

Stedenbouwkundige inpassing

onderwerp

Stedenbouwkundige inpassing Brem 1-5, Haaksbergen

datum

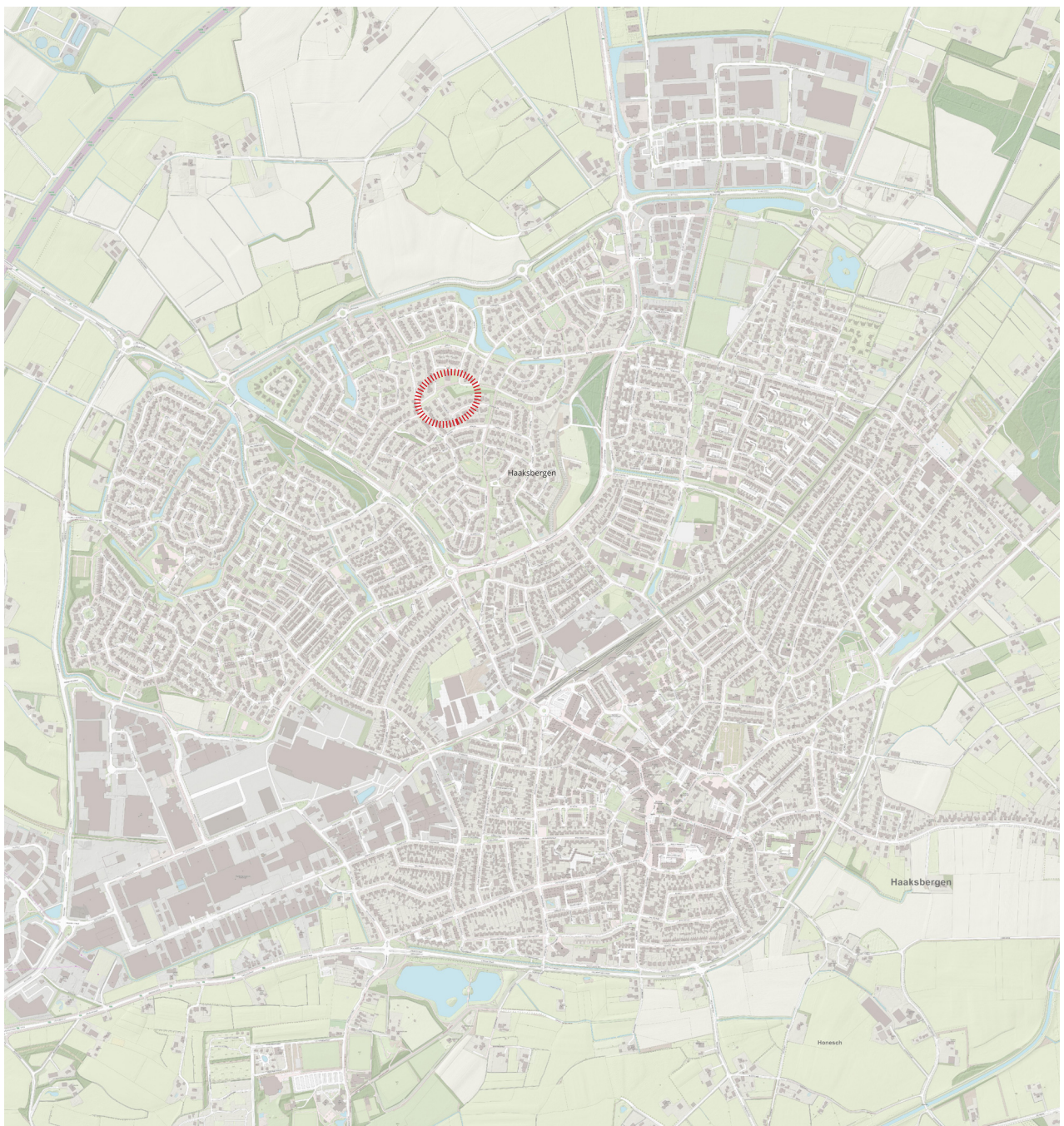
april 2023

opstellers

Moniek Otten

aan

Gemeente Haaksbergen t.a.v. mw. Harriët Zuethoff, dhr. Reinder Jacobi



afb.1 Huidige topografische situatie (bron: QGIS 2022)

Verzoek

Als opvolging van de stedenbouwkundige studie van november 2022, is er behoefte aan een verdere uitwerking van Model 2 - Patio-wonen. De wens is 9 patio-woningen in te passen, verdeeld over de twee locaties Brem 1 en Brem 5.

Huidige situatie

Hassinkbrink is een groene ruim opgezette wijk met verschillende woningtypes. Aan de noordzijde (Brem) van het plangebied staan rijwoningen en aan de oost (Jeneverbes) en westzijde (Hondsdrif) tweekappers en op de oosthoek een vrijstaande woning. Door de aanwezigheid van de rijwoningen en de kinderopvang is de Brem stevig voorzien van parkeerplaatsen. Aan de zuidzijde is de beëindiging van een groen lint met daarin een speelplek. De zuidelijk gelegen bebouwing is afgescheiden door een stevige groenstructuur en een lichte steilrand, vermoedelijk afkomstig vanuit de historisch gelegen es.

