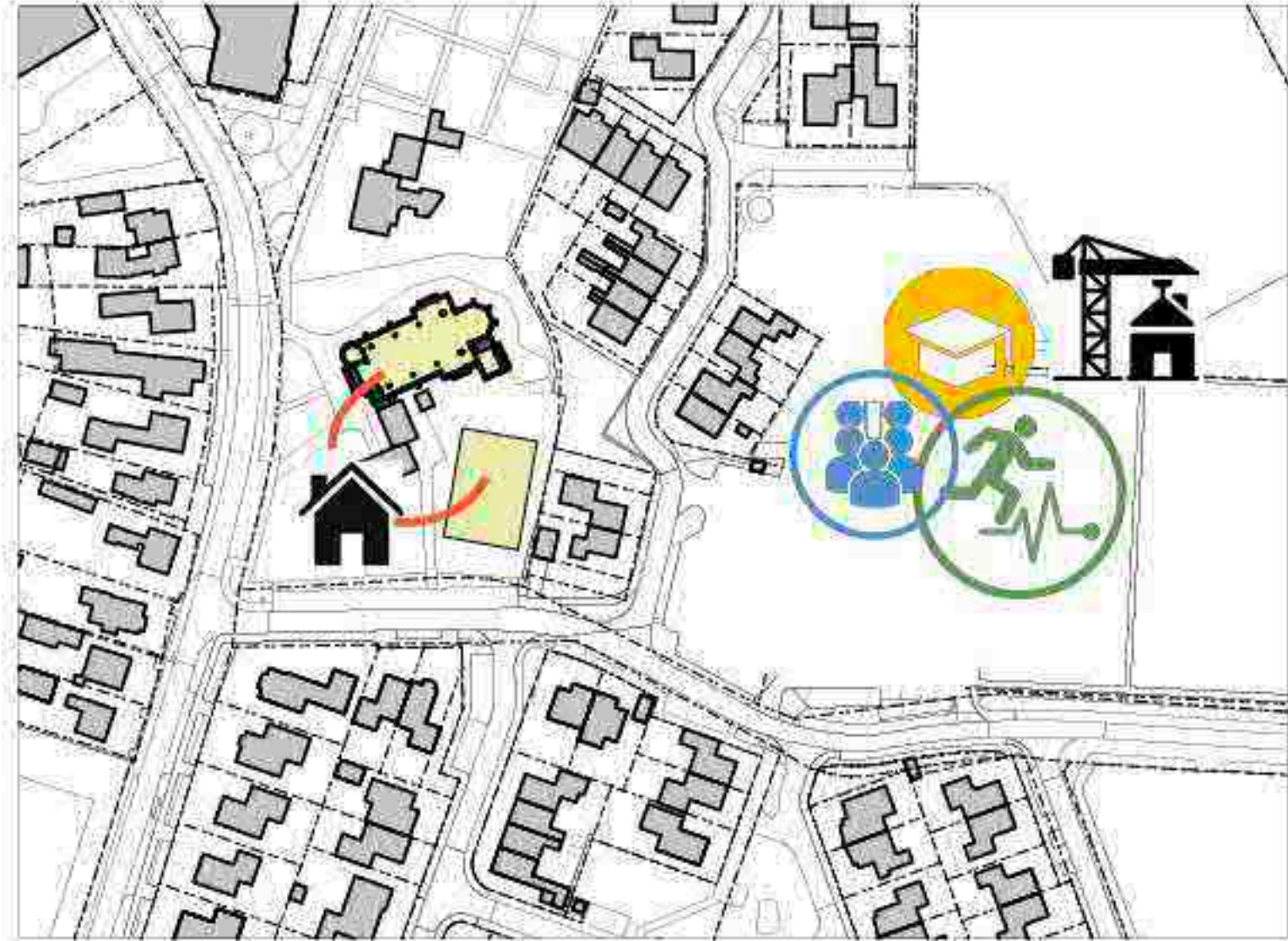
# Ruimtelijke kans: Inbreiding en transformatie



