



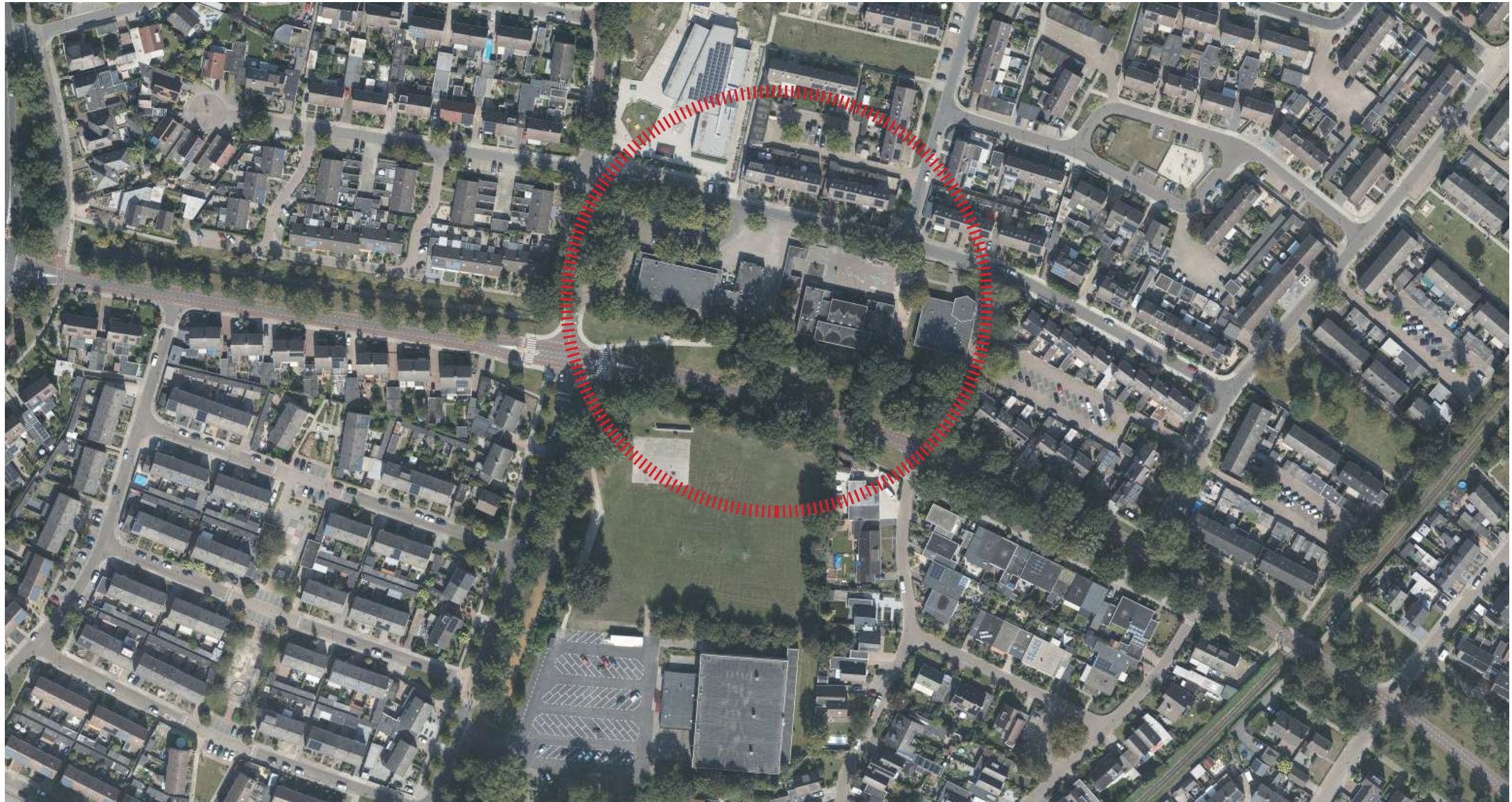
GEBIEDSVISIE LOCATIE DE WEERT EN WINKELCLUSTER BREZAN HAAKSBERGEN

05-04-2024 | 24AF066



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”. Bij locatie De Weert gaat het om een voormalig schoolgebouw en kinderdagverblijf. Bij de locatie “Brezan” gaat het over enkele winkels met wisselende invulling en enkele horecavoorzieningen. In deze visie kijken we naar een integrale aanpak voor dit gebied. 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).