In het plangebied is het middelste kavel voorzien van de kinderopvang. Het kavel is grotendeels verhard met bebouwing en speelplaats. Aan de zuidzijde wordt met een groene speelplek aangesloten op de groene context richting het fietspad.

Vanuit de historie is de Hassinkbrink een essen-landschap. Begin deze eeuw is de woonwijk Hassinkbrink ontwikkeld. De wijk heeft ruimte gelaten voor de beken en enkele oost-west georiënteerde groene zones. De zuidzijde grenst aan een uitloper hiervan.



afb.2 luchtfoto plangebied (bron: QGIS 2022)



afb.3 huidige parkeersituatie van de Brem.



afb.4 fietspad achter de kinderopvang.



afb.5 fietspad in het verlengde van de Jeneverbes.



afb.6 perceel aan de oostzijde van de kinderopvang.



afb.7 huidige situatie

Stedenbouwkundige inpassing

Context

Aansluitend op de omliggende woonblokken, waarbij in het bestemmingsplan is een groene tuin-zone is opgenomen, wordt dit overgenomen bij de invulling van de locaties Brem 1 en 5. Hiermee wordt eenheid in de wijk verkregen. Hierbij is de zuidzijde breder zodat ruimte wordt geboden aan het fietspad en wordt beantwoord aan de groene stijlrand.

Stedenbouwkundig

Individuele patiowoningen kunnen aan elkaar worden geschakeld en vormen daarmee de gevelwand. Hierbij zijn verschillende schakelmodellen mogelijk (patio's aan de straatzijde of achterzijde, patio's tegen elkaar of tussen de woningen, enz). De rij patiowoningen vormt in zijn geheel een alzijdig gebouw, zodat de ruimte tussen de kinderopvang en de woningen collectief gebruikt kan worden voor groen en wateropvang. Dit kan tevens een aanleiding zijn de erfgrans van de opvang te verzachten en klimaatadaptiever te maken. De maximale bebouwingshoogte is één bouwlaag.

Uitgangspunt is dat de individuele woning herkenbaar is. Door het zichtbaar maken van de 'kleine korrel' (individuele woning) wordt de lengte van de gevel doorbroken en sluit deze stedenbouwkundig aan bij de wijk.

Openbare ruimte

De openbare ruimte zo veel mogelijk handhaven. Bestrating kan vervallen waar deze niet nodig is, zodat zoveel mogelijk water kan infiltreren en vergroening plaats kan vinden. De tuin-zone uit het concept vormt de intermediair tussen het private eigendom en de openbare ruimte en zou zo veel mogelijk groen gehouden moeten worden



afb.8 plangebied (bron: QGIS)

Water en groenstructuur

Om te voldoen aan de wateropgaaf en te anticiperen op de toekomst is het advies zoveel mogelijk tuin on- of halfverhard te maken. Toevoegen van bomen is daarbij wenselijk.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk een gezonde en aantrekkelijke buurt te creëren. En groen in de buurt levert veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals huismus, gierzwaluw, merel of gewone dwergvleermuis. Juist dankzij deze bevolkingsgroepen komt de leefomgeving pas écht tot leven.

De nieuwe gebouwen, de omliggende tuinen en het openbaar groen kunnen vele mogelijkheden bieden om vogels, insecten en vleermuizen nestgelegenheden en voedsel te bieden, en zo te zorgen voor een grotere soortenrijkdom in de buurt. Door kleine openingen te maken in gevels en onder dakoverstekken of met behulp van nestkasten kunnen nestgelegenheden worden gemaakt voor vogels en vleermuizen. Ook hagen, struiken klimplanten en andere beplantingen kunnen een prima verblijfplaats bieden aan vele soorten. En alles wat bloeit of vruchten draagt biedt voedsel aan deze soorten rijkdom. Ook de waterbergingen kunnen bijdragen aan de biodiversiteit.

Er kan gebruik worden gemaakt van de toolbox www.bouwnatuurinclusief.nl om nog meer mogelijkheden te ontdekken.



afb.9 Inpassing met 9 patiowoningen

Patio-wonen



afb.10 Proefverkaveling met 9 patiowoningen, 5 aan de westzijde en 4 aan de oostzijde.



bron: Onix



bron: Onix



bron: BNLA Architecten



bron: BNLA Architecten

afb.11 Straatgerichte patiowoningen. Alzijdig ontworpen.



afb.12 Proefverkaveling 1 met 9 patiowoningen, 6 aan de westzijde en 3 aan de oostzijde. Deze opstelling geeft een betere kavelindeling omdat de zuidelijke groenzone breder kan blijven en de afstand tot de erfgrans met de kinderdagopvang aan de oostzijde groter is.



Het Oversticht, 26-04-2023
Moniek Otten,
adviseur duurzame stedenbouw

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

