

Zwarteland Haaksbergen **Beeldkwaliteitsplan**



Architectuur, Stedenbouw en Landschap, Interieur, Engineering | www.iaa-architecten.nl
Amsterdam | Sem Presserhof 108, 1087 JG Amsterdam, Tel +31(0)20 5200080
Enschede | De Coöperatie 15-10, 7514 JK Enschede, Tel +31(0)53 4804444



De Coöperatie 15-10
7514 JK Enschede
053 480 44 44
info@iaa-architecten.nl

uitgevoerd door:

Theo de Bruijn
Jasper Peters
Umut Türkmen

in opdracht van:

Woningcorporatie Domijn

Marlijn Benus
Bart Jan Elders

In samenwerking met:

Gemeente Haaksbergen
Het Oversticht

Projectnummer:

2023041L

December 2023

AANLEIDING

In de buurt Zwarteland heeft woningcorporatie Domijn het grootste deel van de woningen in bezit. De technische staat van deze woningen is slecht en ze voldoen niet meer aan de woonwensen van deze tijd. In overeenstemming met de erfgoedraad is gekozen voor sloop en nieuwbouw met behoud van karakter en waardevolle elementen.

Dit beeldkwaliteitsplan dient ter ondersteuning van het opgestelde verkavelingsplan. Het document is tot stand gekomen in samenwerking met woningcorporatie Domijn, de gemeente Haaksbergen en Het Oversticht. Uitgangspunt voor de beoogde kwaliteit is de oorspronkelijke tuindorpse opzet die kenmerkend is in de bestaande situatie zowel in de stedenbouwkundige opzet, inrichting van de openbare ruimte als de architectuur. Dit heeft als inspiratie gediend voor het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan. Op deze manier respecteert de buurt de cultuurhistorische waarden van de plek en worden deze in een hedendaags jasje gestoken.

INHOUDSOPGAVE

1 Projectgebied

- 1.1 Locatie
- 1.2 Huidige bebouwing
- 1.3 Kadastrale situatie
- 1.4 Te slopen gebouwen
- 1.5 Geluidzone industrie

2 Historische arbeiderswijk

- 2.1 Cultuurhistorische waarden
- 2.2 Historische kaartenreeks

3 Ruimtelijke context

4 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 4.1 Hedendaagse tuindorpgedachte
- 4.2 Vergroenen profielen
- 4.3 Stedenbouwkundige plankaart
- 4.4 Aandachtspunten geluidzone

5 Beeldkwaliteit openbare ruimte

- 5.1 Verharding
- 5.2 Groeninrichting
- 5.3 Inrichtingselementen
- 5.4 Erfafscheidingen

6 Beeldkwaliteit architectuur

- 6.1 Stedenbouwkundige accenten
- 6.2 Bouwstenen op woningniveau
- 6.3 Principes op blokniveau
- 6.4 Een prettige mix in architectuur
- 6.5 Materialisatie & kleurstelling



Zwarteland is het eerste arbeiderswijkje van Haaksbergen. De tuindorp-gedachte waarmee het is ontworpen is nog enigszins herkenbaar. Er zijn cultuurhistorische waarden toe te kennen aan de verschillende tijdlagen van de bebouwing, de variatie van de ontwerpen door bekende Twentse architecten die een gezamenlijke eenheid bezitten, de sobere maar eenvoudige detaillering en het zeldzaam informeel dorpse karakter dat ondanks verschraling aanwezig is.

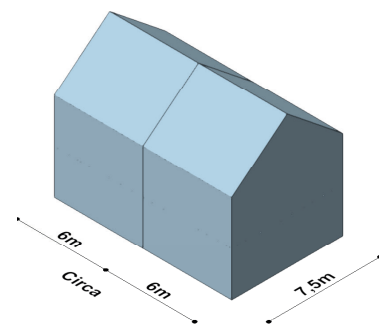




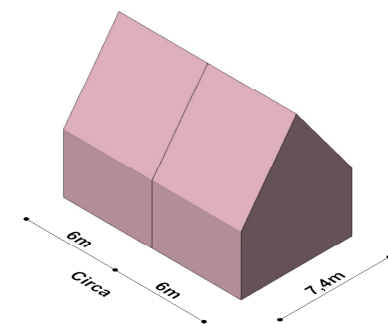
Huidige bebouwing

Aan de huidige bebouwing zijn cultuurhistorische waarden toe te kennen door onder andere de verschillende tijdlagen. Ondanks dat de woningen ontworpen zijn door meerdere bekende Twentse architecten bezitten ze een gezamenlijke eenheid door onder meer de toepassing van sobere maar eenvoudige detaillering. Hiermee is een zeldzaam informeel dorps karakter aanwezig in het buurtje. De bebouwing bestaat uit vier diverse hoofdvolumes:

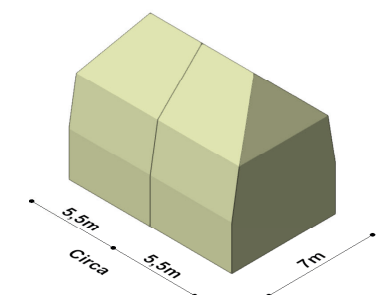
1. 2 bouwlagen met zadeldak
2. 1 bouwlaag met zadeldak
3. 1 bouwlaag met mansarderdak
4. 1 bouwlaag met wolfsdak



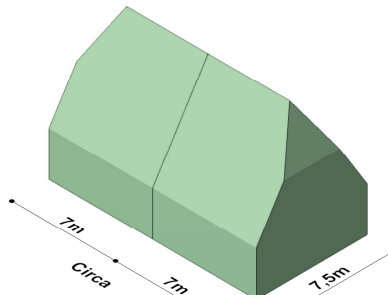
1.



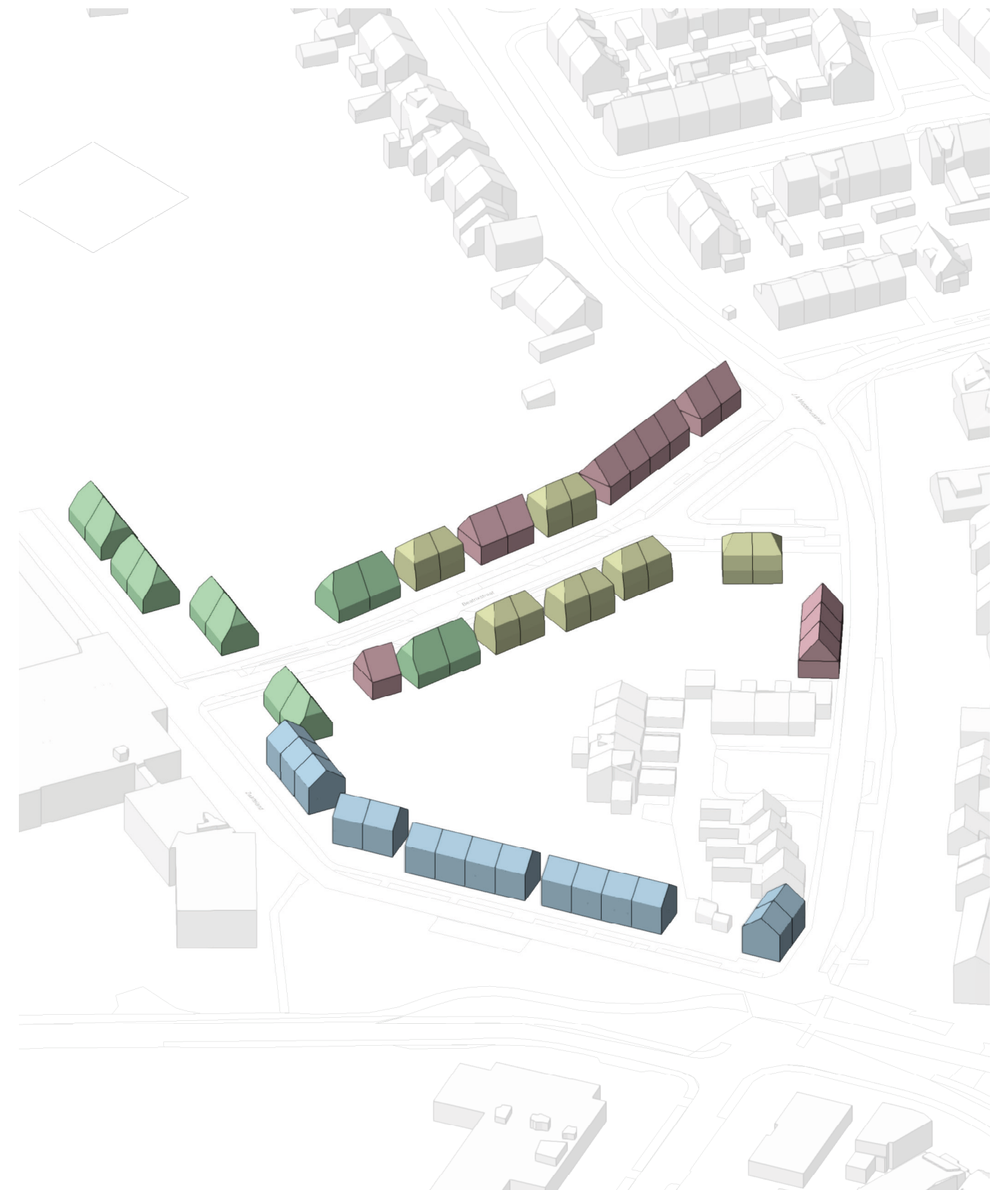
2.



3.

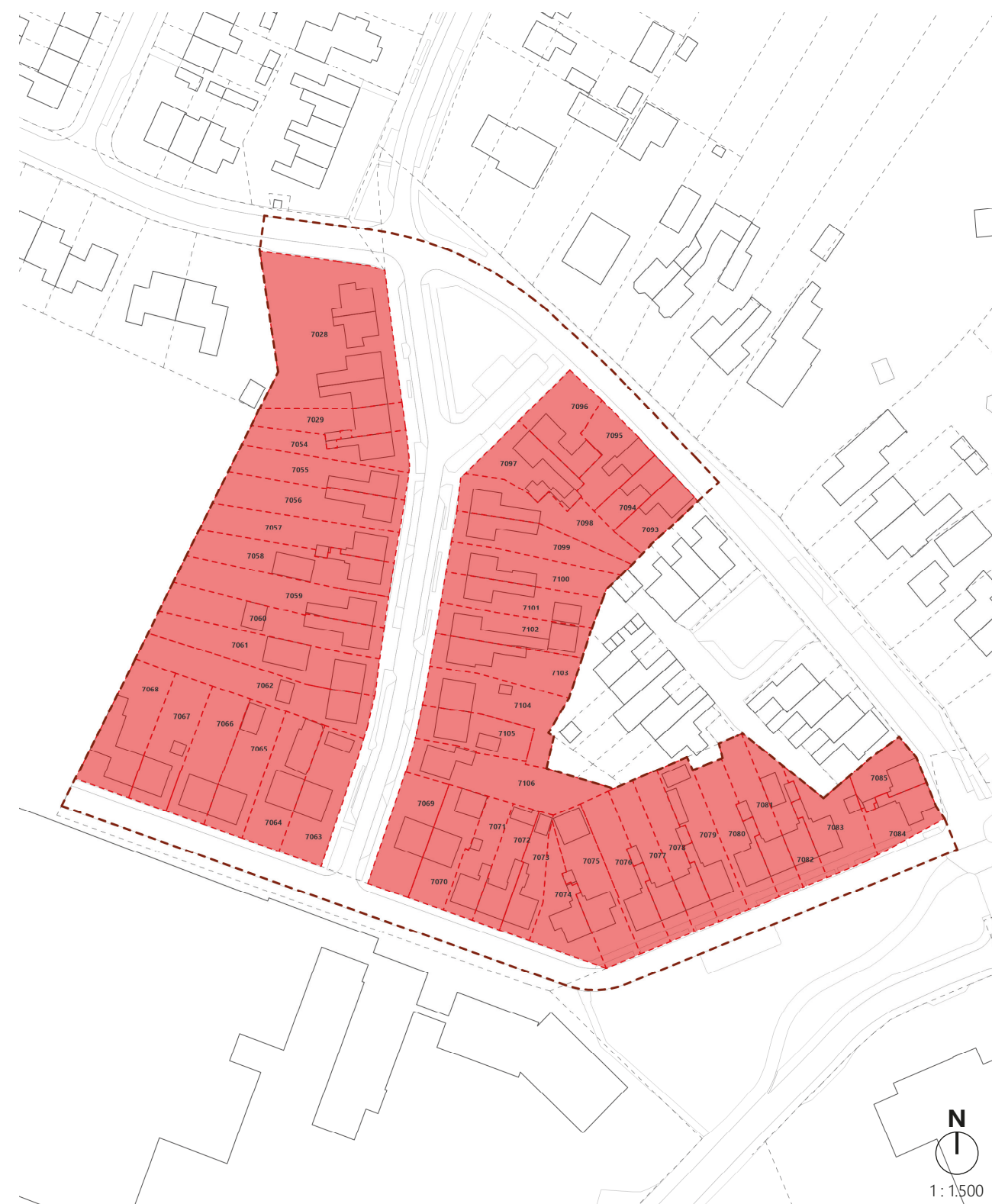


4.