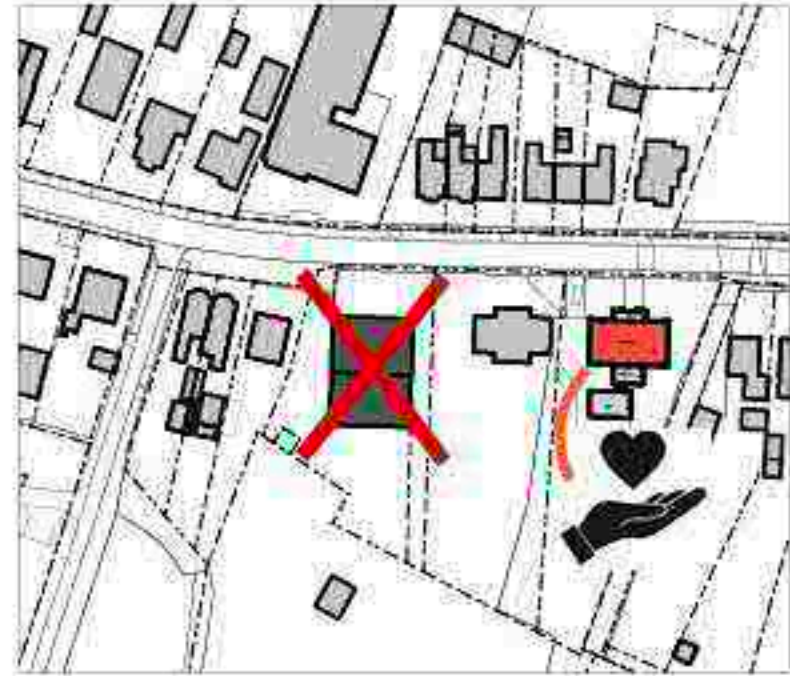
Dorpshart en katholieke kerk

## SCENARIO 4

### Nieuwbouw school + gemeenschapshuis



|   |                     |                      |
|---|---------------------|----------------------|
|  | Religie             | 125 m <sup>2</sup>   |
|  | Cultuur & Ontmoeten | 530 m <sup>2</sup>   |
|  | Onderwijs           | 360 m <sup>2</sup>   |
|  | Sport & Gezondheid  | 968 m <sup>2</sup>   |
|  | TOTAAL              | 1.983 m <sup>2</sup> |



