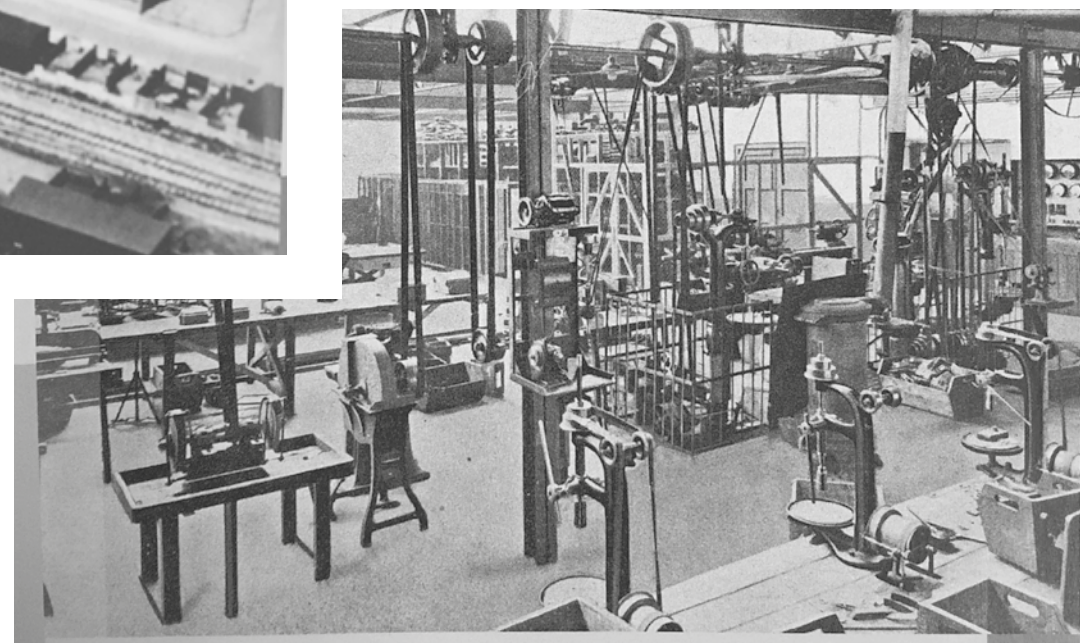
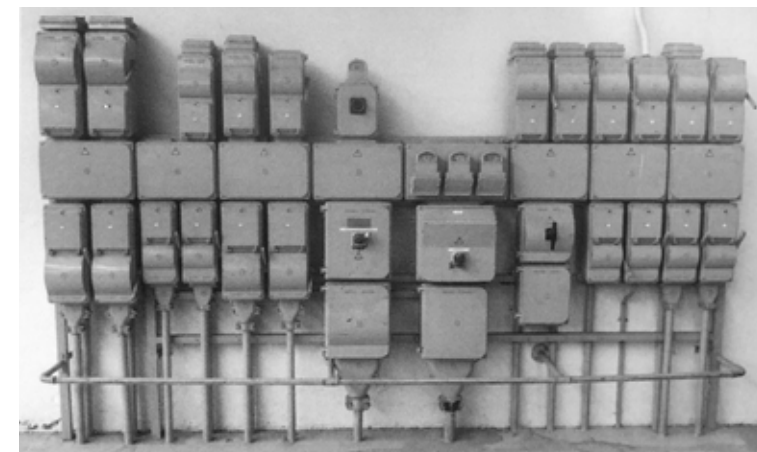
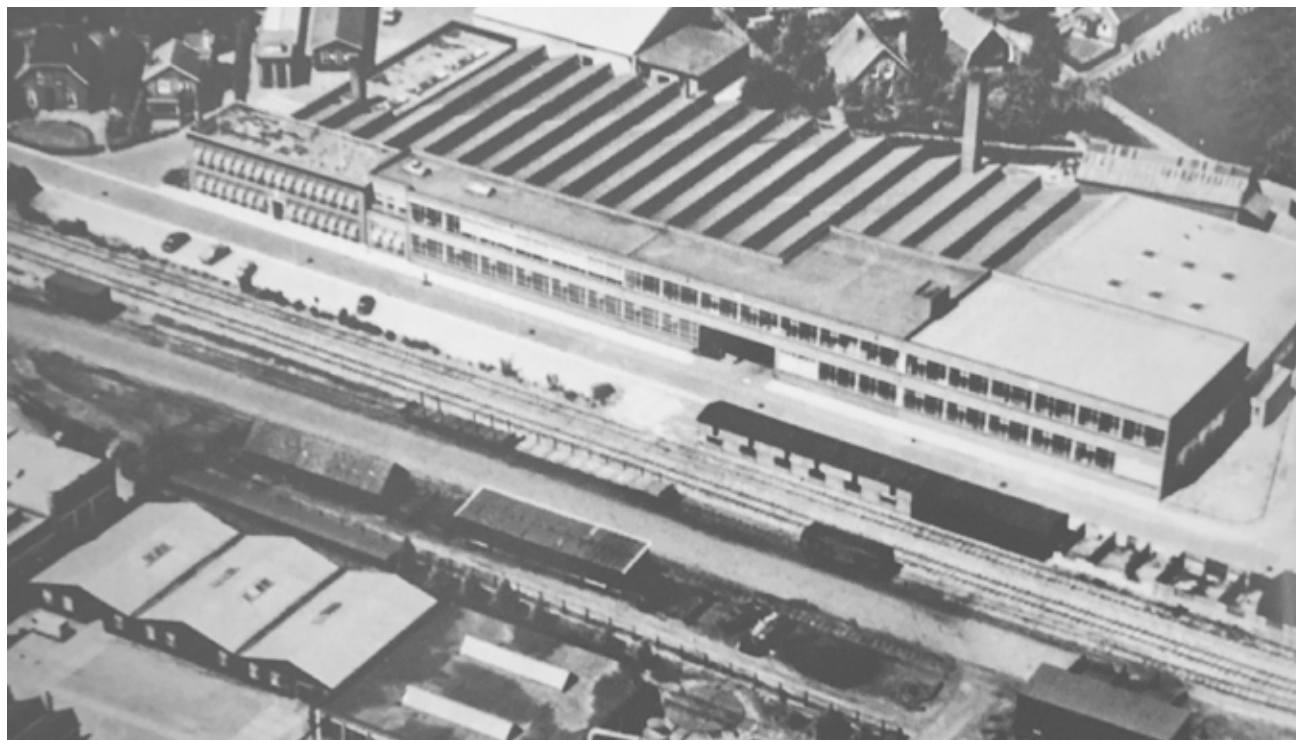




Gegoten IJzeren
Huisaansluitkastjes
met Draaischakelaar, max. 15 A. 250 V.

124 Type 74a gesloten. 125 Type 74a open.

INSTALLATIE EEN GROEP E.P.

Type	Netto-prijzen bij afname van ¹⁾				
	1	12	24	50	100 stuks
74a	f 3.10	f 3.05	f 3.—	f 2.95	f 2.90

INSTALLATIE TWEE GROEPEN E.P.

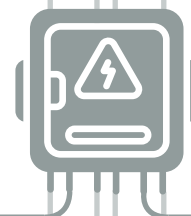
74b	f 4.25	f 4.15	f 4.05	f 3.90	f 3.75
-----	--------	--------	--------	--------	--------

INSTALLATIE EEN GROEP D.P.

74c	f 4.55	f 4.45	f 4.35	f 4.20	f 4.05
-----	--------	--------	--------	--------	--------

¹⁾ De prijzen zijn franco station Haaksbergen, exclusief verpakking.

O & K Haaksbergen // STEDENBOUWKUNDIG PLAN



O&K terrein Haaksbergen - stedenbouwkundig plan

Opdrachtgever



Opdrachtnemer



In samenwerking met



Projectnummer

P3120.02

Status

ontwerp

Datum

15 juli 2022

Formaat

A3 liggend

De foto's op de voorpagina zijn afkomstig uit het jubileumboek 'Een eeuw Odink&Koenderink' uit 2020.





H1 Introductie

- 1.1 Inleiding 6
- 1.2 Plangebied 6

H2 Analyse

- 2.1 Historische ontwikkeling 8
- 2.2 Huidige situatie 10
- 2.3 Cultuurhistorisch onderzoek 12
- 2.4 Uitgangspunten 14

H3 Proces

- 3.1 Algemeen 16
- 3.2 Participatie omwonenden 16

H4 Stedenbouwkundig ontwerp

- 4.1 Een stoer plan 18
- 4.2 Bebouwing 22
- 4.3 Groen, water en klimaat 24
- 4.4 Verkeer en parkeren 28
- 4.5 Afval 28
- 4.6 Cultuurhistorie 30
- 4.7 Doorsnedes 32





H1 INTRODUCTIE

1.1 Inleiding

In Haaksbergen, pal naast het Museum Buurtspoorweg (MBS), ligt het fabrieksterrein van Odink en Koenderink. Dit bedrijf heeft zich een eeuw geleden gevestigd op deze gunstige plek (nabij het spoor) en zich sindsdien ontwikkeld heeft tot een bedrijf van formaat.

Het complex omvat bijna 3 hectare met een geschiedenis, die teruggaat tot 1920 en meer dan een eeuw omspannt. Jan Derk Odink en Gerrit Koenderink zijn al op jonge leeftijd werkzaam bij het elektrotechnisch bedrijf Hazemeijer in Hengelo, dat in 1907 gesticht is. In 1919 besluiten zij met z'n tweeën een vergelijkbaar bedrijf te beginnen in Haaksbergen.

Dat bedrijf groeit uit tot een grote speler op het gebied van o.a. schakelkasten, waar op de top circa 300 mensen hun brood verdienen.

Het (moeder)bedrijf heeft recentelijk besloten de bedrijfsactiviteiten op de locatie in Haaksbergen te verplaatsen. Daarmee komt een omvangrijke locatie midden in Haaksbergen beschikbaar voor herontwikkeling tot woningbouw. Het eigendom van percelen en bebouwing is overgegaan naar Ter Steege Gebiedsontwikkeling uit Rijssen.

Door de aanwezigheid van verschillende gebouwen en elementen die herinneren aan de industriële geschiedenis van het gebied en Haaksbergen in zijn algemeen leent het gebied zich voor de ontwikkeling van een toekomstbestendige woonwijk met een eigenzinnige en stoere uitstraling.

Voor Haaksbergen is het een kans om ca. 100 woningen toe te voegen in een diverse mix van woningtypen.

1.2 Plangebied

Het plangebied, de percelen die in aanmerking komen voor nieuwbouw, is ca. 3 ha groot. Het studiegebied, de directe invloedssfeer van de ontwikkeling is groter en ligt grofweg tussen de Parallelweg, de M.A. de Ruijterstraat, de Kortenaerstraat en de Boerenbondstraat. In deze invloedssfeer bevinden zich verschillende belanghebbenden waaronder de bewoners van bestaande woningen, de bedrijven in het Coöperatieve Landbouw Vereniging (CLV) gebouw, het Museum Buurtspoorweg (historische spoorweg tussen Boekelo en Haaksbergen) en de gemeente Haaksbergen.

In het huidige bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming 'bedrijventerrein' met een dubbelbestemming 'archeologische verwachting'. Opvallend is dat de omringende woningen ook binnen deze bestemming liggen. Bij de ontwikkeling van het terrein naar woningbouw zal deze bedrijfsbestemming van het terrein af gaan. Dit is een positieve ontwikkeling voor de omgeving en zeker ook voor de bestaande woningen die allen in gebruik zijn als woning maar niet als zodanig bestemd.

Door het langdurige gebruik van het terrein als industrie locatie is de bodem deels verontreinigd. De transformatie van het terrein betekent dat de bodem gesaneerd wordt. Dit betekent direct een substantiële milieuwinst.



Ca. 1930



Huidige terrein



Kantoorgebouw



CLV gebouw



Assink Lyseum

Van Speijkstraat

Kortenaerstraat

M.A. de Ruijterstraat

Van Kinsbergenstraat

Parallelweg

Plangebied (deelgebied A)

Bestemmingsplan grens (deelgebied B)

Goorstraat

Boerenbondstraat

Stationsstraat

MBS

CLV-gebouw

Brandweer

Assink Lyseum



H2 ANALYSE

2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied kent een langdurige gebruik en bewoning, lezen we in onderstaande analyse uit het rapport van Laagland Advies uit 2021.