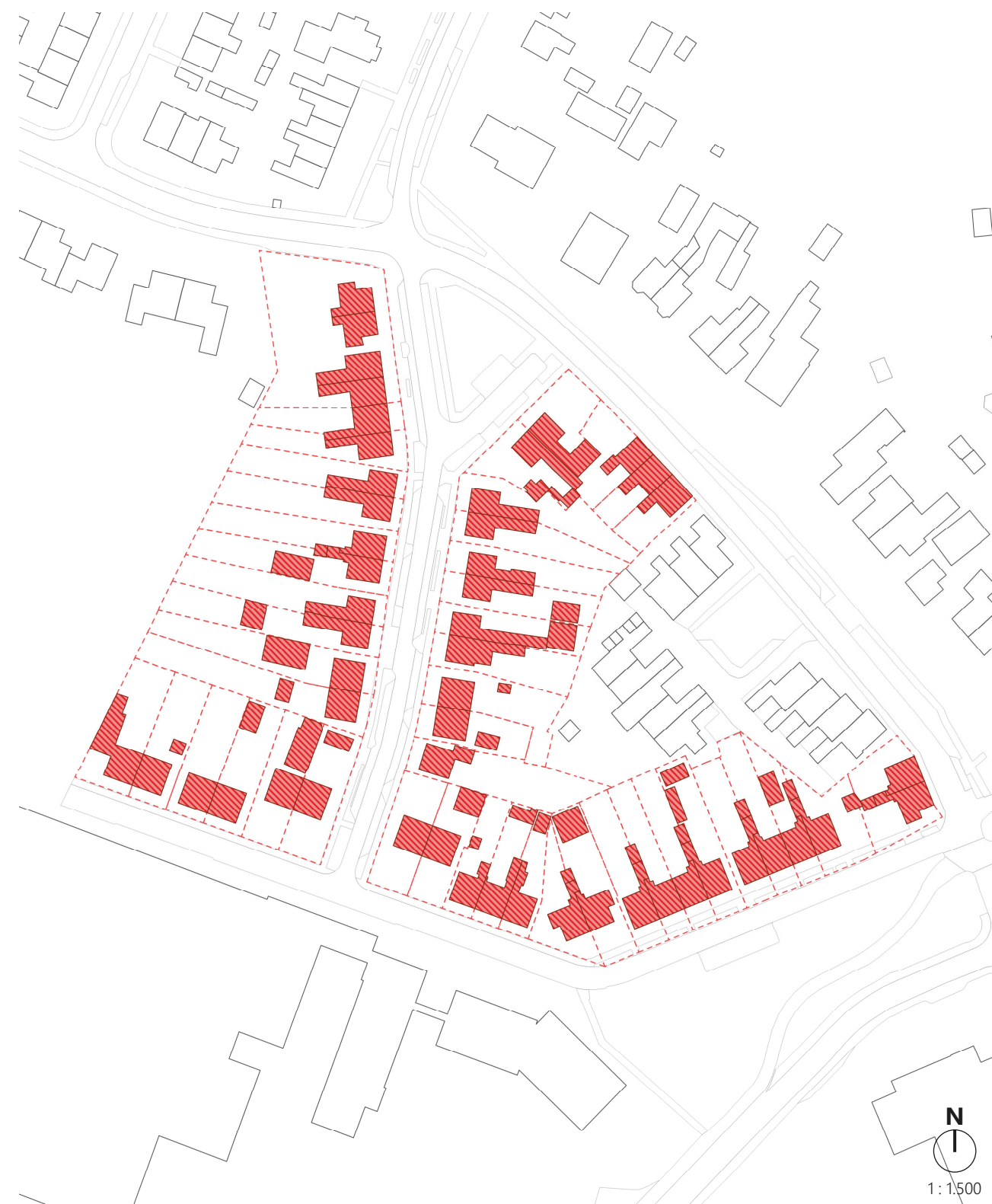
Kadastrale situatie

De kaart hiernaast geeft de eigendomsituatie weer. In het rood is het eigendom van woningcorporatie Domijn weergegeven. De overige gebieden binnen het plangebied zijn onderdeel van de openbare ruimte en zijn eigendom van de gemeente Haaksbergen. In deze gebieden bevinden zich ook kabel- en leidingtracés.



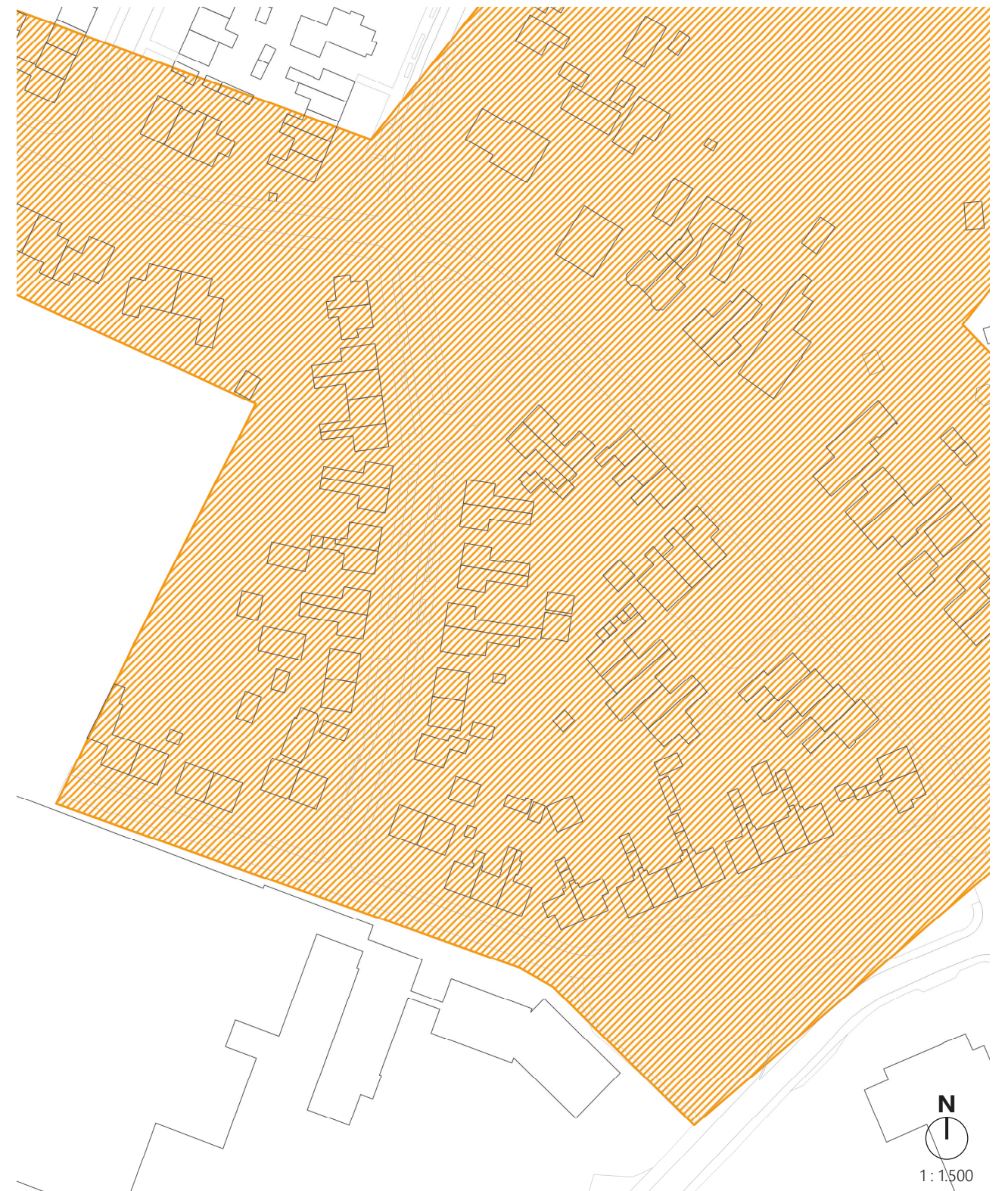
Te slopen gebouwen

Domijn bezit 49 woningen in het Zwarteland. Inmiddels zijn de woningen 100 jaar oud en voldoen niet meer aan de eisen en woonwensen van deze tijd. Daarom worden alle woningen inclusief bijgebouwen gesloopt.



Geluidzone industrie

Het plangebied valt volledig binnen het bestemmingsplan "Geluidzonering Industrie-West". Deze is vastgesteld op 22 december 2021. De kaart hiernaast geeft de gebiedsaanduiding wat betreft de geluidszone - industrie weer. Deze geluidzone is afkomstig van de het naast gelegen industrieterrein 't Vark, Oost en West met Brummelo.





**HISTORISCHE
ARBEIDERSWIJK**

Cultuurhistorische waarden

Door Het Oversticht is op 29 september 2021 een cultuurhistorisch waardestellingsonderzoek uitgevoerd naar het buurtje het Zwarteland. Op deze pagina wordt een samenvatting weergegeven van het eindrapport. Het volledige rapport is als separate bijlage toegevoegd.

Cultuurhistorische analyse

Haaksbergen, voorheen Hockesberghe genoemd, zag zijn oorsprong in 1188. Het dorp ontstond als een esdorp tussen de Honesch in het zuiden en de Zienesch in het noorden. De nederzetting groeide uit tot een agrarische gemeenschap met een houten kerk, de voorloper van de St. Pancratiuskerk, nabij het kasteel Blankenborgh. Vanaf ongeveer 1300 werden markenorganisaties opgericht om het gebruik van woeste gronden te reguleren.

In de 17e eeuw verschoof de handel van hout naar linnen doek, wat leidde tot lokale huisnijverheid en groei van het dorp in de 17e en 18e eeuw. De industriële ontwikkeling begon toen de familie Jordaan huisnijverheid omzette in de textielindustrie in de 18e eeuw. De komst van de spoorlijn in 1884 stimuleerde verdere industrialisatie, waarbij de Twentsche Wollenstoffen Fabriek werd opgericht en later evolueerde tot de Twentsche Kabelfabriek, die nog steeds actief is in Haaksbergen.

Tegen het einde van de 19e eeuw waren de woonomstandigheden van de arbeiders slecht, wat leidde tot de oprichting van de woningbouwvereniging Lucht & Licht in 1912. De tuinstadgedachte uit Engeland inspireerde de ontwikkeling van het Zwarteland als woonwijk, zij het met een aangepaste uitvoering. Lucht & Licht bouwde arbeiderswoningen in verschillende fases, onder leiding van bekende Twentse architecten zoals A.J. Schilderman, J. Jans, en J.H. Sluyster.

De wijk groeide langs de voormalige spoorlijn, met uitbreidingen tot de Tweede Wereldoorlog en latere renovaties en wijzigingen. De huizen werden later overgenomen door de woningcorporatie Domijn na een fusie met Lucht & Licht in 2007.