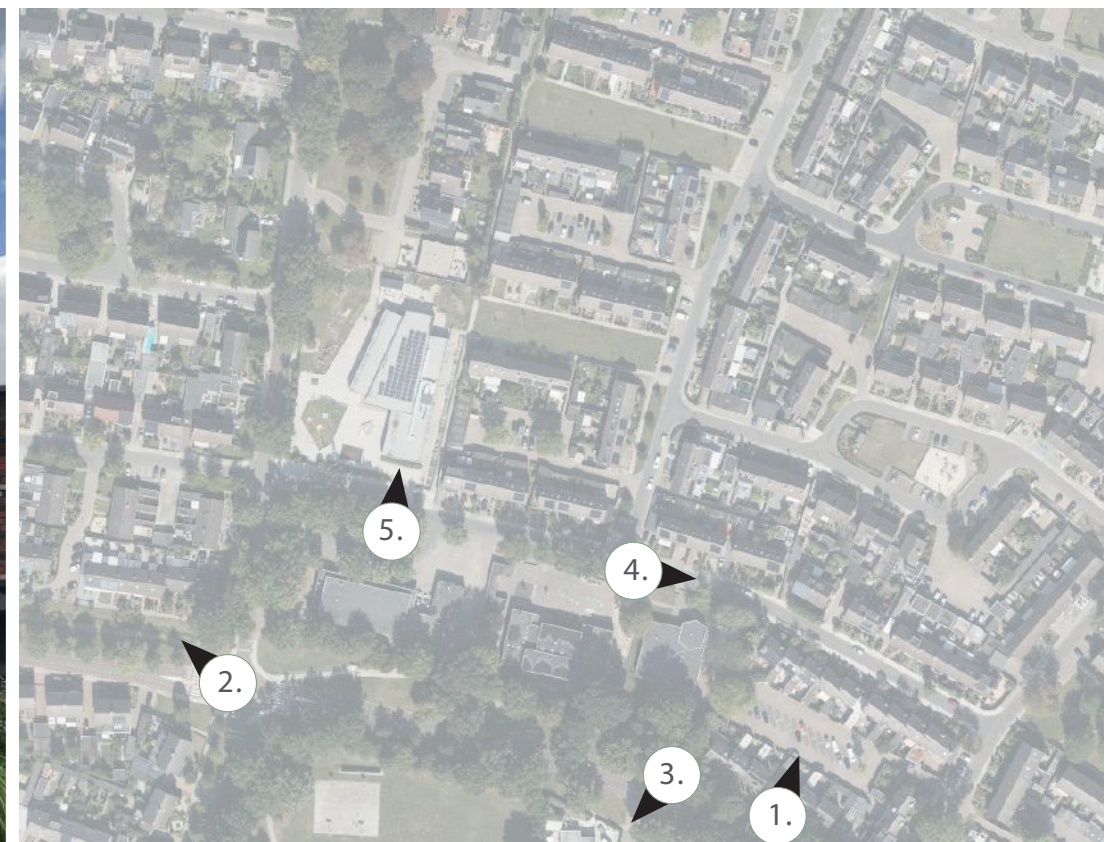


Gebied 1 omvat het winkelcluster met voormalige Brezan en is in particulier bezit. *Gebied 2* is het deel waar de voormalig basisschool en kinderdagverblijf zijn gevestigd en in eigendom van de gemeente Haaksbergen. Voor gebied 2 wordt daarom een kader gemaakt waarvoor in de toekomst een ontwikkelaar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

Deze gebiedsvisie zorgt voor gelijke uitgangspunten en richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen, ook al zijn er 2 deelgebieden waarvan de processen los van elkaar gaan plaatsvinden. In deelgebied “de Weert” moet de verdeelsleutel 30-40-30 voor woningbouw worden nagestreefd. Dit betekent 30% sociale huur, 40% midden-huur en betaalbare koop (onder de betaalbaarheidsgrens) en 30% duurdere woningen. In deelgebied “winkelcluster Brezan” zal 20% sociale huur/koop gerealiseerd worden, een gedeelte betaalbare huur/koop (50%) en een gedeelte duurdere koopwoningen (30%).

