STRUCTUURVISIE 2030

Haaksbergen: groenste dorp van Twente

Addendum:
Locatieonderzoek uitbreiding wonen en werken

NOVEMBER 2024
NL.IMRO.0158.SV1001-0002





Woningen aan de Moatsnieder, Haaksbergen

Addendum structuurvisie 2030

Haaksbergen: groenste dorp van Twente

September 2024, gemaakt door:

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Funenpark 1-D
1018 AK Amsterdam Nederland
T. +31(0)20-419.41.69
bureau@strootman.net
www.strootman.net

In opdracht van:

GEMEENTE
HAAKSBERGEN

Markt 3
7481 HS Haaksbergen



Veldmaat, Haaksbergen

Inhoud

Inleiding 06

1 **De opgave** 08

2 **Aanpak** 16

3 **Visie voor Haaksbergen** 18

3.1 Zoom-in Honesch: oversteek Klaashuisstraat 25

3.2 Zoom-in Wissinkbrink-West 30

3.3 Werkterreinen 32

4 **Visie voor St. Isidorushoeve** 34

4.1 Dorpsranden 36

4.2 Goorsestraat 38

5 **Visie voor Buurse** 40

Bijlage: Beoordelingsmatrices 45



Park Scholtenhagen, Haaksbergen

Inleiding

Waarom een addendum

In 2014 is de huidige structuurvisie vastgesteld. Een document met een visie op hoofdlijnen, gebaseerd op het mooie Twentse landschap, onderdeel van de gemeente Haaksbergen. Actuele en komende opgaven en uitdagingen kwamen hier uitgebreid aan bod. Zij kregen een plek in de visie en op basis van richtinggevende principes zijn voorstellen gemaakt hoe hier in de toekomst mee om te gaan. Inmiddels zijn we tien jaar verder. De structuurvisie die vastgesteld werd in 2014, werd gemaakt in een andere tijd. De economische crisis speelde, en van vraag naar meer ruimte voor wonen en werken was geen sprake: 'De tijden van grote groei zijn nu echter wel zo'n beetje voorbij, daar zijn alle toekomstverkenningen het wel over eens', lezen we. En de krimp die al zou inzetten vanaf 2015 - 2024, laat nog altijd op zich wachten. Anno 2024 is er weer vraag en behoefte aan ruimte voor wonen en werken.

Sterker nog: de nood is hoog. Niet alleen zijn er meer permanente woningen nodig – er is ook behoefte aan tijdelijke woningen voor bijvoorbeeld vluchtelingen. Om sneller stappen te zetten heeft het college daarom besloten om een addendum te laten maken op de structuurvisie, gericht op de zoektocht naar ruimte voor de uitbreiding van woningen en van werkterreinen. Het addendum moet gezien worden als een extra hoofdstuk op de structuurvisie en treedt duidelijk in de voetsporen hiervan. Uitspraken die daarin gedaan zijn, gelden nog steeds, tenzij anders vermeldt.

1 De opgave



Luchtfoto van de kern Haaksbergen met in roze vlakken op dezelfde schaal de omvang van de bouwopgave weergegeven

Woningbouwopgave

Maar hoeveel woningen zijn er nu eigenlijk nodig? Het antwoord op die vraag komt voort uit onderzoeken, gericht op de lange termijn. Op basis van de woonvisie "Goed wonen in Haaksbergen" welke in juli 2023 door de raad is vastgesteld zijn er 500 woningen nodig in Haaksbergen. Deze aantallen zijn gebaseerd op het ABF Primos-model van 2020, waarin de ontwikkeling van het aantal inwoners en het aantal huishoudens wordt geprognosticeerd. Anno 2024 ziet de prognose van ABF Primos er anders uit en is de behoefte verder toegenomen.

Haaksbergen is een plattelandsgemeente en bouwt in principe voor de lokale behoefte. Belangrijk is dat ook de kleinere kernen in Twente moeten kunnen voorzien in een extra woonopgave als dit nodig is voor behoud van draagvlak van voorzieningen en een evenwichtige leeftijdsopbouw. Het toevoegen van woningen is nodig om het dorp en de kerkdorpen leefbaar en vitaal te houden. De woningbouwopgave wordt bepaald door de vraag wat het dorp of buurtschap nodig heeft om een vitale, sociale gemeenschap te blijven. Door een gematigde groei van het aantal inwoners richting 2040 worden schaarste aan voorzieningen en ongelijkheid tussen groepen in de samenleving zoveel mogelijk beperkt.

In de plattelandsgemeenten is er bovendien meer vergrijzing. Dit leidt dit onder meer tot een grotere druk op (WMO-)voorzieningen, maar ook bijvoorbeeld op huisartspraktijken. Daarnaast leidt vergrijzing mogelijk tot toenemende krapte op de arbeidsmarkt en afname van de arbeidsproductiviteit. Veel van de nu geplande extra woningen zijn nodig om de huishoudingsverdunning op te vangen. Huishoudens worden kleiner, waardoor extra woningen benodigd zijn. Per saldo levert de bouw om de afname van de huishoudensgrootte op te vangen wel extra woningen op, maar nog geen extra inwoners.

Daarnaast is beleidsruimte nodig voor extra toevoegingen om afspraken rondom buitenlandse migratie en spreiding van aandachtsgroepen te kunnen nakomen. Dat is een plus op de lokale behoefte.

Bovendien heeft de gemeente Haaksbergen de ambitie om te groeien. Deze ambitie komt mede voort uit de grote landelijke ambitie (in de Nationale woon- en bouwagenda is een lange termijndoel voor het hele land van 900.000 woningen tot 2030 openomen) en de afspraken die de provincie Overijssel vervolgens heeft gemaakt met het Rijk en de regiogemeenten

in het kader van de Woondeal Twente (in de Woondeal is een basisinspanning afgesproken voor Twente van +14.000 woningen). Daarnaast is tijdens de collegeconferentie op 6 februari 2024 de wens geuit de Regionale Stedelijke Investeringsagenda (RSIA) van Enschede, Hengelo, Almelo en de provincie te verbreden tot een ontwikkelagenda voor heel Twente. De afgelopen maanden is vanuit de veertien Twentse gemeenten en de provincie gewerkt aan een position paper waarin regionale opgaven staan benoemd en waarin Twente zich positioneert als regio waarin een schaalsprong kan plaatsvinden. De gemeenten streven naar een groei van 100.000+ inwoners tot 2050. Het precieze aantal en de locaties vraagt uitwerking in de ruimtelijke ontwikkelstrategie, duidelijk is dat de inwonersgroei zich niet alleen tot de grote steden beperkt. De groei richt zich ook op de andere gemeenten en kernen in Twente. Deze bevolkingsgroei in heel Twente versterkt de aantrekkingskracht van de regio voor toekomstige generaties.

Tevens staat Twente genoemd in het Voorontwerp Nota Ruimte als initieergebied en in de kamerbrief over de voortgang van grootschalige woningbouw als gebied waar verstedelijking kan plaatsvinden. Haaksbergen is hier aangewezen als kleine regiokern. Kleinschalige ontwikkeling dragen bij aan het versterken van vitale regiokernen.

De opgave in getallen

IIn de structuurvisie is niet uitgegaan van grootschalige uitbreiding en is, onder andere via de ladder voor duurzame stedenbouw, aan de slag gegaan met kansen voor inbreidingen. Deze plannen liggen vrijwel allemaal binnen de grenzen van de dorpen. Buiten deze plannen om, is er weinig extra ruimte voor woningbouw binnen de dorpsgrenzen.

Reguliere woningbouwopgave
Zoals hiervoor aangegeven is in de Woonvisie uitgegaan van een behoefte van 500 woningen. De Stec Groep heeft echter recentelijk (2024) de woonbehoefte geactualiseerd. Bij deze actualisatie is gebruik gemaakt van de meest recente Primos prognose uit 2024. Uit deze prognose blijkt dat het aantal huishoudens in Haaksbergen de komende jaren naar verwachting sterker toeneemt dan eerdere voorspellingen lieten zien. Hierdoor neemt ook de woningbehoefte in Haaksbergen voor de komende jaren toe.

De Primos 2020 prognose ging nog uit van een toename van 230 huishoudens, deze is nu toegenomen naar ruim 400 huishoudens. Voor ieder extra huishoudens is ook een extra woning nodig. Daarnaast is er nog sprake van achterstallige woningbouw en heeft migratie invloed op de behoefte. Hierdoor verwacht Stec Groep een additionele behoefte van 265 woningen tot 2034. De totale reguliere woningbehoefte voor Haaksbergen komt hiermee op 665 reguliere woningen voor de komende 10 jaar. We houden als gemeente een bandbreedte aan van 650 tot 700 woningen.

Opgave aandachtsgroepen maakt onderdeel uit van de reguliere woningbouwopgave
De 'bijzondere' opgave zoals de extra huisvestingsopgaven van statushouders maakt (deels) onderdeel uit van de woningbouwopgave door Stec Groep. Dit omdat Stec Groep in de raming van de woningbehoefte rekening houdt met extra migratie naar Haaksbergen. Het komende jaar moeten we 60 statushouders per jaar huisvesten. We gaan uit van een gemiddeld huishouden van 4 personen per woning. Dit betekent 15 woningen per jaar, dus tot 2030 zijn dit 75 woningen. Deze woningen maken (deels) onderdeel uit van de behoefte voor 650 tot 700 woningen. We blijven over de invulling van deze opgave in gesprek met onze samenwerkingspartners waaronder de corporatie.

Opgave wonen met zorg
Ook voor doelgroepen die zorg nodig hebben is er een toenemende behoefte in Haaksbergen. Zo heeft Stec Groep de opgave voor zorggeschikt wonen voor ouderen (intramuraal) geraamd op circa 60 zorggeschikte ouderenwoningen tot 2034.

We hebben met de centrumgemeente Enschede afgesproken dat we mensen uit Haaksbergen die in de vorm van beschermd wonen een plek zoeken deze mensen niet langer in Enschede huisvesten, maar dat we deze mensen in het eigen dorp een plek willen geven. Het gaat hierbij om 21 plekken. Deze plekken maken onderdeel uit van onze aanvullende ambitie. De Stec Groep heeft in haar onderzoek hier nog geen rekening mee gehouden.

Tijdelijke woningen
Daarnaast is er een opgave voor tijdelijke huisvesting. In dit addendum houden we rekening met de benodigde ruimte voor deze woningen, maar zien we het deels ook als een aparte opgave, waar eerst nog een participatietraject voor plaatsvindt voordat definitief locaties kunnen worden aangewezen. Het gaat hierbij om:
+ 143 vluchteling/AMV-ers
+ 180 Oekraïners

Ook hier geldt een gemiddeld huishouden van 4 personen. Dit betekent voor de tijdelijke huisvesting circa 80 woningen.

Ambitie: 900 woningen

Naast de concrete woonbehoefte zoals blijkt uit het woonbehoefteonderzoek heeft de gemeente Haaksbergen een groeiambitie en wil een deel van de regionale woonbehoefte opvangen. Gezien de opgave die er al is op basis van de onderbouwde woonbehoefte stellen we de aanvullende ambitie op 175 woningen. Stec Groep heeft voor Haaksbergen inzichtelijk gemaakt hoe deze gemeentelijke ambitie invulling kan krijgen en op welke doelgroepen en woningtypen dan ingezet kan worden. De ambitie van 900 woningen is echter niet onderbouwd door de Primos huishoudensprognose of de woningbouwopgave die Stec Groep voor Haaksbergen destilleerde.

Woonbehoefte o.b.v. Woonvisie (primos 2020) was 500 woningen.
De geactualiseerde berekening naar aanleiding van de meest recente gegevens wordt daarmee:

Woonbehoefte n.a.v. actualisatie	
Actuele woonbehoefte (primos 2024)	400 +
Inlopen woningtekort + extra migratie	265 +
Reguliere woonbehoefte	**665 woningen**
Wonen met zorg	60 +
Aanvullende ambitie	175 +
Totale ambitie	**900 woningen**

Plancapaciteit

Om de 665 reguliere woningen in de komende 10 jaar toe te kunnen voegen is voldoende plancapaciteit nodig. Op dit moment (oktober 2024) zijn er 114 woningen in harde plannen op inbreidingslocaties. Dit zijn plannen die al onherroepelijk zijn. Ook zijn er 118 woningen in plannen die al vastgesteld zijn door de raad, maar waar de Raad van State nog een uitspraak moet doen. Deze beschouwen we nu al wel als harde plannen. Van deze in totaal 232 woningen in harde plannen zijn 10 woningen op uitbreidingslocaties. Daarnaast zijn er 285 woningen in zachte inbreidingsplannen. Dit geeft een totale plancapaciteit van 517 woningen. met een behoefte voor 665 woningen hebben we een resterende planruimte voor 148 woningen.
De zachte plannen zijn nog in diverse stadia van ontwikkeling. Landelijk wordt de regel gehanteerd dat er circa 30% extra plancapaciteit nodig is om de uitval en vertraging van zachte plannen op te vangen. We verwachten daarom nog extra ruimte te hebben voor plannen voor circa 130 woningen. Dit geeft een totale resterende planruimte voor 563 woningen en een totale benodigde plancapaciteit (hard + zacht) voor 795 reguliere woningen.

Reguliere woonbehoefte	665 woningen
Harde plannen	
(voornamelijk) inbreiding	232 woningen –
Resterende planruimte	433 woningen
Resterende planruimte	433 woningen
(waarvan 285 in zachte plannen)	
30% extra planruimte	130 woningen +
Totaal resterende planruimte	563 woningen



Het projectteam tijdens een gebiedsverkenning

Totale benodigde plancapaciteit harde plannen en resterende planruimte: 795 woningen

Voor deze woningen zijn nu nog geen locaties beschikbaar. Deze woningen zullen niet allemaal op korte tot middellange termijn binnen de kernen van Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve gerealiseerd kunnen worden. Daarom dat nu aan de randen van de dorpskernen gezocht wordt naar ontwikkellocaties.

** Deze cijfers gebaseerd zijn op de stand van zaken oktober 2024*

De opgave in typologiën

Op dit moment komt de woonbehoefte niet overeen met het aantal woningen dat gerealiseerd wordt op basis van de harde plannen. Op basis van de Woondeal geldt een verdeling van 30% sociale huur, 40% betaalbare woningen en 30% in het dure segment. De 40% betaalbare woningen zijn op te delen in middeldure huurwoningen (tot maximaal € 1.165 in 2024) en uit betaalbare koopwoningen. De landelijke betaalbaarheidsnorm is maximaal € 390.000. In onderstaande tabel is de verdeling per woningtype opgenomen, conform de verdeling die ook in de woonvisie is aangehouden:

In grote lijnen sluit de kwalitatieve woonbehoefte die Stec Groep voor Haaksbergen destilleerde aan bij de verdeling conform Woondeal. Opvallend is de sterkere behoefte naar betaalbare koop (en daarmee een hoger aandeel betaalbaar) die Stec signaleert voor Haaksbergen.

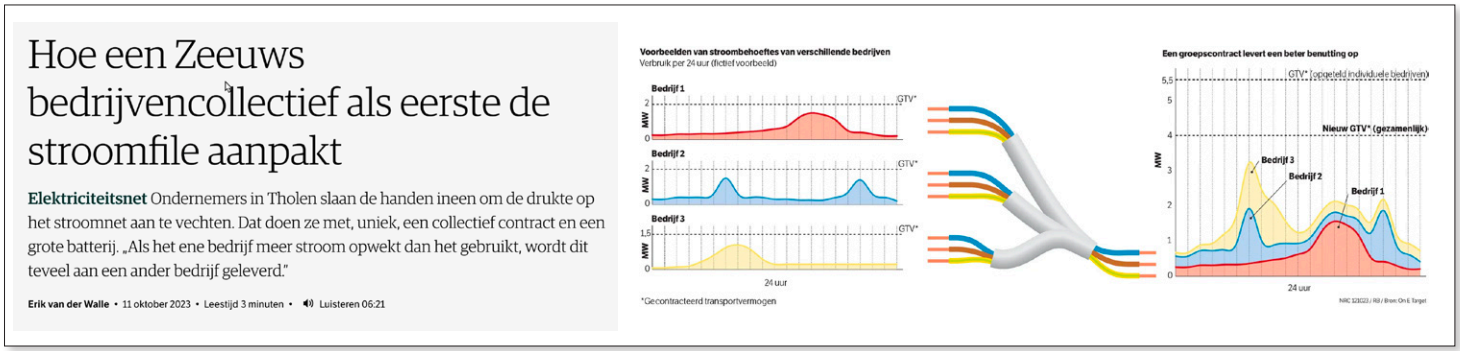
Zelfs als alle zachte plannen zouden worden uitgevoerd, is er nog steeds een tekort aan bepaalde type woningen, vooral in het lagere segment. Dat betekent dus dat er een groot deel van de te ontwikkelen woningen die vanuit dit addendum voortkomen, vraagt om een andere manier van bouwen. Aangezien binnen de dorpsgrenzen alle opties al zijn verkend zorgt het voor een uitdaging: bouwen aan de rand van het dorp; maar compact en betaalbaar. Met kennis van de Twentse markt in het achterhoofd zijn bij het uitwerken van de visie deze twee vragen relevant:

- Hoe kunnen we betaalbare woningen maken die in trek zijn bij Twentse starters?
- Wat kunnen we doen om de doorstroming te bevorderen?