Stedenbouwkundige opzet

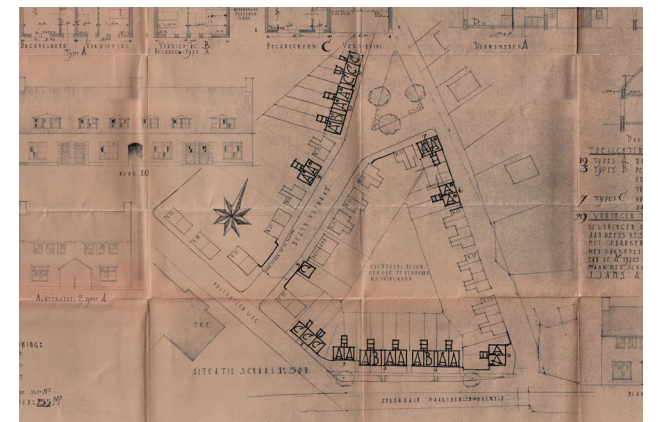
Het Zwarteland kenmerkt zich door een dorpse opzet met een driehoekig stratenplan, brede groene straten en woningblokken die subtiel verschoven zijn. Een groen plein en groenstroken dragen bij aan deze sfeer, net als groene afscheidingen tussen trottoir en straat. Langs de Beatrixstraat combineren groenstroken lage begroeiing en bomen met parkeerplaatsen. Het voormalige spoorwedgebied aan de zuidkant is omgevormd tot een groen grasveld met speeltoestellen. Bijna alle huizen hebben een voortuin en diepe achtertuin die vroeger gebruikt werden voor landbouw en dieren. Enkele oude erfafscheidingen zijn behouden, net als een tuinmuur. Oudere woningen aan de Zieneschstraat grenzen direct aan de stoep zonder voortuin, waardoor ze een minder groene uitstraling hebben.

Architectonische uitwerking

De architectonische ontwikkeling van het Zwarteland begon in 1919 met woningen langs de Zieneschstraat. Deze leken sterk op vergelijkbare arbeiderswoningen elders in Twente en werden gesloopt in 1975. In 1923 werden zes blokken twee-onder-een-kapwoningen gebouwd langs de Beatrixstraat en Zwarteland. De kenmerken waren lage daken en symmetrische gevels met ramen en dakkapellen. Latere renovaties hebben het uiterlijk van de huizen veranderd, waaronder het vervangen van ramen en dakkapellen en het samenvoegen van duplexwoningen tot eengezinswoningen. Hoewel de huizen uit verschillende perioden komen, vertonen ze een samenhang in stijl door consistente laagbouw en zorgvuldige, maar eenvoudige architectonische details. Architect Schilderman speelde waarschijnlijk een leidende rol in het creëren van deze samenhang.



Stedenbouwkundige schets uit 1922. Hier is nog geen rekening gehouden met de noordelijk gelegen groene driehoek (Gemeentearchief Haaksbergen)



Stedenbouwkundige schets uit 1948 waarin de groene driehoek zichtbaar is (Gemeentearchief Haaksbergen)



Historische foto van de woningen gebouwd rond 1931 (archief HKH)

Waardestelling

Het Zwarteland, als eerste arbeiderswijk van Haaksbergen, is historisch waardevol door de connectie met de opkomst van industrie en de textielindustrie langs het spoor. Hoewel het niet typisch een tuindorp is, vertoont het wel kenmerken van een gezonde woonomgeving met grote tuinen voor eigen groenteverbouw. De buurt heeft een opbouw die lijkt op een gesloten hofstructuur met brede straten, groene hoven en tuindorpelementen. Architectonisch is er een consistente uitstraling met bakstenen gevels en pannendaken, waarbij subtiel variatie bestaat in kaptypen en metselwerkdetails. De architectonische waarden worden echter aangetast door veranderingen in details zoals ramen en dakkapellen, waardoor het oorspronkelijke aanzicht verandert. Het behoud van de buurt als een herkenbare eenheid met een dorps karakter, ondanks deze veranderingen, draagt bij aan de zeldzaamheid.

Conclusie

Het Zwarteland heeft een aantal belangrijke cultuurhistorische waarden, waaronder zijn status als eerste arbeiderswijk in Haaksbergen, herkenbare tuindorpprincipes in stedenbouw en architectuur, de aanwezigheid van meerdere bekende Twentse architecten en een herkenbaar, informeel dorps karakter.

Aanzicht van Het Zwarteland vanaf de Zieneschstraat richting de Beatrixstraat. De zichtlijn op de historische schoorsteen van de Twentse Kabelfabriek (TKF) versterkt het karakter van de buurt. (Het Oversticht)

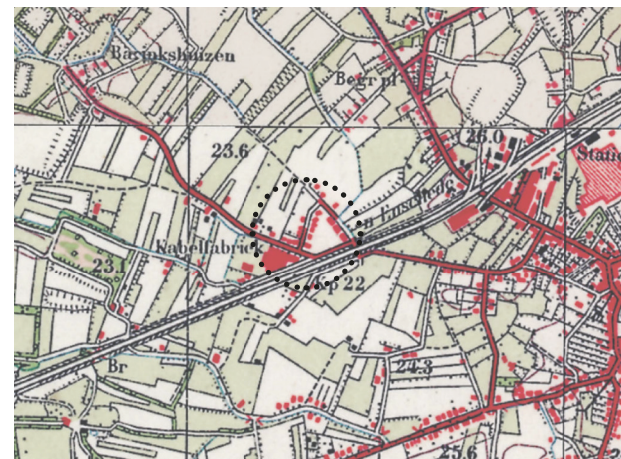


Historische kaartenreeks



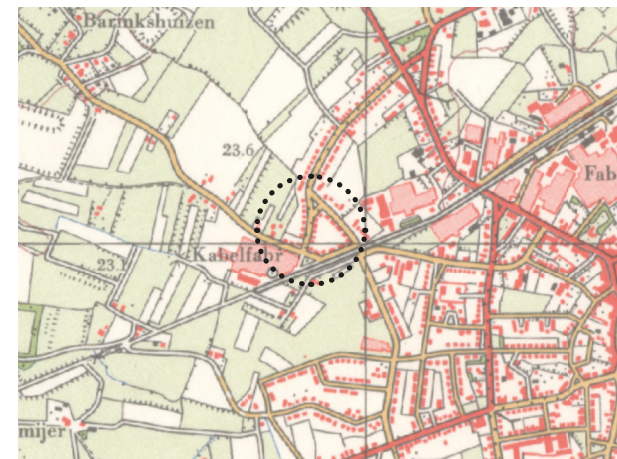
1850

In de bovenstaande kaart is ten oosten van het plangebied de historische kern van Haaksbergen al zichtbaar. Rondom het plangebied zelf zijn lichte contouren van het huidige stratenpatroon zichtbaar.



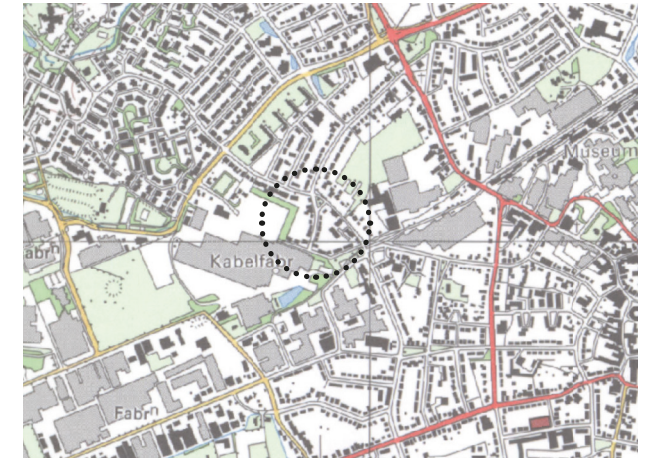
1935

Het buurtje zelf en de naast gelegen kabelfabriek worden zichtbaar op de kaart. Het plangebied ligt in deze periode nog op enige afstand van de kern van Haaksbergen en is hiermee een meer op zichzelf staande eenheid.



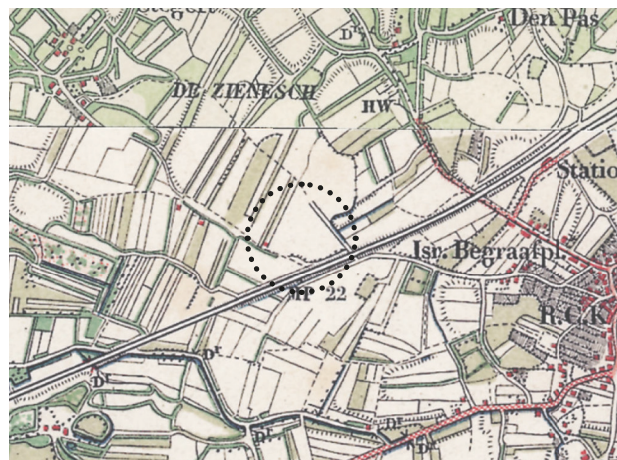
1965

In de naoorlogse periode is Haaksbergen steeds verder gaan groeien waardoor de locatie zich is gaan hechten aan de kern. Aan de noordzijde is de lintbebouwing ook uitgebreid richting het buurtje.



2000

Door de uitbreiding van de wijk ten noordwesten van plangebied wordt de doorgaande weg die aan de zuidelijke grens ligt, Zwarteland, een doodlopende straat. De industrie in de omgeving heeft zich ook verder uitgebreid. Hierin wordt goed zichtbaar dat het buurtje precies op de grens ligt tussen wonen en industrie.



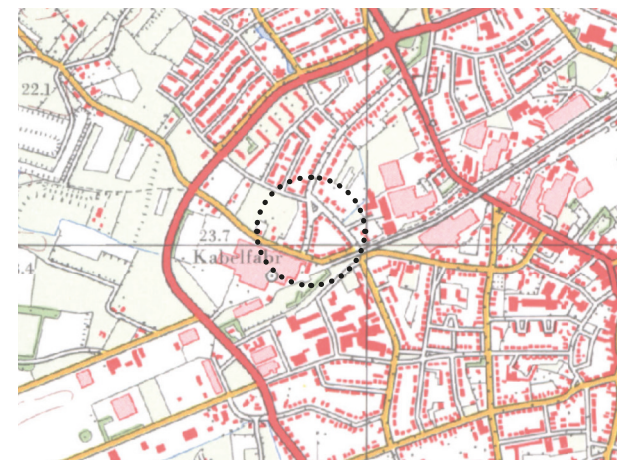
1900

De voormalige spoorlijn die ten zuiden van het Zwarteland heeft gelegen wordt in de bovenstaande kaart zichtbaar.



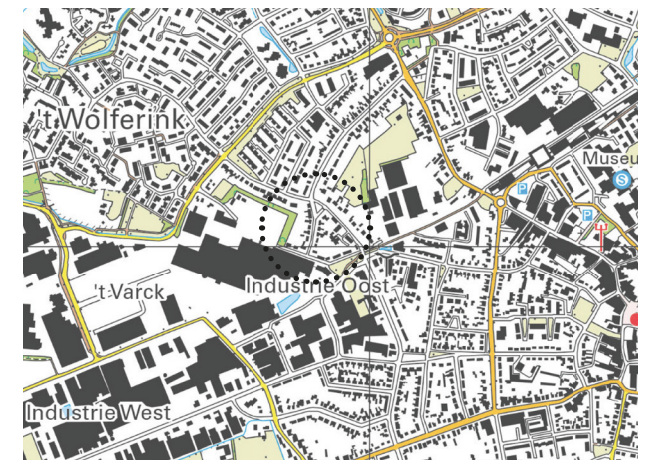
1955

Het driekhoek dat gevormd wordt door de straten is goed zichtbaar op de bovenstaande kaart. Dit is een herkenbaar aspect vanuit de historische tuindorp gedachte. Ondertussen zijn er steeds meer woningen worden toegevoegd aan de locatie en daarnaast worden er meer wegen aangelegd waardoor het beter verbonden is met de rest van Haaksbergen.



1980

In de jaren die volgden is Haaksbergen verder gegroeid met voornamelijk woningbouw aan de noordzijde van het plangebied en ten zuiden hebben meer industriële ontwikkelingen plaats gevonden. De voormalige spoorlijn is in de afgelopen jaren deels afgebroken.