‘Het plangebied ligt op een dekzandrug, in het westen grenzend aan een laagte waar beekafzettingen zijn geconstateerd. Dit gegeven en het historisch bodemgebruik rondom het plangebied (weidelanden, hooilanden) duiden op een tamelijk grillige vorm van de dekzandrug. De aanwezige esverkaveling op een vroeg 19e eeuwse kaart duidt erop dat het plangebied in de loop van de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd als bouwland in gebruik is genomen. In de loop van de Nieuwe Tijd is de akker uitgebreid in westelijke richting buiten de dekzandrug. Daarbij is grond en/of een plaggendeak aangebracht, zodat het maaiveld hier min of meer parallel aan die van het plangebied kwam te liggen. In de omgeving zijn archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd bekend’. (Bron: laagland advies)

De historische kaartjes laten duidelijk de grillige verkavelingen in het plangebied en zijn omgeving zien, passend bij het essen- en kampenlandschap rond Haaksbergen.

De industriële ontwikkelingen in Haaksbergen hebben een nieuwe laag over dit grillige landschap gelegd. Een rationele en efficiënte verkaveling.

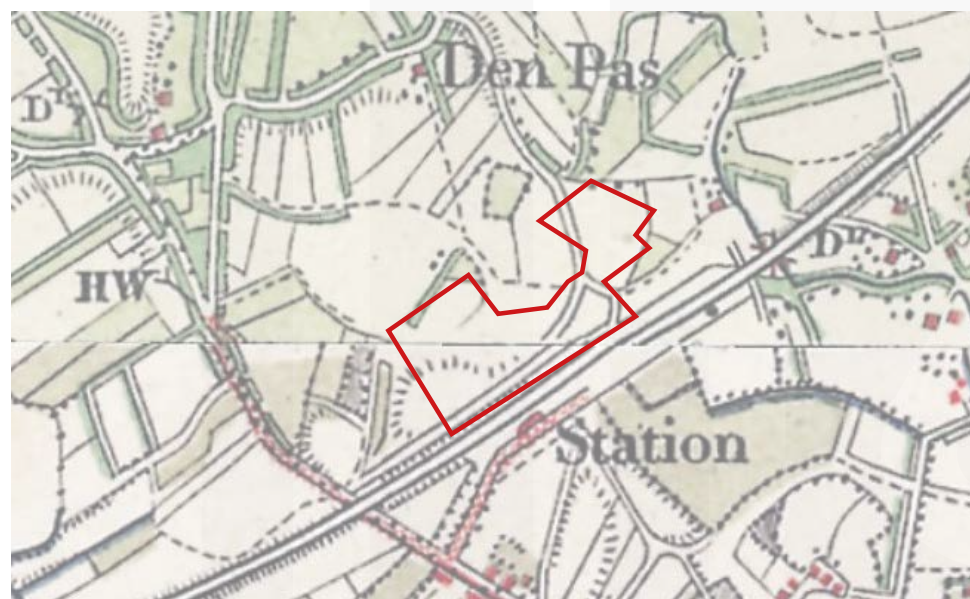
In het plangebied zien we van beide lagen elementen terug.

De grillige vormen van het essen- en kampenlandschap zien we met name terug in de verkaveling en oriëntatie van de bebouwing in het noordoostelijke deel van het gebied. Ook de loop van wegen en paden verraden dit nog.

De aanleg van de spoorlijn en rangeersporen zijn ook nog terug te vinden in de huidige situatie. Denk aan de plaatsing van het CLV gebouw, waar voorheen een rangeerspoor naast heeft gelegen.

De grootschalige fabrieksbebouwing, deels met cultuurhistorische waarde, is ook zeer beeldbepalend. Een grote maat en schaal en orthogonale opzet die botst met de organische vormen van de oorspronkelijke verkaveling.

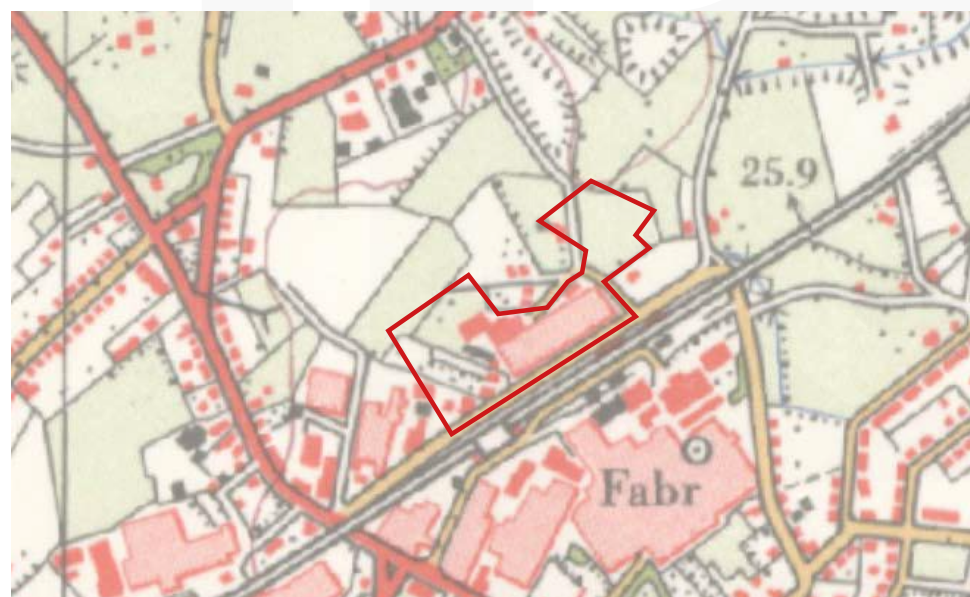
De beelddragers, elementen die de beleving van het gebied bepalen, zijn op bijgaande afbeelding weergegeven. Naast de gebouwen op het terrein van O&K zijn dit ook het CLV gebouw en het stationsgebouw en loodsen van MBS.