Segment	Zorg	Sociale huur	Midden huur < € 1000,00	Vrije segment huur > € 1000,00	Koop app. & LLB	Koop rijwoningen	Koop 2 onder 1 kap woningen	Koop vrijstaande woning	Kavels	Totaal
Actuele woonbehoefte (Primos 2024)		120	40	20	40	80	60	30	10	**400**
Inlopen woningtekort + extra migratie		80	26	12	27	52	40	20	8	**265**
Reguliere woonbehoefte	**0**	**200**	**66**	**32**	**67**	**132**	**100**	**50**	**18**	**665**
Wonen met zorg	60									**60**
Aanvullende ambitie		52	17	8	18	36	26	14	4	**175**
Totale ambitie < - > 10 jaar	**60**	**252**	**83**	**40**	**85**	**168**	**126**	**64**	**22**	**900**
Harde plannen		25	46	1	76	50	19	10	5	**232**
Resterende planruimte (Reguliere woonbehoefte - harde plannen)	**0**	**175**	**20**	**31**	**-9**	**82**	**81**	**40**	**13**	**433**
Zachte plannen	40	81	34	22	86	12	10	0	0	**285**
30% extra plancapaciteit voor zachte plannen (berekend van resterende planruimte)	0	53	6	9	-3	25	24	12	4	**130**
Totaal resterende planruimte	**60**	**175**	**31**	**30**	**12**	**93**	**83**	**42**	**13**	**563**
Totaal benodigde plancapaciteit harde plannen en resterende planruimte	**0**	**253**	**72**	**41**	**64**	**157**	**124**	**62**	**22**	**795**



Er is vraag naar meer ruimte, accuplekken



Hoe een Zeeuws bedrijvencollectief als eerste de stroomfile aanpakt

Elektriciteitsnet Ondernemers in Tholen slaan de handen ineen om de drukte op het stroomnet aan te vechten. Dat doen ze met, uniek, een collectief contract en een grote batterij. „Als het ene bedrijf meer stroom opwekt dan het gebruikt, wordt dit teveel aan een ander bedrijf geleverd."

Erik van der Walle • 11 oktober 2023 • Leestijd 3 minuten • Luisteren 06:21

NRC artikel

Werkterreinopgave

Voor de opgave voor werkterreinen is ook uitgegaan van de opgave tot 2030. Hierbij is uitgegaan van een behoefteonderzoek (binnen het dorp Haaksbergen) dat is uitgezet bij bedrijven die al in Haaksbergen gevestigd zijn, of die interesse hebben om zich hier te vestigen. Uit dat onderzoek blijkt een behoefte van 11,5ha. Hier komt een bijzondere opgave bovenop, namelijk een accuplek van 2,5ha. Dit is een plek die in de nabijheid van het aanlandingspunt van de 110-kV kabel in Brammelo geplaatst moet worden, als deze er ook daadwerkelijk komt. Deze accu's kunnen worden ingezet om grote pieken op te vangen en kunnen een belangrijke rol hebben in de energietransitie binnen de gemeente. Zie ook het nieuwsbericht hierboven ter voorbeeld.

De totale opgave komt hiermee op:
+11,5 ha behoefte
+ 2,5 ha accuplek
= 14 ha vraag

In een eerdere planuitwerking is rekening gehouden met een behoefte van 7,5ha. Hierover is overeenstemming bereikt met de provincie Overijssel. Ook is er een plan gemaakt voor uitbreiding op het Stepelerveld – maar dit ligt op dit moment stil. Voor deze behoefte is uitgegaan van 2026. Kijkend naar de behoefte die voor 2030 gepeild is, blijkt dit niet voldoende te zijn. De huidige programmeringsafspraken lopen tot 2026, als vervolg daarop dienen nieuwe afspraken te worden gemaakt met bijbehorende behoefteonderzoek.

De ruimtelijke opgave

De onlosmakelijke relatie tussen dorp en landschap

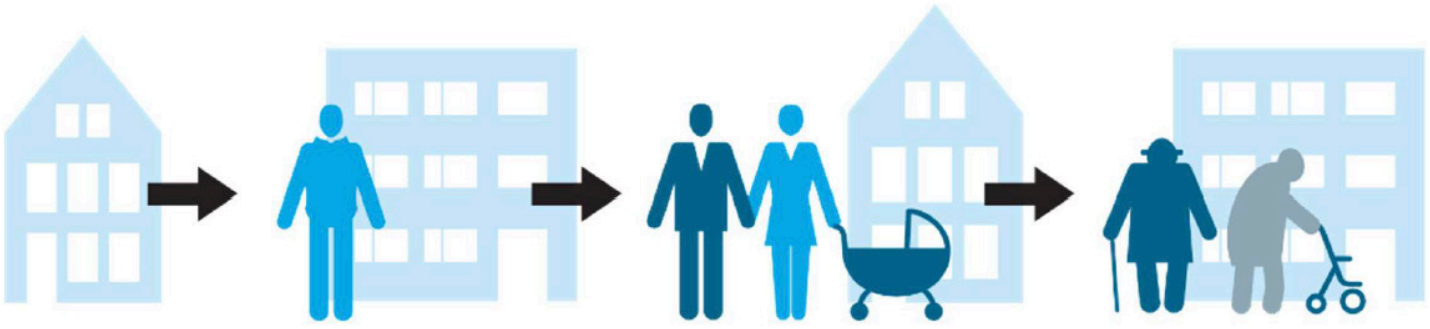
Een van de belangrijkste kenmerken van een 'goed' dorp is dat er geen scherpe grens is tussen het bebouwde gebied van dorp en de rest van het landschap. Aan de randen van het dorpen grijpen zij als het ware in elkaar. Op veel plekken in en rondom Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve is er al sprake van deze rafelige grens tussen dorp en landschap, wat een divers beeld oplevert. Ook groene plekken binnenin het dorp, zoals bosjes en paardenweitjes, dienen als 'ademruimte' en dragen ook bij aan die geleidelijke overgang tussen dorp en landschap.

Die geleidelijke overgang tussen dorp en landschap is vooral in De Veldmaat van Haaksbergen waarneembaar. Hier moet je niet teveel aan willen veranderen. Hier zijn geleidelijke entrees vanaf het landschap naar het dorp, waarbij besloten plekken, woningen, houtwallen en bosjes worden afgewisseld met open groene plekken. Aandachtspunten liggen er wel aan de andere kant van het dorp, waar de entrees en randen harder zijn en verbetering behoeven.

Woningen inzetten als dorpsverbeteraars

In de structuurvisie zijn veel kansen benoemd waar deels aan is gewerkt de afgelopen jaren. De locaties voor woningen die nu worden voorgesteld, worden gezien als een manier waarop we de woningbouwopgave inzetten als middel om ambities in te vullen en kansen te verzilveren. We zien nieuwe woningen als 'dorpsverbeteraar' die het landschap en het dorp geleidelijk een stukje mooier maken. Een groepje woningen of een nieuw wijkje kan een dorpsrand vergroenen en verzachten, grote open ruimten kleiner maken, en ontstane gaten in de ruimte weer opvullen.
De gekozen locaties zijn nu vrijwel allemaal agrarische grond. In een verdere uitwerking wordt verder gesproken met grondeigenaren en zal de gemeente integrale keuzes maken. Dit is nu slechts een eerste stap.

Ook voor de locatie van werkterreinen geldt dat het maken van een definitieve keuze, een integrale keuze moet zijn, waarbij ook agrarische belangen zijn meegewogen. Bij de verdere uitwerking wil de gemeente een KGO-fonds (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) opzetten waarmee baten ingezet kunnen worden om (elders) de omgeving te verbeteren.



Voorbeeld van een verhuisketen: bouwen voor ouderen brengt doorstroming op gang, uit woonvisie Haaksbergen 2023

1.2 Inbreiding

Op basis van artikel 4.5 van de provinciale omgevingsverordening geldt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding gaat voor uitbreiding). Wij zijn op dit moment ook bezig met verschillende woningbouwprojecten binnen de kernen van Haaksbergen. Op onderstaande kaart staan de inbreidingslocaties waar nu plannen voor zijn en waar nu gebouwd wordt aangegeven met daarbij de aantallen. Het gaat hierbij op inbreidingslocaties in Haaksbergen, maar ook in Buurse en St. Isidorushoeve.

Versnelling woningbouw

De komende jaren ligt de focus met name op de plannen die een bijdrage leveren aan de versnelling van de woningbouw. Het gaat hierbij als het gaat om inbreidingslocaties om de schoollocaties (Holthuizen, Bartokstraat, en Van Brakelstraat), het Marktplan, het Zwarteland en diverse locaties in de kerkdorpen Buurse en St. Isidorushoeve.

De komende jaren ligt de focus met name op de plannen die een bijdrage leveren aan de versnelling van de woningbouw. Het gaat hierbij als het gaat om inbreidingslocaties om de schoollocaties (Holthuizen, Bartokstraat, en Van Brakelstraat), het Marktplan, het Zwarteland en diverse locaties in de kerkdorpen Buurse en St. Isidorushoeve.

Bij de genoemde projecten worden minimaal 25 woningen per project gerealiseerd. Met grotere projecten kunnen wij sneller aan de woningbouwopgave voldoen. Het eigendom van de gronden in de genoemde projecten is grotendeels van de gemeente. Hierdoor kunnen we sturen op een snelle ontwikkeling en op het gewenste woningbouwtype. We zijn dan niet afhankelijk van de snelheid en het belang van ontwikkelaars bij een project.

In de Woondeal is opgenomen dat we streven naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur / betaalbare koop en 30% dure woningen. Het is van belang te sturen op het type woning dat wordt ontwikkeld. Indien we zelf de regie hebben als eigenaar van gronden, kunnen we beter sturen op de afspraken uit de Woondeal wat betreft de verschillende woningbouwcategorieën.

Voor woningbouwprojecten in Buurse en St. Isidorushoeve geldt dat deze belangrijk zijn voor de leefbaarheid in de dorpen en het behoud van de voorzieningen.

Overige inbreidingslocaties

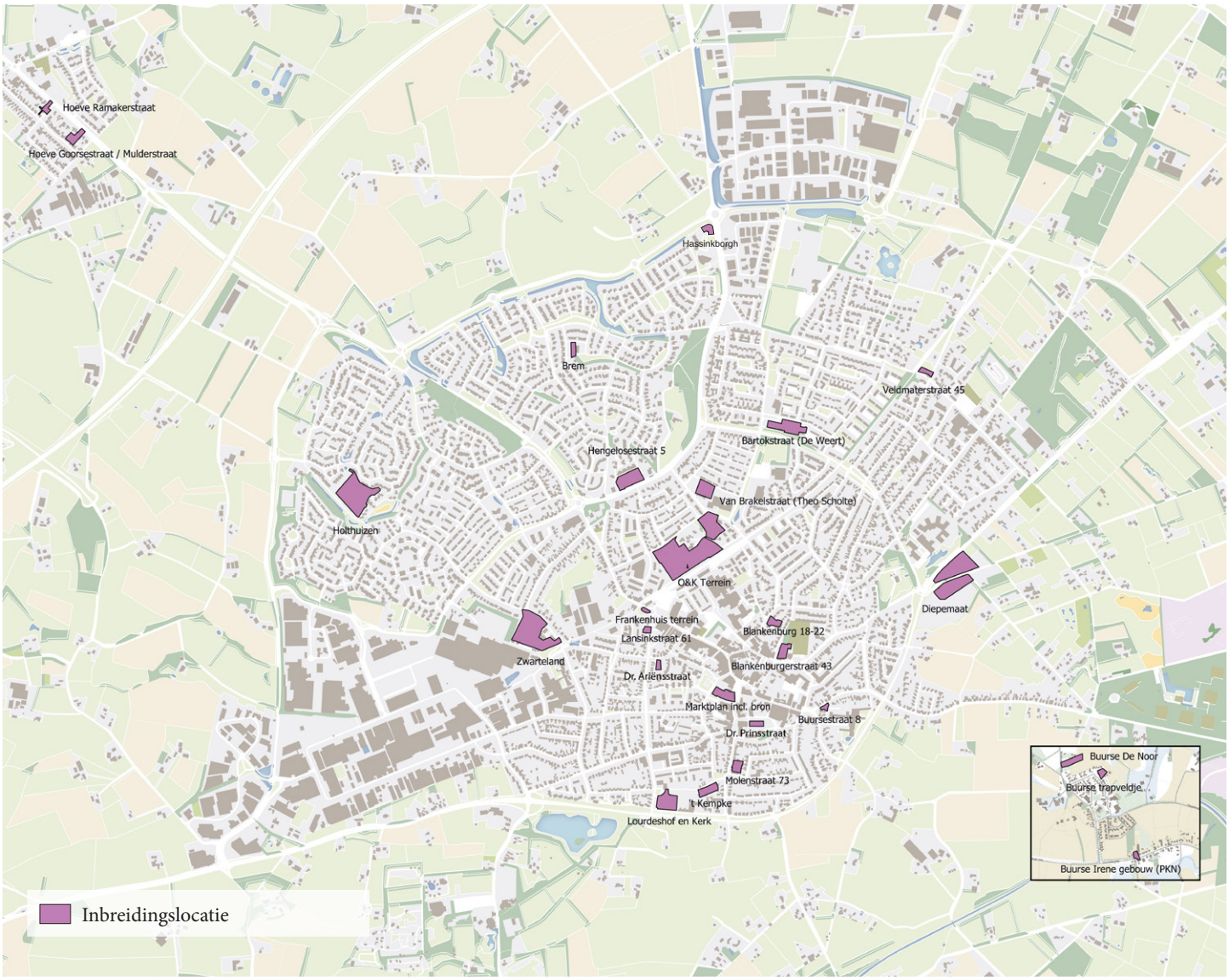
Op bovenstaande kaart zijn naast de hiervoor omschreven woningbouwlocaties die een bijdrage leveren aan de versnelling van de woningbouw ook andere lopende locaties opgenomen. Het gaat hierbij om woningbouwontwikkelingen waarvoor al startnotities zijn opgesteld, ontwerp bestemmingsplannen ter inzage hebben gelegd en/of bestemmingsplannen inmiddels zijn vastgesteld. Ook voor deze locaties streven we naar een zo snel mogelijke realisatie van de woningen. De ontwikkeling van het O&K terrein is bovendien door de provincie aangewezen als sleutelproject, wat betekent dat deze een belangrijke bijdrage levert aan de versnellingsopgave.