Opzet

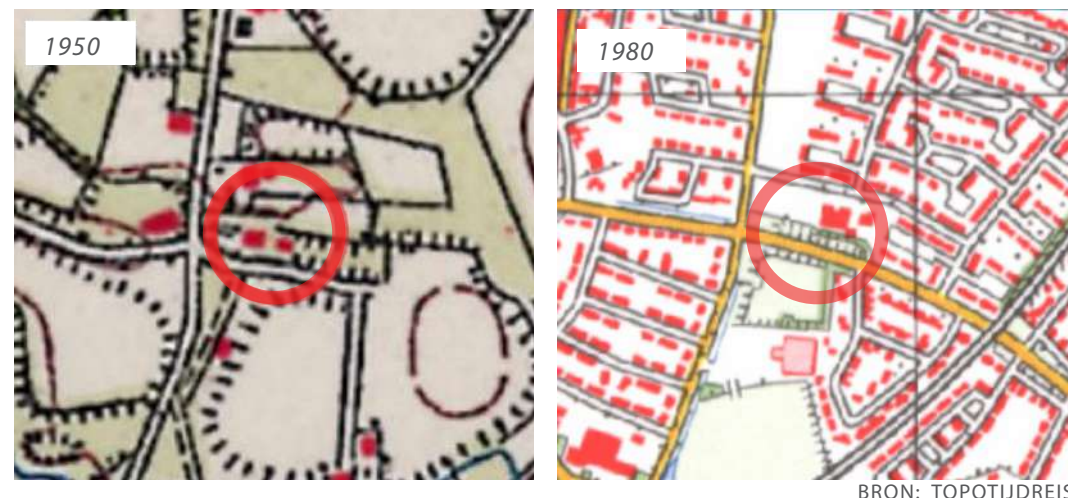
Op basis van een korte analyse van de huidige situatie (hoofdstuk 2) wordt een gebiedsvisie met richtlijnen toegelicht (hoofdstuk 3) Hoofdstuk 4 betreft het formele toetsingskader: de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing, wensen en ambities voor openbare en buitenruimte en gemeentelijke eisen voor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

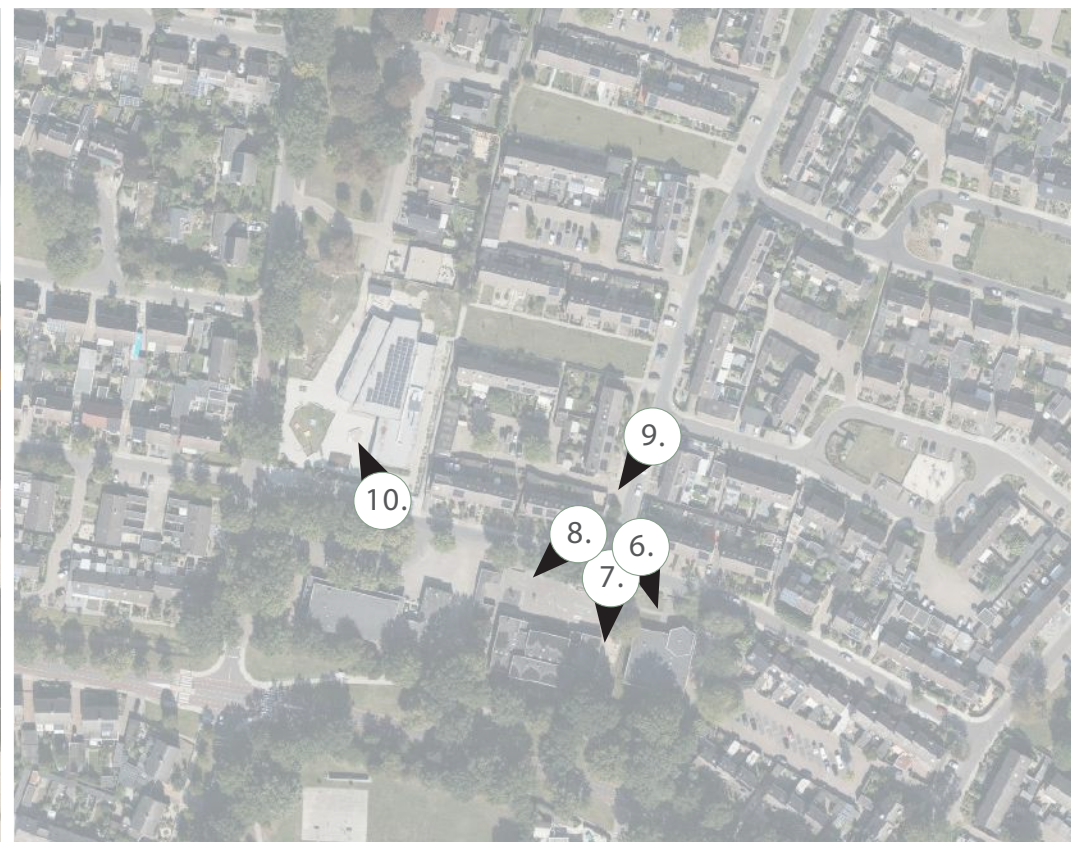
Bijzondere elementen in de omgeving zijn de nieuwe basisschool aan de noordkant van het plangebied en de Wiedenbroeksingel met groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied.