2020

De bovenstaande kaart is de meest recente kaart uit de geschiedenis. Door de jaren heen is de locatie van een op zichzelf staand buurtje gegaan tot een plek wat langzaam is opgeslokt door het groeiende Haaksbergen. Nu bevindt het zich op het grensgebied tussen wonen en industrie.



Bebouwingsstructuur

In de morfologie van de bebouwing is duidelijk het contrast te zien tussen de industrie en de woonwijken. Het projectgebied wordt aan de zuid- en westzijde direct opgesloten door grote industriële boxen. Ten noorden grenst het aan woningbouw.



Industrie

In de kaart hiernaast zijn de gebouwen met een industriële functie extra uitgelicht. Hierin wordt extra duidelijk hoe het buurtje het Zwarteland zich verhoudt tot de industrie.



Infra & Routing

Aan de noordzijde is het plangebied gelegen aan een van de oude lintwegen van het dorp. De zuidelijke weg binnen het projectgebied, Zwarteland, was vroeger een doorgaande weg richting het noordwesten maar is tegenwoordig een doodlopend. Dit komt middels de aanleg van de noordelijke ringwegen. Waar zich de voormalige spoorlijn bevond ten zuiden van het Zwarteland ligt tegenwoordig een afzonderlijk fietspad richting het centrumgebied ten oosten van het plangebied.



Groenstructuur

Het plangebied wordt gekenmerkt door de noordelijke groene wig en daarnaast zijn er wat plukjes groen toe te wijzen aan het straatprofiel van de Beatrixstraat. Een bosje met veel onder begroeiing scheidt het plangebied aan de westzijde van het terrein van de Twentse kabelfabriek. Ten noorden ligt wordt de wijk gekenmerkt door een groene rand die naar binnen prikt. Ten noordoosten liggen enkel kleinschalige weilanden achter de bebouwing gepositioneerd. Verder ligt er ten zuiden een grotere open groene ruimte die mede de fietsverbinding richting het centrumgebied ondersteunt.



STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Hedendaagse tuindorpgedachte

De toekomstige situatie voor het Zwarteland is gebaseerd op de bestaande situatie en bouwt verder op de oorspronkelijk tuindorpgedachte. (gezamenlijk wonen in een tuin) om een gezonde woonwijk te maken wordt op eigentijdse wijze ingezet. De stedenbouwkundige opzet van de buurt zet in op de synergie tussen architectuur & landschap. De buurt zal zich vormen als een gemoedelijk ensemble met subtiële nuance tussen de verschillende karaktergebieden. Deze zijn als volgt te definiëren:

Karaktergebied 1

Kenmerkt zich als entreegebied van de buurt. Door de ruime opzet met daarin bebouwing en diepere voortuinen die georiënteerd zijn richting de bestaande groene wig ontstaat een publiek karakter op deze plek.

Karaktergebied 2

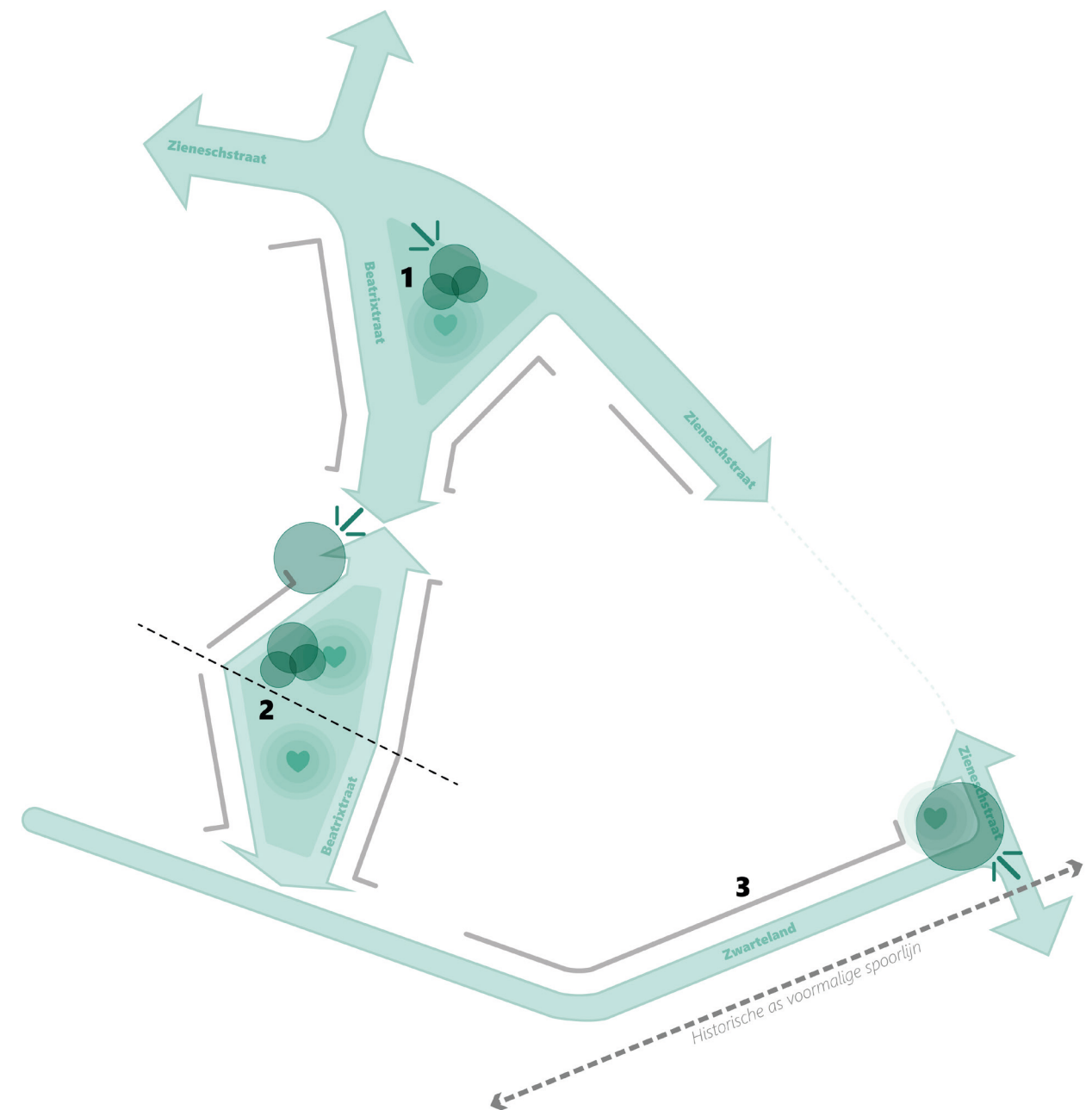
In het tweede karaktergebied wordt een nieuwe groene publieke ruimte geïntroduceerd die zich als resonant weerspiegelt van karakter gebied 1. Centraal in de Beatrixstraat, tussen karakter gebied 1 en 2, wordt een vernauwing gecreëerd door de bebouwing parallel aan de straat te positioneren. Hierdoor worden beide ruimten van elkaar geïsoleerd en zal de ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorische waarde van de noordelijke groene wig niet worden verstoord. Verder zal door de vernauwing en de geknikte oriëntatie van bebouwing richting de groene ruimte dit karakter gebied zich kenmerken als een intieme en kleinschalige informele verblijfsruimte.

Karaktergebied 3 – Zwarteland

Het derde karakter gebied vormt de synergie tussen het tuindorp en de tegenover gelegen industrie. Het straatprofiel en bebouwing volgen de historische as vanuit de voormalige spoorlijn. Het kruispunt van het Zwarteland en de Zieneschstraat zal op de hoek worden vergroend en kan worden ingericht door middel van een zitobject en eventueel een monument en/of (tijdelijk) kunstwerk. De bestaande moeraseik wordt gehandhaafd en vormt daarmee een belangrijk herkenningspunt vanuit de zuidelijke richting.

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt ook in hoofdlijnen de grondgedachte van de tuindorpgedachte doorgezet vanuit de huidige situatie. Tegenwoordig worden er brede straatprofielen, diepe achtertuinten en de openbare groenstructuren aangetroffen. Gedurende de ontwikkeling door de jaren heen zijn de straatprofielen gewijzigd. Met de beoogde ontwikkeling zal opnieuw een tijdlaag worden toegevoegd waarin de maatschappelijke situatie afleesbaar is.

Hierin zijn de aanwezige diepe achtertuinten ongewenst en worden deze verkleind. Hierdoor ontstaat er ruimte voor parkeren. Zo kan parkeren uit de straat worden verwijderd en de versnipperde groenstroken tussen de rijbaan en trottoir worden hersteld. Principes voor de straatprofielen worden getoond op de volgende pagina. Verder worden meer centrale groene zones toegevoegd om het water te bufferen en vegetatie voor biodiversiteit en hittestress toe te voegen. Daarnaast zijn de woningen groter en worden ze voorzien van een volwaardige verdieping om te kunnen beantwoorden aan het hedendaagse woonprogramma.



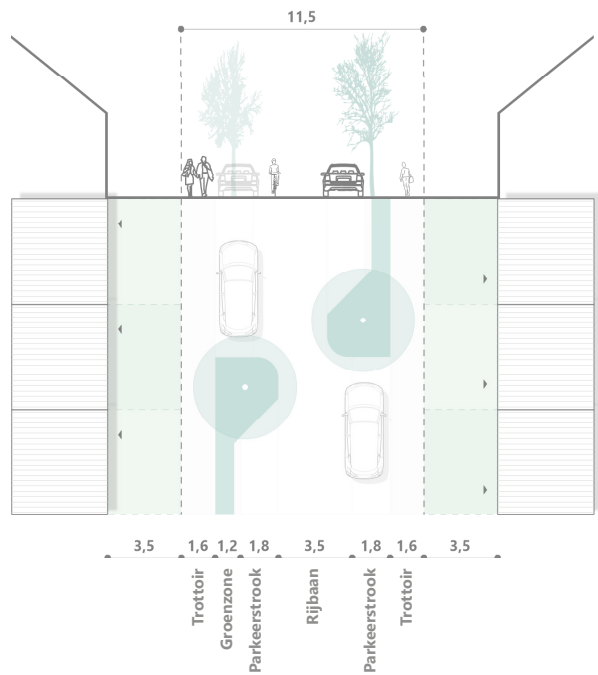
Vergroenen straatprofielen

Straatprofiel Beatrixstraat

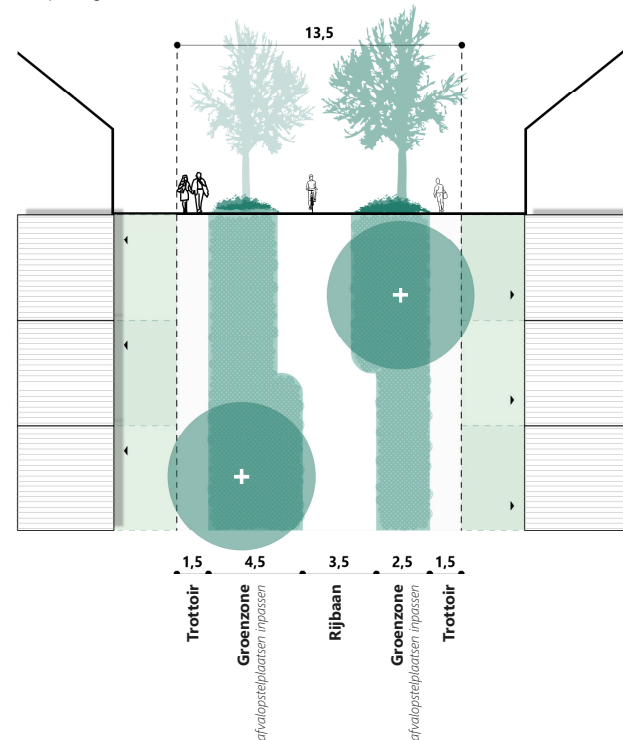
Het bestaande straatprofiel van de Beatrixstraat bestaat uit een smalle rijbaan van circa 3,5 meter met verspringingen die het kleinschalige karakter van de buurt versterkt. Langs de rijbaan zijn aan beide zijden langspaarkeerplaatsen gesitueerd. Verder liggen er versnipperde groenstroken in het profiel die scheiding brengen tussen de rijbaan en het trottoir.