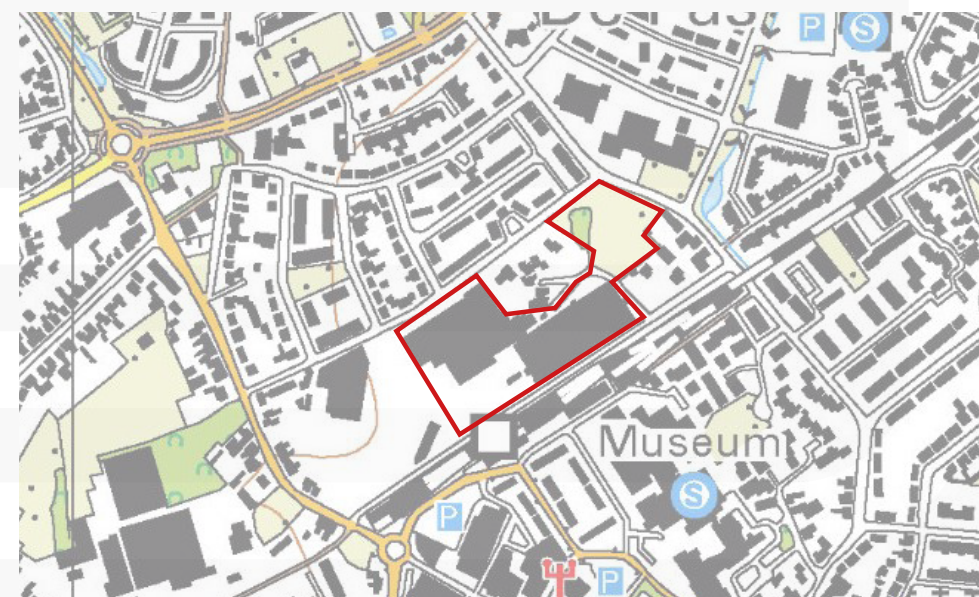
Rond 1900



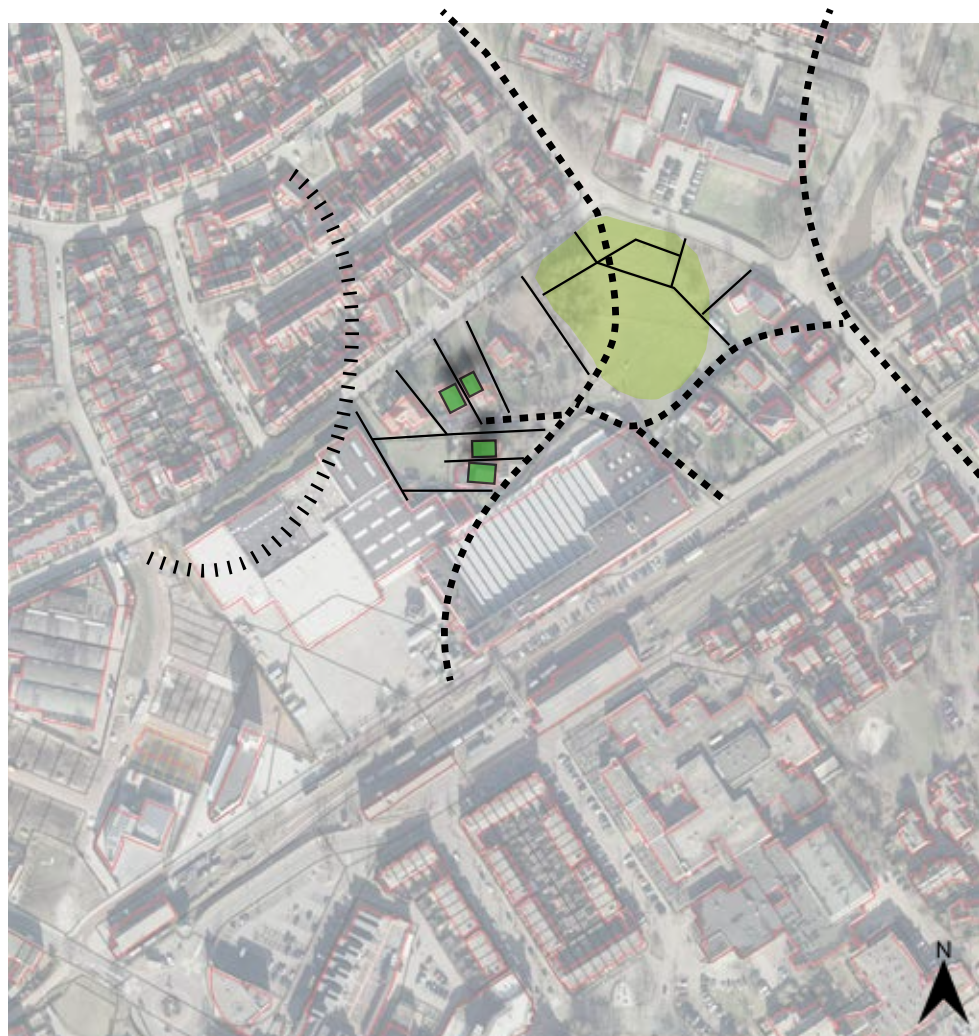
Rond WO II



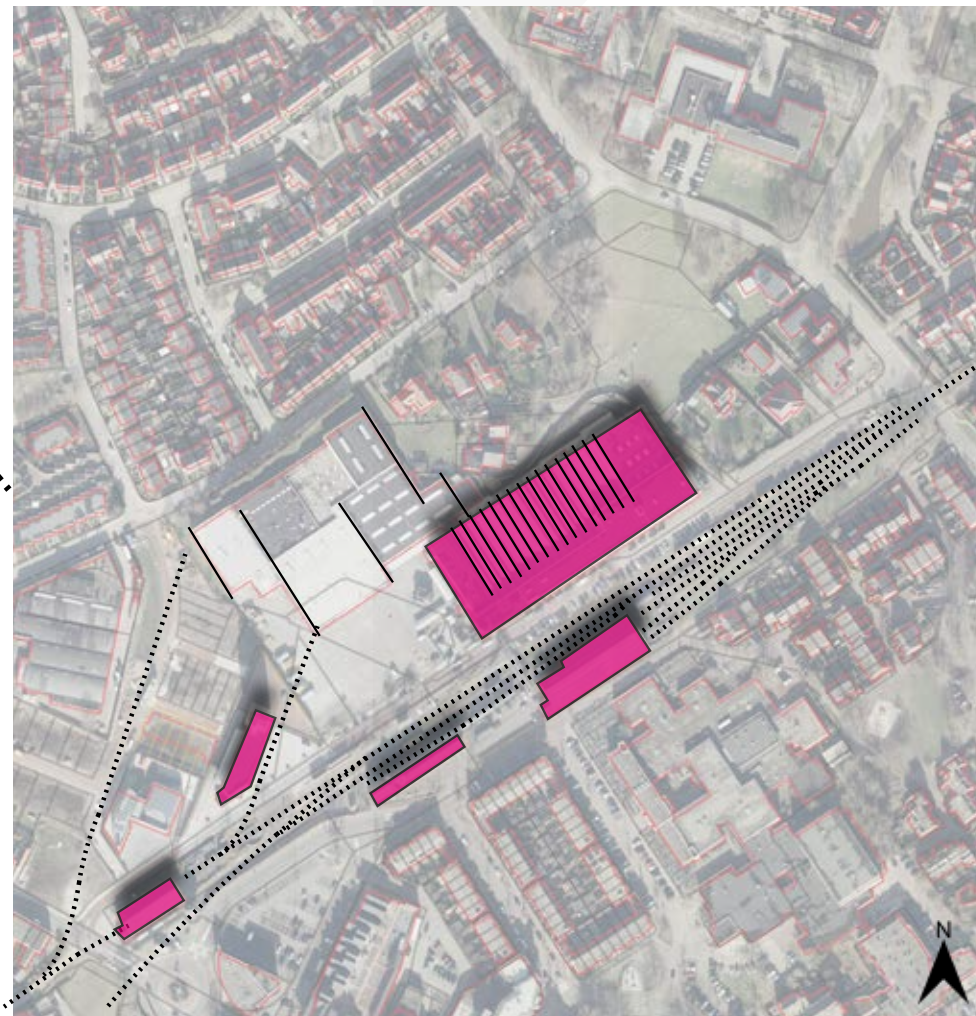
Rond 1965



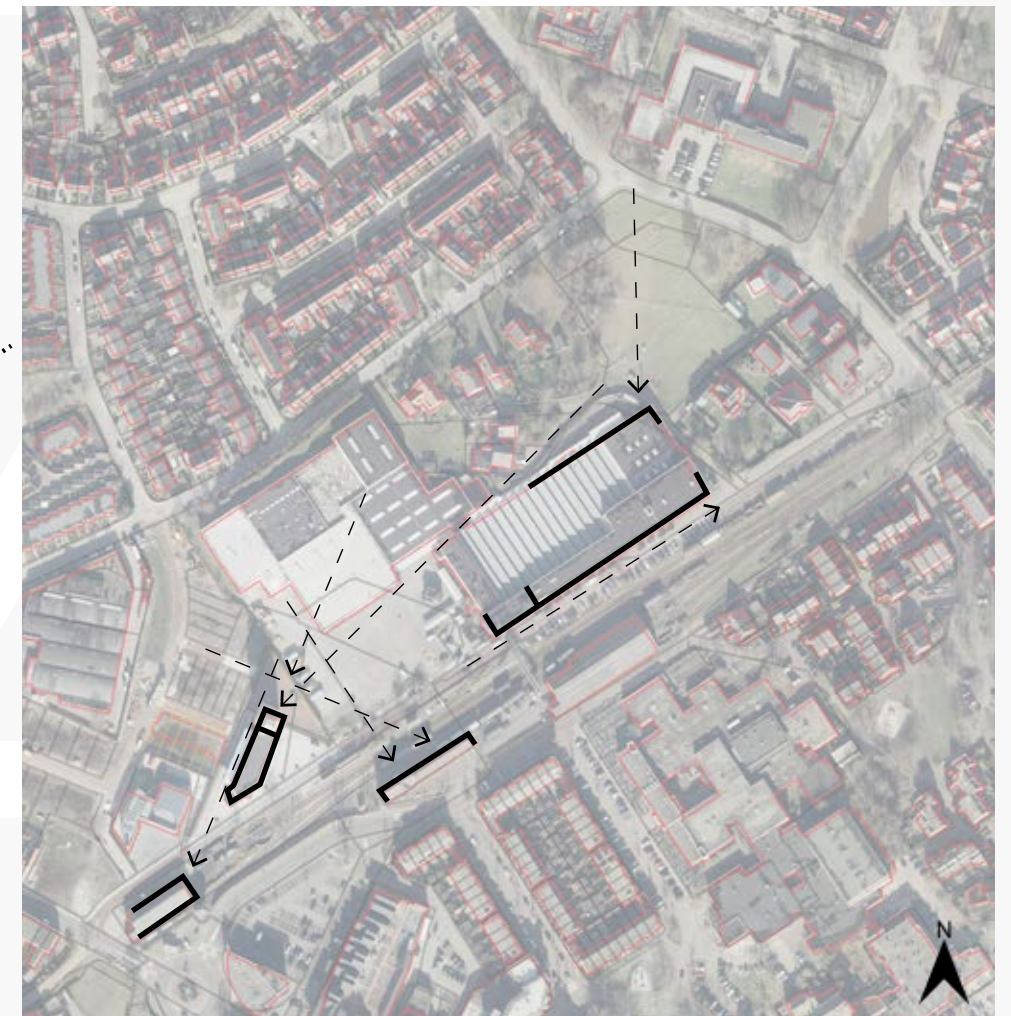
Huidige situatie



Laag 'essen en kampen'



Laag 'industrialisatie'



Beelddragers



2.2 Huidige situatie

Wanneer we de huidige situatie beschouwen zien we aanknopingspunten om mee aan de slag te gaan of om te behouden, de kwaliteiten. Daarnaast zie we ook een aantal aandachtspunten. Het is goed om deze op een rijtje te zetten.

Kwaliteiten en kansen

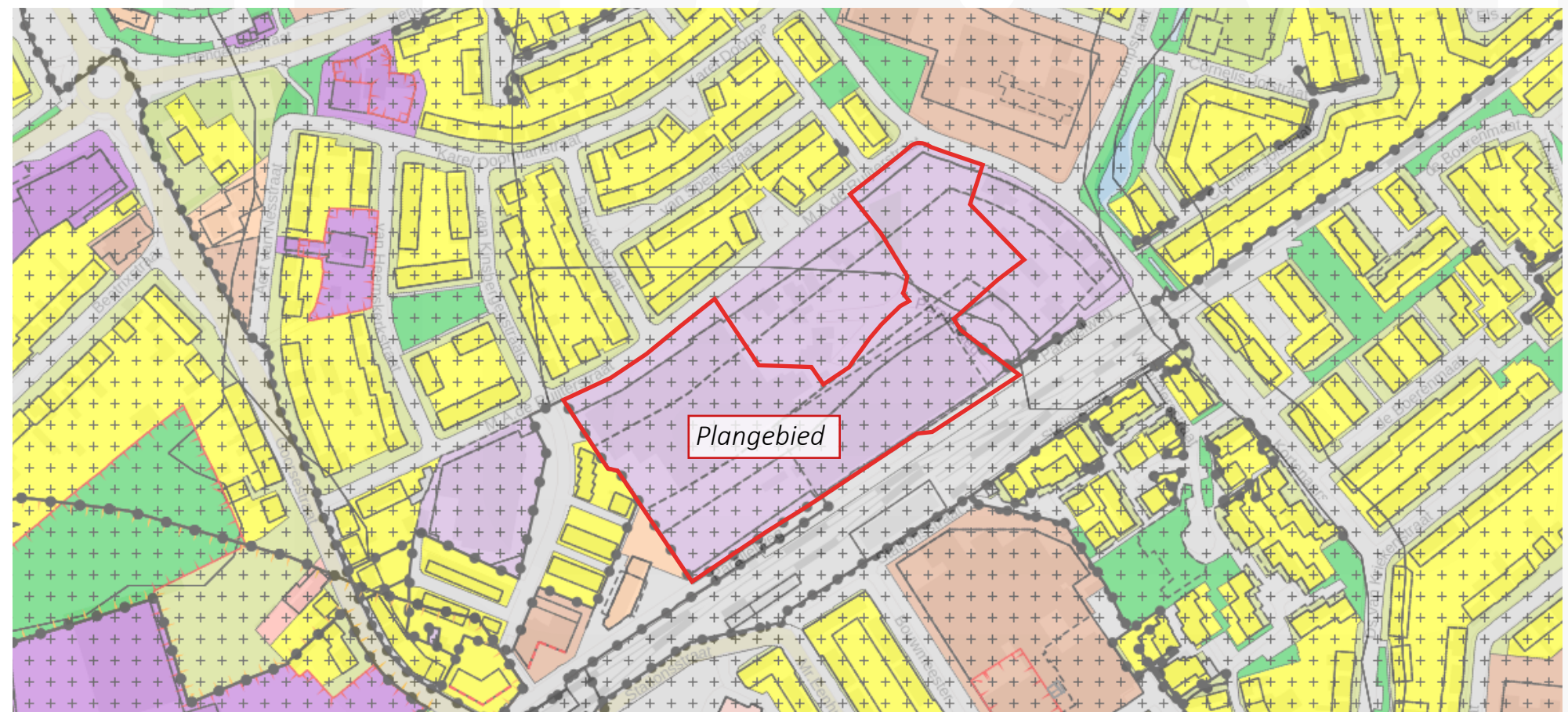
- Aanwezige cultuurhistorische waarden: industriële bebouwing en elementen die rechtstreeks verwijzen naar de geschiedenis en transformatie van Haaksbergen van agrarisch dorp naar industrie stadje;
- Hergebruiken van aanwezige bestratingsmaterialen, zoals bijvoorbeeld de vele stelcon platen;
- Nabijheid van beeldbepalende en historisch waardevolle gebouwen en gebieden zoals het CLV gebouw en het MBS rangeerterrein met bebouwing;
- Positie van het gebied nabij het centrum van Haaksbergen;
- Kansen voor een onderscheidend woonmilieu met een eigen identiteit;
- Verbeteren van de huidige gemankeerde stedenbouwkundige structuur;
- Toevoegen van een variëteit aan woningtypen in de kern van Haaksbergen;
- Verbeteren van de klimaatrobuustheid van het gebied;
- Opruimen van verontreinigingen;
- Verwijderen van ontsierende bebouwing;
- Mogelijk maken van nieuwe routes en ommetjes.

Aandachtspunten

- De verkeerssituatie, met name het gebruik van de Parallelweg als route richting het centrum, waar (te) hard wordt gereden;
- Voorkomen sluipverkeer tussen de M.A. de Ruijterstraat en de Parallelweg;
- Aansluiten nieuwe inrichting op aangrenzende percelen en bebouwing, dit is zowel een kans als een aandachtspunt. Met name aan de kant van de Boerenbondstraat en het CLV gebouw vormt de huidige perceelgrens een harde lijn waar structuren op elkaar botsen;
- Privacy en woongenot van omwonenden;
- Ontwatering, opvang regenwater en voorkomen van overlast voor omwonenden;
- Vormgeving van de Parallelweg in de nieuwe situatie (profiel, materialisering, doorstroming) inclusief de overgang naar het MBS terrein (groene overgang).

Huidige bestemmingsplan

Het plangebied en bestaande omliggende woningen worden in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'bedrijventerrein' met een dubbelbestemming 'archeologische verwachting'.



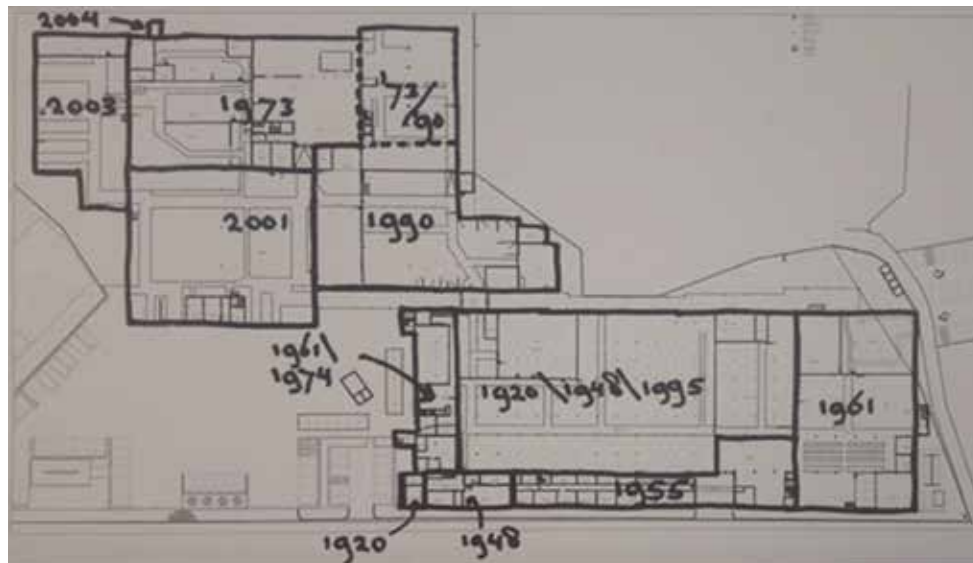
Vigerend bestemmingsplan enkelbestemming 'bedrijventerrein'



2.3 Cultuurhistorisch onderzoek

Door Consultancy Krouwel is een cultuurhistorisch onderzoek (d.d. 26 april 2021) uitgevoerd. In een uitgebreide beschrijving wordt de ontstaansgeschiedenis van het complex beschreven en worden de verschillende onderdelen van het terrein en de gebouwen gewaardeerd.