Lourdeshof
Bron: L&O architecten



O&K terrein



Kaart met mogelijke inbreidingslocaties

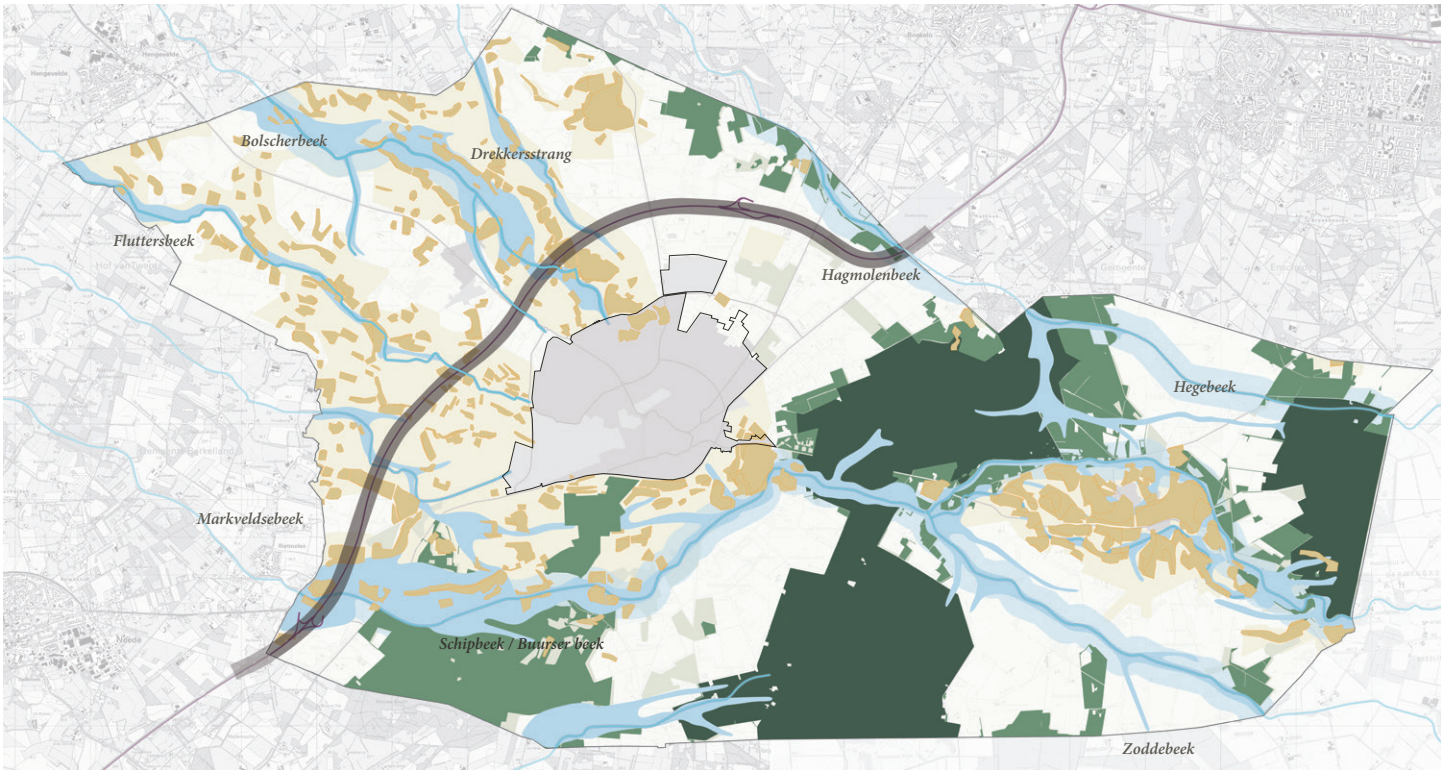
Om woningbouwontwikkelingen te kunnen versnellen is de gemeente ook afhankelijk van marktontwikkelingen en van juridische procedures die zeer vertragend kunnen werken. Een aantal (zachte) plannen zal waarschijnlijk ook niet de eindstreep halen. Er zijn meer ontwikkellocaties nodig dan dat de woonbehoefte is, omdat uiteindelijk niet alles ontwikkeld wordt.

Voith-terrein

Op de locatie van het Voith-terrein aan de Goorsestraat zijn op dit moment geen mogelijkheden voor woningbouw. Het bedrijf Voith heeft geen plannen om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Wel wordt nog onderzocht op basis van een gebiedsvisie en milieukundige onderzoeken of een deel van het gebied ontwikkeld kan worden. Dit is echter nog dusdanig onzeker dat we dit gebied niet hebben meegenomen als inbreidingslocatie.

Als we de woonbehoefte en de huidige planvoorraad tegen elkaar afzetten zien we dat er onvoldoende locaties (tijdig) beschikbaar zijn binnen de kernen, waar de volledige woningbouwopgave op korte termijn gerealiseerd kan worden. Omdat niet alle woningbouw binnenstedelijk gerealiseerd kan worden en gezien de grote woningbouwopgave die er ligt en op korte termijn gerealiseerd moet worden, is uitbreiding aan de randen van Haaksbergen onvermijdelijk.

2 Aanpak



Randvoorwaarden vanuit het landschap

Kampenlandschap
Essen*
Fysisch geografische beekdalen
Krw offset
Natura 2000
NNN
Geluidscontour N18

** Bron: Provincie Overijssel*

In de zoektocht naar nieuwe locaties voor wonen en werken is de structuurvisie uit 2014 leidend. Het hierin uitvoerig toegelichte landschap, en de daaraan gekoppelde principes vormen de basis. Vastgestelde landschappelijke kaders en natuurlijk wetgeving over natuur zijn hierbij ook sturend; denk bijvoorbeeld aan de vele (beschermde) beekdalen en essen dat het landschap van Haaksbergen rijk is. Op de kaart hierboven zijn de locaties die zijn uitgesloten voor de bouwopgave.

Aan een selectie van mogelijke locaties is de vraag vooraf gegaan of met bestemming van de locatie voor wonen, andere ruimtelijke kansen verzilverd kunnen worden. Ook is gekeken naar plekken die verbetering behoeven. Om het agrarisch gebied zoveel mogelijk te behouden, moeten locaties zoveel mogelijk tegen de rand van het bestaande dorp aanliggen. Dan zijn bovendien voorzieningen dichtbij. Hieruit voort komt een schil van ‘mogelijke’ plekken aan de randen van de dorpen. Al deze plekken hebben vervolgens een score gekregen op basis van onderstaande beoordelingscriteria. De plekken met de hoogste score leiden vervolgens tot voorkeursmodellen per dorp. De criteria verschillen voor woningen en werkterreinen.

Beoordelingscriteria - wonen

Mogelijke nieuwe bouwlocaties worden beoordeeld vanuit een landschapsarchitectonisch oogpunt aan de hand van de onderstaande beoordelingscriteria.

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 'adopteren'

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. Milieu/randvoorwaarden (beperkingen)
13. Provinciaal beleid

Beoordelingscriteria - werken

Ruimtelijke kwaliteit

1. Behoud of versterking van de karakteristieke landschappelijke structuur van het esdorpenlandschap
2. Kan gevolgen hebben voor ecologische kwaliteiten en/of het watersysteem
3. Kansen om een aantrekkelijk werkmilieu te maken
4. Kansen om het aanbod aan werkmilieus te verbreden
5. Behoud of versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het dorp en de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur

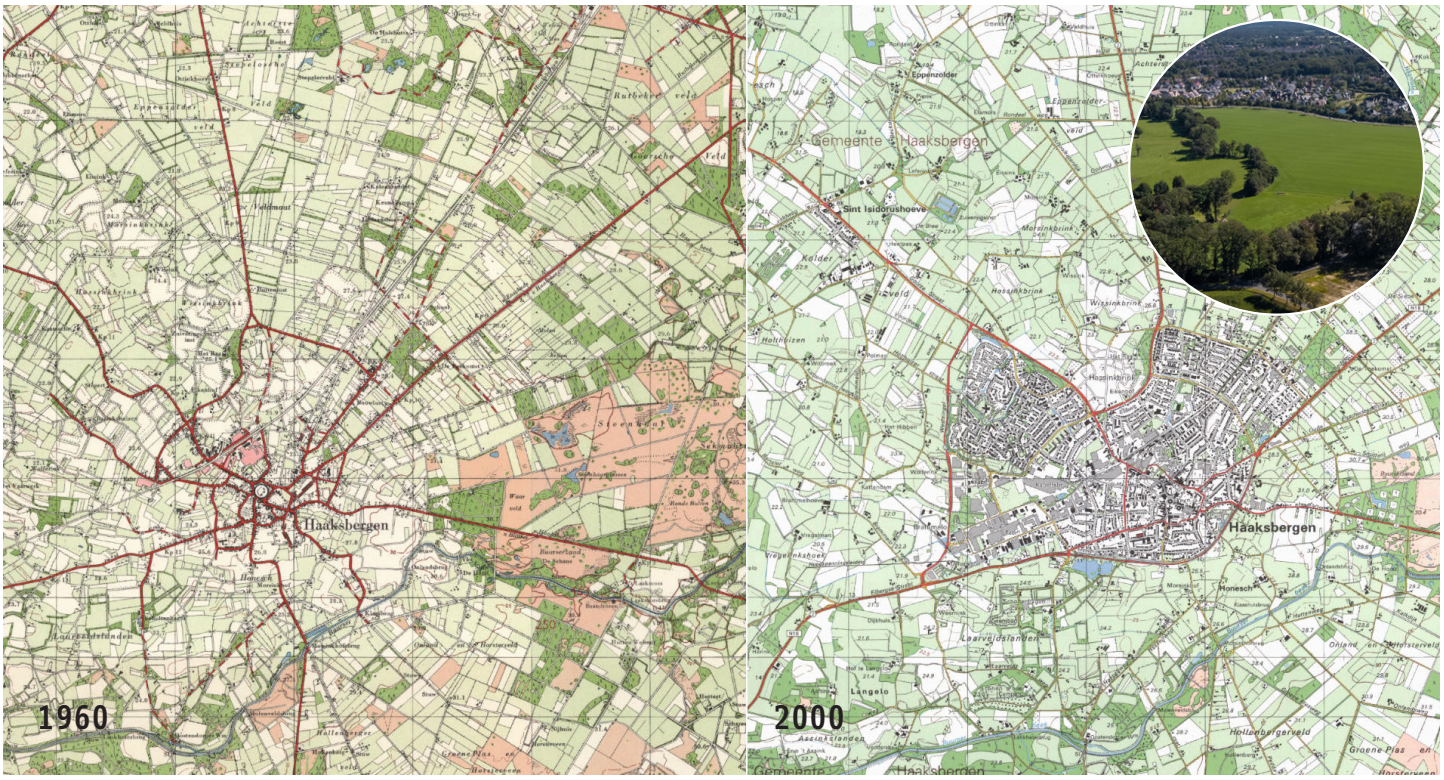
Functioneel/praktisch

6. Nabijheid van openbaar vervoer
7. Benutten bestaande infrastructuur en nutsvoorzieningen
8. Snelheid van realisatie
9. Mogelijkheden voor grondverwerving
10. Bestaand bedrijventerrein
11. Mogelijkheid tot verdere uitbreiding

Haalbaarheid

12. Milieu/randvoorwaarden (beperkingen)
13. Provinciaal beleid

3 Visie voor Haaksbergen



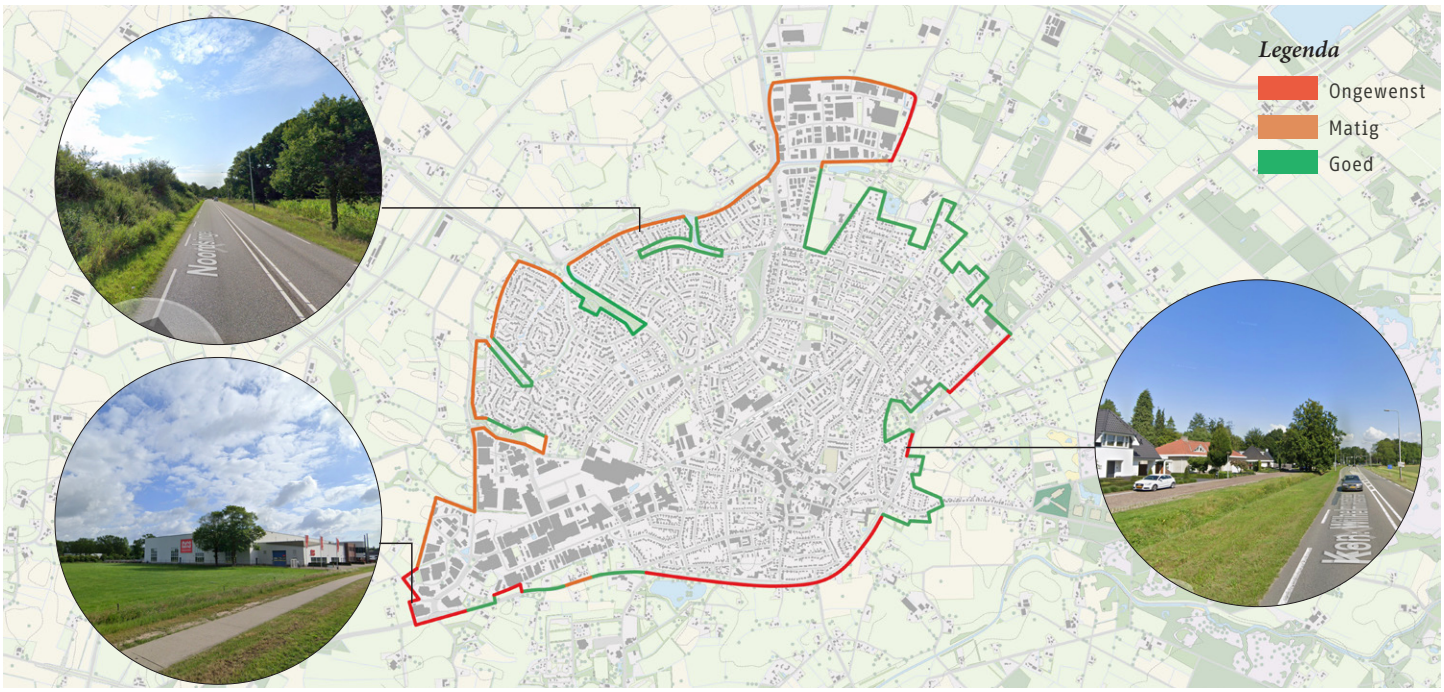
Van dorp **in het** *landschap, naar dorp* **en** *landschap*

Woningbouw als middel

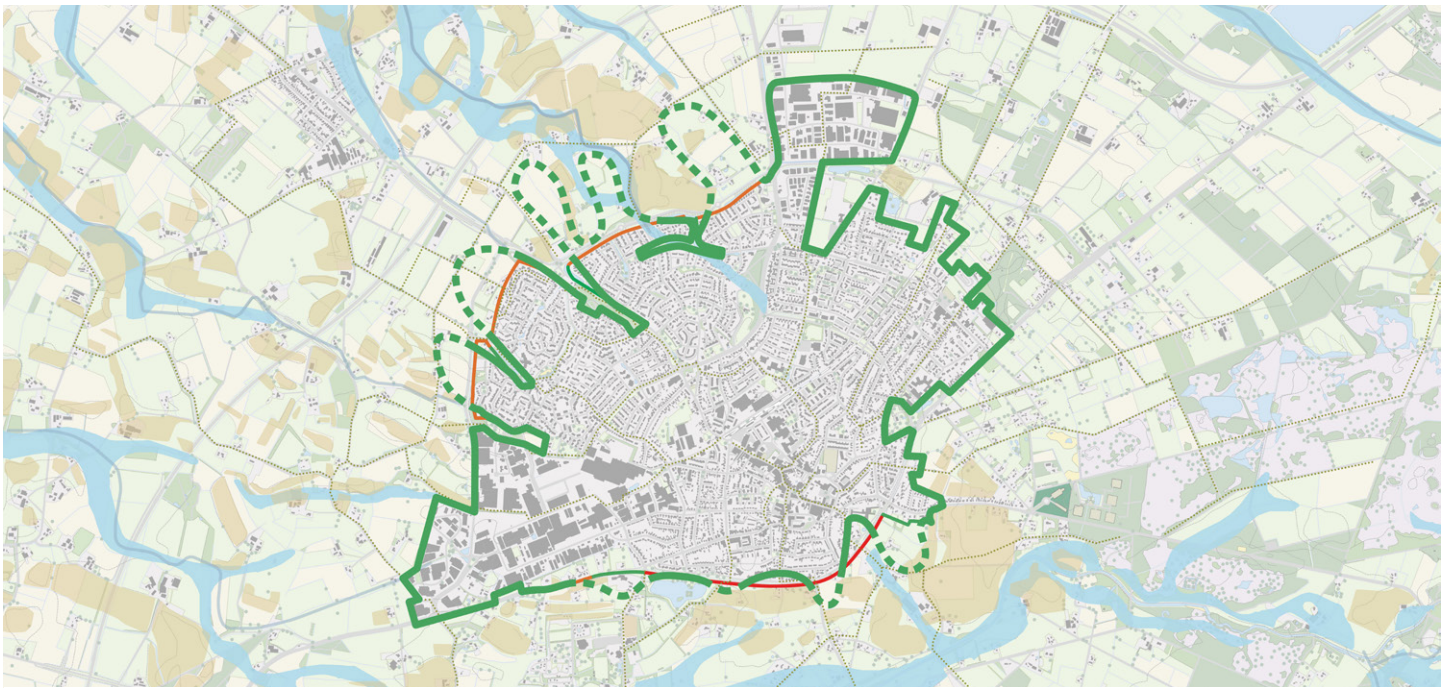
In de afgelopen 100 jaar is Haaksbergen gegroeid van een dorp ín het landschap, naar een dorp áán het landschap. Vooral de rondwegen en voormalige N18 hebben grenzen gelegd waar het dorp naartoe is gegroeid. Doordat de wegen erg stevig zijn uitgevoerd voelen ze niet als onderdeel van het dorp, en zijn ze ook moeilijk over te steken. Nu de uitbreidingsopgave buiten deze wegen ligt, is het een kans om deze direct aan te pakken. De bouwopgave kan daarmee het middel zijn om de volgende ruimtelijke kansen te verzilveren die (deels) in de structuurvisie al zijn benoemd.