In de gewenste situatie blijft de bestaande rijbaan gehandhaafd om het kleinschalige karakter te bewaken. De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uit de straat verwijderd waardoor er meer ruimte ontstaat om volwaardige groenstroken te realiseren in het profiel. De wens is bestaande bomen op den duur te vervangen door bomen met een grotere kroon voor meer schaduwwerking en daarmee hittestress te beperken in de openbare ruimte.

Straatprofiel bestaande situatie



Straatprofiel gewenste situatie

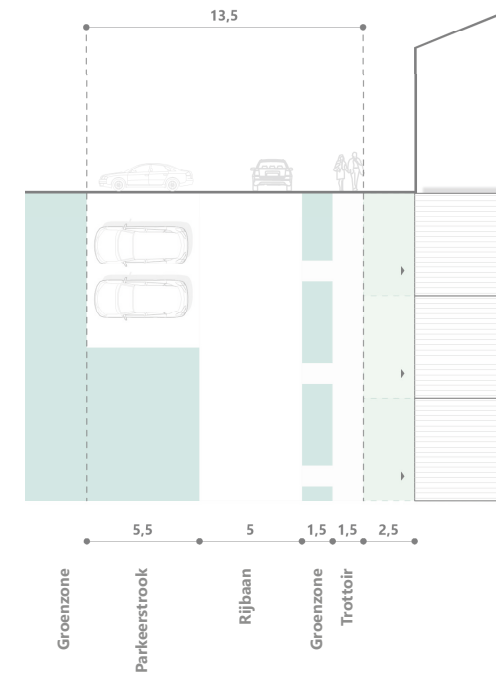


Straatprofiel Zwarteland

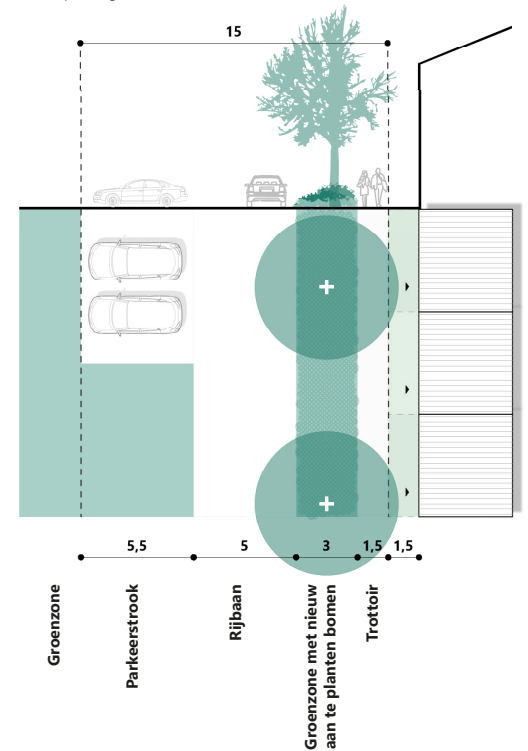
Het huidige straatprofiel van het Zwarteland bestaat uit een rijbaan van circa 5 meter met daaraan een parkeerstrook van 8 parkeerplaatsen gepositioneerd in het groene veldje. Aan de andere zijde bevindt zich een groenstrook die de rijbaan scheidt van het trottoir. Deze smalle groenstrook is erg versnipperd door de velen inpridders richting het trottoir.

In de gewenste situatie blijven de rijbaan en de parkeerstrook gehandhaafd. De groenstrook wordt verstevigd en het aantal inpridders wordt zodanig beperkt dat deze alleen ten hoogte van inritten benodigd zijn. In de groenstrook wordt ruimte gereserveerd voor het aanplanten van nieuwe bomen om de historische as van het spoor te versterken.

Straatprofiel bestaande situatie



Straatprofiel gewenste situatie



Gedurende de ontwikkeling door de jaren heen zijn de straatprofielen gewijzigd. Met de beoogde ontwikkeling zal opnieuw een tijdlaag worden toegevoegd waarin groene en ruimtelijke kernwaarden afleesbaar zijn

Stedenbouwkundige plankaart

Het Zwarteland krijgt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls die de kernmerkende tuindorpgedachte, waarin de synergie tussen architectuur en landschap verweven is, in de hedendaagse context wordt geplaatst

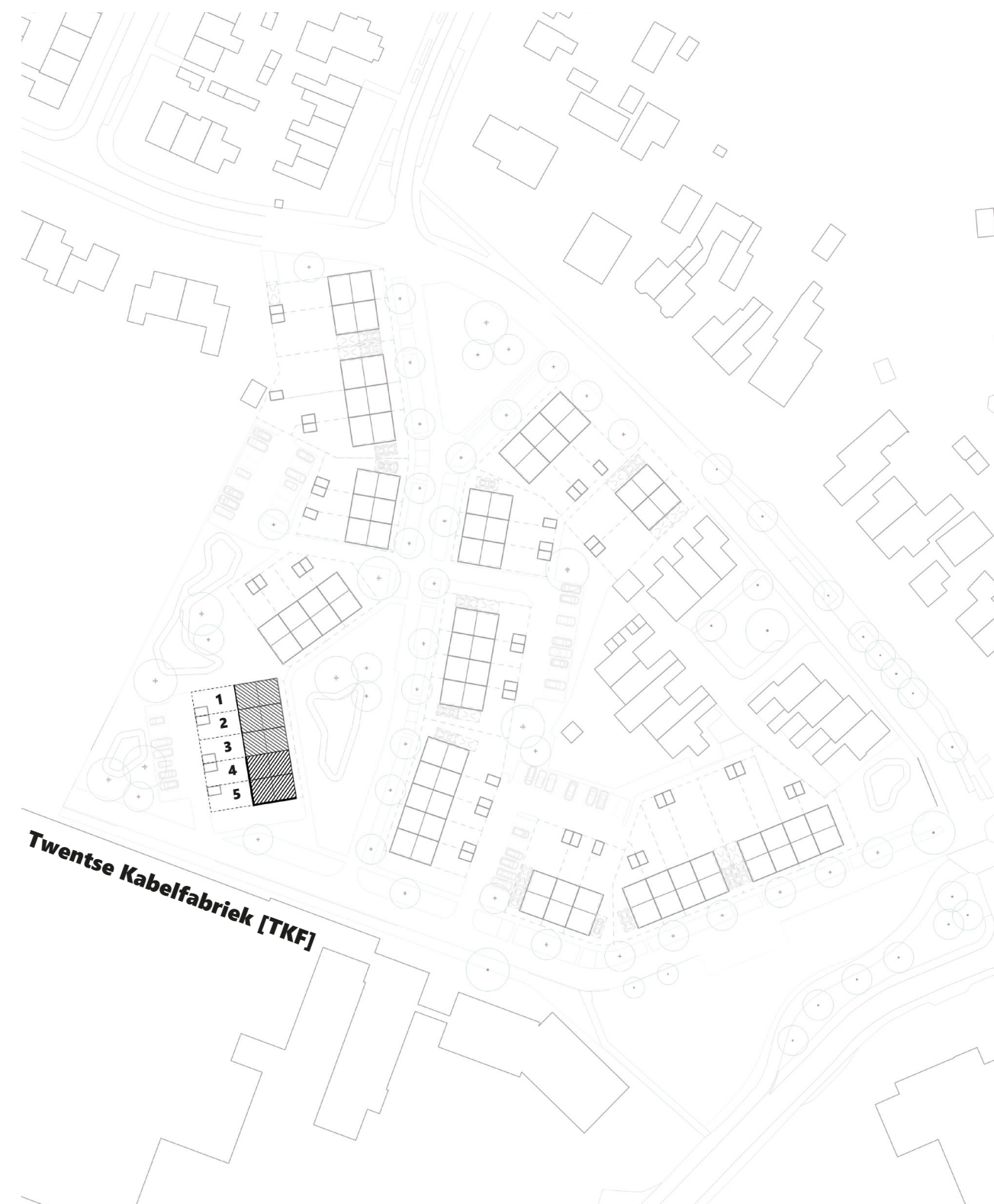
Aandachtspunten geluidzone

De buurt is gelegen binnen de geluidzone van het industrieterrein en ligt op korte afstand van het ten zuiden/zuidwesten gelegen bedrijf TKF. Hiervoor zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus, (het 'gemiddelde' geluid) als gevolg van het totale industrieterrein, en de maximale geluidniveaus ('pieken') vanwege TKF bepaald en getoetst aan de wettelijke normen. Uit het onderzoek is gebleken dat vanwege de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde en de maximaal toelaatbare hogere waarde van 55 dB(A)-etmaalwaarde wordt overschreden.

De overschrijding van de grenswaarde heeft betrekking om het meest zuidwestelijke blok van 5 woningen. Hierom zal extra aandacht benodigd zijn voor de westelijke gevel om te zorgen voor voldoende geluidwering, zodat in de woningen sprake is van een binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A) industrielawaai. Meer specifiek gaat het om het volgende gevels:

- Woning 1: 2e verdieping westgevel;
- Woning 2: 2e verdieping westgevel;
- Woning 3: 2e verdieping westgevel;
- Woning 4: 1e en 2e verdieping westgevel;
- Woning 5: 1e en 2e verdieping westgevel, 2e verdieping zuidgevel.

Om voor de tuinzijden op de begane grond aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde te voldoen is een dergelijke afscherming gewenst. Dit geldt ter plaatse van woning 3 tot en met woning 5 waarbij een hoogte van tenminste 3,0 meter benodigd is.



Verharding

Uitgangspunten voor de verharding binnen de openbare ruimte is om deze zodanig te minimaliseren en uitsluitend toe te passen waar noodzakelijk. Voor de Beatrixstraat en het Zwarteland geldt dat de bestaande rijbaan gehandhaafd blijft inclusief de historisch gebakken straatklinkers. Ten hoogte van de bestaande groene wig aan de kruising van de Beatrixstraat en de Zieneschstraat wordt een degelijk karrenspoor toegepast. Hierdoor blijft de historische driehoek op de plek beleefbaar en blijft de bestaande zichtlijn op de TKF toren gehandhaafd. Tevens blijven hierdoor de aangrenzende woningen bereikbaar voor uitzonderlijke momenten.

Langs de perceelgrenzen is rekening gehouden met een trottoir van 1,5 meter breed. Deze dient uitgevoerd te worden in 30x30 cm betontegels. Voor de parkeervakken en inritten bij voorkeur een type half verharding uit

te voeren. Hierdoor kan hemelwater beter infiltreren. Tevens is het wenselijk parkeerplaatsen zelf uit te voeren met groenvakken. Door alleen de stroken waar rijwielen te verharden wordt het totaal verharde oppervlakte geminimaliseerd.

Verder is het van belang de bestaande “stolpersteine” uit de bestaande bestrating in te passen binnen de toekomstige situatie. Deze bevinden zich in het trottoir ten hoogte van de Beatrixstraat 73. Deze is als ster geduid in de kaart die hiernaast is weergegeven.

Voor de hemelwateropgave is de voorkeur dit bovengronds af te voeren via paden en/of straten. Dit dient verder te worden uitgedetailleerd in overleg met de waterdeskundige van de gemeente Haaksbergen.



Bestaande (historische) gebakken straatklinkers handhaven / hergebruiken



★ Stolpersteine voor Aaron & Emma Salomons behouden en inpassen

Het gezin woonde op A 575 te Oldenzaal. In december 1892 verhuisden ze naar Almelo. Negen kinderen zijn er in Oldenzaal geboren, waarvan er twee als baby overleden. Daarna zijn er nog drie kinderen in Almelo geboren. Haar ouders overleden in 1931.

Emma trouwde in 1903 met de uit Neuenhaus afkomstige Aron Salomons. Ze woonden aan de Hauptstrasse 127 te Neuenhaus. Ze kregen samen vier kinderen. Hun dochter Grietje overleed in 1923 te Neuenhaus. Hun zoon David vertrok in 1924 naar Haaksbergen. Hij was daar kantoorbediende bij de katoenafvalfabriek van S. Frankenhuys en Zn. Eind 1938 kregen Emma en Aron toestemming om als Joodse vluchtelingen naar hun zoon David in Haaksbergen te komen, hier woonden ze op het Zwarteland.