Vanaf de aanleg van de spoorlijn in 1890 waarvan de verschillende textielbaronnen en industriëlen in Twente en de Achterhoek de trekkers waren, ontwikkeld zich ten noorden daarvan een industriegebied. Vanaf 1920 bouwen de industriëlen Odink en Koenderink aan hun bedrijf dat in verschillende fasen uitgroeit tot wat het nu is. Op onderstaande afbeelding zijn de bouwperiodes van de huidige bebouwing te zien.



In 1948 wordt het huidige kantoorgebouw gerealiseerd inclusief de aanliggende bedrijfspanden. Het bekende architectenbureau Beltman uit Enschede tekent ervoor.



ca. 1930



30-er jaren



ca. 1995



ca. 1980

Voor de uitgebreide beschrijving, conclusies en aanbevelingen verwijzen wij naar het rapport. In grote lijnen volgen hieronder de belangrijkste conclusies:

- Het kantoorgebouw is waardevol en behoudenswaardig, hieronder vallen ook delen van het interieur.
- Het kantoor met daaraan een doorlopende gevelwand is een belangrijke structuur en dient als structuur behouden te blijven. Daarbij is de horizontale geleding en de ritmiek van de raampartijen een uitgangspunt.
- Daarbij moet onderzocht worden of gevelstenen/kunst en laaddeuren een nieuwe plek kunnen krijgen in de gevelwand.
- Het verdient aanbeveling te onderzoeken of elementen als de portiersloge, de ingangspartij, enkele lantaarnpalen, de ijzeren fietsstalling, de bakelietspers en een plaquette een nieuwe plek in het plan kunnen krijgen.
- Op stedenbouwkundig niveau kan inspiratie worden gezocht bij de positie van oude routes door het gebied.



Waardevolle elementen

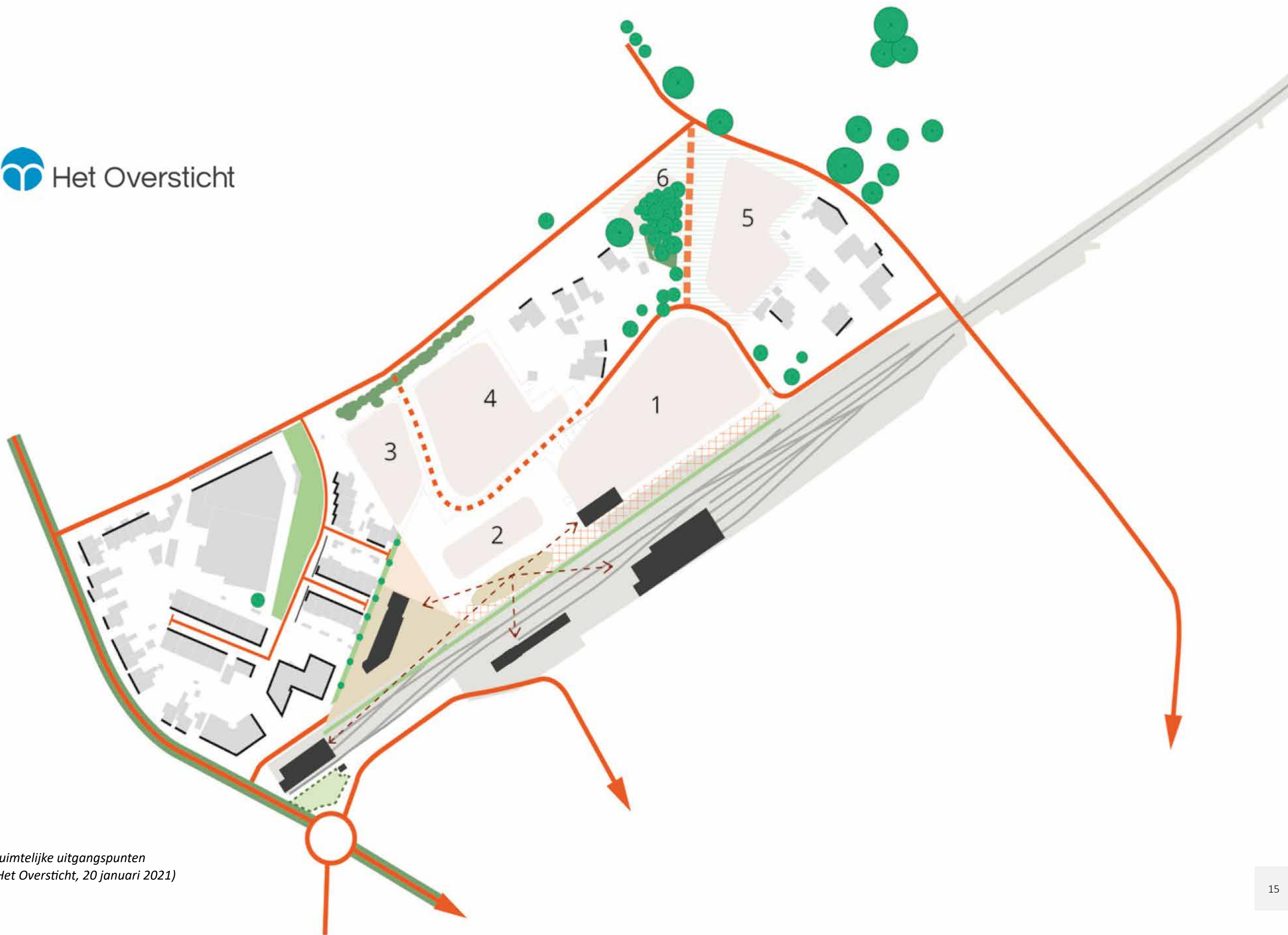
2.4 Uitgangspunten voor de ontwikkeling

Het Oversticht heeft in opdracht van de gemeente Haaksbergen ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van het O&K terrein. Voor de uitgebreide beschrijving verwijzen we naar het rapport van 20 januari 2021. Hieronder zijn de belangrijkste uitgangspunten en aanbevelingen opgenomen:

- Behoud of versterk het aanwezige industriële karakter en pas waardevolle cultuurhistorische elementen in;
- Onderzoek handhaving bebouwing, met name het bebouwingsdeel van O&K aan de Parallelweg is interessant;
- Benader het gehele plangebied als één 'industriële' doorlopend terrein waar de verschillende bebouwingstypen een relatie met elkaar aan gaan;
- Maak een openbare centrale plek waar de verschillende bebouwingstypen een relatie met elkaar aan gaan (O&K, CLV, MBS);
- Hogere bebouwingsdichtheid ter plaatse van de bestaande bebouwing van O&K langs de Parallelweg [1] en [2] met architectuur op fabriek geïnspireerd;
- Hogere bebouwing grenzend aan de centrale ontmoetingsplek [2] is denkbaar, mits deze niet concurreert met het CLV gebouw.
- Aanhelen [3] van de woningbouw aan de Boerenbondstraat;
- Woningbouw [4] richten naar interne straat;
- Behouden van een (deel van de) groenzone langs de M.A. de Ruijterstraat;
- Bouwblok met vrijstaande woningen op ruime percelen [5];
- Route uit historische context [6] door groene zone met zichtlijn op de industriële bebouwing [1];
- Ontsluiting door het gebied van Parallelweg naar M.A. de Ruijterstraat;
- Koppel parkeren op enkele grote plekken binnen het plangebied in plaats van langs de (nieuwe) wegen te parkeren óf parkeer op eigen terrein;

- Shared space in het gebied, auto's te gast;
- Parallelweg als shared space, sluipverkeer belemmeren;
- 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;
- 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.

Deze uitgangspunten zijn in meerdere overleggen met onder andere de gemeente Haaksbergen uitvoerig besproken en aangescherpt. De uitgangspunten zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan.



H3 PROCES

3.1 Algemeen

Het stedenbouwkundig ontwerp is gefaseerd tot stand gekomen. Een belangrijk onderdeel bij de totstandkoming is de afstemming met belanghebbenden. Er is sprake van een continue participatie met gemeente Haaksbergen, omwonenden en overige belanghebbenden (zoals bijvoorbeeld MBS).

Deze afstemming vindt plaats in verschillende vormen. Met de gemeente is er sprake van overleg in de projectgroep. Voor omwonenden zijn inmiddels twee participatie avonden georganiseerd, daarnaast zijn er met een deel van de burens ook al flink wat keukentafelgesprekken gevoerd. Met de directe aangrenzende burens wordt overleg gevoerd om verkavelingen zo goed mogelijk op elkaar aan te laten sluiten en tegemoet te komen aan elkaars wensen.

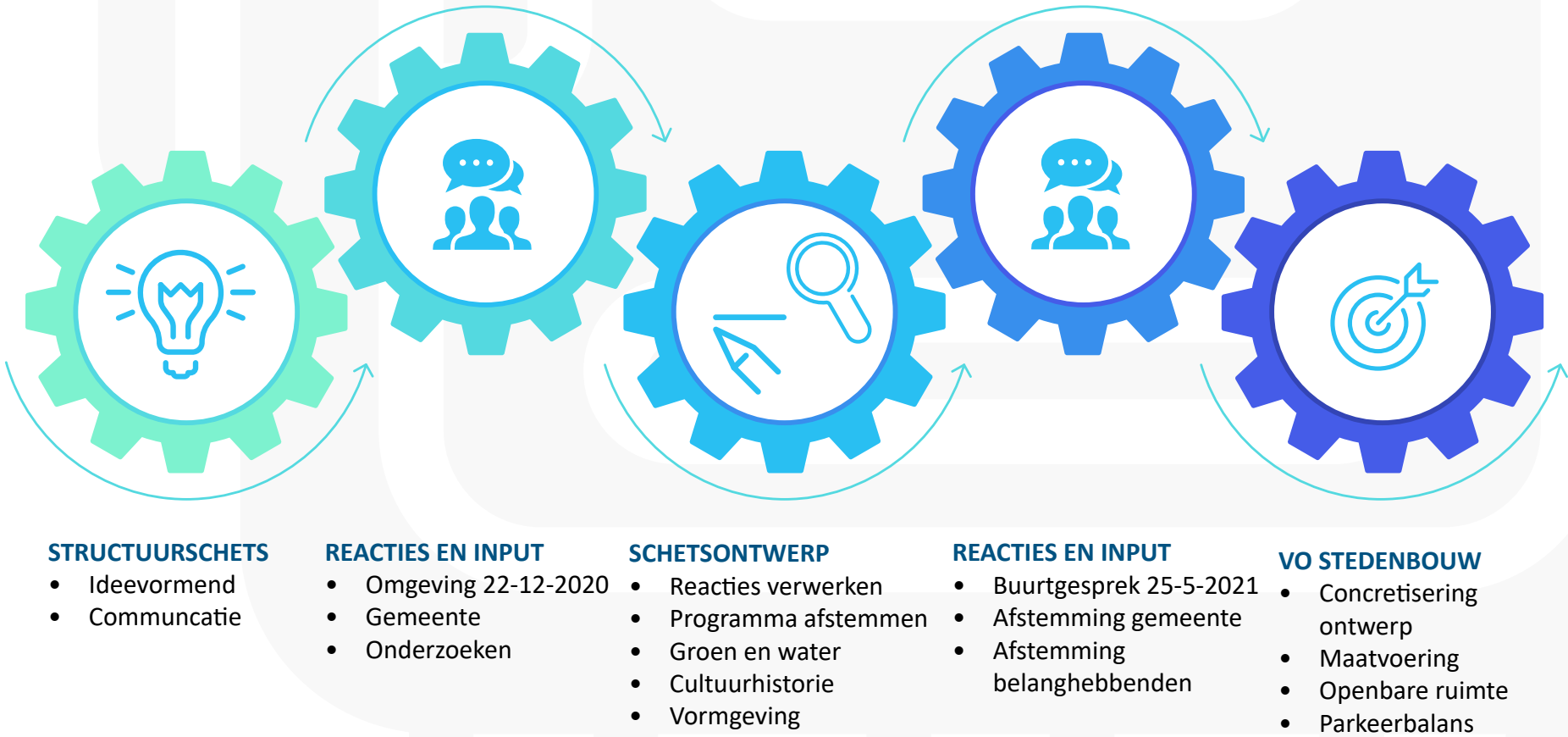
3.2 Participatie omwonenden

De eerste informatieavond was op 22 oktober 2020. Daar zijn de analyse en de eerste stedenbouwkundige verkenningen met de omwonenden gedeeld. Er is vooral aandacht besteed aan het structuurontwerp, dus de positie van ontsluitingen, bebouwing, groen en de eerste ideeën over beeldkwaliteit. Er was op dat moment nog geen sprake van een uitgewerkt ontwerp. Tijdens de avond en via een reactieformulier hebben de bewoners hun reacties gedeeld. We hebben hiernaast de hoofdlijnen van de reacties opgenomen.