Deze kansen zijn:

- Verzachten overgang tussen het dorp en het landschap
- Vergroten dagelijks en vanzelfsprekend contact met het landschap
- Doortrekken en herstellen linten en radialen
- Verbinding woningbouwopgave met andere opgaven
- Kansen pakken voor integrale gebiedsontwikkeling
- Voormalige N18 opnemen in de dorpsstructuur
- Slechten barrièrewerking van tangenten Noord- en Westsingel



Door tangenten is Haaksbergen afgesloten van het landschap

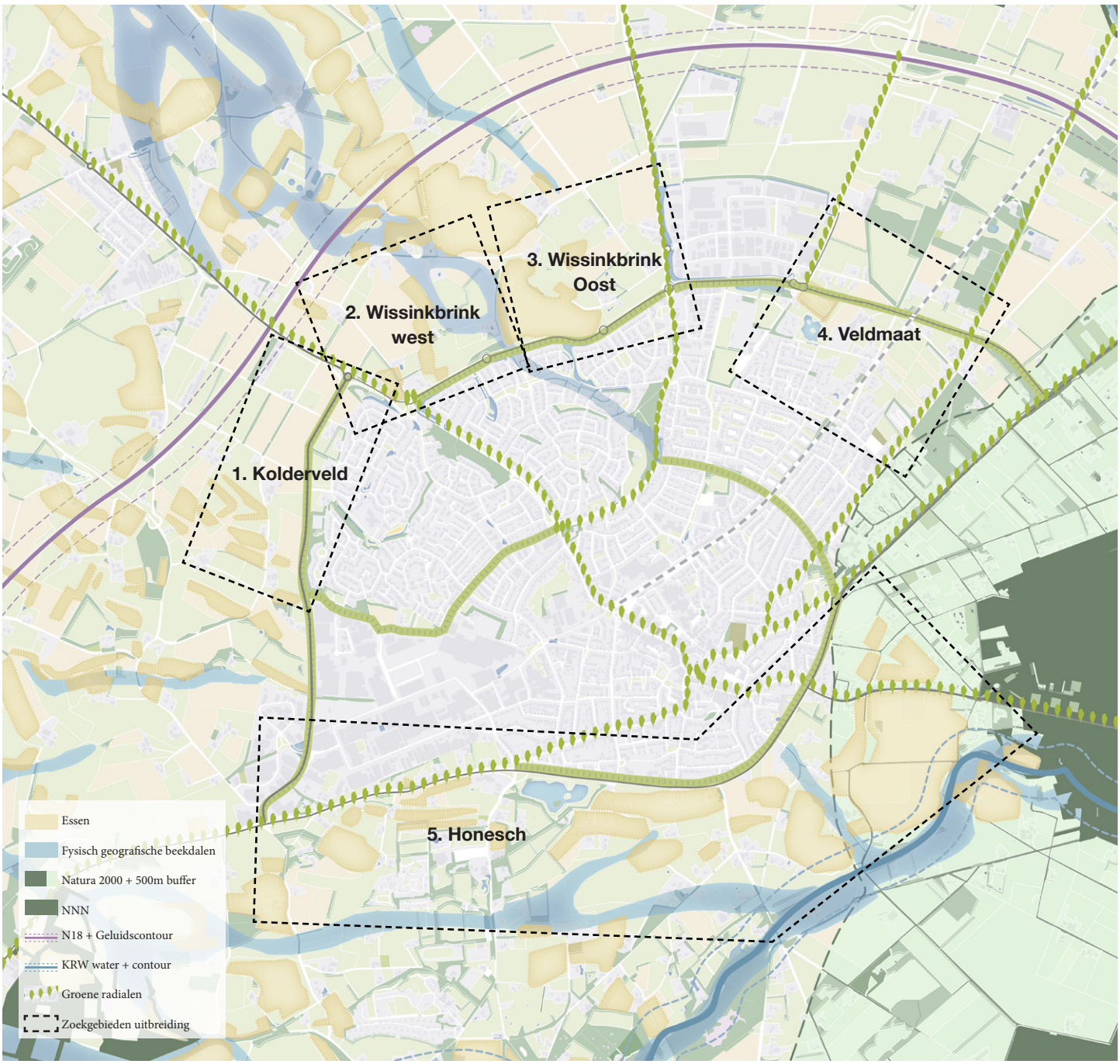


Strategie: Randen verbeteren, en dorp en landschap met elkaar verbinden
Het landschap stuurt waar bouwen mogelijk is, tussen de bouwvelden liggen groene vingers van radialen, beken, en essen

Concept

Op de kaart hierboven is een analyse te zien van de dorpsranden van Haaksbergen. Daar waar de rand matig of slecht is, vraagt dit om een ingreep. Het kan gaan om een optisch harde/stenige overgang zoals bij Brammelo, of om een weg die moeilijk over te steken is zoals de locatie bij de Noordsingel. Om de relatie tussen dorp en landschap te verbeteren willen we juist op de plekken die aandacht behoeven, woningbouw voorstellen en waar het landschap (zoals essen, groene radialen, en beekdalen) als lobben tussen ligt. Het is dan direct een kans om die groene lobben of vingers verder en beter het dorp in te trekken. Waar de overgang al goed is, of waar een bedrijventerrein ligt, is juist geen aanleiding om te bouwen.

Voor de dorpen St. Isidorushoeve en Buurse wordt tevens naar een groene afhechting tussen dorp en landschap gezocht die passend is bij de karakters van beide dorpen.



Alle mogelijke uitbreidinglocaties Haaksbergen
Tussen de bouwvelden liggen groene vingers van radialen, beken, en essen.

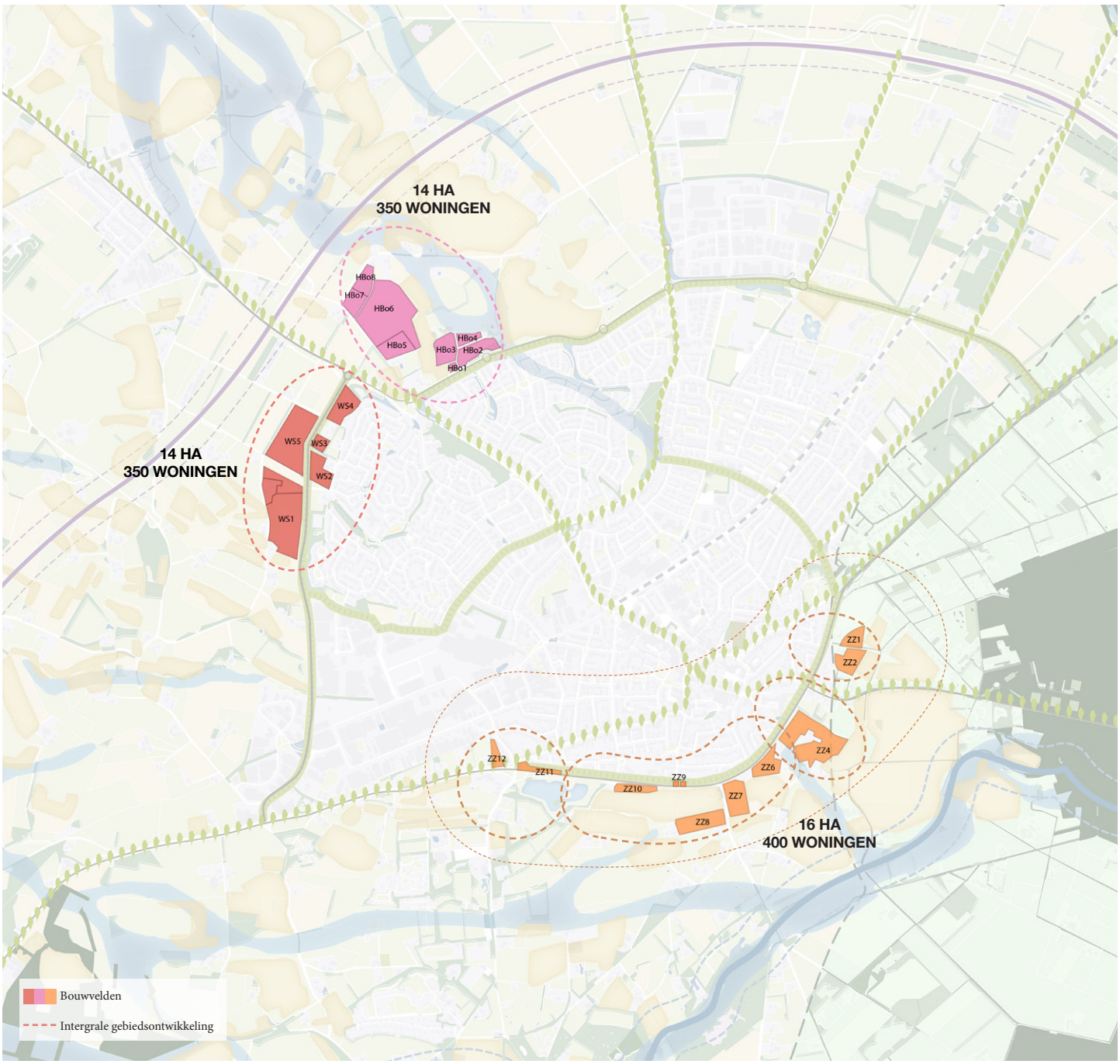
Woningbouwlocaties

Vanuit het concept en de landschappelijke onderlegger hebben we alle kanten van Haaksbergen onderzocht en ingedeeld in 5 deelgebieden: Kolderveld, Wissinkbrink-West, Wissinkbrink-Oost, de Veldmaat, en Honesch.

De Wissinkbrink-Oost is afgevallen in verband met de (toekomstige) bedrijvigheid nabij. Op De Veldmaat gaan we nader in op pagina 20. De andere drie locaties zijn kansrijk, om woningopgave te combineren met andere ruimtelijke opgaven. Op de volgende pagina is het voorkeursmodel weergegeven; op de daaropvolgende pagina's zijn inzooms opgenomen om dit nader te illustreren.

Tijdelijk en permanente woningen

In deze studie is er geen onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en permanente woningen. Hier zitten deels andere eisen aan, en ook andere dichtheden. De belangrijkste reden is dat er eerst een participatietraject moet plaatsvinden. Het uitgangspunt is om tijdelijke woningen te plaatsen op plekken waar op termijn permanente woningen worden gebouwd. Dit is ruimtelijk strategisch en financieel interessant. Er kan direct begonnen worden met het aanleggen van infra, nuts-aansluitingen, en de landschappelijke aankleding.



Voorkeursscenario zoekgebieden: maximaal 44 ha = circa 1100 woningen

Voorkeurslocaties

Op de kaart hierboven is het voorkeursmodel te zien met de voorkeurslocaties voor integrale gebiedsontwikkeling. Deze komen voort uit het toepassen van de beoordelingscriteria. Aanvullend geldt dat het totaal een logische structuur dient te vormen. Een losse bouwkavel die niet is aangesloten op de huidige dorpsrand of een andere kavel, is bijvoorbeeld onwenselijk. Een hoge positieve score kregen locaties die tegen andere woongebieden aanliggen, de ruimtelijke structuur verbeteren, en andere ruimtelijke kansen verzilveren. Wat nu getekend is, komt uit op maximaal 44 hectare. Met een dichtheid van 25 woningen per hectare - een minimale dichtheid voor deze opgave terwijl er toch nog sprake is van 'landschappelijk wonen in het buitengebied' - komt dit model uit op ongeveer 1100 woningen maximaal.

Beschermd wonen

Op basis van regionale afspraken is Haaksbergen verplicht om 21 plekken voor 'beschermd wonen' te ontwikkelen. In Haaksbergen zijn wij het erover eens dat al onze inwoners een plek verdienen. We zullen hiervoor een locatie realiseren in de zuidrand van Haaksbergen, in nabijheid van voorzieningen, op niet al te grote afstand van het centrum.



Zicht over de Landweg



Retentievijver Veldzichtweg



Karrenspoor over de Veldzichtweg



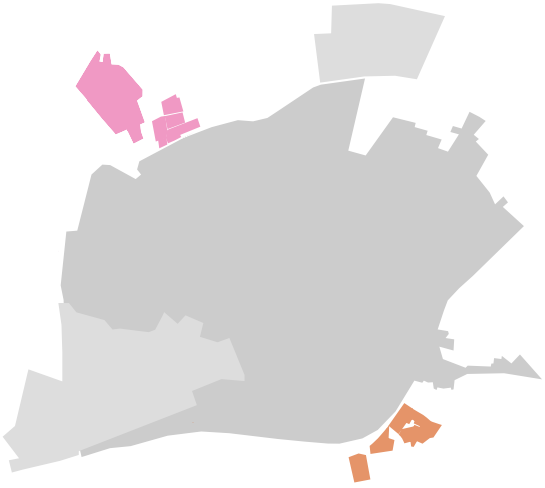
Transparante coulissen vanaf de Veldzichtweg

Veldmaat

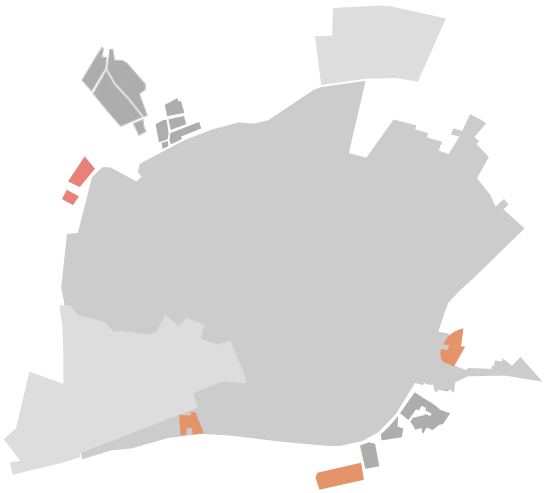
Woningbouw in de Veldmaat wordt niet uitgesloten, maar krijgt op de korte termijn geen prioriteit. Dit heeft verschillende redenen: De locaties dicht tegen het dorp aan zijn landschappelijk complex met kleine kavels en kwetsbare landschapselementen. Belangrijke doorzichten, die ook in de Notitie lintbebouwing van de gemeente worden benoemd, komen daarmee in het geding. Woningbouw wordt in het addendum ingezet als middel om landschap en dorp beter met elkaar te verbinden zoals bij de voorstellen aan de noord- en zuidzijde van Haaksbergen. Aan de oostkant van het dorp (lees de Veldmaat), verdicht je juist deze nu al fraaie landschappelijke overgang.

De Veldmaat is nu aangewezen als uitwijklocatie voor de rood-voor-rood regeling waardoor er elders binnen de gemeente schuifruimte blijft voor reguliere landbouw. Kleinschalige woningbouw blijft hierbij mogelijk.