Emma kwam op 9 april 1943 in kamp Vught en op 13 augustus in kamp Westerbork. Ze ging op 24 augustus op transport naar het concentratiekamp Auschwitz, waar ze kort na aankomst werd omgebracht. Haar man werd van het St. Antoniusziekenhuis overgebracht naar een ziekenhuis in Amsterdam, waar hij op 06-07-1943 overleed. Haar dochter Helena was verpleegster en kreeg vrijstelling van transport.



Trottoir 1,5 meter uitgevoerd in betontegels 30x30 cm langs kavelgrenzen



Toepassen karrenspoor t.h.v. bestaand groene wig



Parkeervakken minimaal verharden



Parkeerzone & inritten uitvoeren in halfverharding



Groeninrichting

Betreft de inrichting van het openbaar groen wordt aangesloten op de stedenbouwkundige uitgangspunten voor een samenhangende ensemble met subtiële nuance verschillen tussen de karakter gebieden.

Karaktergebied 1

Binnen de bestaande groene wig bevinden zich in de huidige situatie drie paardekastanjes die in een slechte conditie verkeren. Deze zouden op termijn vervangen moeten worden door drie nieuw aan te planten bomen. Soorten bomen waar aan gedacht kan worden zijn *Celtis julianae*, *Toona sinensis* en/of linde (*Tilia platyphyllos*). Verder is de wens deze groene wig aan te planten met diverse plantsoorten die een grote bijdrage aan de biodiversiteit kunnen leveren.

Karaktergebied 2

Het tweede karaktergebied wordt een nieuwe groene publieke ruimte geïntroduceerd die zich kenmerkt als een intiemere en kleinschalige informele verblijfsruimte. De ruimte biedt zowel zicht als toegankelijkheid tussen de voor- en achterzijde. In zijn totaliteit is de ambitie het gebied in te richten als verblijfsruimten met programma als bijvoorbeeld een speelruimte, moestuin, rozentuin etc. In het gebied worden nieuw aan te planten bomen voorgesteld, hierbij kan gedacht worden aan de volgende soorten; *Celtis julianae*, *Toona sinensis* en/of linde (*Tilia platyphyllos*). Tevens is er ruimte gereserveerd voor de aanleg van één of meerdere wadi's voor hemelwater opvang en infiltratie. Hiermee kan eventueel een koppeling worden gemaakt met betrekking tot natuurlijk spelen.

Karaktergebied 3

De bestaande moeraseik gepositioneerd aan de kruising van het Zwarteland en de Zieneschstraat is een kenmerkende boom voor de plek die gehandhaafd blijft. Deze krijgt extra ruimte door het vergroenen van de hoek en aan te planten laag (border met vaste planten) naar hoog (solitaire heesters) langs de randen van de kavels. Tevens kan de ruimte worden ingericht met bijvoorbeeld een zitobject en/of eventueel een monument en/of (tijdelijk) kunstwerk.

Betreft de straatprofielen van de Beatrixstraat en het Zwarteland worden subtiële nuances aangebracht in de inrichting van het groen in de straten. Voor de Beatrixstraat is een nieuwe bomenlaan opgenomen. De huidige bomen (Ginkgo's) zijn geen monumentale bomen, hun bio-waarde is klein en de groeiplaats is ontoereikend. Daarom kunnen op den duur nieuwe boomsoorten aangeplant die kunnen bestaan uit een iep en esdoorn (*Ulmus 'New Horizon'* en *Acer freemanni 'Elegant'*). Met een vollere kroon kunnen deze zorgen voor extra schaduwwerking waarmee hittestress kan worden beperkt. Bermen van de Beatrixstraat (en een deel van het Zwarteland) worden ingezaaid met bloemrijk grasmengsel. Soorten-/mengelkeus in overleg met gemeente Haaksbergen nader te bepalen.

In het profiel van het Zwarteland zijn nieuw aan te planten bomen, in combinatie met de aanplant van bloeiende vaste planten in de berm opgenomen die de ritmiek van historische as van de voormalige spoorlijn versterkt. Plantkeuzes nader te bepalen in overleg met de gemeente Haaksbergen.

De achterterreinen worden zoveel mogelijk aangeplant met nieuwe bomen en heesters als onder begroeiing. Ook is er ruimte voor de aanleg van wadi's voor hemelwater opvang en infiltratie. Dit al om klimaat adaptieve ruimten te creëren en kwaliteit te geven aan de parkeerzones die zich hier positioneren. Definitieve opvang en infiltratie van hemelwater dient nader berekend te worden.

Betreft de tuinen horende bij de woningen is de wens bewoners te stimuleren deze zo veel mogelijk onverhard te laten. Bewoners kunnen hierin geadviseerd worden voor het inrichten van de tuin en het maken van een beplantingskeus. Hiermee kan het aanzicht vanuit de openbare ruimte worden verbeterd en het groene karakter worden versterkt. Op deze manier kan de buurt in zijn geheel zo bio-divers mogelijk worden gehouden.



Inrichtingselementen

Op deze pagina zijn enkele referentiebeelden weergegeven waarmee de openbare ruimte ingericht kan worden. Enkele uitgangspunten hierbij zijn:

- Uitgangspunt is om het type lantaarnpaal toe te passen als op deze pagina weergegeven. Dit type wordt in de gemiddelde woonwijk in Haaksbergen toegepast.
- Bij het plaatsen van speelobjecten gebruik maken van natuurlijke materialen
- Met het plaatsen van zitobjecten het karakter van de tuindorpgedachte versterken, denk hierbij aan het materiaalgebruik, kleurstelling, positionering, zichtbaarheid etc.
- Pas uitsluitend kunstwerken in als deze een relatie hebben met de plek. bij voorkeur bezitten deze een tijdelijk karakter.



Natuurlijke speelelementen binnen wadi's



Verbouwen van groente in de moestuin



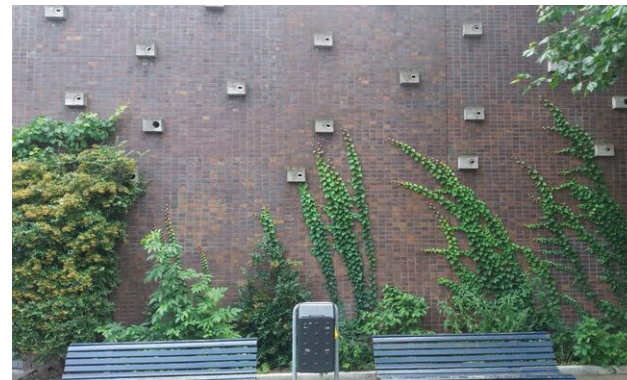
Ruimte voor spel & ontmoeting



Speelobjecten uitvoeren in natuurlijke materialen



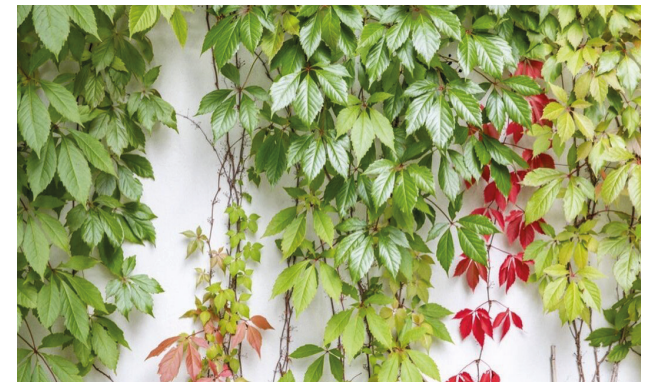
Parkeerplekken als vriendelijke hittestress bestendige ontmoetingsplekken



Verblijfplaats voor allerlei vogels



Toe te passen lantaarnpalen



Klimplanten langs de gevel biedt een schuilplaats voor vogels en insecten



Insectenhotel ter bevordering van de biodiversiteit

Erfafscheiding

Wat betreft de erfafscheidingen zijn in de kaart hiernaast enkele uitgangspunten weergegeven. Wenselijk is om op belangrijke stedenbouwkundige hoekpunten de zijlingse erfafscheidingen onderdeel uit te laten maken van de architectuur. Deze dienen zorgvuldig mee ontworpen te worden waardoor het samen met de woningen een sterk ensemble vormt. Aandachtspunt voor dit principe bevindt zich op de zuidwestelijke hoek (!), hier dienen akoestische schermen geplaatst te worden om geluidsluwe tuinen te realiseren i.v.m. de geluidzone van de TKF. Wenselijk is om deze schermen architectonisch en/of landschappelijk in te passen.

Ten hoogte van de inritten richting de parkeerhoven zijn groene hagen vereist als zijlingse erfafscheiding. Hiermee sluiten doorzichten vanuit de Beatrixstraat en het Zwarteland richting deze plekken aan op het groen aangeklede geheel vanuit het openbaar gebied. Aan de achterzijden is een zelfde soort afscheiding ook gewenst, optioneel kan hier van afgeweken. Bij afwijken is de voorkeur gebruik te maken van elementen die bestaan uit natuurlijke materialen, denk hierbij een houten schutting.

Voor de erfafscheiding aan de voorzijde van de woning is het wenselijk deze zorgvuldig vorm te geven om aan te sluiten bij het geheel. Denk hierbij bijvoorbeeld een gemetseld muurtje die onderdeel wordt van de architectuur en tevens gebruikt kan worden als zitelement. Of refereer naar het verleden door gebruik van lage transparante erfafscheidingen. Houdt rekening met een maximale hoogte van 75 centimeter voor de erfafscheiding.



Zorgvuldig ontworpen zijlingse erfafscheiding onderdeel van de architectuur



Lage erfafscheiding onderdeel van de architectuur (maximaal 75 centimeter hoog)



Refereer naar het verleden doormiddel van eenvoudige transparante erfafscheidingen