De tweede informatieavond was op 25 mei 2021. Tijdens deze avond werd het uitgewerkte stedenbouwkundig ontwerp getoond. Er werd teruggekeken op wat er tijdens de vorige avond was opgehaald aan reacties en hoe we daar mee zijn omgegaan.

In zijn algemeenheid was de overgrote meerderheid van omwonenden te spreken over de hoofdlijnen van de plannen. Daar waar er toch knelpunten ervaren werden is in één op één gesprekken gezocht naar oplossingen.

Met vertegenwoordigers van MBS is op verschillende momenten over een aantal onderwerpen gesproken. Daarbij moet gedacht worden aan het gebruik van de Parallelweg, de parkeerplaatsen aan de Parallelweg en de ontwikkeling van woningbouw in relatie tot het spoor.



Reacties 22-12-2020

Positief:

- Goede uitstraling, sferen, afronding plan Maalderij;
- Het idee in totaal. De verschillende uitstralingen, industrieel en landelijk.

Aandacht voor o.a.:

- Parkeren MA de Ruijterstraat;
- Privacy is een terugkerend item. In hoeverre is er sprake van inkijk vanuit nieuwbouw / nieuwe routes op de bestaande woningen;
- Sluipverkeer tussen MA de Ruijterstraat en Parallelweg;
- Sluipverkeer tussen Kortenaerstraat en Parallelweg;
- Rijenwoningen op hoek van de Maalderij, privacy;
- Ontsluiting woonwijk via MA de Ruijterstraat;
- Bomenstrook langs MA de Ruijterstraat;
- Inpassing bestaande woningen tussen nieuwbouw, aansluitingen en overgangen;
- Verschillende omwonenden denken mee over kavelgrenzen, doen verzoeken tot aankopen grond en/of uitruil.

Positief: het idee in totaal. De verschillende uitstralingen, industrieel en landelijk.

Reacties 25-5-2021

Positief:

- Mooie opzet;
- Goede sfeer irt industriële uitstraling;
- Goed geluisterd naar eerdere bezwaren;
- Voorkomen sluipverkeer door aangepaste ligging ontsluiting;
- Voldoende parkeren MA de Ruijterstraat;
- Groen langs de Ruijterstraat;
- Mogelijkheden voor kavelaankoop, verbeteren kavels bij de Maalderij.

Aandacht voor o.a.:

- Positie parkeerplaatsen irt bepaalde bestaande woningen;
- Looproutes en ontsluiting irt bepaalde bestaande woningen;
- Vragen over enkele onduidelijkheden, toelichting gevraagd;
- Aandacht voor hoogte bebouwing irt bepaalde bestaande woningen.

Graag aandacht voor: parkeren aan de Ruijterstraat, sluipverkeer, aansluiting op bestaande woningen en privacy.

Positief: goede sfeer irt industriële uitstraling

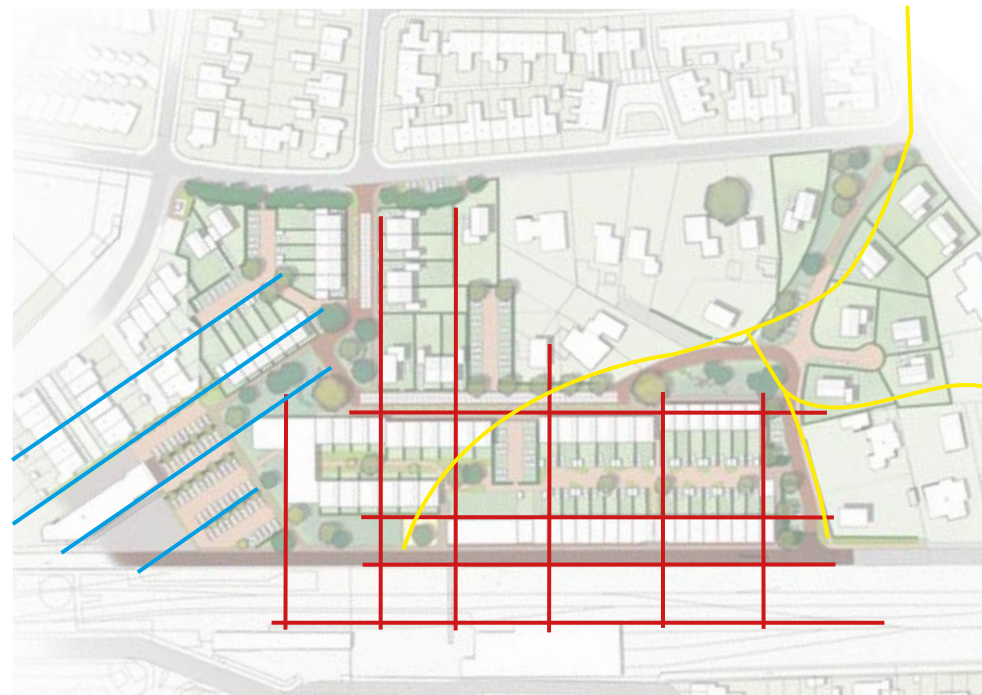
Graag aandacht voor: Looproutes en ontsluiting irt bepaalde bestaande woningen

H4 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

4.1 Een stoer plan

Het stedenbouwkundig ontwerp voor het O&K terrein speelt met de industriële geschiedenis van dit deel van Haaksbergen. Dit industriële karakter komt op een aantal manieren tot uitdrukking.

De grote maat en schaal én het orthogonale karakter van het bestaande complex komt terug in de bouwblokken die een belangrijk deel van het gebied beslaan. Het orthogonale stramien van de bouwblokken (haaks en parallel aan de spoorlijn) en de aangrenzende ruimten vormt een fraai contrast met de organische vormen in het noord-oostelijke deel van het gebied en de schuine lijnen in het westelijke deel die voortkomen uit de vroegere richting van de rangeersporen. Deze schuine lijnen zien we terug in het CLV gebouw en de aangrenzende buurt aan de Boerenbondstraat. De vorm van de pleinen en ruimten rond de bouwblokken wordt bepaald door deze (vanuit de historie voortkomende) richtingen.



Structuren

Het bestaande kantoorgebouw maakt deel uit van het grootste bouwblok. Dit bouwblok volgt voor een groot deel de bestaande rooilijnen van de huidige fabrieksbebouwing. Met name de rooilijn, bouwhoogte en gevelbeeld langs de Parallelstraat worden (met nieuwbouw) behouden. Het huidige samenspel tussen bebouwing met plat dak aan de zuidzijde (Parallelweg) en sheddaken aan de noordzijde is een inspiratie voor de nieuwbouw.

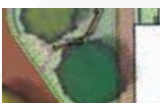
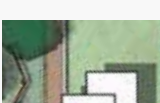
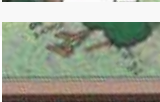
In dit bouwblok zitten verschillende woningtypen verwerkt, van rijwoningen tot appartementen, levensloopbestendige woningen en boven-benedenwoningen. Het bestaande kantoorpand behoudt zijn bestemming als werkruimte.

Aan de zijde van de Parallelweg begrenzen het stoere bouwblok een plein van waaruit zicht is op de verschillende historische gebouwen in het gebied.



Groot bouwblok met daarin kantoor O&K

Legenda

-  Bebouwing
-  (Hoofd)rijbaan met stelconplaten
-  Parkeren
-  Bestaande groenstructuur
-  Nieuwe bomen
-  Wadi
-  Groenvakken
-  Tuinen
-  Constructieve erfafscheiding, mee ontworpen met woning
-  (Zit)banden/keermuren rond de wadi
-  Speelelementen
-  Beoogde nieuwe woningen dmv grondruil
-  Zone mogelijke grondruil met aangrenzende woningen aan de Boerenbondstraat



Boerenbondstraat

M.A. de Ruijterstraat

Kotenaerstraat

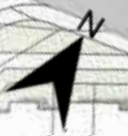
CLV-gebouw

Voormalig
Kantoor O&K

Parallelweg

MBS

Stedenbouwkundig plan (1:1000)



Het grote industriële bouwblok oogt van de buitenzijde als een gesloten blok. Daar waar openingen in de wand met woningen zijn wordt deze visueel doorverbonden. Dit kan in de vorm van een gemetselde wand zijn maar dit kan ook met andere materialen gecombineerd met (privé) groen. Aan de oostelijke kant van het blok is een bijzonder bijgebouw voorzien die deel uitmaakt van het bouwblok en de sprong in de wand markeert. Dit gebouw kan bijvoorbeeld als kantoor aan huis gebruikt worden.



Visuele afronding bouwblokken dmv gebouwde constructie (ntb)

Het bouwblok aan de Boerenbondstraat wordt op dit moment redelijk bruto afgesneden door de huidige perceelgrenzen. Dit vraagt om een afronding. Door het verdwijnen van de perceelgrens wordt dit mogelijk en kunnen bestaande knelpunten (zoals bijzonder kleine tuintjes) worden weggenomen.

Voor het CLV gebouw ligt in de huidige situatie een driehoekig parkeerpleintje dat onvoldoende recht doet aan de fraaie silo toren. Door slimme kavelruil kan deze ruimte worden heringericht zodat het deel wordt van het totaal ontwerp voor het gehele terrein. Het eigendom en gebruik van het deel voor de toren blijft bij het CLV gebouw maar door de materialisering en inrichtingsprincipes wordt het onderdeel van het geheel. Voetgangers kunnen zich over het terrein bewegen tussen Boerenbondstraat, CLV gebouw, O&K terrein en Parallelweg. Het aangrenzende parkeerterrein doet dienst voor de nieuwbouw op het O&K terrein.

Ter plaatse van de kruising M.A. de Ruijterstraat met de Banckertstraat komt de nieuwe entree van de nieuwe wijk. Die doorsnijdt de bestaande (en aan te vullen) groenstructuur. De entree komt uit op een driehoekige ruimte die als shared space gebied is ingericht. De auto is er te gast. Deze ruimte wordt begrensd door het zuidelijke bouwblok met appartementen en levensloopbestendige woningen, door de rijwoningen die het bouwblok Boerenbondstraat afronden aan de westzijde en meer losse bebouwing aan de noord-oost zijde. Vanuit dit plein is er een directe zichtlijn naar het CLV gebouw.

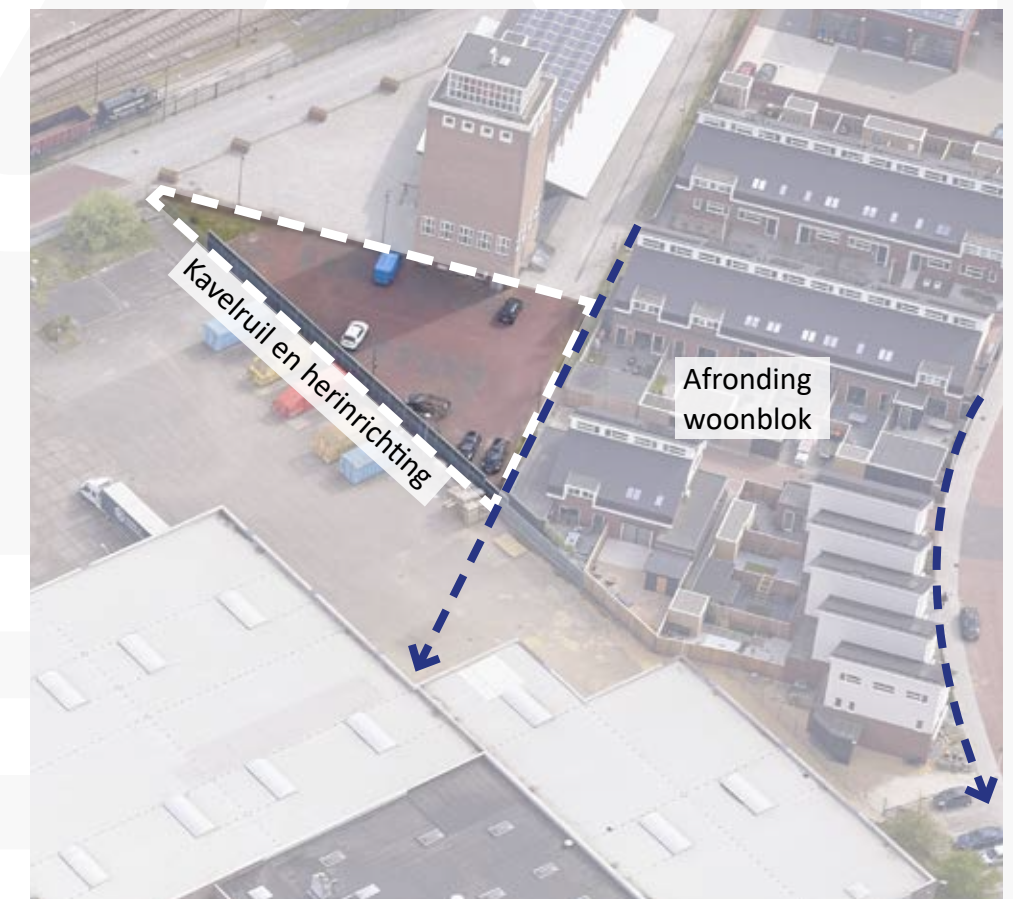
In het noord-westelijke deel van het plan is sprake van een losse en meer organische verkaveling die goed past bij de bestaande woningen in het gebied. Dit betreft vooral vrijstaande woningen en tweekappers. De woningen grenzend aan het driehoekige plein hebben een robuuste vormgeving en een bouwhoogte van twee lagen met een kap of plat dak. Nabij de kruising M.A. de Ruijterstraat – Kortenaerstraat hebben de woningen een wat landelijker karakter en zijn ze overwegend één laag met kap hoog.