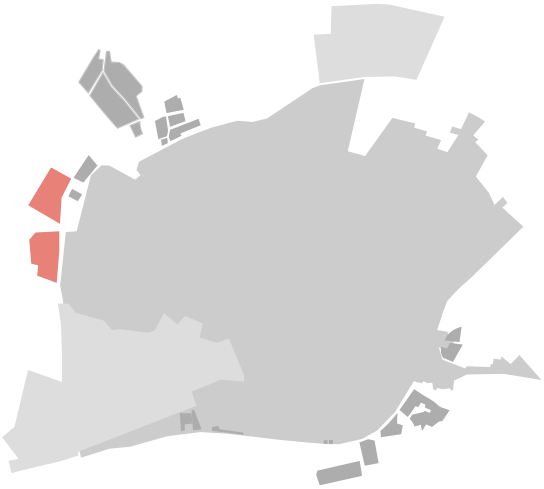
De grote kavels binnen de Veldmaat zouden geschikt kunnen zijn voor woningbouw, maar liggen verder van het dorp af. Er is voor gekozen om prioriteit te geven aan locaties tegen de dorpsgrens aan.



Fase 1: Wissinkbrink-west



Fase 2: Honesch



Fase 3: Kolderveld

Fasering

Woningbouw kan als hefboom dienen voor het realiseren van andere opgaven en ambities. In een integrale gebiedsontwikkeling worden projecten financieel, beleidsmatig en inhoudelijk aan elkaar gekoppeld, zodat werk-met-werk kan worden gemaakt. Projectonderdelen die geld kosten worden gekoppeld aan projectonderdelen die geld opleveren.

De fasering van bouw zou idealiter vanaf het dorp naar het landschap toe moeten groeien. Mocht een deel van de ontwikkeling op termijn namelijk niet doorgaan, dan wordt voorkomen dat er een 'zwevende' woonwijk is. Bovendien zijn juist de plekken aan de randen van het dorp het meest kansrijk om andere kansen mee te nemen, zoals het aanpakken en verzachten van de rondwegen. Hierdoor hebben Wissinkbrink-west en Honesch de hoogste prioriteit. Hier spelen actuele opgaven, zoals ontwikkeling rondom de Lourdeskerk, waardoor winst voor meekoppeling van andere opgaven het grootst is.

Als uitgangspunt is in deze studie een gemiddelde dichtheid van 25 woningen/ha genomen. Ook is ervan uitgegaan dat binnen de ontwikkeling gemiddeld 50% uitgeefbaar is. De overige 50% wordt gebruikt voor goede openbare ruimte, waterberging, speelplekken, landschapselementen en voldoende ruimte voor afronding van dorpsranden.

Afhankelijk van de verdere uitwerking en haalbaarheidsstudie moet de fasering nader in beeld worden gebracht.



Buurserstraat, Hunkeberg

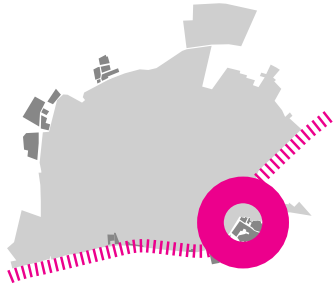
3.1 Zoom-in Honesch: oversteek Klaashuisstraat

Honesch is ingestoken als een gebiedsontwikkeling. Een integraal project waar niet alleen woningen worden gebouwd, maar waar ook gewerkt wordt aan de infrastructuur, het herstellen van landschapselementen, transformatie, en recreatieve ontsluiting.
Het woonzorgcentrum Saalmerink heeft een transformatieopgave. In plaats van dit volledig te slopen en hier iets nieuws te bouwen, zijn er ook kansen voor transformatie. Door het gebouw 'door te knippen' en dus slechts gedeeltelijk te slopen, ontstaat door het woonpark een verbinding van centrum naar landschap.

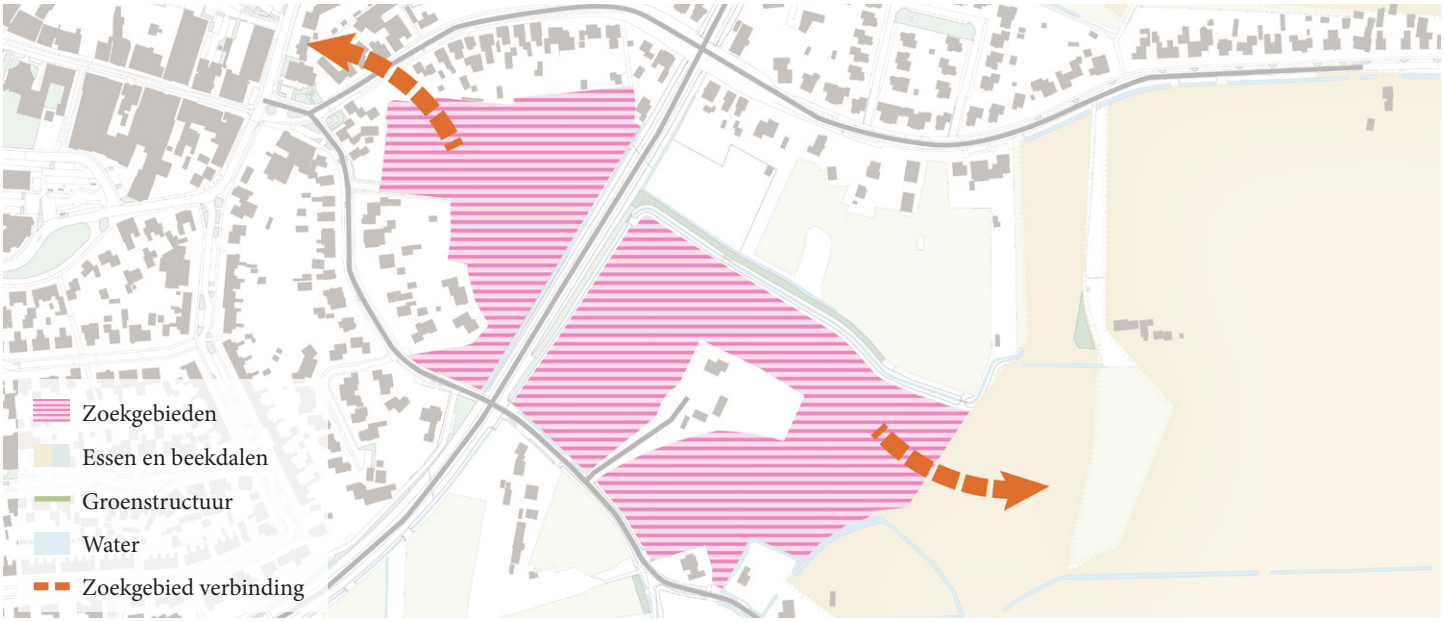
Door de voormalige N18 echt ruimtelijk af te waarderen kan de weg worden verlaagd op plaatsen waar deze verhoogd is aangelegd en kan het viaduct worden verwijderd. De weg vormt zo geen barrière meer en is er een kans om van de Buurserstraat een groene entree te maken richting Brink en centrum.
Aan de oostzijde van de Koningin Wilhelminastraat ontstaan er daardoor kansen om in relatief hoge dichtheden landschappelijk te wonen, waardoor er ook veel ruimte is om de kwaliteit van het landschap te verbeteren.
Een gebiedsontwikkeling waar de verschillende onderdelen elkaar dus versterken en dorp en landschap een betere verbinding met elkaar aangaan.



Gebiedsontwikkeling Honesch aan de zuidzijde van Haaksbergen



Zoom-in Honesch: oversteek Klaashuisstraat



Zoom-in Honesch



Referentie: Compact dorps wonen



Referentie: Wonen in hoven

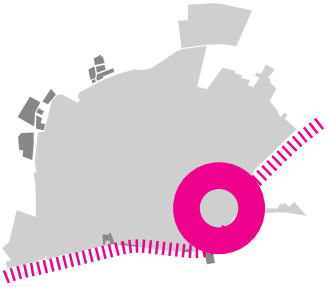


Referentie: wonen aan een boomgaard



Referentie: Voorkanten naar het landschap

Referenties Honesch: oversteek Klaashuisstraat

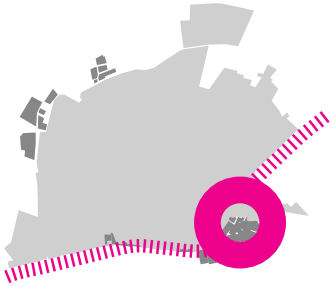




Visualisatie verlagen van de voormakige N18 door middel van het ontwikkelen van woningbouw



Visualisatie mogelijk doorbreken van het Woonzorgcentrum Saalmerink



Referenties Honesch: oversteek N18 – Buurserstraat



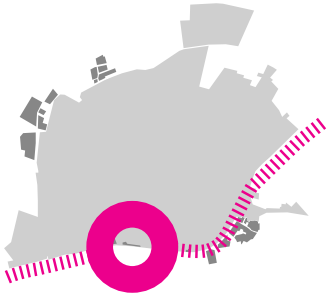
Huidige situatie

Op dit moment is er nog geen aanleiding om het viaduct te verwijderen. Wanneer in de toekomst grootschalig onderhoud nodig zal zijn voor het viaduct zal opnieuw een afweging worden gemaakt om het te behouden of te verwijderen. Daar zal dan een apart planproces voor worden opgezet.



Visualisatie mogelijke verwijdering van viaduct Buurserstraat

Referenties Honesch: oversteek Park Scholtenhagen



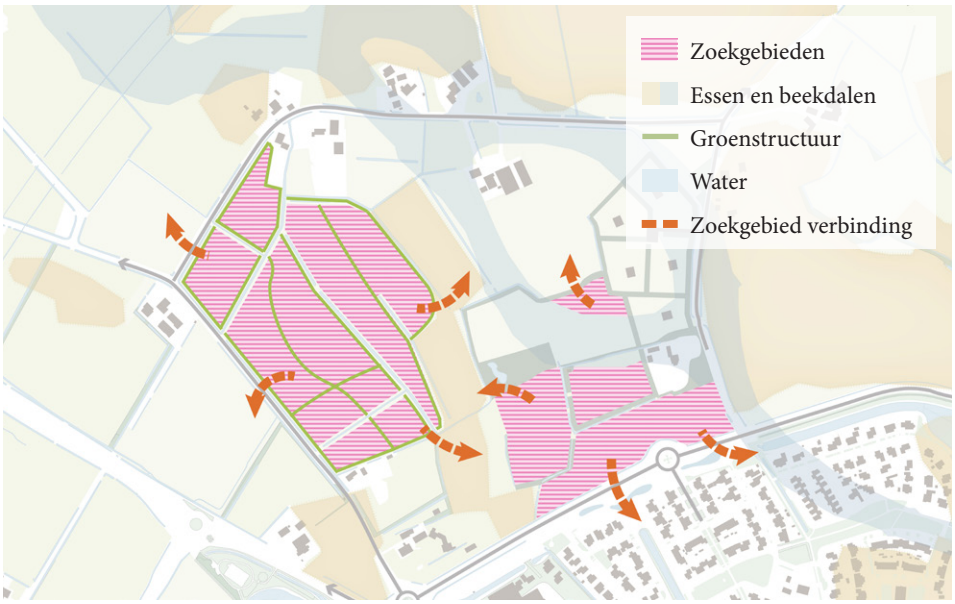


Huidige situatie



Visualisatie park entree N18

3.2 Zoom-in Wissinkbrink-west



Zoom in

Een woningbouwontwikkeling op de Wissinkbrink-west is een kans om te zorgen voor een betere aansluiting tussen de Wissinkbrink en de woonwijk Hassinkbrink. Er zijn al 5 ruime kavels gepland waar we op aansluiten (met uitzondering van beekdal en esgronden). Door landschapselementen te laten staan en uit te breiden, ontstaan kamers waar gewoond kan worden in relatief hoge dichtheden met respect voor het landschap. Woningen krijgen zoveel mogelijk hun voorkant richting het landschap of landschapselementen.
De woningen die hier gebouwd worden zijn niet het type grote villa of hoge torens, maar juist rijtjes en tweekappers, en andere typen woningen die Haaksbergen nog niet kent.



Clusterwoningen in het landschap



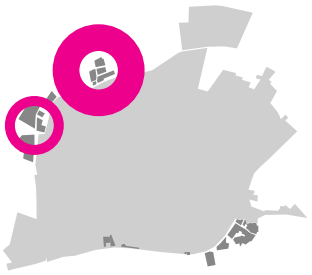
Clusterwoningen in het landschap



Geschakelde woningen in relatie tot het buitengebied



Referentie van prefab verplaatsbare woningen



Een voorwaarde om hier te bouwen is dat de wijk duurzaam wordt en het beekdal en es respecteert.

Aanhechting over de Noordsingel

De huidige Noordsingel is een harde barrière tussen dorp en landschap. Als woningbouw op de Wissinkbrink-west gaat plaatsvinden, zijn ingrepen aan de weg randvoorwaardelijk. Er moet natuurlijk rekening worden gehouden met de intensiteit van het verkeer, maar een aanpassing van het wegprofiel, zal ervoor zorgen dat er minder geluidsoverlast is, waardoor de geluidsschermen mogelijk verwijderd kunnen worden.
Door ook te zorgen voor nieuwe routes en betere oversteekplekken voor fietsers en wandelaars, is de nieuwe ontwikkeling ook een plus voor de huidige bewoners. Het biedt ook direct een kans om de beek door te trekken tot in het dorp. Door deze plek als gebiedsontwikkeling aan te pakken kan de woningbouw de ingrepen voor landschap en infrastructuur financieren.

Kolderveld

De ambities over compact wonen, ruimte voor landschap en doorbreken bariere rondweg die we voor de Wissinkbrink-west gelden, gelden ook voor Kolderveld.



Visualisatie oversteek over de Noordsingel

3.3 Werkterreinen

In de structuurvisie van 2014 is de Vregelinkshoek nog afgevallen als uitbreidingslocatie voor werkterreinen. Met de omlegging van de N18 en de nieuwe aansluiting daarvan op het dorp via de Kolenbranderweg werd volop ingezet op de ontwikkeling van bedrijventerrein Stepelerveld. Een optimale bereikbaarheid van bedrijven gevestigd op een bedrijventerrein dat nagenoeg direct op de N18 kan worden ontsloten lag hieraan ten grondslag.
De eerste fase van bedrijventerrein Stepelerveld is volledig uitgegeven. De gemeente beschikt thans niet over direct uitgeefbare bedrijfskavels. Dit terwijl er nog altijd vraag is naar bedrijfskavels. Niet alleen voor nieuwe bedrijven, maar vooral ook voor bedrijven die al gevestigd zijn in Haaksbergen en die willen groeien. Er is daardoor schuifruimte nodig om bedrijven die op de bestaande bedrijventerreinen geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben te verplaatsen naar bij voorkeur de volgende fase in de ontwikkeling van het Stepelerveld.