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 bouwmassa 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 kenmerkend zijn voor de omgeving

Op het winkelcluster Brezan(1) staan meerdere aaneengesloten gebouwen die nog gebruikt worden. Op dit moment is er een cafetaria, café en winkelruimtes die tijdelijk verhuurd worden. Op de schoollocatie(2) staan twee schoolgebouwen, beide gebouwen staan leeg.

Het gebied heeft een groene uitstraling, dit komt 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 ligt, 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.



03 | STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

De stedenbouwkundige visie 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 35 appartementen à 55 - 90 m² (op de Brezan locatie),
- levensloopbestendige woningen en één à tweepersoonswoningen binnen de aangegeven bouwblokken (op de schoollocatie);
- uitgangspunt is dat ontwikkelingen voorzien in eigen parkeerbehoefte. Afwijking hiervan is onder voorwaarden mogelijk;
- parkeernormen voor wonen:

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 ² 3)	1,60	2,10	0,3 PP	woning
appartement 100-150 m ² 3)	1,40	1,90	0,3 PP	woning
appartement <100 m ² 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;
- separate 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 1m² bebouwd en verhard oppervlakte moet 55 mm water worden opgevangen (55 mm/m²). 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 hoofdopzet van deze visie bestaat uit drie delen. Het heeft een formele opzet en loopt grotendeels evenwijdig aan de bebouwing langs de Bartokstraat.