Het wegenpatroon in het oostelijk deel van het gebied volgt het oorspronkelijke kronkelige verloop. De wijk wordt vanuit de Parallelweg ontsloten op de plek waar nu ook de inrit ligt. De weg volgt in grote lijnen het huidige bochtige verloop en omsluit een brinkvormige groene ruimte. Richting de Kortenaerstraat wordt voorzien in een verbinding voor langzaam verkeer door een groene ruimte. Deze ruimte maakt een zichtlijn mogelijk vanaf de kruising richting het industriële bouwblok.

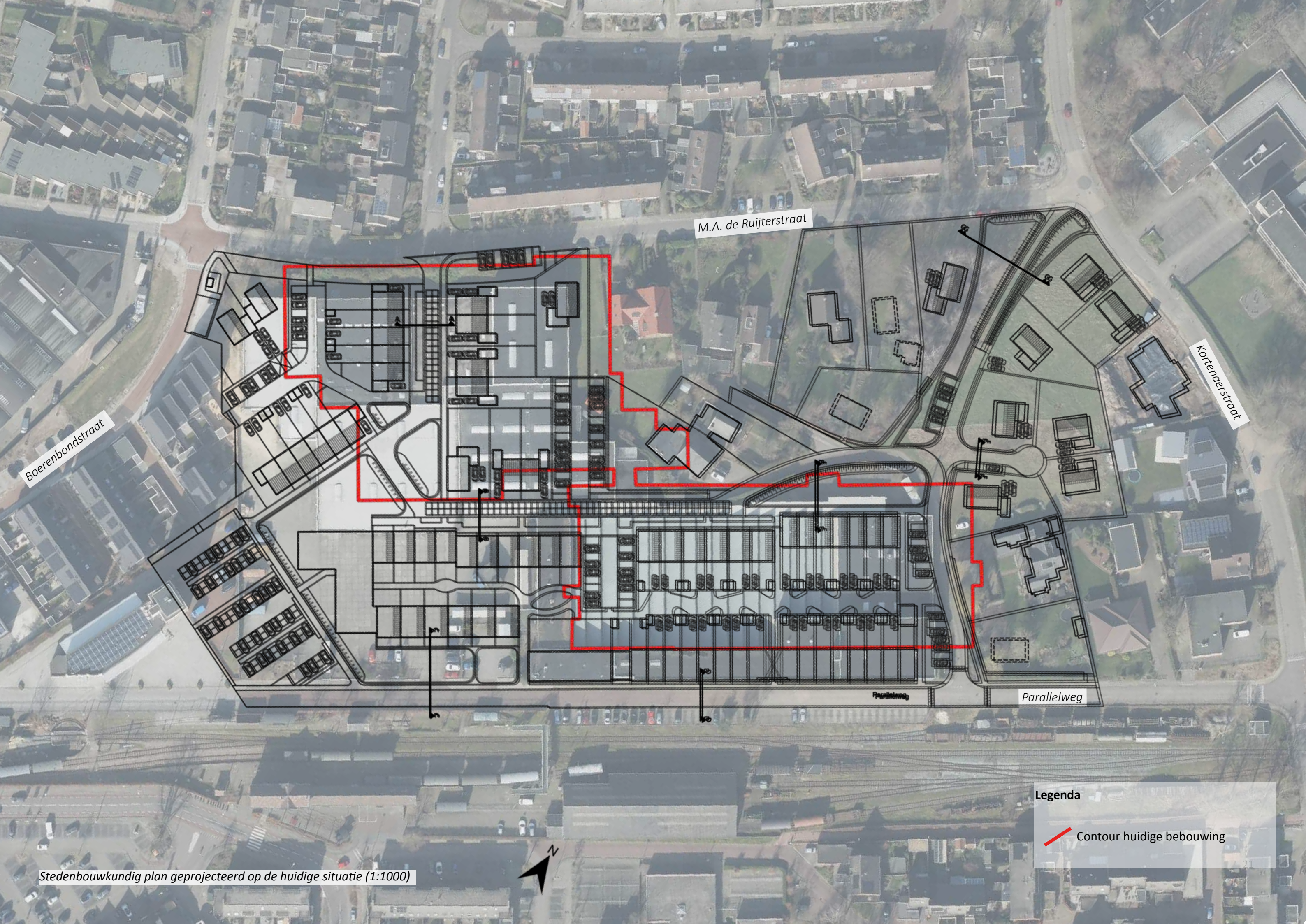
Voor de inrichting van het terrein wordt gebruik gemaakt van stoere materialen die passen bij de industriële en robuuste uitstraling. Stelcon platen die nu op het terrein liggen worden hergebruikt, aangevuld met gebakken klinkers. Ingesneden in deze vloer liggen groene velden met daarin wadi's en solitaire bomen en boomgroepen.

De architectuur kan in twee groepen worden verdeeld. In het zuid-westelijke deel wordt een stoere industriële architectuur voorzien. Robuust en met grote gebaren. In het noord-oostelijke deel sluit de architectuur aan op de meer landelijke setting en bestaande bebouwing.

Er zal een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden waarin er verder in wordt gegaan op de beoogde beeldkwaliteit.



Huidige situatie de Boerenbondstraat en het CLV gebouw



Boerenbondstraat

M.A. de Ruijterstraat

Kotenerstraat

Parallelweg

Parallelweg

Legenda

Contour huidige bebouwing

Stedenbouwkundig plan geprojecteerd op de huidige situatie (1:1000)



4.2 Bebouwing

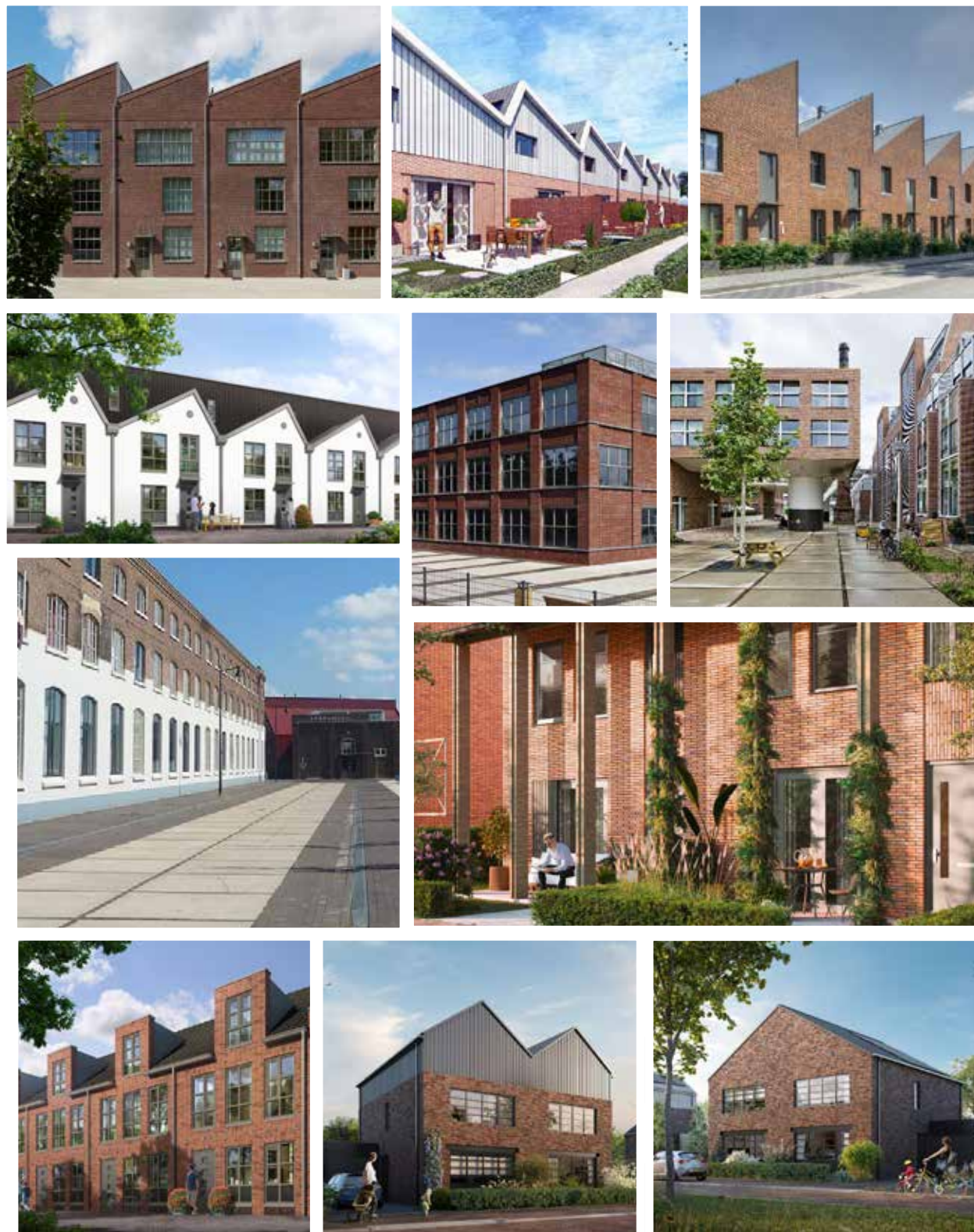
Op bijgaande kaartjes is het (voorlopige) woningbouw programma weergegeven. Het programma bestaat uit ca. 95 woningen en ca. 400 m² werkruimte.

De sfeerbeelden laten zien hoe de toekomstige bebouwing er mogelijk uit kan gaan zien. Speciale aandacht dient uit te gaan naar de uitwerking van de grote bouwblokken. Belangrijke aandachtspunten zijn het binnenterrein (kwalitatief hoogwaardige erfafscheidingen, openbare routes, voldoende ruimte voor groen en parkeren), de dooradering van het blok met looproutes en de noord-westelijke kop van het bouwblok.

Het industriële karakter toont zich ook door de manier waarop de openbare ruimte aansluit op de woningen. De verharding loopt veelal tot aan de gevel, bewoners hebben een smalle strook, een stoepje grenzend aan het openbaar gebied. Dit draagt bij aan het stoere karakter van het gebied.

Aanvullend aan dit rapport zal een beeldkwaliteitplan worden opgesteld met toetsbare welstandscriteria. De hier weergegeven afbeeldingen zijn bedoeld als sfeerimpressie.

Industriële architectuur



Landelijke architectuur



Bovenstaande afbeeldingen betreffen een sfeerimpressie, het architectuurbeeld zal nader uitgewerkt worden in het beeldkwaliteitplan



4.3 Groen, water en klimaat

Het terrein transformeert van een versteende fabrieksomgeving naar een bijzondere woonwijk waar groen en water een belangrijk deel van de stedelijke ruimte vormen. Het groen in het straatbeeld kenmerkt zich door robuuste gebaren en een ruig karakter. De grote groene vlakken op de pleinen zijn ingericht als stedelijk groenelement met ruimte voor waterberging, spelen en verblijven.

Verdeeld in het ontwerp liggen een aantal groenvakken in wisselende grootte, die als wadi ingericht worden. Dit is nodig om het water van de verharde delen op te vangen en te kunnen laten infiltreren. Dit om een zo klimaat robuust mogelijke inrichting te maken. Het vasthouden van water op de plek, draagt bij aan de bestrijding van droogte en een wadi vangt het water op bij hevige piekbuien. Beide zijn belangrijke aspecten vanwege de veranderingen in ons klimaat.