Voor de opgave tot en met 2030 is niet alleen gekeken naar een verdere doorontwikkeling van het Stepelerveld. Ook een drietal andere locaties zijn als mogelijke nieuwe bouwlocatie aan de hand van de beoordelingscriteria uit hoofdstuk 2 beoordeeld en gewogen. De volgende ranking komt uit deze weging:

1. Stepelerveld
2. Wissinkbrink-oost
3. Veldmaat
4. Vregelinkshoek

De voorkeur gaat uit naar het verder ontwikkelen van Stepelerveld in de richting van de N18. Het Stepelerveld kan als het ware worden gezien als uitbreiding van bedrijventerrein Stepelo. Er is ruimtelijk gezien sprake van één bedrijventerrein dat logisch aan weerszijden wordt begrensd door enerzijds de Hengelosestraat en anderzijds de Kolenbranderweg. Door het Stepelerveld rechtstreeks op de Kolenbranderweg te ontsluiten zijn de bedrijven makkelijk bereikbaar en wordt optimaal gebruik gemaakt van de N18.
Het heeft niet de voorkeur om meerdere locaties los van elkaar te ontwikkelen. De Wissinkbrink-Oost als alternatief voor het Stepelerveld is minder gunstig gelegen ten opzichte van de Kolenbranderweg als hoofdontsluiting op de N18. De Veldmaat is ten opzichte hiervan gunstiger gelegen, maar is daarentegen vanuit de bestaande landschappelijke structuren minder aantrekkelijk. Als bedrijven uit Brammelo en Industrieterrein 't Varck (dit zijn de gezamenlijke terreinen Oost, West en 't Varck) willen groeien dan is



Voorbeeld ecomunitypark, Oosterwolde: handhaving van het landschap



Voorbeeld High Tech Campus Eindhoven: hoogwaardige groene openbare verblijfsruimte



Voorbeeld ecomunitypark, Oosterwolde: niet uitgeven tot de weg



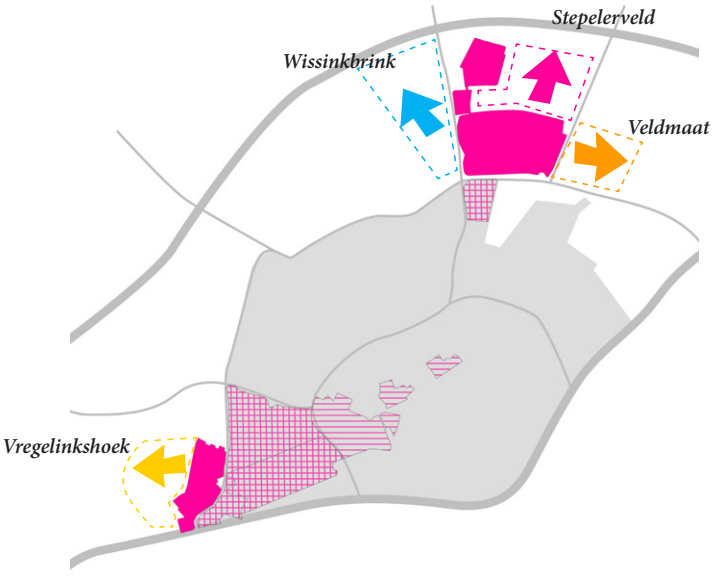
Voorbeeld Uzin Uts, Haakbergen: geen gladgeschoren gazon, maar gebruik van vaste planten

het beste om deze te helpen verhuizen naar het Stepelerveld. Dit biedt bovendien kans het vrijkomende bedrijfsperceel te gebruiken voor oplossingen die bijdragen in de netcongestie, zoals bijvoorbeeld een accuplek (zo dient een accuplek zo dicht mogelijk in de nabijheid van het hoogspanningsstation te liggen). Dit heeft de voorkeur ten opzichte van een opzichzelfstaande locatie in het groen van de Vregelinkshoek.

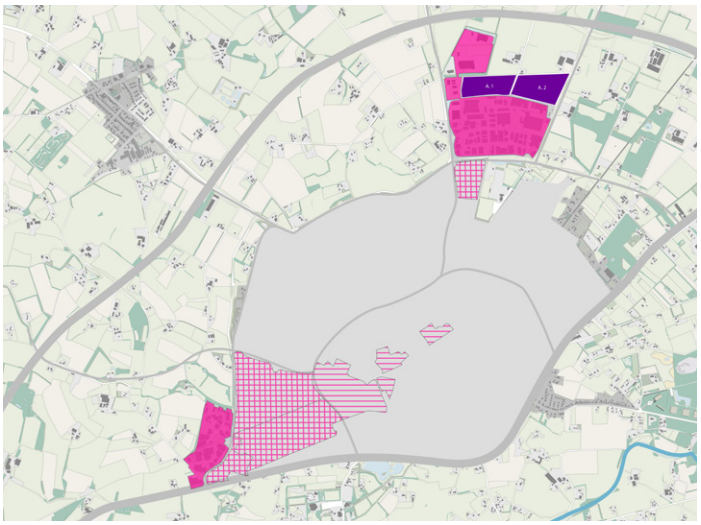
Hoewel de Vregelinkshoek het minst goed bereikbaar is via de N18 en daarmee onderaan de ranking staat kan het uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik wenselijk zijn om hier toch beperkt ruimte voor uitbreiding te bieden. Dat geldt alleen voor bestaande bedrijven aan de rand van bedrijventerrein Brammelo die uit oogpunt van een gezonde bedrijfsvoering moeten uitbreiden. Er moet uiteraard sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en er dient er vanuit KGO-beleid aanvullend geïnvesteerd te worden. Voor bestaande bedrijven geldt een maximum uitbreiding van 20% ten opzichte van de bestaande kavel, mits kan worden aangetoond dat uitbreiding noodzakelijk is, en dat zorgvuldig met de ruimte wordt omgesprongen. Dat betekent dat bijvoorbeeld geen kavel mag worden uitgebreid alleen voor parkeren.

Bij het ontwikkelen van nieuwe werkterreinen moet aan de volgende ruimtelijke randvoorwaarden worden voldaan:

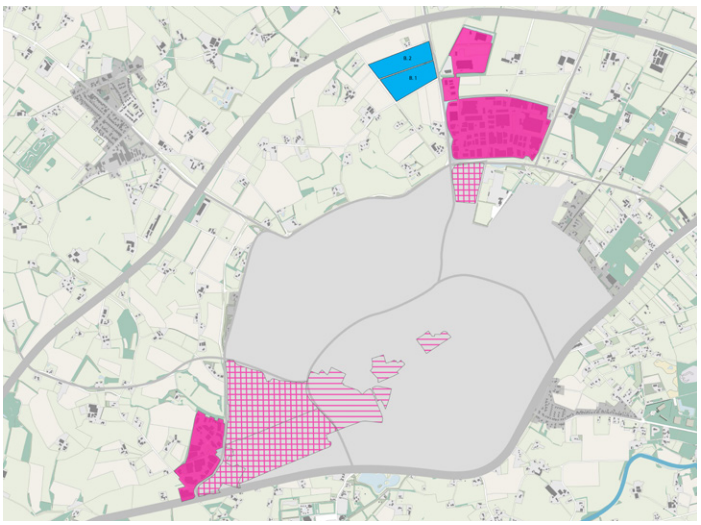
- De structuren van het huidige landschap moeten zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Bij landschappelijke aankleding van het terrein ligt de prioriteit daarmee dus niet op het toevoegen van iets nieuws, maar op aanhechting en vervlechting met het landschap.
- Werktterreinen worden niet uitgeven tot de weg om zo brede landschappelijke bermen te behouden. In deze ruimte kan bijvoorbeeld waterberging worden opgelost en kunnen paden komen voor lunchrondjes. Op de langere termijn geeft dit zowel ruimtelijke, sociale als financiële voordelen.
- Goed groen blijft zoveel mogelijk in beheer van de gemeente. Dit zijn structuren als houtwallen en singels, en brede bermen met kruidenrijk grasland.
- Overtollig water wordt zoveel mogelijk opgevangen in beken, wadi's en op daken.



Verkenning uitbreidingslocaties



Model 1. Stepelerveld: Onlangs is Stepelerveld fase 1 gerealiseerd. Dit model suggereert om de locatie Stepelerveld fase 2 aan te pakken. De locatie sluit naadloos aan bij de huidige bedrijventerreinen. De locatie Stepelerveld scoort het hoogst tijdens de prioritering van de uitbreidingslocaties (zie bijlage).



Model 2. Wissinkbrink: Deze locatie is gunstig te bereiken via de N18 en via bushalte Metaalstraat.Het is gunstig dat deze locaties relatief ver verwijderd ligt van de dorpskern. De relatie tussen de dorpskern en het omliggende landschap kan hierdoor behouden worden.

4 Visie voor St. Isidorushoeve



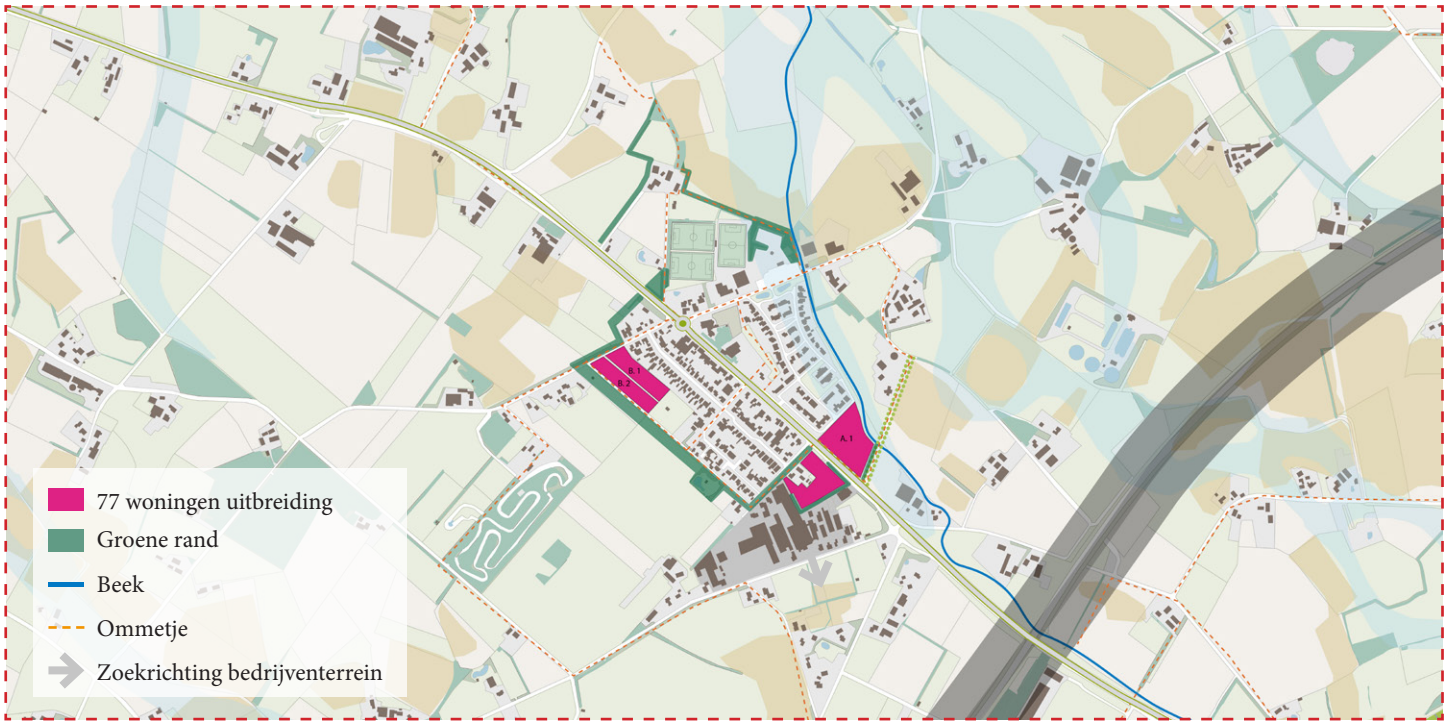
Verkenning in- en uitbreiding St. Isidorushoeve

In de structuurvisie uit 2014 is opgenomen dat St. Isidorushoeve een dorp moet blijven dat 'los in het landschap ligt' met aantrekkelijke groene entrees. Om te voldoen aan de lokale behoefte is ook hier een opgave voor woningbouw. De voetbalvereniging, de school en de kerk vormen de kern van het dorp en vanwege de drukke Goorsestraat is het de wens om aan de oostzijde hiervan te ontwikkelen. Inwoners hoeven de weg dan niet over te steken als ze naar de voorzieningen willen wandelen of fietsen. Een voor de hand liggende keuze, die echter voorbij gaat aan het feit dat een gevaarlijke weg dwars door het hart van het dorp in het algemeen ongewenst is. Voor de woningbouwlocaties is daarom breder gezocht. Daarnaast worden er in dit hoofdstuk ook voorstellen gedaan voor de aanpak van de Goorsestraat.

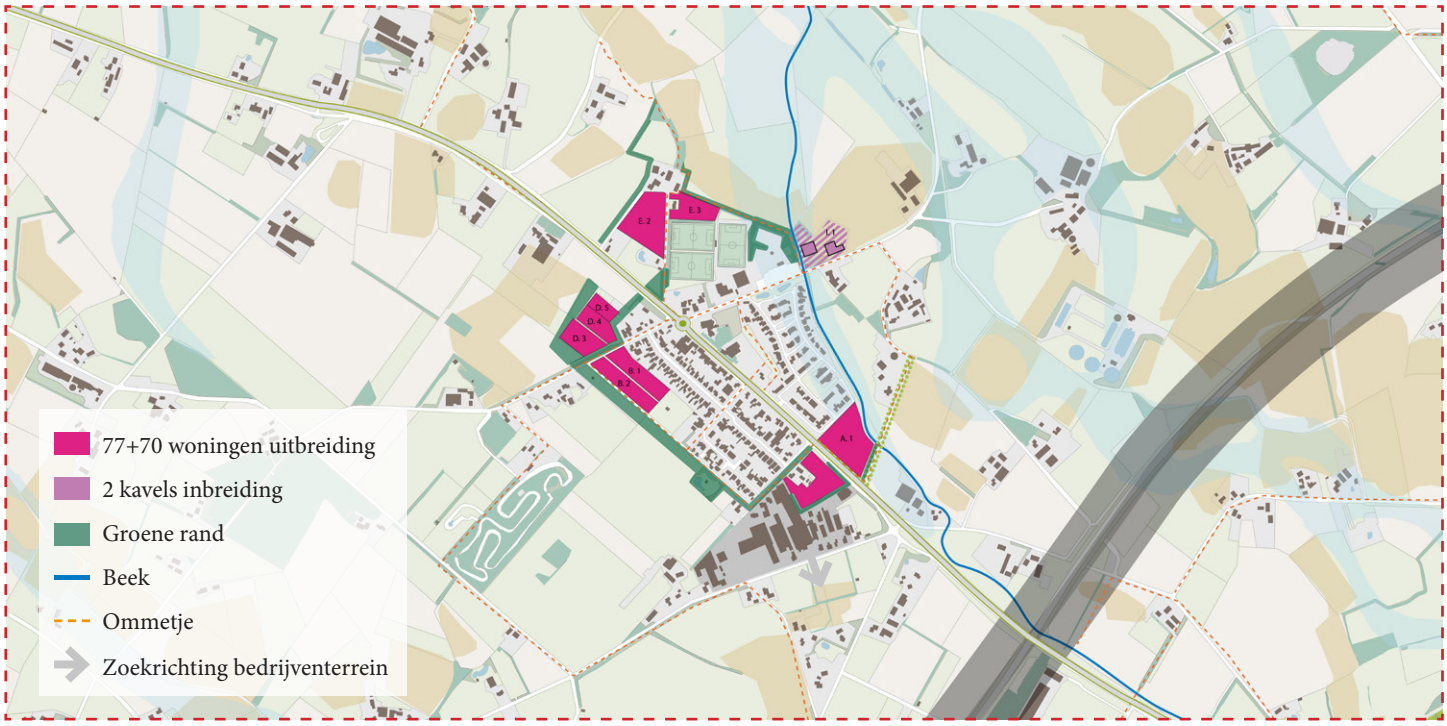
Op het kaartje hierboven zijn alle mogelijke locaties weergegeven. Deze zijn deels al in beeld en een aantal hiervan is nieuw. Door al deze locaties ook te toetsen aan de beoordelingscriteria is het voorkeursmodel tot stand gekomen. Op termijn kan dit model doorgroeien naar de situatie op de kaart daaronder: de Hoeve als compact dorp met een stevige groene omlijsting.