Haag als erfafscheiding

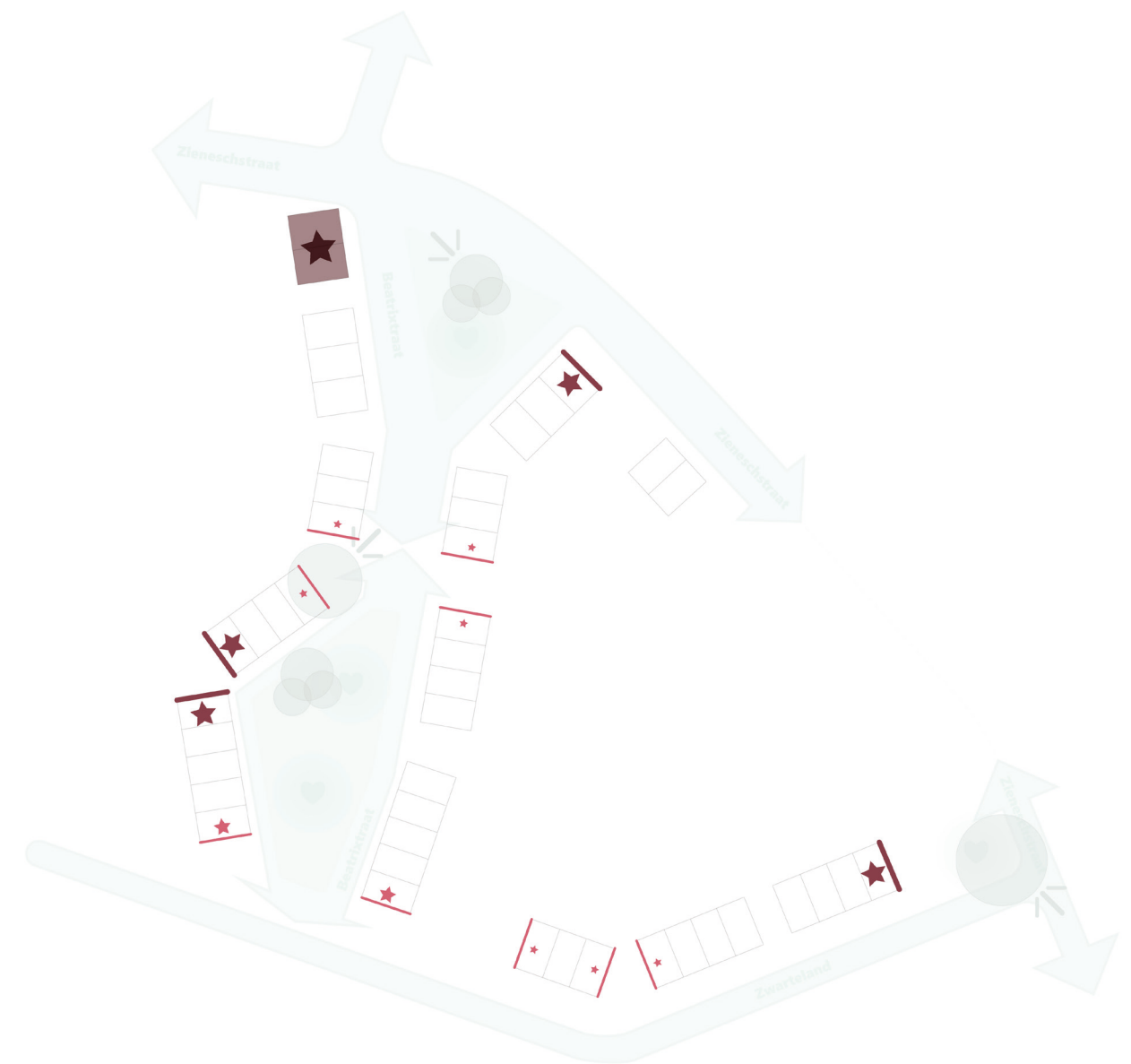


Geluidsschermen met verticaal groen



Stedenbouwkundige accenten

In het stedenbouwkundig plan wordt er op een aantal plekken stedenbouwkundige accenten voorgesteld. De stedenbouwkundige accenten zijn hiërarchisch. Aan het begin van het plangebied (op de kruising van Beatrixstraat, Zieneschstraat en J.A. Middelhuisstraat) is een steviger accent wenselijk vanwege de situatie en mate waarin de 2-onder-1-kap-woning wordt blootgesteld. Dit kan bereikt worden door middel van een erker en door middel van doorgemetselde voorgevels. Op diverse plekken in het plangebied komen secundaire accenten voor, met name op de kopgevels. Deze gevels kunnen, afhankelijk van de specifieke context, voorzien worden van ten minste verbijzondering in het metselwerk en/of gevelopeningen.

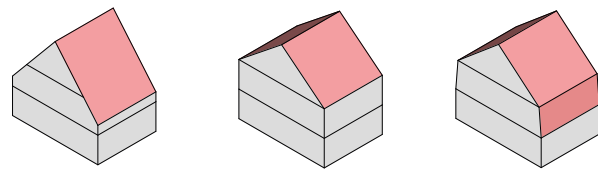


-  Entree accent d.m.v. bijvoorbeeld plasticiteit
-  Verbijzondering met zichtrelatie
-  Verbijzondering

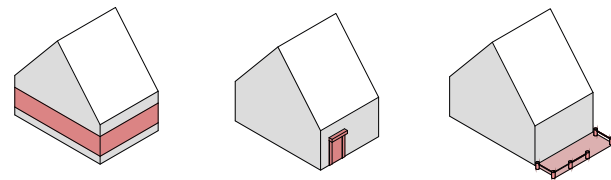
Bouwstenen op woningniveau

De bestaande architectuur kenmerkt zich door onderling subtiële verschillen en nuances. Door toepassing van verschillende diverse bloklengtes, kapvormen en details is een sober en tegelijkertijd een rijk familiair woonmilieu ontstaan.

Op blok- en woningniveau wordt in de nieuwe ontwikkeling die onderlinge nuances en het familiale karakter aangemoedigd. Dit kan bereikt worden door een hedendaagse vertaling van de aanwezige kapvormen en beeldbepalende details.



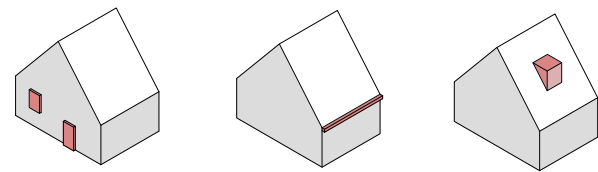
Toepassing van verschillende volumes en dakvormen die verwijzen naar de huidige situatie zoals een zadeldak en mansardedak



Beeldbepalend detail
Verbijzondering in metselwerk, bijvoorbeeld door een plint of een teruglegging

Beeldbepalend detail
Verbijzondering van de voordeur, bijvoorbeeld door middel van een gemetselde kader

Beeldbepalend detail
De erfafscheiding aan de straat is onderdeel van de architectuur, bijvoorbeeld door toepassing van betonnen palen



Beeldbepalend detail
Ter plaatse van stedenbouwkundige accenten kopgevels verbijzonderen d.m.v. een opening

Beeldbepalend detail
Regengoten zijn zorgvuldig ontworpen en vormen een onderdeel van de architectuur

Beeldbepalend detail
Dakkapellen onderdeel van architectuur indien van toepassing



Afwisseling van lage en hoger gelegen gootlijnen



Bijzondere metselwerk en/of openingen op kopgevels



Verbijzondering van de voordeuren



Zorgvuldig ontworpen dakdetails



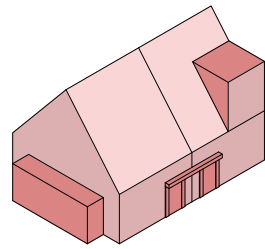
Uit het oog springende dakdetails

Principes op blokniveau

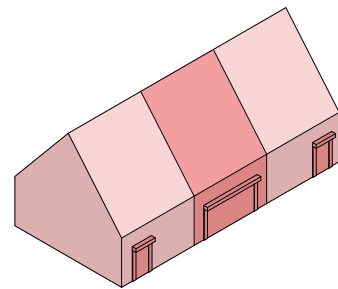
In de huidige situatie is op bijzondere wijze hiërarchie aangebracht in de blokken. Symmetrie is ingezet om de woningen binnen de blokken te verhouden tot elkaar. Op bijzondere wijze zijn de 4-onder-1-kapwoningen precies in het midden voorzien van een intermezzo cq. doorgang.

Symmetrie als middel om de samenstelling van meerdere woningen onder een kap vorm te geven vormt een belangrijke uitgangspunt. In het stedenbouwkundig ontwerp komen verschillende bloklengtes voor, namelijk van 2-, 3-, 4- en 5-woningen. Het is aanwinst om in de oneven bloklengtes gebruik te maken van een uitzondering. Dit kan op verschillende manieren, door bijvoorbeeld een verspringing in de gevel of een bijzondere ontwerp van het entree tot de woning.

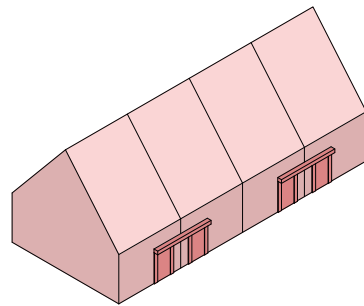
Op de plekken waar een stevige stedenbouwkundige accent wordt verwacht, bijvoorbeeld de 2-onder-1-kap-woning kan plaatsiteit op het schaalniveau van de woning een goede oplossing zijn, denk hierbij aan een hoger doorgemetseld voorgevel of een erker als onderdeel van de architectuur.



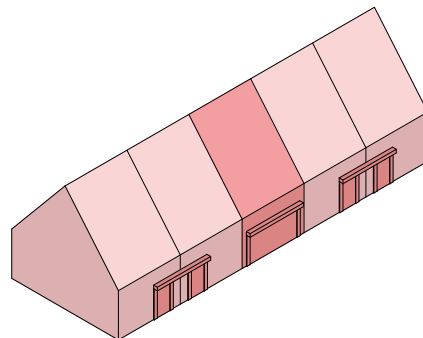
Plasticiteit op blokniveau ter hoogte van de stedenbouwkundige accent aan het begin van de Beatrixstraat