De groenvakken worden verdiept aangelegd (als wadi) om het water op te kunnen vangen. De randen (taluds) krijgen een ruig en robuust uiterlijk, deels bestaand uit verharde randen en deels uit (ruig) beplante taluds. De ontwikkeling van ruigte draagt bij aan de biodiversiteit en past goed bij de sfeer op het terrein van O&K. Plantensoorten die passen bij het vochtige milieu van de wadi zijn bijvoorbeeld Kamille, het Grasklokje, Grote kattenstaart (een waardplant voor het boomblauwtje), Klapproos, Gewone margriet en Hemelsleutel. Per wadi zal een voor de plek passend beplantingsplan worden gemaakt. De beplanting hoeft geen beperking te zijn voor de capaciteit van de wadi.

In het verlaagde deel van de wadi kan het water infiltreren. Door het toevoegen van enkele veldkeien en boomstammen kunnen we een robuuste natuurlijke speelplek maken voor jong en oud. De ruige beplanting langs de randen zorgt voor een geborgen gevoel binnen in de wadi. Op strategische plekken kan een brede en verhoogde band gebruikt worden, bijvoorbeeld van hergebruikt puin in een schanskorf. De banden markeren de vakken (wadi) om inrijden te voorkomen. Deze banden kunnen tevens gebruikt worden als zitelementen. De ruigte langs de rand, kent op een aantal plekken een opening om bij de speelelementen te komen, om het water in te laten en het beheer mogelijk te maken. Door de juiste keuze van beplanting worden de wadi's interessant voor insecten als bijen, hommels en vlinders en daardoor ook voor vogels.



Wadi



Natuurlijke speelelementen



Waterbergende groenvakken



(Zit)banden rond de wadi, mogelijk hergebruikt puin in schanskorf



Plantensoorten in een vochtig milieu (Grasklokje, Grote kattenstaart)



Stimuleren biodiversiteit





De wadi kan aangevuld worden met enkele bomen die op deze open plekken kunnen uitgroeien tot echte bakens en voor schaduw zorgen op warme zomerse dagen. Ook een belangrijk aspect om rekening mee te houden als gevolg van klimaatverandering. Wij denken aan grillige bomen met fraaie herfstkleuren zoals een gele zeepboom of moerasedik. De wadi kan verder verrijkt worden met zachte es, wilgeik en valse Christusdoorn. Een mix van soorten draagt bij aan de biodiversiteit.

Verspreidt door het plan staan nog meer bomen, bijvoorbeeld langs de rijbaan De Schakel en bij de parkeerkoffers. De soortkeuze vullen we graag samen in met de gemeente. Belangrijke aspecten zijn variatie in bomenbestand, voor een verbetering van de biodiversiteit en klimaatbestendigheid. Daarnaast is het belangrijk om aan te sluiten bij het industriële karakter van de gebouwen en het terrein. Denk hierbij bijvoorbeeld aan soorten als zwarte berk, esdoorn of een linde op solitaire plekken.

Tussen de rijbanen en de bebouwing zien we **watervetragende groenstroken** als passende oplossing voor deze omgeving. Deze stroken van circa 2,5 meter breed hebben een verhoogde band rondom het vak met een inlaat voor regenwater. In het vak wordt waterminnende beplanting voorzien.

In delen van de wijk worden **groene erfafscheidingen** voorzien. Voor hagen kan ervoor gekozen worden om een mix van inheemse soorten te kiezen, ten behoeve van de biodiversiteit. Hierbij kan gedacht worden aan vroegbloeiende haagvormende soorten die hommels en vlinders al vroeg in de lente van nectar kunnen voorzien. Doorgaans zijn de hagen ook geschikt als broedlocatie en foerageergelegenheid (vruchten) voor verschillende algemene vogelsoorten. Ook **gevelgroen** en klimplanten (ter plaatse van erfafscheidingen aan achter- en zijkanten) kunnen een rol spelen in het vergroten van de biodiversiteit. Het is fraai, kan fijnstof binden en werkt verkoelend. In de verdere uitwerking zal hier nadere uitwerking aan worden gegeven.

Door ecologisch onderzoek kan specifiek gemaakt worden welke voorzieningen getroffen kunnen worden voor flora en fauna om de **natuurinclusiviteit** van het gebied te optimaliseren. In de openbare ruimte, maar ook in de gebouwde omgeving worden voorzieningen getroffen. De maatregelen variëren van het maken van doorgaande groenstructuren op wijkniveau tot het versterken van leefruimte voor verschillende diersoorten in de parken en groenstructuren, het plannen van de juiste bomen- en plantenmix ter voorkoming van een monocultuur en het versterken van de biodiversiteit, het aanleggen van natuurlijke wadi's, woningen met nestvoorzieningen en groene erfafscheidingen. Op alle niveaus werkt het door.

Regenwater blijft in het plangebied en kan in de bodem infiltreren. Verschillende maatregelen zijn hiervoor aanwezig. De wadi's leveren hierin de belangrijkste bijdrage. Aanvullend daaraan wordt een deel regenwater geborgen in de watervetragende groenstroken langs de rijbanen. De laatste belangrijke maatregel is dat alle parkeervakken voorzien worden van waterdoorlatende verharding.

Op bijgaande afbeelding zijn de mogelijke oplossingen in het gebied te zien.

De waterbergingscapaciteit van het plan is berekend. De bergingscapaciteit voldoet, het regenwater kan opgenomen worden in de ontworpen voorzieningen. De definitieve berekeningen zijn in een aparte memo opgenomen.



Gele zeepboom



Moerasedik



Zwarte berk



Esdoorn (cultivar)



Waternvertragende groenstroken



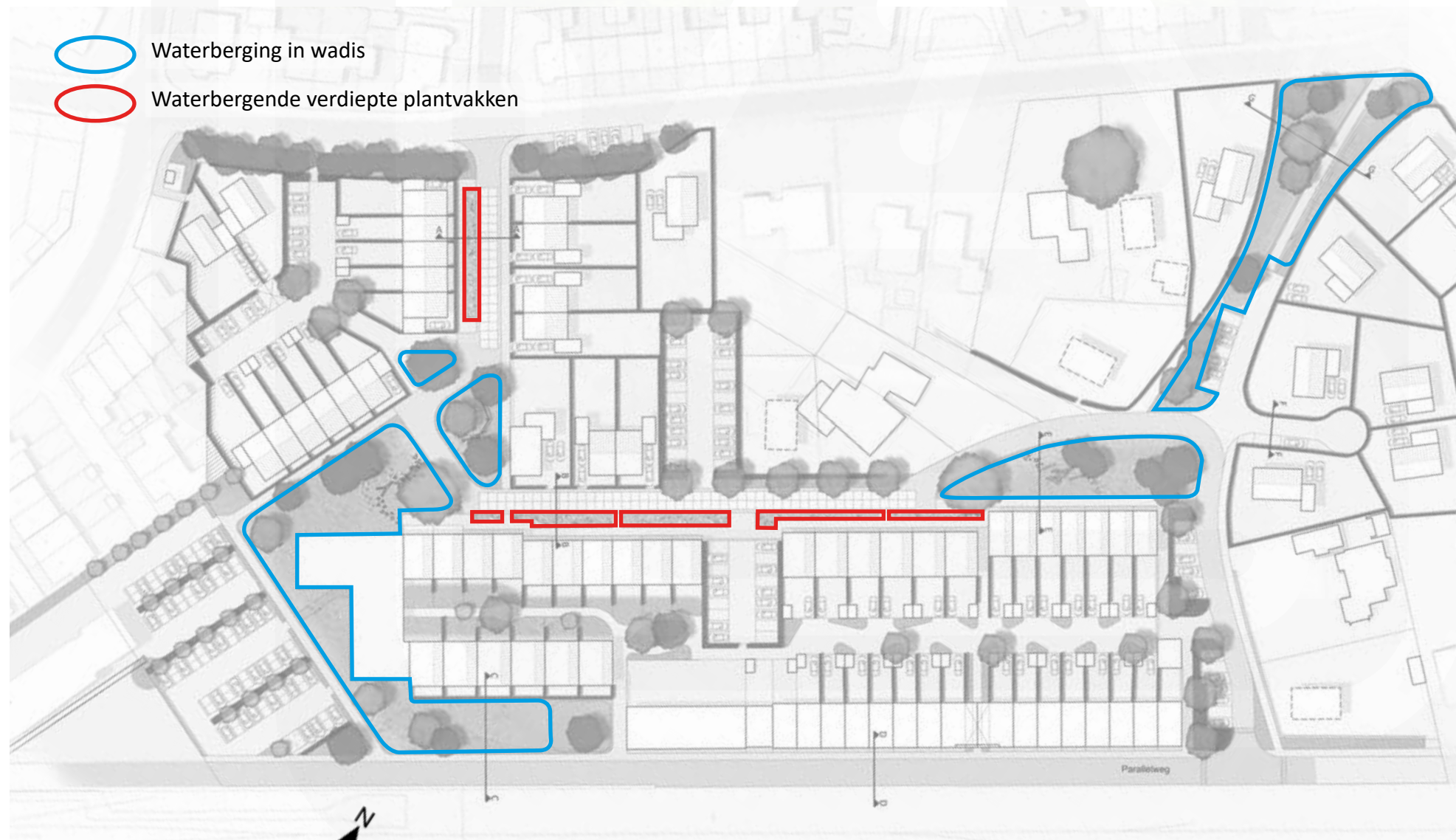
Parkeren op waterdoorlatende verhardingen



Groene erfafscheidingen (beukenhaag, liguster)



Gevelgroen/klimplanten



Waterbergende maatregelen

4.4 Verkeer en parkeren

Het plan wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de M.A. de Ruijterstraat in het noorden en vanaf de Parallelweg in het zuiden. De weg volgt een slingerend verloop door de buurt en passeert daarbij het als shared space ingerichte plein. Deze maatregelen zijn bedoeld om een rustige verkeersafwikkeling te bewerkstelligen en sluipverkeer te voorkomen. Gekoppeld aan deze route liggen verschillende parkeerclusters. Door het clusteren van de parkeerplaatsen wordt een groot deel van de openbare ruimte vrij gehouden van auto's. Hier is de voetganger de baas.

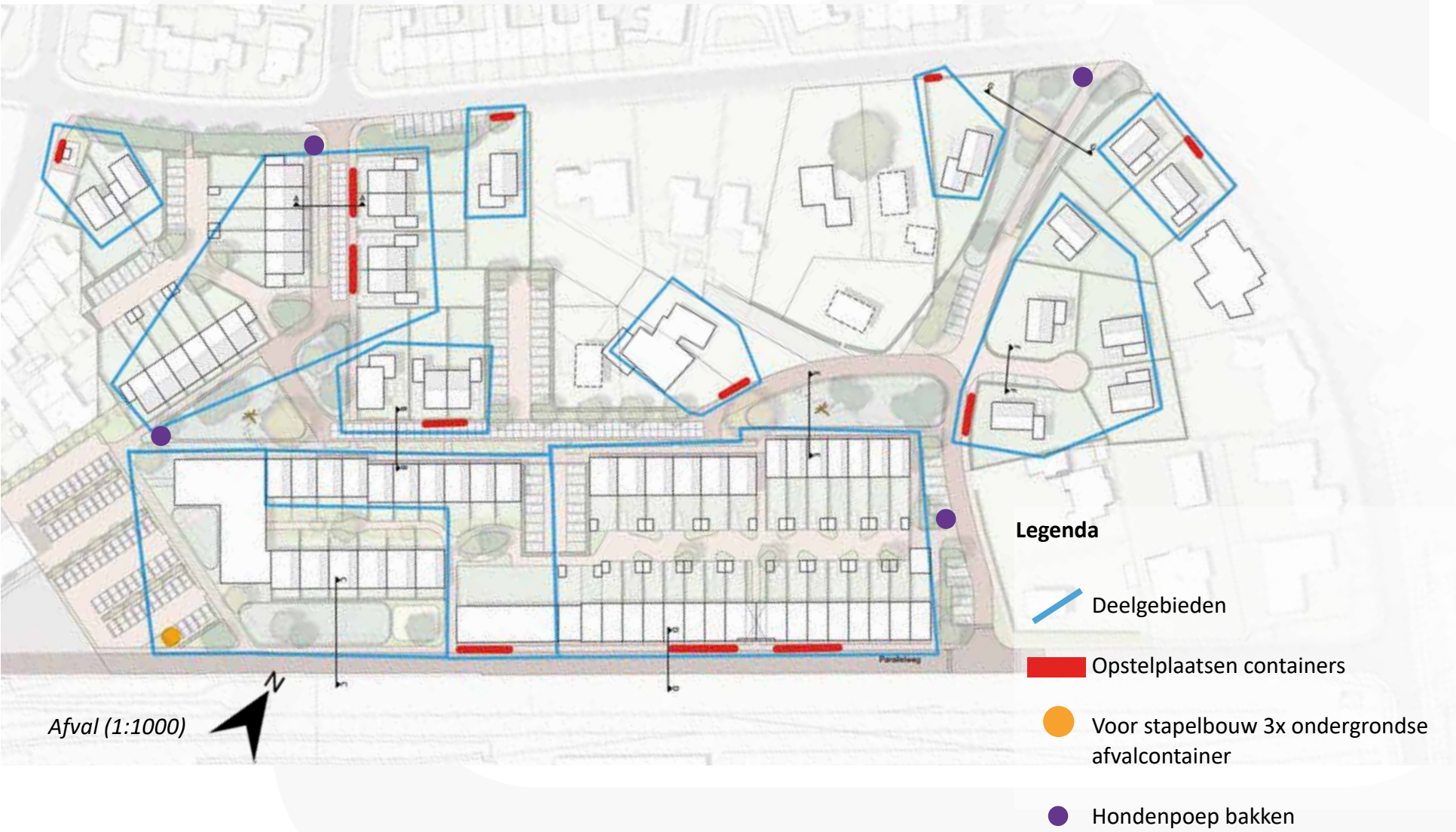
Het langzaam verkeer netwerk is fijnmazig. Het gebied kan door de voetganger via verschillende routes worden doorkruist. Het grote bouwblok wordt bijvoorbeeld doorsneden met routes. Vanaf de kruising M.A. de Ruijterstraat – Kortenaerstraat wordt een langzaamverkeer verbinding voor fietsers en voetgangers gerealiseerd.

