

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Onderwerp Stedenbouwkundig advies en begeleiding O&K terrein Haaksbergen
Datum 20 januari 2021
Opsteller Moniek Otten, Ruben Potgieter
Aan Gemeente Haaksbergen, t.a.v. Janneke Preuter



Verzoek

Het O&K terrein is een kenmerkende plek in het centrum van Haaksbergen. Deze voormalige bedrijfslocatie is recent verkocht aan de Ter Steege Gebiedsontwikkeling die plannen ontwikkelt om het gebied om te vormen tot een woningbouwlocatie.

Om de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied te behouden en goede aanhechting met de omgeving te borgen heeft de gemeente Haaksbergen Het Oversticht gevraagd om naar aanleiding van een stedenbouwkundige analyse uitgangspunten voor ontwikkeling te formuleren. Het ontwikkelproces zal met in acht neming van deze uitgangspunten begeleid worden tot een definitief stedenbouwkundig ontwerp.

Huidige locatie

Het plangebied betreft het Odink en Koenderink (O&K) terrein in het centrum van Haaksbergen. O&K is een specialist in totaaloplossingen voor het laagspanningsnetwerk. Het terrein is gevestigd aan de noordkant van het station, ten noorden van het centrum van Haaksbergen. De spoorlijn naast het plangebied bezit niet zijn oorspronkelijke functie maar is eigendom en wordt gebruikt door Het Museum Buurtspoorweg (MBS). Het plangebied wordt ontsloten door de Parallelweg, de Goorsestraat, M.A. de Ruijterstraat en de Kortenaerstraat. Binnen het plangebied bevinden zich, naast O&K, het nieuwe pand van de brandweer en het historische CLV gebouw. In de laatste werd vroeger veevoer opgeslagen en is momenteel gerenoveerd en in bezit van Wegdam Food Link. Ten noordwesten van het CLV gebouw is recent nieuwe woningbouw gerealiseerd. Aan de



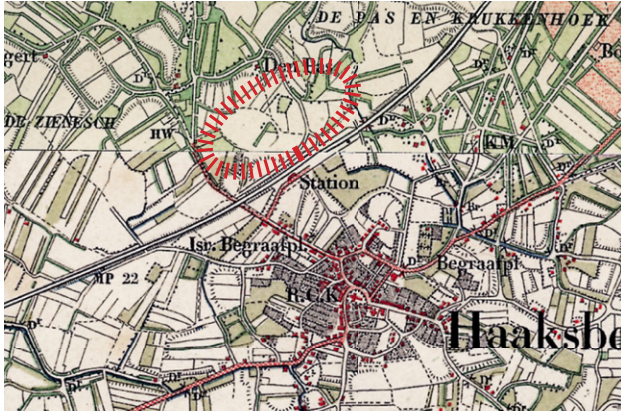
noordkant van het O&K terrein staan zes vrijstaande (woon)gebouwen en op de hoek van de Parallelweg en de Kortenaerstraat nog eens vijf. De panden bezitten woon-werkfuncties. Deze bebouwingsclusters worden van elkaar gescheiden door een weiland.

Historie

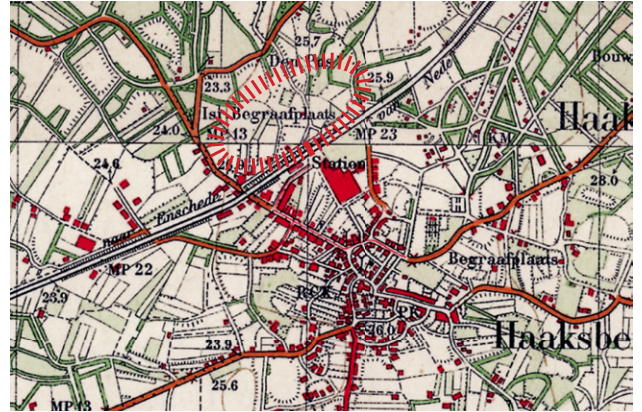
De plek van het huidige O&K terrein was tot circa 1884 voornamelijk essen en kampenlandschap. In 1884 werd het station met bijbehorende spoorlijn geopend. Een traject tussen Hengelo en Enschede naar Neede en Winterswijk. Dit traject is te danken aan de gunstige ligging tussen de grote textiel fabrieken in deze plaatsen. De spoorlijn, gelegen ten noorden van het oude centrum geeft een industriële impuls aan het dorp Haaksbergen. De Industriële ontwikkelingen beginnen aan de zuid kant van het spoor richting het centrum.