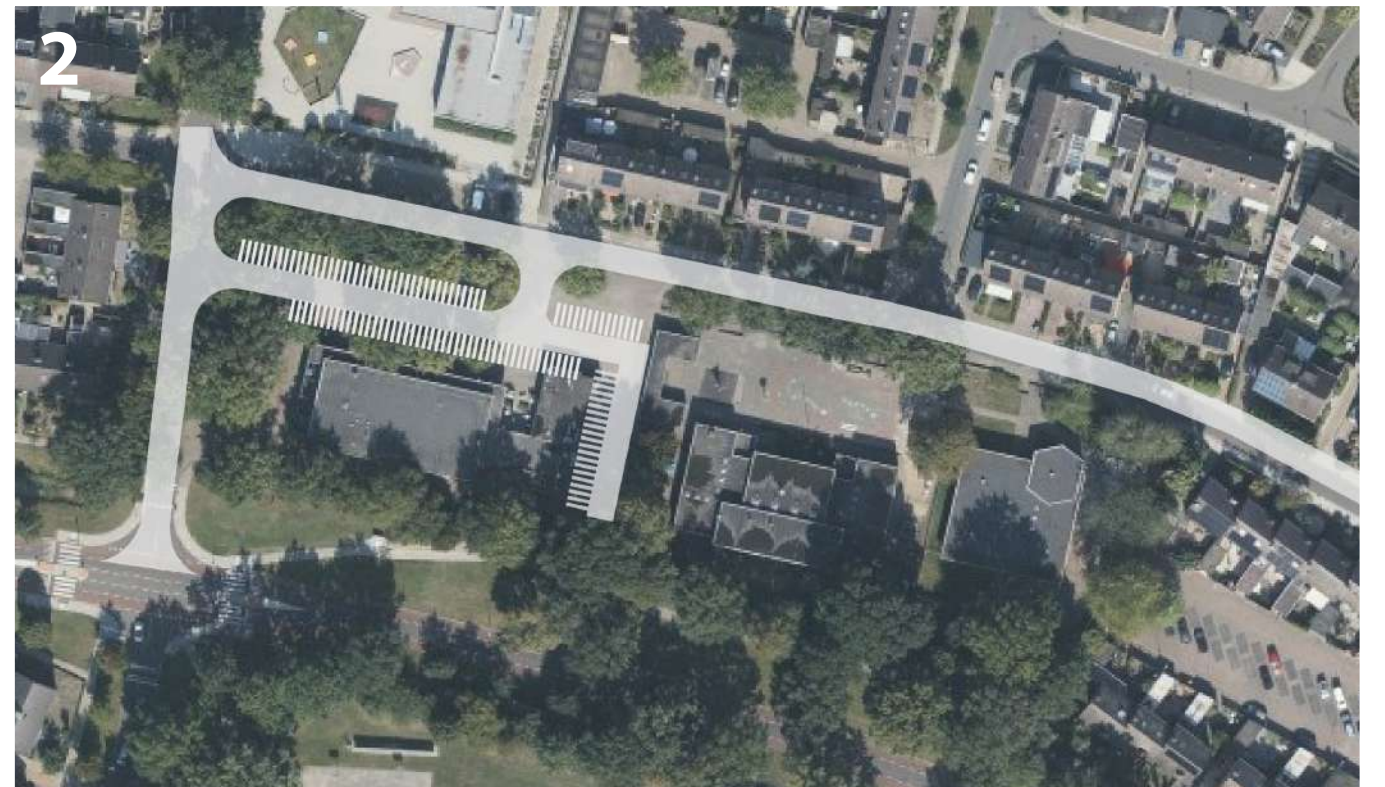
Het eerste deel bestaat uit een bijzonder bouwwerk met twee bebouwingsmassa's. De hoofdmassa bestaat uit maximaal 4 bouwlagen waarin gewoond wordt. De massa dient als accent aan de hoek Bartokstraat/Wagnerstraat. Daarnaast een massa's met maximaal 3 bouwlagen. Het is van belang dat het totale bouwwerk niet te stedelijk oogt. Een kleine teruglegging in bovenste bouwlaag of variatie in kleur of metselwerk kan er voor zorgen dat het bouwwerk niet te massaal oogt.

Het middelste deel en derde deel bestaan 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 het parkeerterrein aan de Bartokstraat te vergroten en met een bocht tegen de perceelsgrens aan te leggen (afbeelding 2). De ontwikkeling op het perceel "de Weert" kan hier eventueel in de toekomst op aangesloten worden.

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. De schoollocatie is in eigendom van gemeente Haaksbergen (afbeelding 4).