Het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein dient voor een belangrijke mate bijdrage te leveren aan de vitaliteit en de leefbaarheid van de kern St. Isidorushoeve:

- het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zal als "werklandschap" worden gerealiseerd met kleinschalige bedrijfskavels en aandacht voor een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- het bedrijventerrein zal uitsluitend worden ontwikkeld ten behoeve van ondernemers die een sterke binding hebben met de kern Sint Isidorushoeve;
- het bedrijventerrein zal worden ontwikkeld in onderlinge samenhang met de revitalisering van het bestaande bedrijventerrein, dat wil zeggen dat eerst de mogelijkheden worden bekeken om een bestaand bedrijf op de huidige locatie te behouden en pas in de laatste plaats plek te bieden op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein



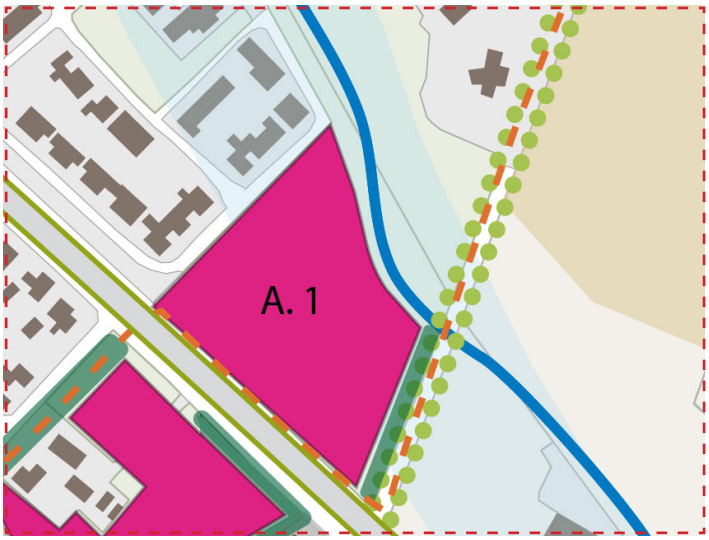
Voorkeursmodel in- en uitbreiding St. Isidorushoeve fase 1
Het versterken van de dorpshart en -rand. Uitbereidingslocaties B1 en B2 scoren hoog. Als deze locaties worden ontwikkeld is het belangrijk dat ook de groene rand ten westen van wijk wordt versterkt. Op deze locatie moet daarom rekening gehouden worden met het behoud van voldoende ruimte voor een aantrekkelijke dorpsrand. Bouwlocatie A1 aan de zuidzijde van het dorp, met inbegrip van een groene rand passend bij de contouren van perceel en met zo veel mogelijk behoud van landschappelijke elementen zoals de bestaande bomenrij aan de Boonkweg.



Voorkeursmodel in- en uitbreiding St. Isidorushoeve fase 2
Uitbreiden naar het noordwesten. Ten behoeve van verdere uitbreiding kan de groene rand worden uitbreid ten noorden van de Binnenveldweg. Hier ontstaat potentie voor het bouwen van locatie D3, D4 en D5. Locatie E2 en E3 hebben veel landschappelijke potentie voor woningbouw.

**In rood: aangepast n.a.v. het amendement van 27 november 2024*

4.1 Dorpsranden



Bouwlocatie A1 aan de zuidzijde van het dorp

De randen van het dorp zijn nu over het algemeen relatief hard en hebben weinig relatie met het landschap. De westzijde is een zeer aantrekkelijke uitzondering met houtwallen en lanen en een onverhard pad wat makkelijk te bereiken is.
Bij het bouwen aan de randen moet een groene dorpsrand integraal onderdeel zijn van het plan. Daardoor wordt gezorgd voor een goede afronding van het dorp die ruimtelijk aantrekkelijk is en bijvoorbeeld ommetjes mogelijk maakt. Voor de bestaande woongebieden is het maken van een groene rand een wens. Waar mogelijk zal deze worden gerealiseerd.

Er zijn drie principes opgenomen die verbeelden hoe de dorpsrand van St. Isidorushoeve vergroend en versterkt kan worden.

**In rood: aangepast n.a.v. het amendement van 27 november 2024*



Noordzijde St. Isidorushoeve



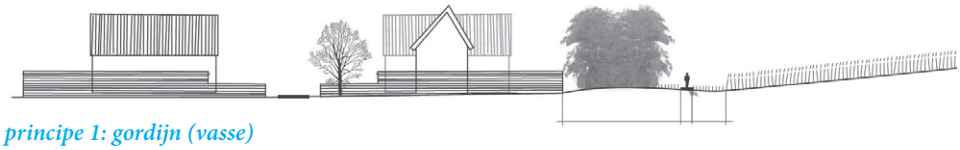
Zuidzijde St. Isidorushoeve



Voorbeeld dorpsrand Vasse

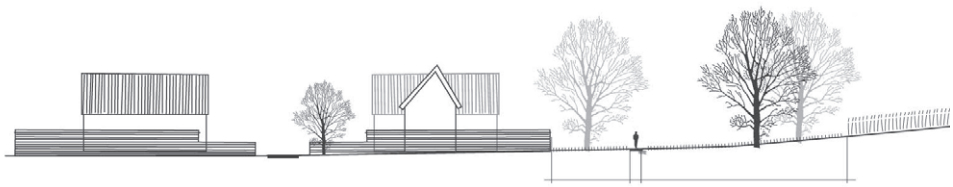


Voorbeeld dorpsrand Markelo



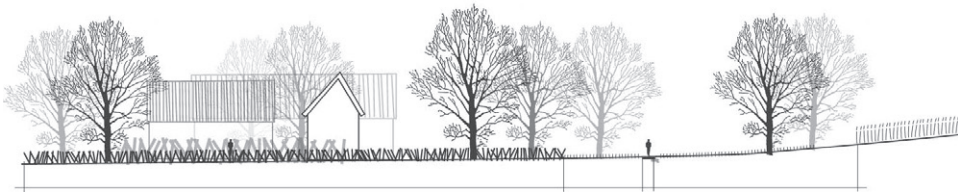


principe 1: gordijn (vasse)





principe 2: vitrage (Vries)

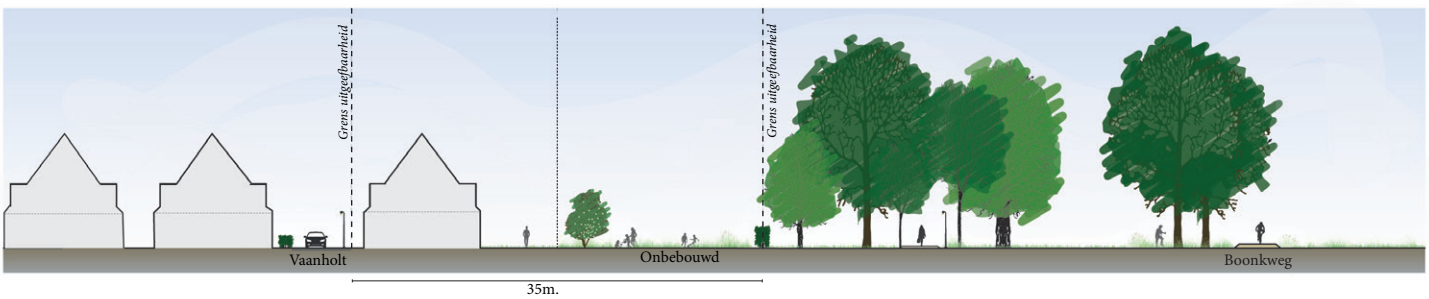




principe 3: tuinenrand (Markelo)



Huidige situatie van de zuidelijke dorpsrand.



Principes tuinrand en vitrage toegepast om een meer aantrekkelijke dorpsrand te maken.
Kavels van 35 meter waarin de eerste helft bebouwd mag worden

4.2 Goorsestraat



Goorsestraat huidige situatie

Er ligt een ruimtelijke kans om de Goorsestraat veiliger maken. De Goorsestraat (20m breed inclusief bermen, stoep en ventweg) vormt een barrière tussen het centrum van St. Isidorushoeve en de omliggende woningen. De ventweg zorgt voor een veilige situatie rondom de inritten, maar zorgt er ook voor dat de Goorsestraat het karakter krijgt van een weg met hard-rijdend verkeer. Als er gebouwd wordt in de Hoeve is het randvoorwaardelijk dat dit samen wordt aangepakt met het downgraden van de Goorsestraat. Zeker als aan de westzijde van het dorp wordt gebouwd. Op de volgende pagina zijn voorbeelden opgenomen van N-wegen in dorpen uit de omgeving die verbeelden wat er ook mogelijk zou kunnen zijn.



Goorsestraat sfeerimpressie



Voorbeeld Laren: gebruik van gebakken materiaal



Voorbeeld Ruurlo: Duidelijke overgang na de entree van het dorp

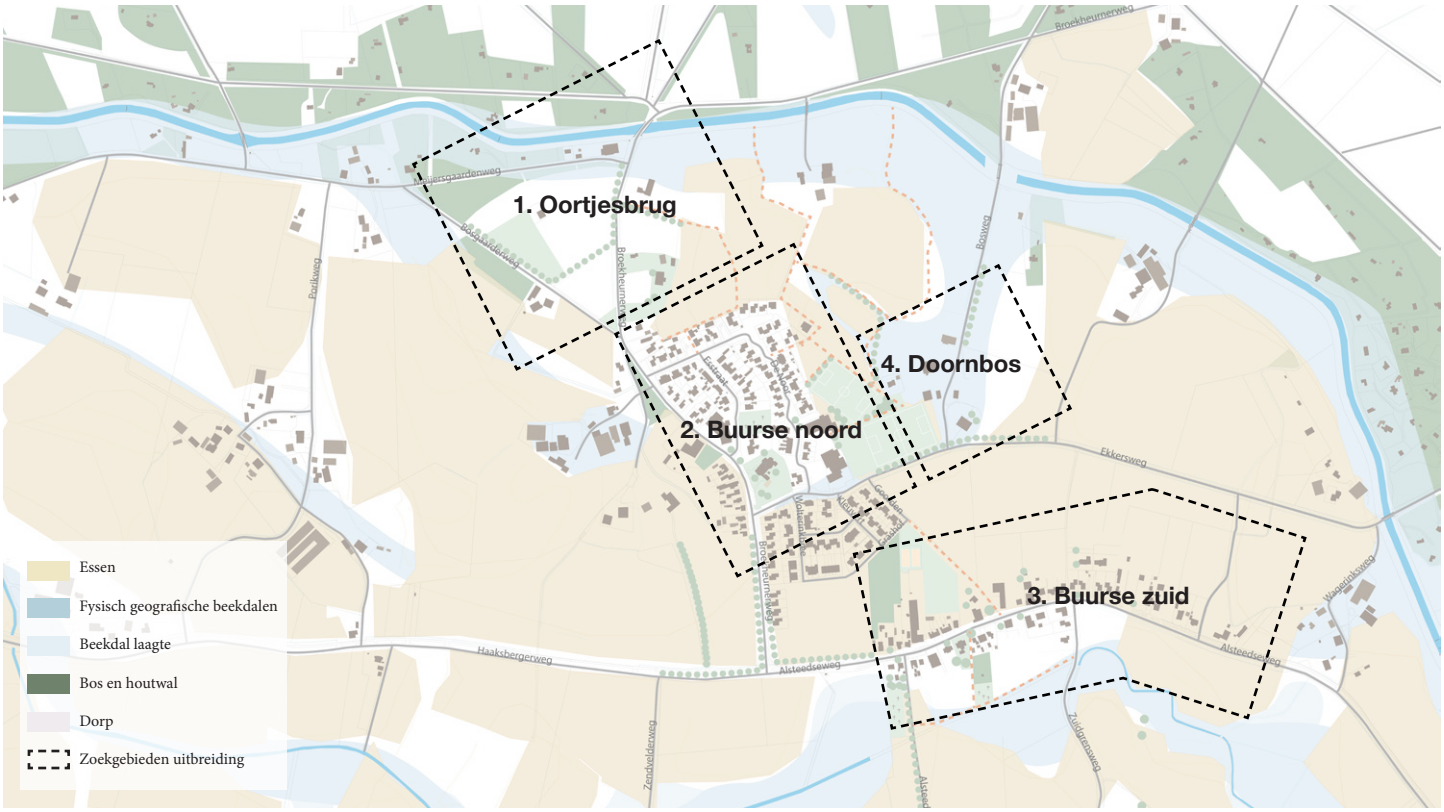


Voorbeeld Haarlo: inspringing van het trottoir + 30km/h-zone



Voorbeeld Hengeveld: Optisch versmallen rijbanen

5 Visie voor Buurse



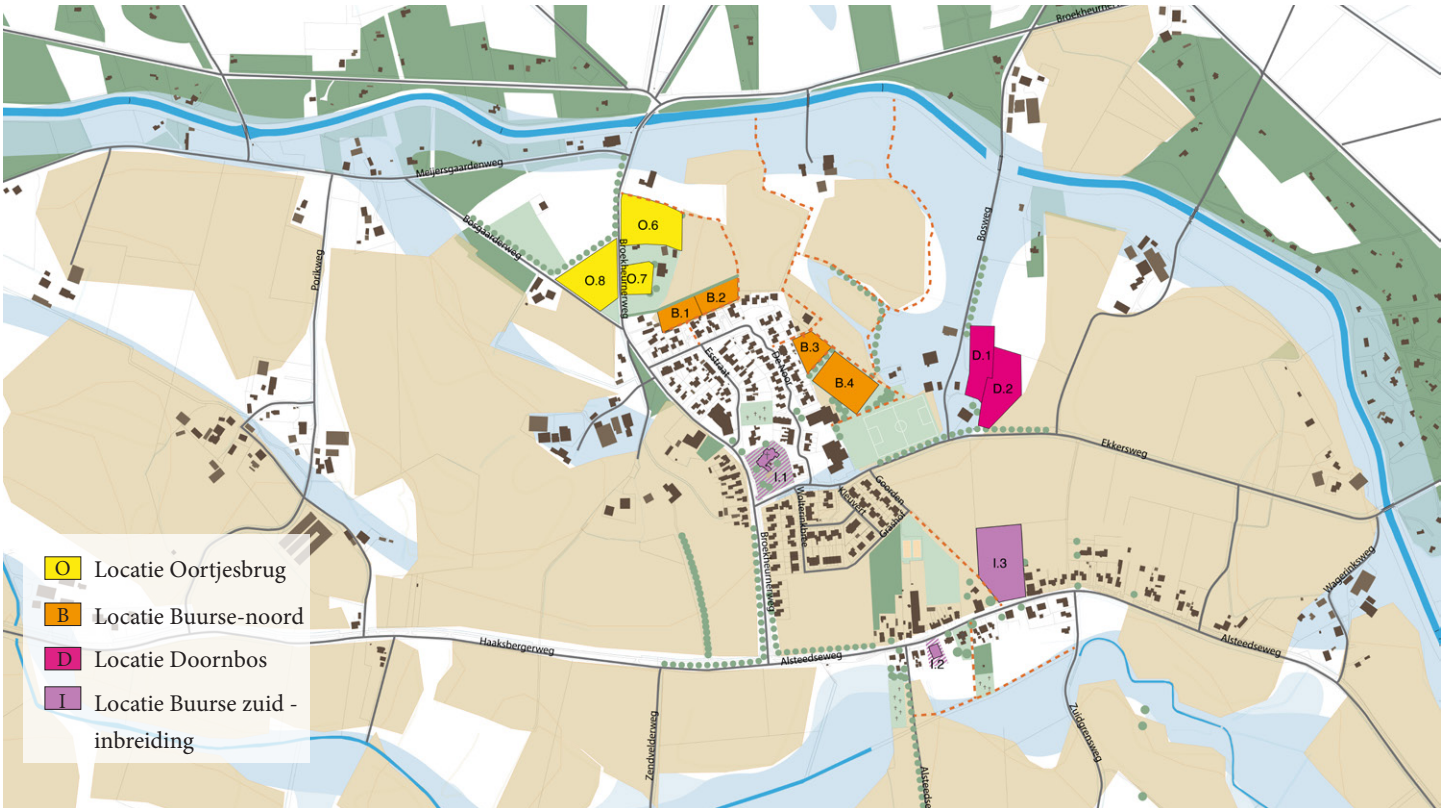
Overzicht in- en uitbreiding locaties Buurse

Voor Buurse is in 2011 een uitgebreide verkenning gedaan naar de mogelijkheden voor woningbouw. Een deel hiervan is ook al uitgevoerd of wordt nu verder uitgewerkt. De grote uitdaging in Buurse zijn de vele essen. Deze zijn beschermd en het dorp ligt als een eiland te midden hiervan. Wat Buurse uniek maakt, is dat het bestaat uit twee dorpskernen met een sterk saamhorigheidsgevoel: het katholieke noorden en het protestantse zuiden. In de structuurvisie is vastgelegd dat dit behouden moet blijven. Op de kaart hierboven zijn alle onderzochte deelgebieden te zien.