De middelste woning van 3-onder-1-kap-woningen vormt een subtiel uitzondering



Bloklengtes met een even aantal woningen zijn symmetrisch samengesteld



De middelste woning van 5-onder-1-kap-woningen vormt een subtiel uitzondering



Plasticiteit op blokniveau



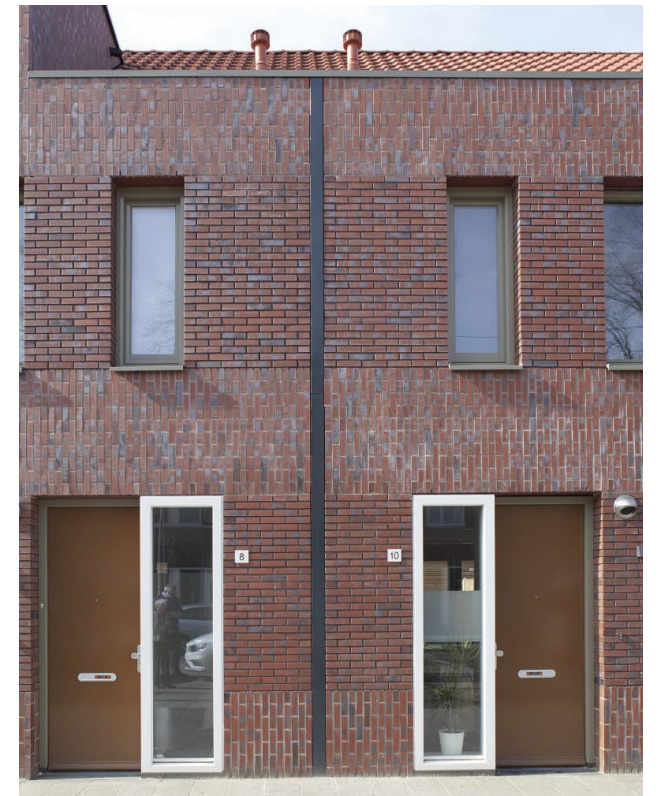
Plasticiteit op blokniveau



Verbijzondering op de spiegels



Plasticiteit op blokniveau

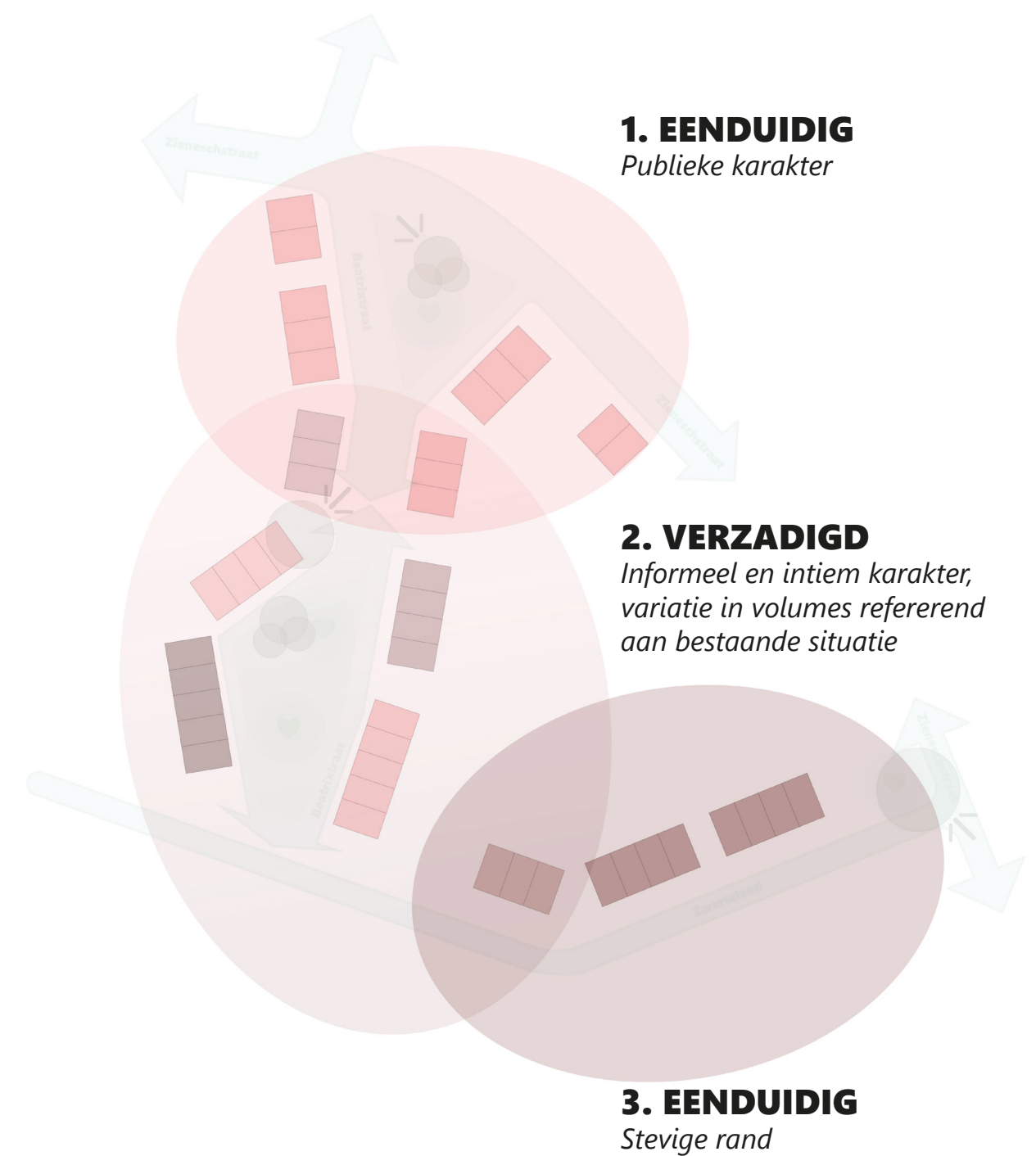


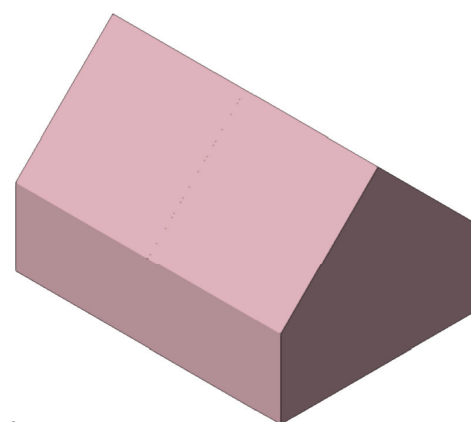
Symmetrie inzetten om blokken te samenstellen

Een prettige mix in architectuur

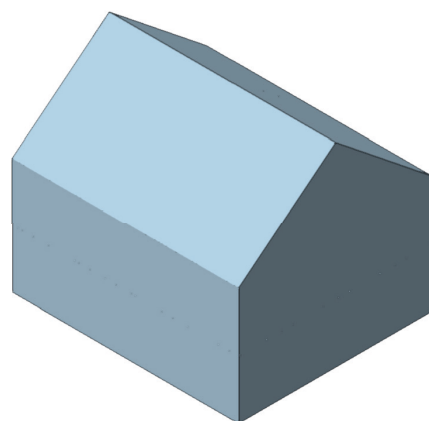
In de huidige situatie wordt het plangebied aan weerszijden ingeleid door een eenduidige architectuurtaal. Het bijzondere in dit plangebied is dat er in de hart van het plangebied een prettige mix afleesbaar is aan kapvormen en details. Zo ontstaat er in het midden van het plangebied een gevarieerd beeld die elkaar versterkt. Dit gedachtegoed kan doorgezet worden in de nieuwe ontwikkeling, juist op deze plekken waar om de informele en intieme karakter te versterken.

De architectuurtaal hangt ook onder andere samen met de bouwvolumes die een relatie hebben met de kapvormen binnen het plangebied. Op de volgende pagina is een overzicht gegeven van de verschillende typologieën en de positionering ervan binnen het plangebied.

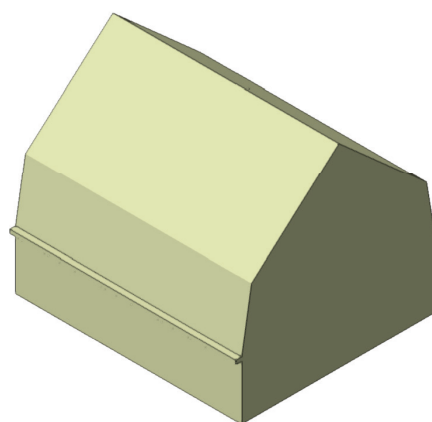




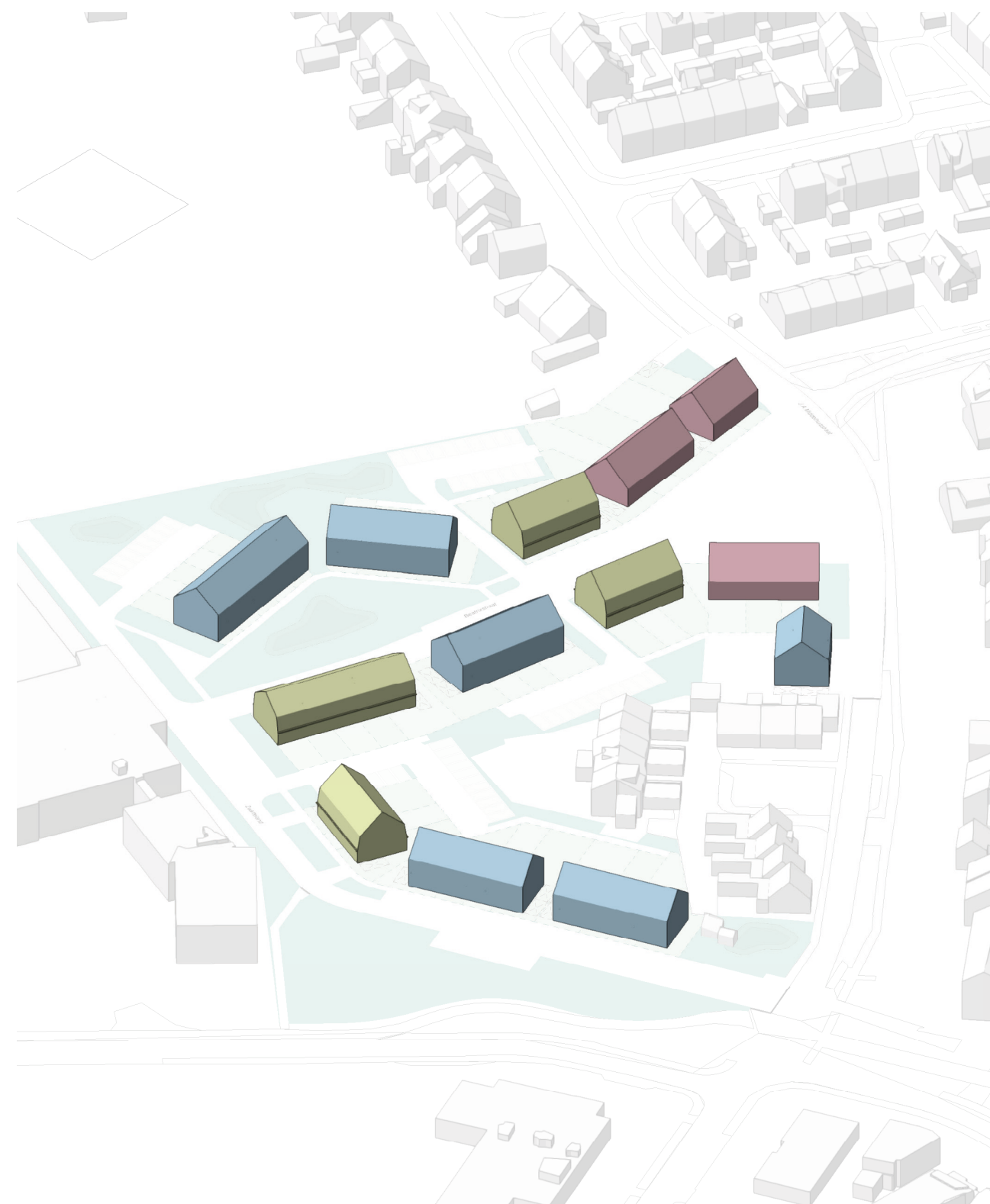
1.
Een bouwlaag + zadeldak



2.
Twee bouwlagen + zadeldak



3.
Een bouwlaag + mansardekap



Materialisatie & kleurstelling

Metselwerk, of de uitstraling van gemetselde baksteen vormt de basis als hoofdmateriaal voor de gevels. Gebruik hiervan is gewenst met warme kleuren, bijvoorbeeld met rode en/of bruine tinten. Op woningniveau mogen metselwerkstenen niet gemixt worden. De blokken onderling kunnen wel subtiel variëren in structuur en kleurstelling. Bijzondere metselwerkverbanden, rollagen en gemetselde kaders zijn subtiel en maken gebruik van hetzelfde hoofdmateriaal. Gebruik een type die aansluit bij de tuindorp associatie, bijvoorbeeld Wasserstrich stenen.

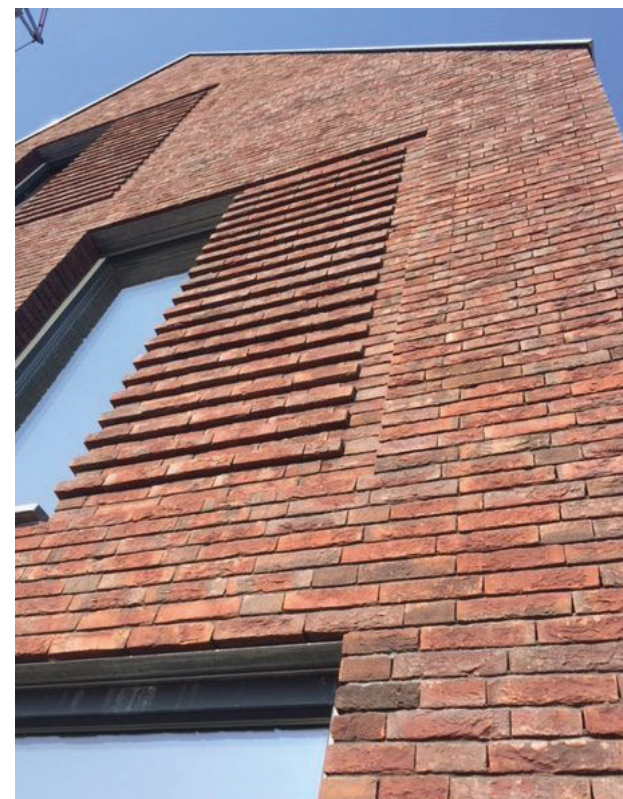
Gebruik voor het dakvlak rood-oranje dakpannen. Bakgoten dienen zorgvuldig ontworpen te worden als beeldbepalend element. Hiermee kan gerefereerd worden aan bestaande architectuur. Toepassing van witte kleuren voor de kozijnen, ramen en draaiende delen. De deuren zijn voorzien van een ondersteunend en bij de architectuur passend accent kleur. Erfafscheiding van de voortuin worden beschouwd als onderdeel van het architectonisch ontwerp.



Doorgemetselde tuinmuren kunnen verbijzonderd worden met braziliaans metselwerk



Wasserstrich stenen



Toepassing van verschillende metselwerkverbanden om accenten te leggen



Wasserstrich stenen



Voordeuren geaccentueerd in kleur

Zwarteland Haaksbergen

Beeldkwaliteitsplan



Architectuur, Stedenbouw en Landschap, Interieur, Engineering | www.iaa-architecten.nl
Amsterdam | Sem Presserhof 108, 1087 JG Amsterdam, Tel +31(0)20 5200080
Enschede | De Coöporatie 15-10, 7514 JK Enschede, Tel +31(0)53 4804444