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



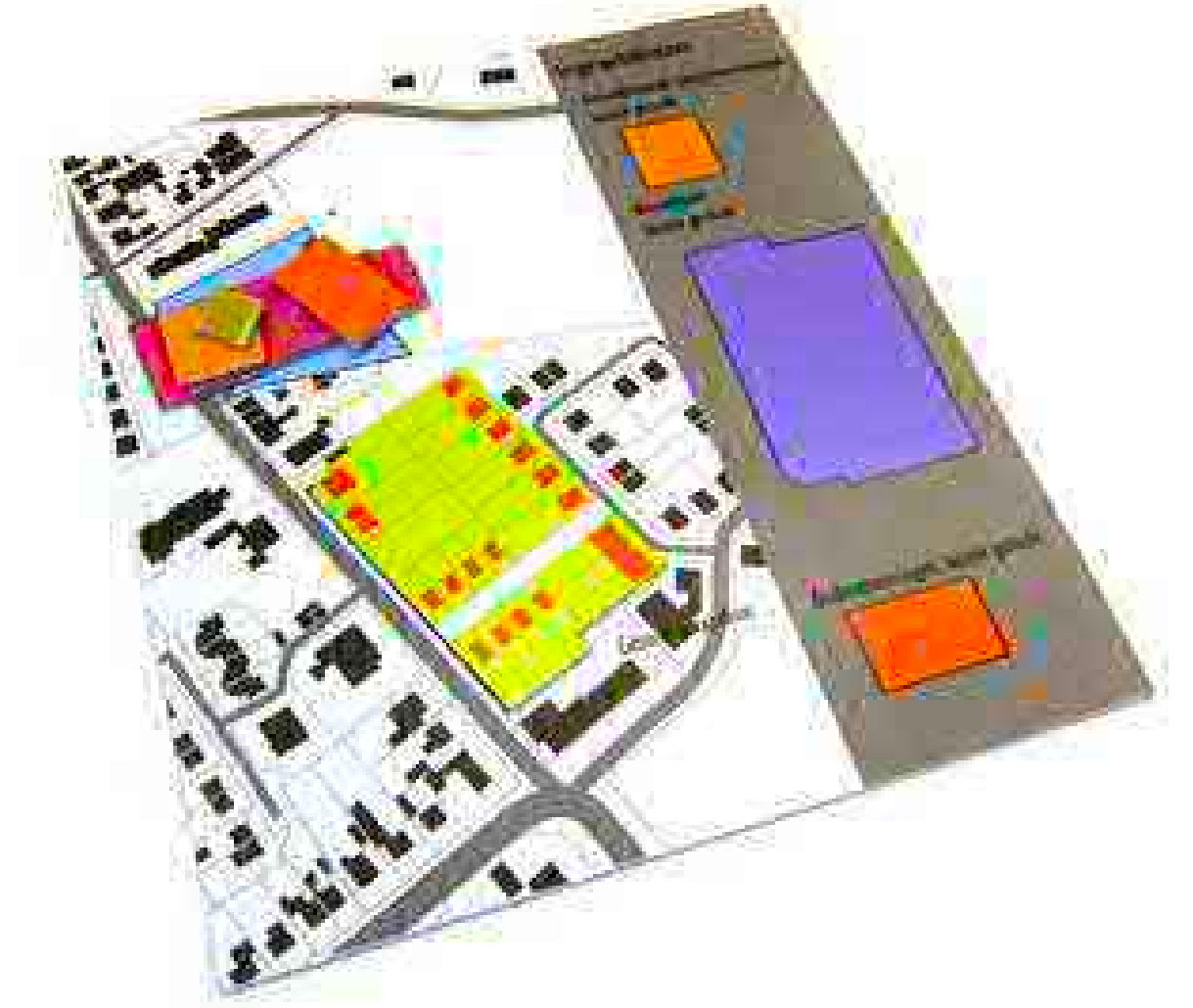
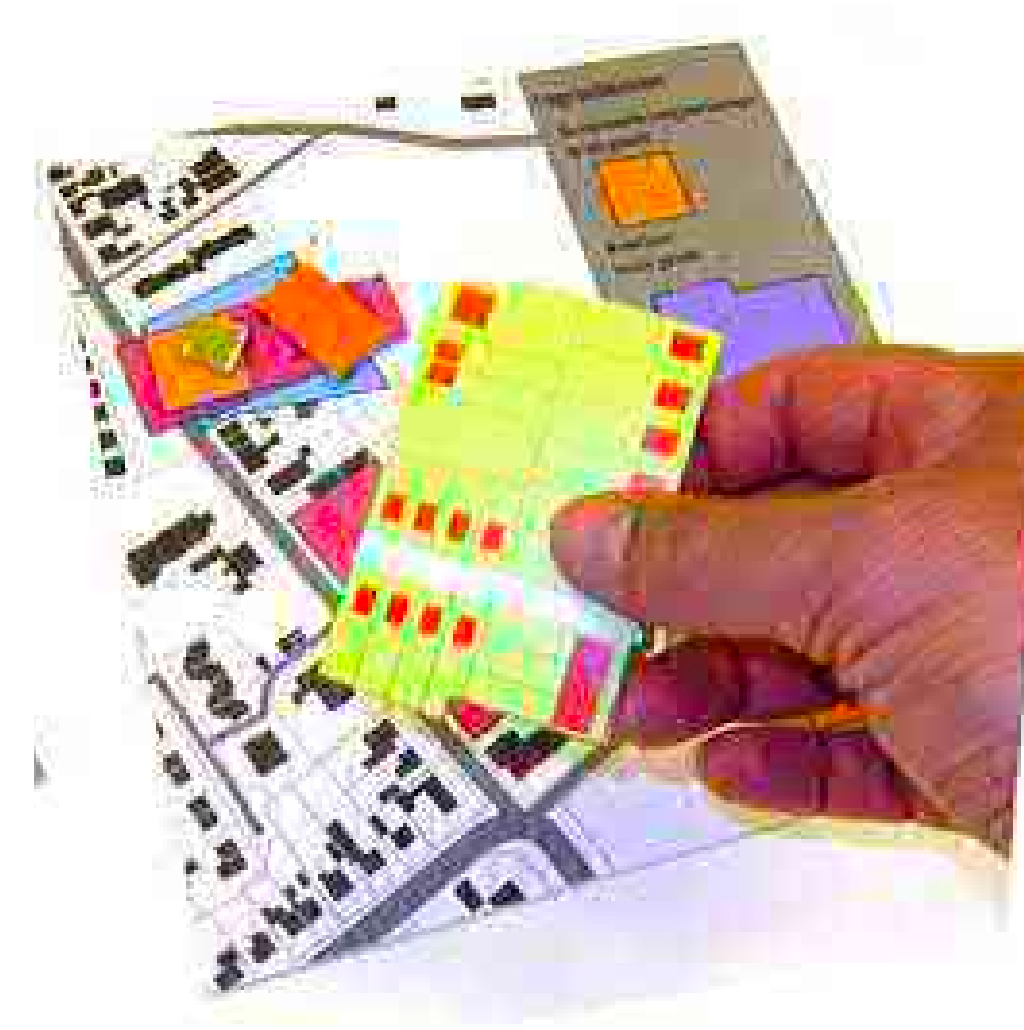
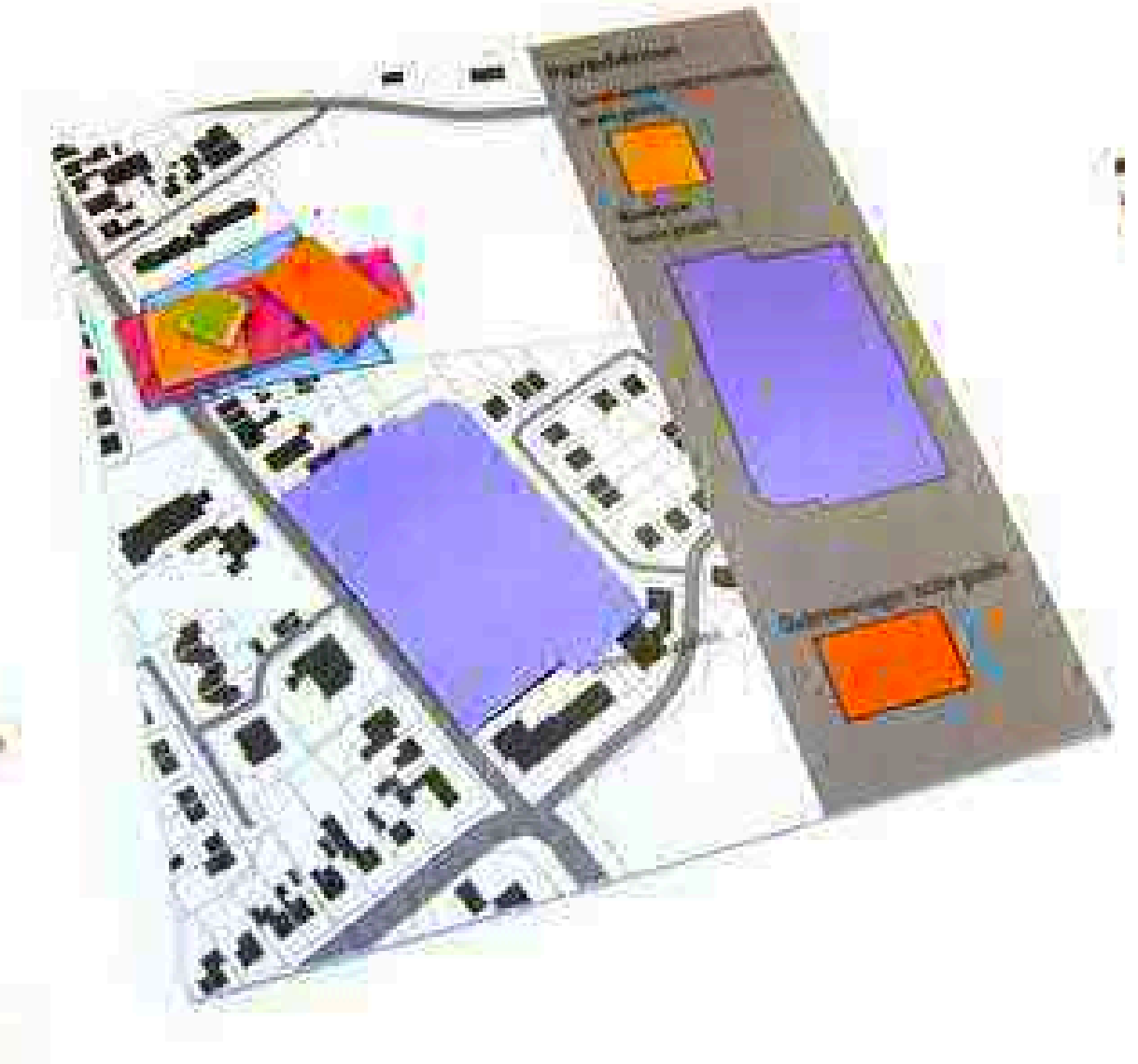