In 1920 wordt Odink en Koenderink opgericht, toen als 'Twentsche Elektrotechnische Industrie Odink en Koenderink'. Dit was en is een van de weinige ontwikkelingen ten noorden van de spoorlijn. Na de tweede wereldoorlog kwamen ten gunste van de landbouwcoöperaties nog enkele ontwikkelingen bij. Sinds 1937 is er geen personenvervoer meer per trein, in '77 is ook het goederenvervoer komen te vervallen. Het Museum Buurtspoorweg bestaat sinds 1967 en laat tot op heden stoomlocomotieven op het traject Haaksbergen – Boekelo rijden.

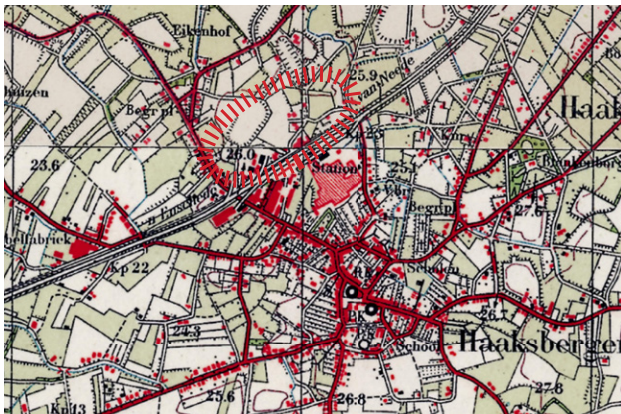
Vanaf jaren '70 is het terrein grotendeels ingesloten door woongebieden. De industrie verdwijnt langzaam uit het centrumgebied van Haaksbergen en maakt meer plaats voor functies als wonen en onderwijs.



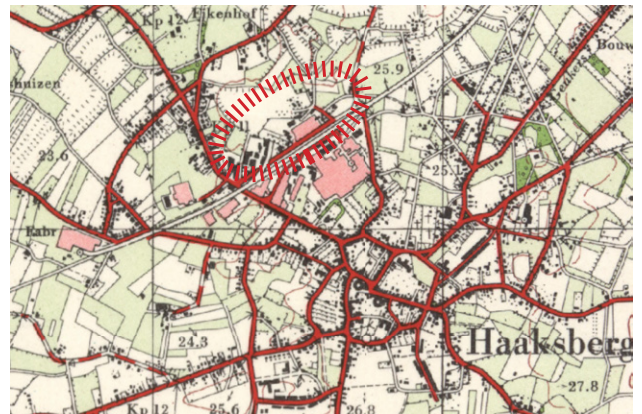
1890



1929



1937



1955



1977



2015

Beleid

Structuurplan

Structuurvisie 2030, Haaksbergen: Groenste dorp van Twente, december 2013.

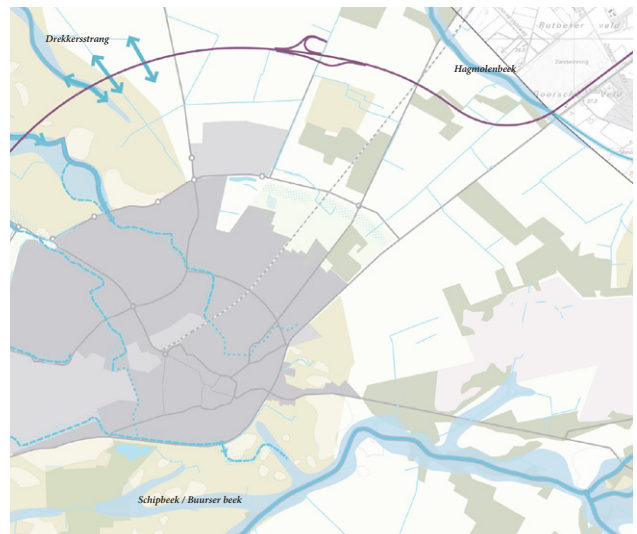
In de structuurvisie wordt aangegeven dat de groei van huishoudens tot 2035 door zal gaan. Daarbij wordt extra aandacht gevraagd voor groene kwaliteit en stedenbouwkundige inpassing. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan negen ambities, daarvan zijn er vijf relevant voor dit plangebied. Te weten:

- Een sfeervol groen centrum met de Markt als stralend middelpunt.
- Versterken van de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur.
- Benutten van de touristische potentie van de samenhang tussen dorp en landschap.
- Verbreden van het aanbod van woonmilieus.
- Verduurzamen en beleefbaarmaken van het watersysteem.

De identiteit van Haaksbergen wordt bepaald door: historie, groen, kleinschaligheid, dorps sfeer, aantrekkelijk buitengebied. Deze kenmerken moeten worden behouden en/of versterken.



Structuurvisie, facetkaart centrum



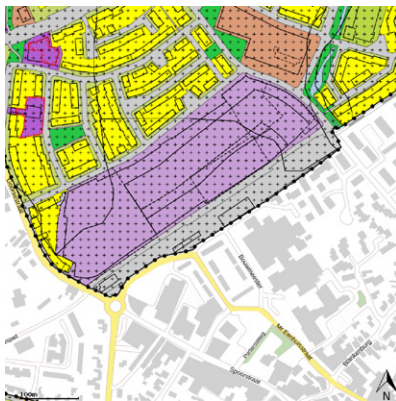
Structuurvisie, facetkaart watersysteem

Woonvisie

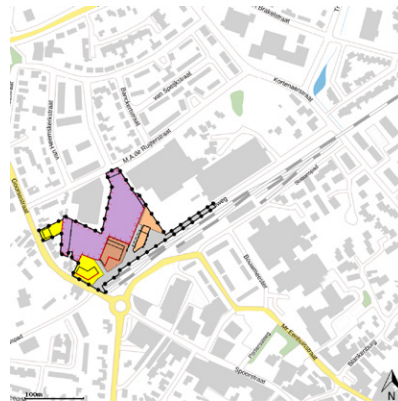
PM, wordt verwacht medio maart 2021.

Bestemmingsplan

Tot 2013 was - met uitzondering van het bebouwingslint aan de Goorsestraat - het hele plangebied bestemd als bedrijventerrein. Vanaf 2015 is er een transitie ingezet en vanaf 2017 is het aandeel van de bestemming wonen toegenomen en de bestemmingen maatschappelijk (brandweerkazerne) en gemengd (CLV gebouw) toegevoegd. De oostzijde van het plangebied is in zijn geheel als bedrijventerrein bestemd, waarin bedrijfswoningen zijn toegestaan.