Op de volgende pagina is het voorkeursmodel te zien. Hier is gekozen – onder andere door toepassing van de beoordelingscriteria – voor het toevoegen van een schil aan het katholieke deel, deels voor het uitbreiden van het buurtschap aan de oostzijde, en vooral ook in te zetten op ontwikkeling en transformatie van het protestantse deel. De voorgestelde bebouwing op de locatie Oortjesbrug en locatie Doornbos krijgen andere bebouwingstypologie dan de buurtjes die direct grenzen aan het dorp. Deze locaties krijgen het karakter van een boerenerf, knooperf of buurtschapje.
Uitbreiden op het tweede voetbalveld heeft geen voorkeur, maar is wel een mogelijkheid indien gewenst.

Op de volgende pagina is een uitwerking gemaakt voor het lint om dit verder toe te lichten.

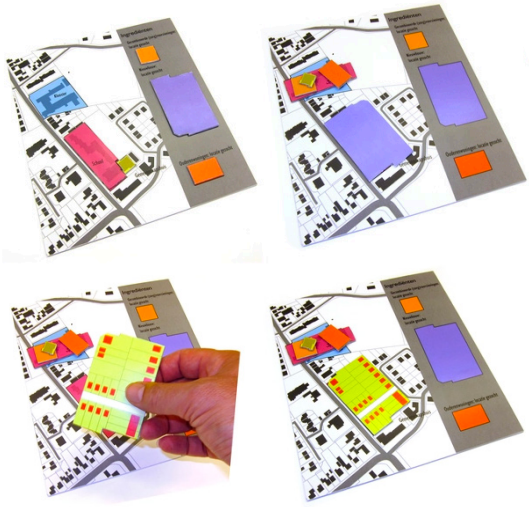
Daarnaast wordt er door de gemeenschap gewerkt aan transformatie van huidige gebouwen. De gemeente wil hierin meedenken en samen mogelijkheden verkennen. Op de volgende pagina zijn hier al enkele tot de verbeelding sprekende voorbeelden voor opgenomen.



Voorkeursmodel in- en uitbreiding Buurse, behouden van twee losliggende dorpen



Functies clusteren op één plek, Klooster Zijtaart



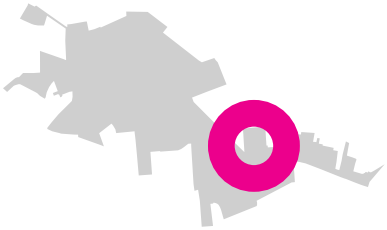
Functies clusteren op één plek, klooster Zijtaart



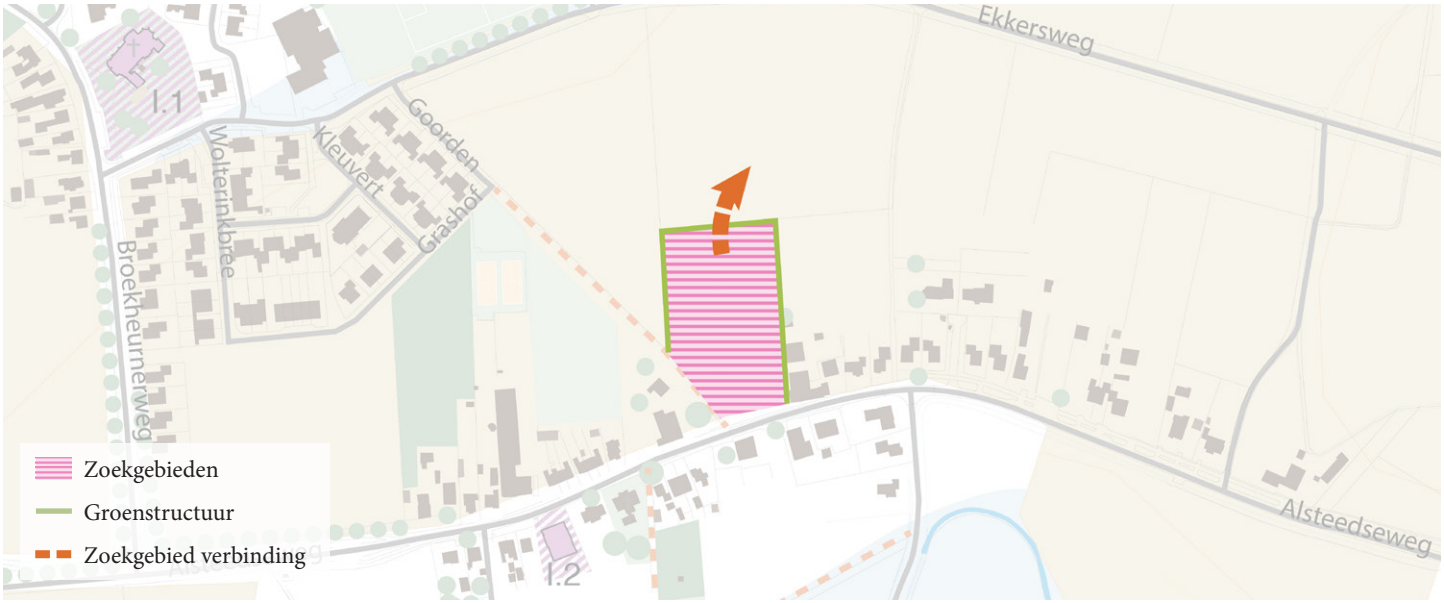
The Green East, Raalte; wonen in een voormalige varkensstal



Boerderijgebouwen opgedeeld in meerdere woningen



Zoom-in zuidzijde



Zoom-in

Referenties bouwen langs het lint en transformatie van gebouwen

Op de zoom-in is een mogelijke inbreiding met respect voor lintbebouwing te zien. Lintbebouwingen kennen lucht en ruimte. Deze moeten we niet dicht willen bouwen. Dan verdwijnt het zicht op dat wat er achterligt. Ook moet er niet achter het lint gebouwd worden.

wordt van mogelijk vrijkomende werkterreinen en wanneer ingezet wordt op compacte erven, rijtjes of tweekappers kunnen hier veel woningen worden gerealiseerd. Het vraagt wel om een andere manier van bouwen zodat woningbouw en landschapsontwikkeling hand in hand gaan.

Dit geldt niet alleen voor Buurse, maar ook voor alle lintbebouwing in de gemeente, bijvoorbeeld de Veldmaat.

Op de pagina hiernaast staat een aantal referenties om voorzieningen in het dorp te clusteren waardoor de ruimte die daardoor ontstaat kan worden getransformeerd, zoals de initiatieven van Buurse Kik Vuuroet voorstellen.



Wevershof Maassluis, referentie erfwoningen



Veghels Buiten, Veghel - Referentie erfwoningen



Transformatie van een leegstaande kerk naar woning



Erve Oostermaet, Lettele



Nieuwe groene ruimte rondom de Keyserkerk



Nieuw interieur klooster Zijtaart



Referentie uitzicht op het landschap



Groene kerktuin, Keldonk



Referentie erfwoningen



Referentie erfwoningen



Bijlage: Beoordelingsmatrices

Tabel selectiecriteria wonen Haaksbergen

	Kolderveld						Wissinkbrink west									
Criteria	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Ww1	Ww2	Ww3	Ww4	Ww5	Ww6	Ww7	Ww8	Ww9	Ww10
Ruimtelijke kwaliteit																
1. Verbetert de relatie en verzacht de overgang tussen dorp en landschap	0	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1
2. Behoud waardevol recreatief uitloopgebied	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3. Sluit aan bij bestaande dorpsbebouwing	1	1	1	1	0	0	1	1	0	0	0	1	0	0	-1	-1
4. Versterkt de dorpsradialen	0	1	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Doorbreekt de (voormalige) rondweg	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0
6. Kansen om ruimtelijke kans te 'adopteren'	0	1	0	0	1	0	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1
Functioneel/praktisch																
7. Nabijheid van voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Nabijheid van openbaar vervoer	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	0	0
9. Benutten bestaande infrastructuur en nutsvoorzienin	0	1	1	1	0	0	0	1	0	1	1	0	1	0	1	0
10. Snelheid van realisatie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0
11. Mogelijkheden voor grondverwerving	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0
Haalbaarheid																
14. Financiële haalbaarheid (kosten vs opbrengsten)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Milieu/ randvoorwaarden (beperkingen)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
16. Provinciaal beleid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1	0	0	0	0	0
Saldo punten	5	8	6	7	6	5	7	8	6	7	6	6	5	5	2	3

	Veldmaat												
Criteria	VM1	VM2	VM3	VM4	VM5	VM6	VM7	VM8	VM9	VM10	VM11	VM12	VM13
Ruimtelijke kwaliteit													
1. Verbetert de relatie en verzacht de overgang tussen dorp en landschap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Behoud waardevol recreatief uitloopgebied	1	1	1	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0
3. Sluit aan bij bestaande dorpsbebouwing	1	1	1	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0
4. Versterkt de dorpsradialen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
5. Doorbreekt de (voormalige) rondweg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Kansen om ruimtelijke kans te 'adopteren'	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Functioneel/praktisch													
7. Nabijheid van voorzieningen	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Nabijheid van openbaar vervoer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Benutten bestaande infrastructuur en nutsvoorzienin	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0
10. Snelheid van realisatie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Mogelijkheden voor grondverwerving	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Haalbaarheid													
14. Financiële haalbaarheid (kosten vs opbrengsten)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Milieu/ randvoorwaarden (beperkingen)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
16. Provinciaal beleid	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Saldo punten	6	6	6	4	6	3	3	4	4	2	5	3	2

Wissinkbrink oost							Honesch																	
Wo1	Wo2	Wo3	Wo4	Wo5	Wo6	Wo7	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	0	0
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1
1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	0	0	1	1	1	1	1	1
0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0	1	1	0	0	0
1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0
1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6	5	5	5	5	3	3	6	6	11	8	8	7	6	6	7	8	9	9	5	6	6	4	4	4

Waardering: als de locatie neutraal scoort, dan worden er 0 punten toegekend, als de locatie uitgesproken negatief scoort krijgt de locatie de waarde -1, en als de locatie positief scoort, dan wordt er 1 punt toegekend.

Tabel selectiecriteria wonen
Buurse

	Oortjesbrug			Buurse noord			
Criteria	O6	O7	O8	B1	B2	B3	B4
Ruimtelijke kwaliteit							
1. Behoud of versterking van de karakteristieke structuur van het esdorpenlandschap	1	1	1	1	1	1	1
2. Behoud van de openheid van de essen	1	1	1	1	1	1	1
3. Behoud van het karakteristieke reliëf	1	1	1	1	1	1	1
4. Kans om een mooie dorpsrand te maken	1	1	1	1	1	1	1
5. Kans om een aantrekkelijk woonmilieu te maken	1	1	1	1	1	0	1
6. Behoud of versterking van de relatie tussen dorp en landschap	1	1	1	1	1	1	1
7. Behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het dorp	0	0	0	1	1	1	1
Functioneel/praktisch							
8. Nabijheid van voorzieningen	0	0	0	1	1	1	1
9. Nabijheid van openbaar vervoer	1	1	1	1	1	1	1
10. Benutten bestaande infrastructuur	1	1	1	1	1	1	0
11. Snelheid van realisatie	0	0	0	0	0	1	0
12. Mogelijkheden voor grondverwerving	0	0	0	0	0	1	1
Haalbaarheid							
13. Financiële haalbaarheid (kosten vs opbrengsten)	-1	-1	-1	0	0	-1	0
14. Milieu/ randvoorwaarden (beperkingen)	-1	-1	-1	1	1	1	1
15. Provinciaal beleid	-1	-1	-1	1	1	1	1
Saldo punten	5	5	5	12	12	12	12

Waardering: als de locatie neutraal scoort, dan worden er 0 punten toegekend, als de locatie uitgesproken negatief scoort krijgt de locatie de waarde -1, en als de locatie positief scoort, dan wordt er 1 punt toegekend.

Buurse zuid - inbreiding Doornbos

I1	I2	I3	D1	D2
1	1	1	1	1
1	1	1	0	0
1	1	1	1	1
0	1	1	1	1
1	1	1	1	1
0	1	1	1	1
1	1	1	0	0
1	0	0	0	0
1	1	1	-1	-1
1	1	1	-1	-1
0	1	-1	-1	-1
0	0	-1	-1	-1
0	0	-1	-1	-1
1	0	0	0	0
1	1	1	-1	-1
10	11	7	-1	-1

Tabel selectiecriteria wonen
Sint Isidorushoeve

de Hoeve inbreidingslocaties

Criteria	I1	I2	I3	I4	I5	I6
Ruimtelijke kwaliteit						
1. Verbetert de relatie en verzacht de overgang tussen dorp en landschap	0	0	0	0	1	1
2. Behoud waardevol recreatief uitloopgebied	0	0	0	0	0	0
3. Sluit aan bij bestaande dorpsbebouwing	1	1	1	1	-1	1
4. Versterkt de dorpsradialen	0	0	0	0	0	0
6. Kansen om ruimtelijke kans te 'adopteren'	0	0	0	1	0	0
Functioneel/praktisch						
7. Nabijheid van voorzieningen	0	0	1	1	-1	0
8. Nabijheid van openbaar vervoer	0	0	1	1	0	0
9. Benutten bestaande infrastructuur en nutsvoorziening	1	1	1	1	1	1
10. Snelheid van realisatie	0	0	0	0	0	0
11. Mogelijkheden voor grondverwerving	0	0	0	0	0	0
Haalbaarheid						
14. Financiële haalbaarheid (kosten vs opbrengsten)	0	0	0	0	0	0
15. Milieu/ randvoorwaarden (beperkingen)	0	0	0	0	0	0
16. Provinciaal beleid	0	0	0	0	0	0
Saldo punten	2	2	4	5	0	3

Waardering: als de locatie neutraal scoort, dan worden er 0 punten toegekend, als de locatie uitgesproken negatief scoort krijgt de locatie de waarde -1, en als de locatie positief scoort, dan wordt er 1 punt toegekend.

de Hoeve uitbreidingslocaties

A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	C4	D1	D2	D3	D4	D5	D6	E1	E2	E3	E4
-1	-1	0	1	1	1	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-1	0	0	1	1	1	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1	1	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	-1	-1	0	0	0
0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
0	0	0	1	1	0	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0
1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	0	2	7	6	5	3	1	1	0	6	6	6	6	6	4	3	6	4	2

Tabel selectiecriteria werklocaties Haaksbergen

Criteria	Stepelerveld		Veldmaat		Wissinkbrink		Vregelinkshoek	
Ruimtelijke kwaliteit								
1 Behoud of versterking van de karakteristieke landschappelijke structuur van het esdorpenlandschap	0		0		0		-1	
2 Kan gevolgen hebben voor ecologische kwaliteiten en/of het watersysteem	0		0		0		-1	
3 Kansen om een aantrekkelijk werkmilieu te maken	0		1		0		1	
4 Kansen om het aanbod aan werkmilieus te verbreden	1		0		1		1	
5 Behoud of versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het dorp en de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur	1		1		0		0	
Functioneel/praktisch								
6 Nabijheid van voorzieningen	-1		-1		-1		-1	
7 Nabijheid van openbaar vervoer	-1		1		1		0	
8 Benutten bestaande infrastructuur en nutsvoorzieningen	1		1		1		1	
9 Snelheid van realisatie	1		0		0		0	
10 Mogelijkheden voor grondverwerving	-1		0		0		0	
11 Nabijheid bestaand bedrijventerrein	1		0		0		1	
12 Mogelijkheid tot verdere uitbreiding	1		1		1		0	
Haalbaarheid								
13 Financiële haalbaarheid (kosten vs opbrengsten)	0		0		0		0	
14 Milieu/ randvoorwaarden (beperkingen)	1		0		0		0	
15 Provinciaal beleid	1		0		0		0	
Saldo	**5**		**4**		**3**		**1**	

Colofon

Dit addendum op de structuurvisie voor Haaksbergen is gemaakt door Strootman Landschapsarchitecten uit Amsterdam in nauwe samenwerking met de gemeente Haaksbergen.

GEMEENTE HAAKSBERGEN

STROOTMAN LANDSCHAPSARCHITECTEN

November 2024