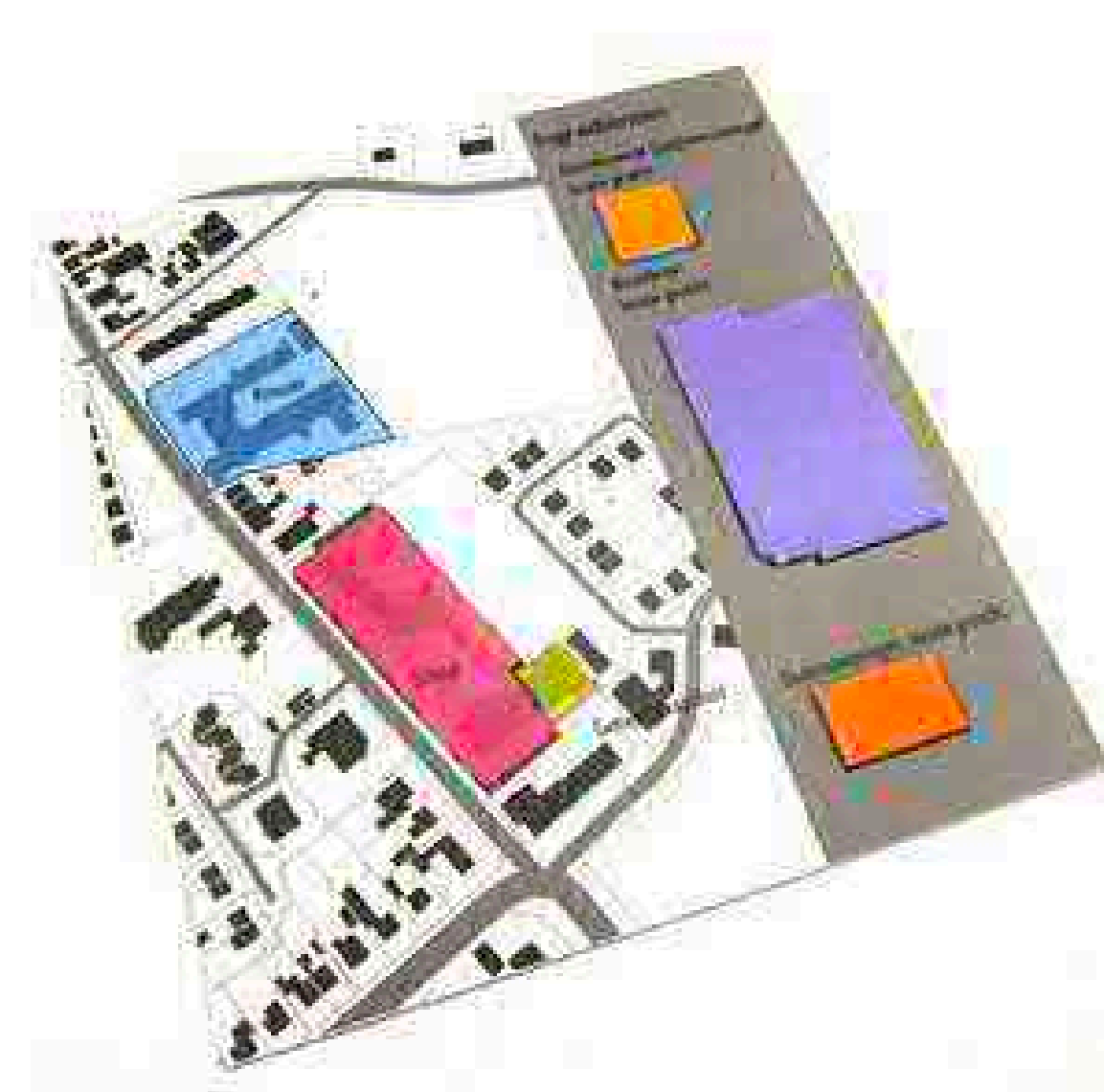
### Algemene consequenties:

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 door Buurse Kik Vuuroet!



Ruimtelijke kans: transformatie kerken

Referentie: klooster Zijtaart - winnaar 1e Brabantse stijlprijs





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



# STRUCTUURVISIE HAAKSBERGEN - ADDENDUM

ONDERZOEK WOON- EN WERKLOCATIES - PRESENTATIE