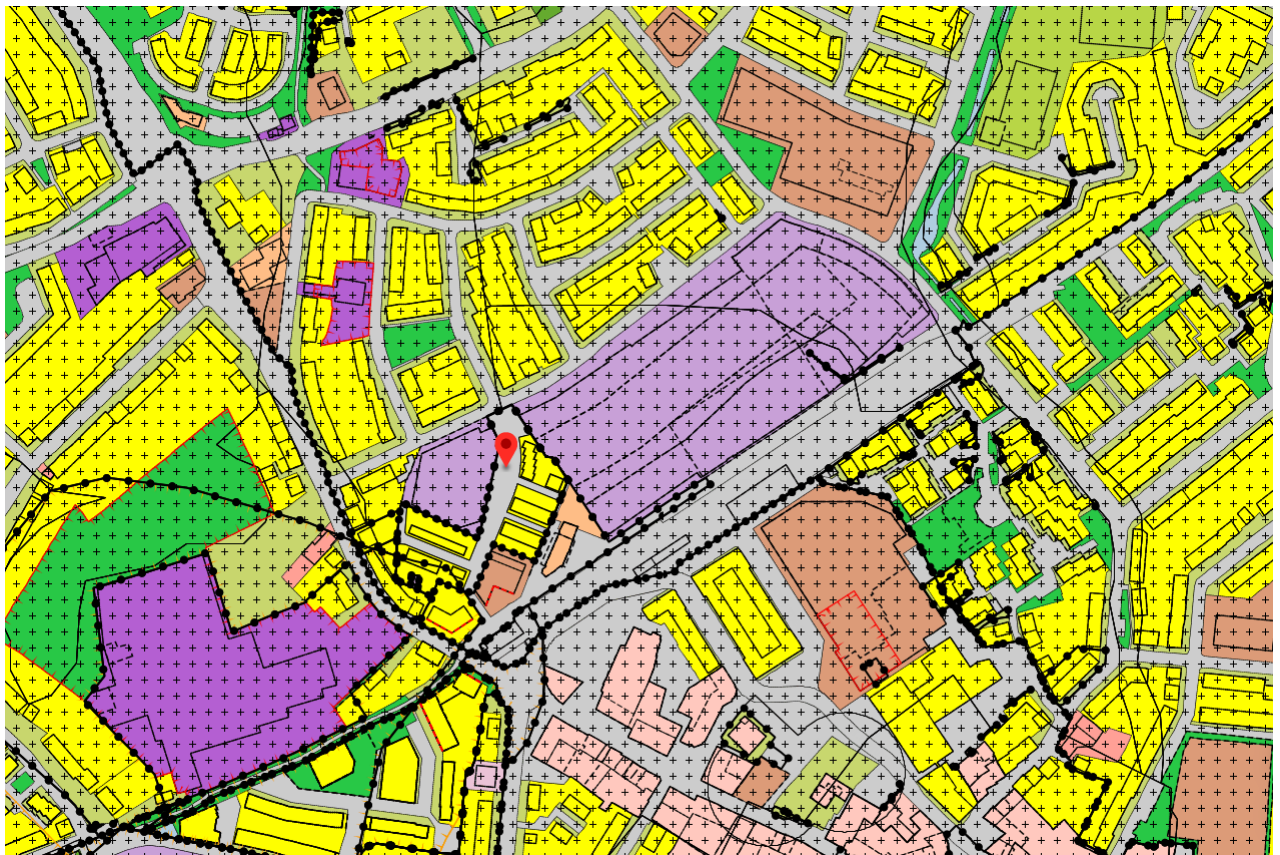
Bestemmingsplan 2013



2015



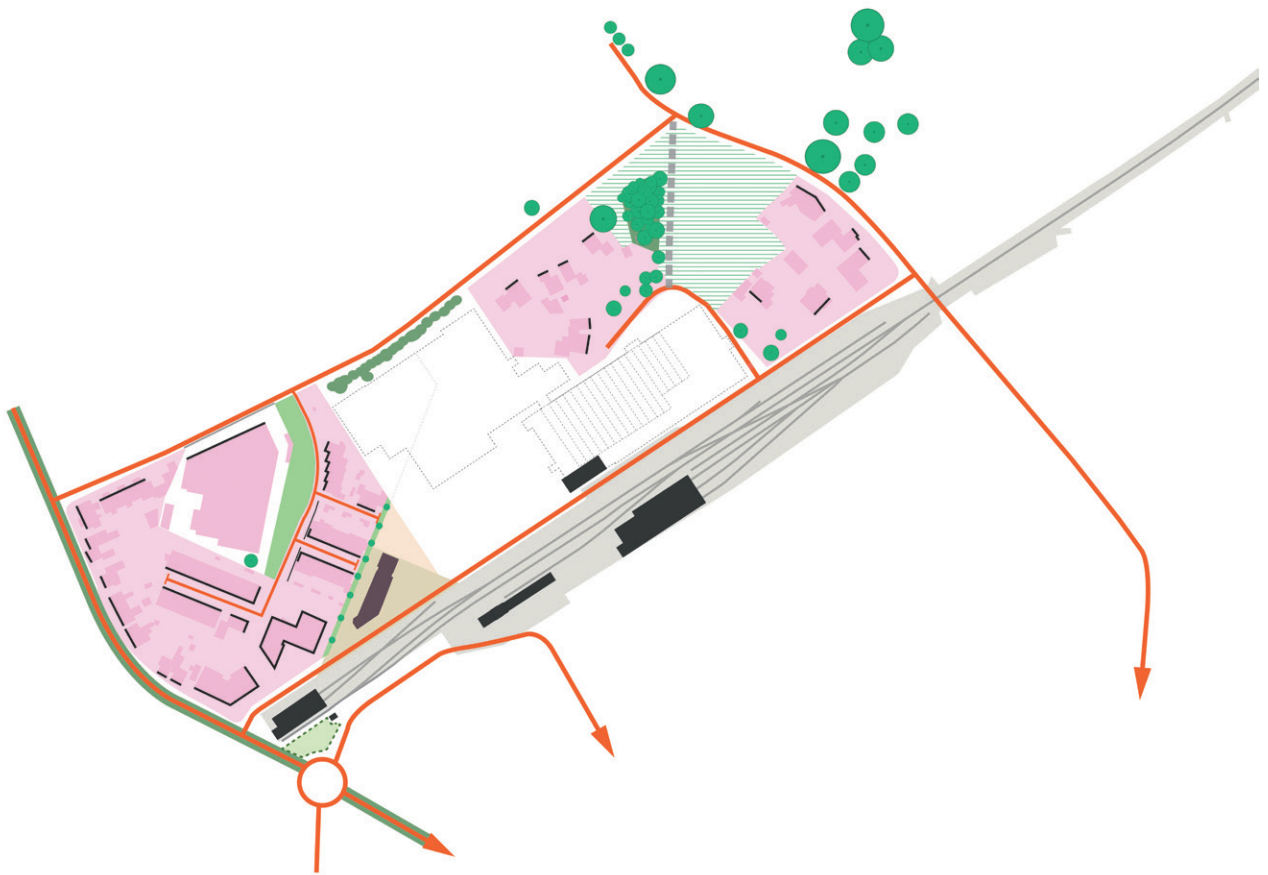
2017



Bestemmingsplan 2017 totaal

Initiatiefplan

Ter Steege Gebiedsontwikkeling heeft het bedrijfsterrein van O&K gekocht. Ter Steege gaat dit zelf ontwikkelen en heeft het voornemen dit bedrijventerrein om te zetten in een woongebied. Een van de uitgangspunten voor de ontwikkelaar is optimale inpassing van cultuurhistorische waarden. Het nieuwe plan moet aansluiten op de huidige waarden en de ambitie is om deze waarden te behouden of te versterken. De te realiseren woningtypologie wordt afgestemd op de woonwens van Haaksbergen.



Analyse plangebied

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Concept plangebied:

- Behoud of versterk het aanwezige Industriële karakter.
- Gebruik de aanwezige cultuurhistorische waardevolle elementen als drager van het gebied en zet ze in als centrale punten.
- Gebruik de kwaliteiten van de aanwezige verschillende sferen om het gebied in te richten.
- Handhaaf bestaande bebouwing waar mogelijk, met name het bebouwingsdeel van O&K aan de Parallelweg is interessant.
- Benader het gehele plangebied als één 'industriële' doorlopend terrein waar de verschillende bebouwing-ty-pologie, -structuur, korrelmaat en afmeting een relatie met elkaar aangaan.
- Zorg voor duurzame energetische maatregelen, bijvoorbeeld zelfstandig energie opwekken.



gebiedsstructuur O&K

Stedenbouwkundige structuur:

- Maak ruimte voor een openbare centrale ontmoetingsplek van waaruit alle kenmerkende gebouwen zichtbaar zijn.
- Trek de parallelweg, die naar de achterkant van het O&K gebouw loopt, door het terrein in en ontsluit deze aan de M.A. de Ruijterstraat.
- Pas cultuurhistorische waardevolle bebouwing van het O&K gebouw langs de Parallelweg in en bestem deze voor een nieuwe functie.
- Creëer hogere bebouwingsdichtheid ter plaatse van de bestaande bebouwing van O&K langs de Parallelweg [1] en handhaaf daarbij (een deel van) de sheddaken of gebruik de kenmerkende structuur in de architectuurstijl van nieuwe bebouwing.
- Hogere bebouwing grenzend aan de centrale ontmoetingsplek [2] is denkbaar, mits deze niet concurreert met het CLV gebouw.
- Heel de niet afgeronde bebouwingsstructuren/bouwblok [3] van de woningbouw aan de Boerenbondstraat aan en voorkom daarbij situaties waarbij de achterzijde van de bebouwing op de openbare ruimte is gericht. De bebouwingstypologie kan aansluitend op de bebouwing rondom de Boerenbondweg en een redelijk hoge dichtheid krijgen, waarbij twee bouwlagen met kap of drie bouwlagen zonder kap passend lijken.
- Oriënteer de bebouwing ten zuiden van de woningen aan de M.A. Ruitersstraat [4] zoveel mogelijk met hun voorgevel richting de nieuwe verlengde straat door het plangebied, waarbij de bestaande groenzone langs de M.A. de Ruijterstraat zo veel mogelijk als erfgrans behouden kan worden. Denkbaar is dat enkel kavels gericht zijn op de M.A. de Ruijterstraat. Aansluitend op de bestaande omringende bebouwing is een bouwhoogte van twee bouwlagen met kap of drie zonder kap denkbaar. Zowel rijen als twee onder- één kap woningen zijn mogelijk.
- Sluit langs de Kortenaerstraat [5] het bouwblok met vrijstaande woningen op ruimte percelen. De westzijde van het bouwblok wordt begrensd door de nieuwe route afkomstig uit de historische context. De voorgevels houden voldoende afstand tot de route waardoor voldoende ruimte voor openbaar groen wordt gemaakt om het groene ruimtelijke karakter wat er nu aanwezig is te behouden. Vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap of twee bouwlagen zonder kap zijn denkbaar.
- Pas aan de oostzijde van de nieuwe route afkomstig uit de historische context [6] uitsluitend vrijstaande woningen in als daarvoor voldoende ruimte tussen de bestaande bomen aanwezig is. Hou daarbij minimaal 12 meter afstand tussen de voorgevel (s) en de M.A. de Ruijterstraat aan. Vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap zijn denkbaar. Het is tevens denkbaar deze plek als groen ontmoetingsruimte in te zetten.

Infrastructuur en parkeren:

- Voer de bestaande Parallelweg vanaf de afslag het plangebied in (richting achterkant O&K gebouw) tot de erfbestrating bij het CLV gebouw uit als shared space, waarbij het denkbaar is deze voor doorgaand verkeer af te sluiten of uitsluitend voor bestemmingsverkeer toegankelijk te maken.
- Profileer de nieuwe route afkomstig uit de historische context als langzaam verkeerroute met auto's te gast.
- Koppel parkeren op enkele grote plekken binnen het plangebied in plaats van langs de (nieuwe) wegen te parkeren óf parkeer op eigen terrein.
- Zet de klinkerbestrating vanuit de Boerenbondstraat door in het gehele plangebied en voer deze uit als één industrieel erf. Historische ornamenten of details uit het techniek verleden zijn daarbij gewenst.
- Voer parkeerplaatsen uit op half verharding.

Water en groenstructuur:

- Neem ruimte op voor het bufferen van hemelwater in de vorm van wadi's, sloten of een vijver.
- Voer de bestrating uit met afvoergeulen voor het bovengronds afvoeren van hemelwater richting de bufferzones.
- Sluit hierbij – indien mogelijk – aan op de aanwezige waterstructuur aan de noord-oostzijde van het plangebied.
- Pas aanwezige gezonde bomen in.
- Gebruik een deel van het huidig aanwezige groengebied voor het bufferen van hemelwater én het handhaven van de open natuurlijke atmosfeer.
- Handhaaf de groene erfbeplanting langs de M.A. de Ruijterstraat zo veel mogelijk.
- Pas nieuwe groen in op robuuste industriële wijze. Liever enkele stoere gebaren in de vorm van clusters dan lijn elementen.
- De erfgrans langs de Parallelstraat met de MBS bij voorkeur groen uitvoeren.
- Versterk de aanwezige biodiversiteit PM.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531
8000 AM Zwolle
038 - 421 32 57
www.hetoversticht.nl