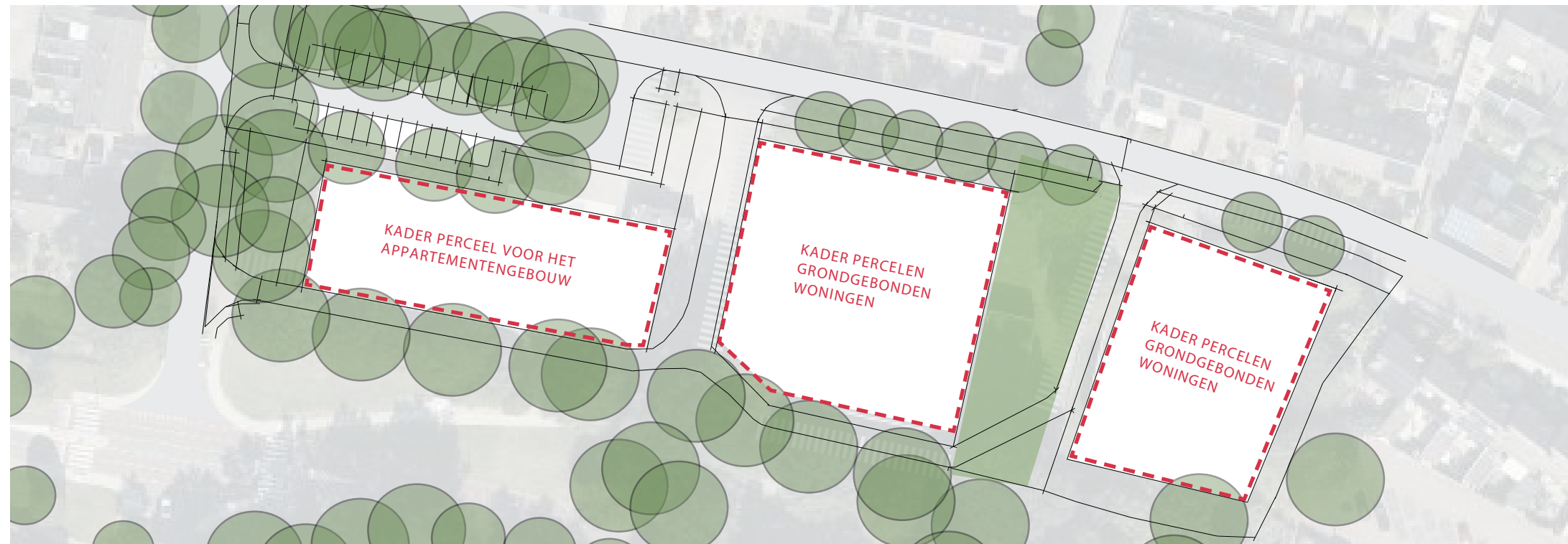
04 | SPELREGELS BEELDKWALITEIT

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 stedenbouwkundig 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;
- appartementengebouw bestaande uit twee massa's die in relatie met elkaar staan;
- massa op de hoek met accent op Wagnerstraat/Bartokstraat, maximaal 4 bouwlagen;
- tweede massa bestaat uit maximaal 3 bouwlagen.

Architectuur

- massa's dienen niet te stedelijk te ogen, teruglegging bouwlaag of variatie in kleur- of metselwerk voor dorps karakter;
- 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 zijn niet zichtbaar vanaf maaiveld;
- Overige duurzame voorzieningen worden geïntegreerd in het architectonisch ontwerp;
- Bergingen worden in het appartementengebouw geïntegreerd.

Materiaal- en kleurgebruik

- baksteen (bijvoorbeeld roodbruin tot donkerbruin, gemêleerd) voert de boventoon;
- additionele accenten, bijvoorbeeld voor visuele opknip massa.

FOTO: BEATRIXHOF IN HENDRIK IDO AMBACHT



FOTO: WEDERSTAETE WIERDEN
VAB ARCHITECTEN RIJSSEN



FOTO'S: MET-ARCHITECTEN EN BEATRIXHOF IN
HENDRIK IDO AMBACHT

Grondgebonden woningen

Situering en massa

- bebouwing gericht op Bartokstraat of groenstrook;
- gevels evenwijdig aan de straat of het groen;
- 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 plat dak 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, gemêleerd met accenten in een lichtere kleur);
- dakbedekking bestaat uit matzwarte pannen of leien;
- hout accenten (natuurlijke kleur)



FOTO: BELTMAN ARCHITECTUUR ENSCHEDE



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 en groene ruimtes te integreren in het ontwerp. Binnen de groene zones is ruimte om water op te vangen en eventueel toevoegen van extra bomen. Dit kunnen solitaire bomen zijn die het groen versterken. Het gras kan verrijkt worden met een kruidenrijk grasmengsel.

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 tuilmuren maken gebruik van dezelfde baksteen als de woningen.

Parkeren

De bovengenoemde hagen (bijvoorbeeld een beukenhaag) omlijsten de parkeerplaatsen. Het materiaal gebruik voor de parkeervakken kan bestaan uit grasbetontegels. Dit helpt tegen lokale hittestress en zorgt dat er water wordt vastgehouden en in de bodem kan infiltreren.



FOTO'S: GROENE AFSCHIEDINGEN



FOTO'S: GRASBETONKLINKERS EN KRUIDENMENGSEL



COLOFON

OPDRACHTGEVER	GEMEENTE HAAKSBERGEN
CONTACTPERSOON	JEAN-PAUL LELIFELD / REINDER JACOBI
PROJECTNUMMER	24AF066
FASE	GEBIEDSVISIE CONCEPT V2
CONTACTPERSOON AD FONTEM	CAS VERKADE