Parkeerbalans

Woningtype	Norm	Benodigd	
Vrijstaand	2,1	21	
Tweekapper	2,0	16	
Tussen/hoek	1,9	66,5	
Levensloopbestendig	1,8	28,8	
Beneden-Boven	1,4	16,8	
Appartementen	1,4	16,8	
Werkruimte (400m²)	2 per 100m²	8	(functie afhankelijk)
Totaal benodigd		173,9 pp	
Eigen terrein		59,4	
Openbare ruimte		118	
Totaal aanwezig		177,4 pp	

4.5 Afval

Afvalcontainers kunnen op een aantal plekken in het plangebied worden verzameld. In de kaart hieronder zijn deze opstelplaatsen te zien. De deelgebieden geven aan welke woningen bij welke opstelplaatsen horen. Voor de stapelbouw (appartementen en beneden-boven-woningen) worden 3 ondergrondse afvalcontainers gerealiseerd. Voor hondenpoep wordt voorzien in 4 bakken verspreid door het gebied.



Legenda

- 16

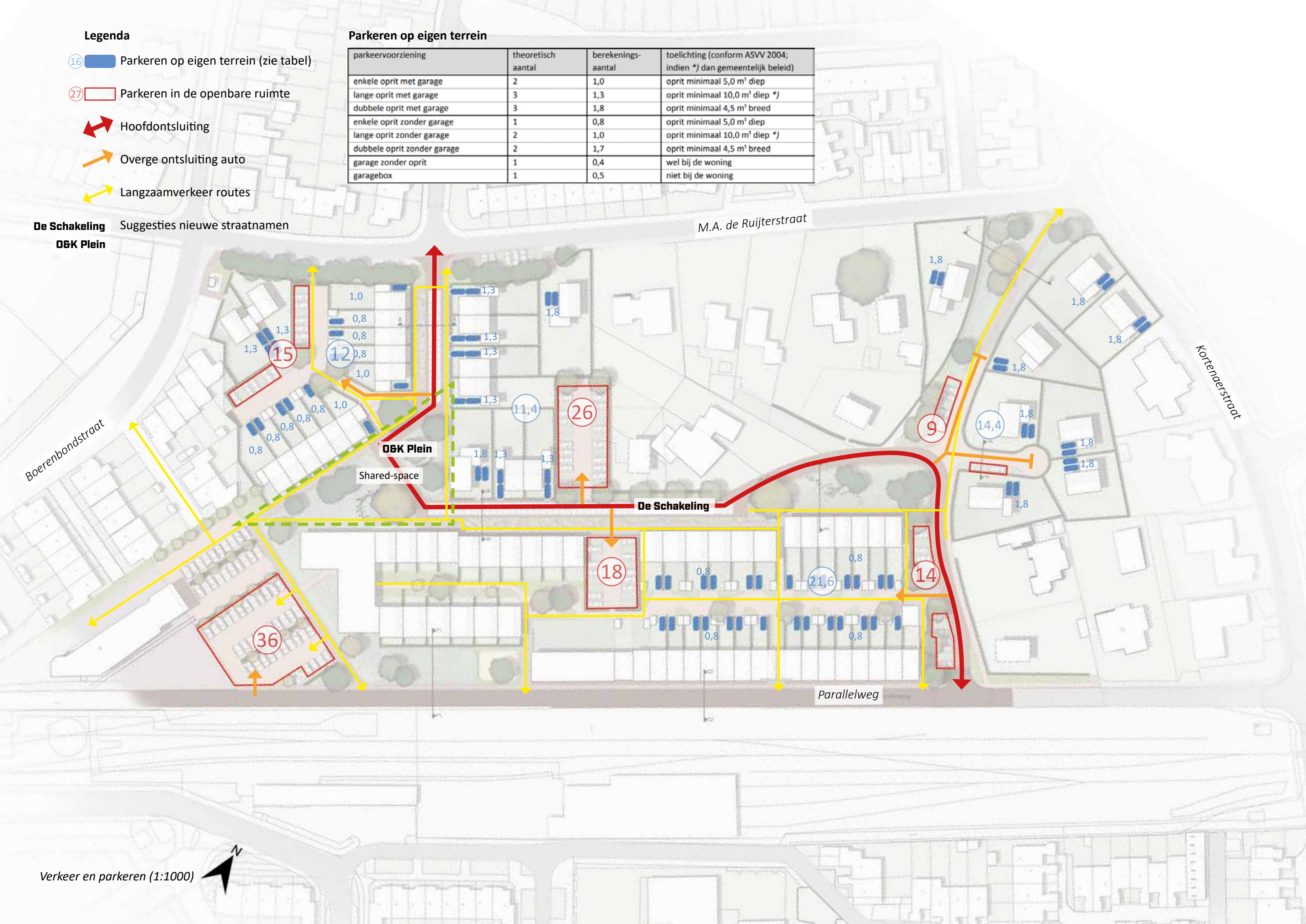
Parkeren op eigen terrein (zie tabel)
- 27

Parkeren in de openbare ruimte
- Hoofdontsluiting
- Overge ontsluiting auto
- Langzaamverkeer routes

Parkeren op eigen terrein

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekenings-aantal	toelichting (conform ASVV 2004; indien *) dan gemeentelijk beleid)
enkele oprit met garage	2	1,0	oprit minimaal 5,0 m ³ diep
lange oprit met garage	3	1,3	oprit minimaal 10,0 m ³ diep *)
dubbele oprit met garage	3	1,8	oprit minimaal 4,5 m ³ breed
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit minimaal 5,0 m ³ diep
lange oprit zonder garage	2	1,0	oprit minimaal 10,0 m ³ diep *)
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit minimaal 4,5 m ³ breed
garage zonder oprit	1	0,4	wel bij de woning
garagebox	1	0,5	niet bij de woning

De Schakeling Suggesties nieuwe straatnamen
O&K Plein



4.6 Cultuurhistorie

De (cultuur)historie komt op verschillende manieren terug in het ontwerp:

- Het voormalige kantoor van O&K blijft behouden en wordt opgenomen in het nieuwe plan;
- Het fabrieksgebouw aan de Parallelweg komt als nieuw complex terug, de nieuwbouw is geïnspireerd op het huidige gevelbeeld, rooilijn en massa;
- De sheddaken komen terug in het bebouwingsbeeld;
- De maat en schaal en het orthogonale karakter van de voormalige fabrieksbebouwing is een inspiratie voor de nieuwe bouwblokken;
- De richtingen van rangeersporen en oude landwegen komt terug in het ontwerp;
- Deze worden versterkt door enkele zichtlijnen naar beeldbepalende historische gebouwen;
- Materialen en elementen worden waar mogelijk hergebruikt, zoals de stelcon platen, gietijzeren lantaarnpalen en bakelietsers.



Zichtlijnen op beeldbepalende historische gebouwen



Fabrieksgebouw met sheddaken



Bakelietsers



Stelconplaten



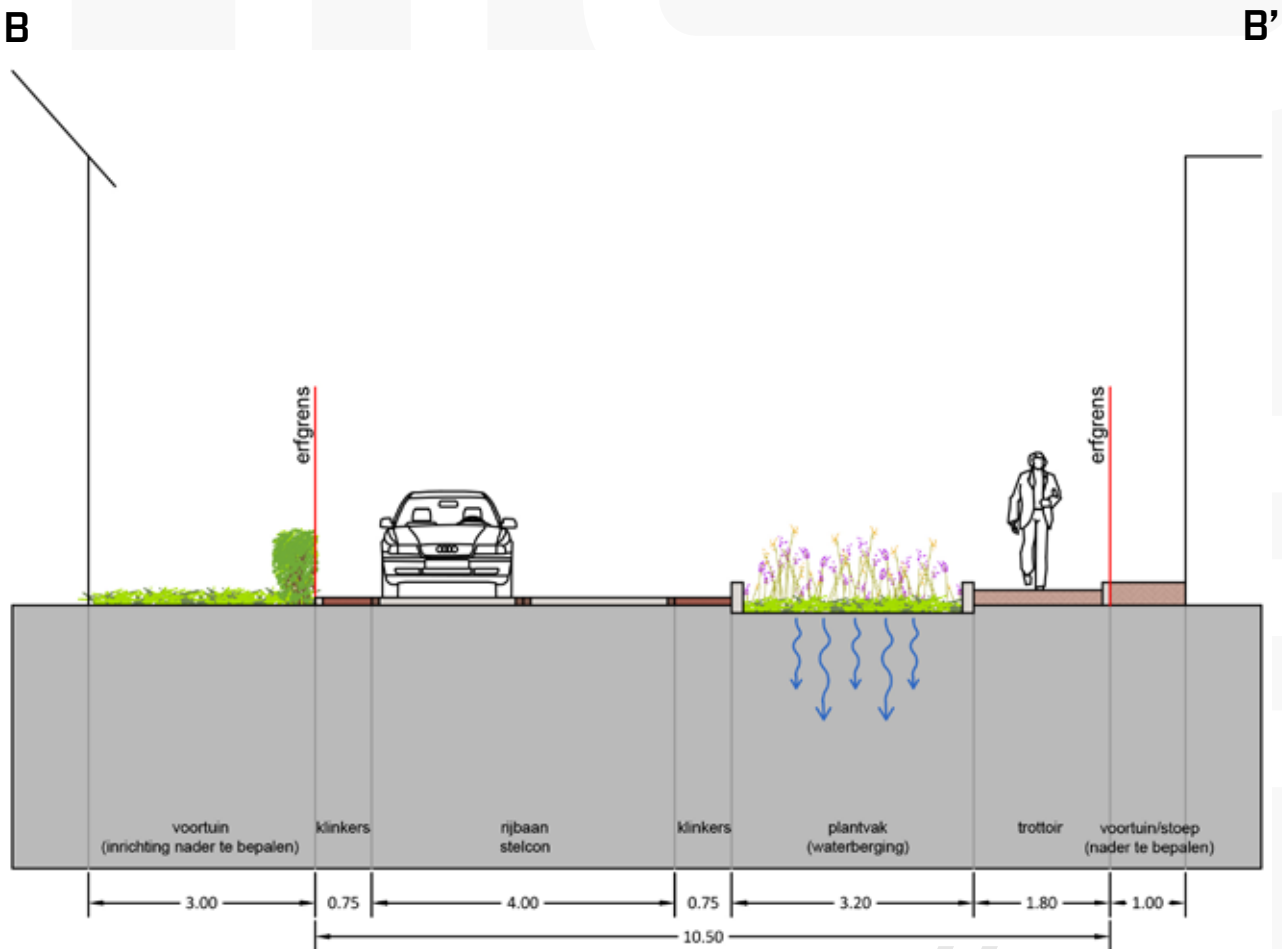
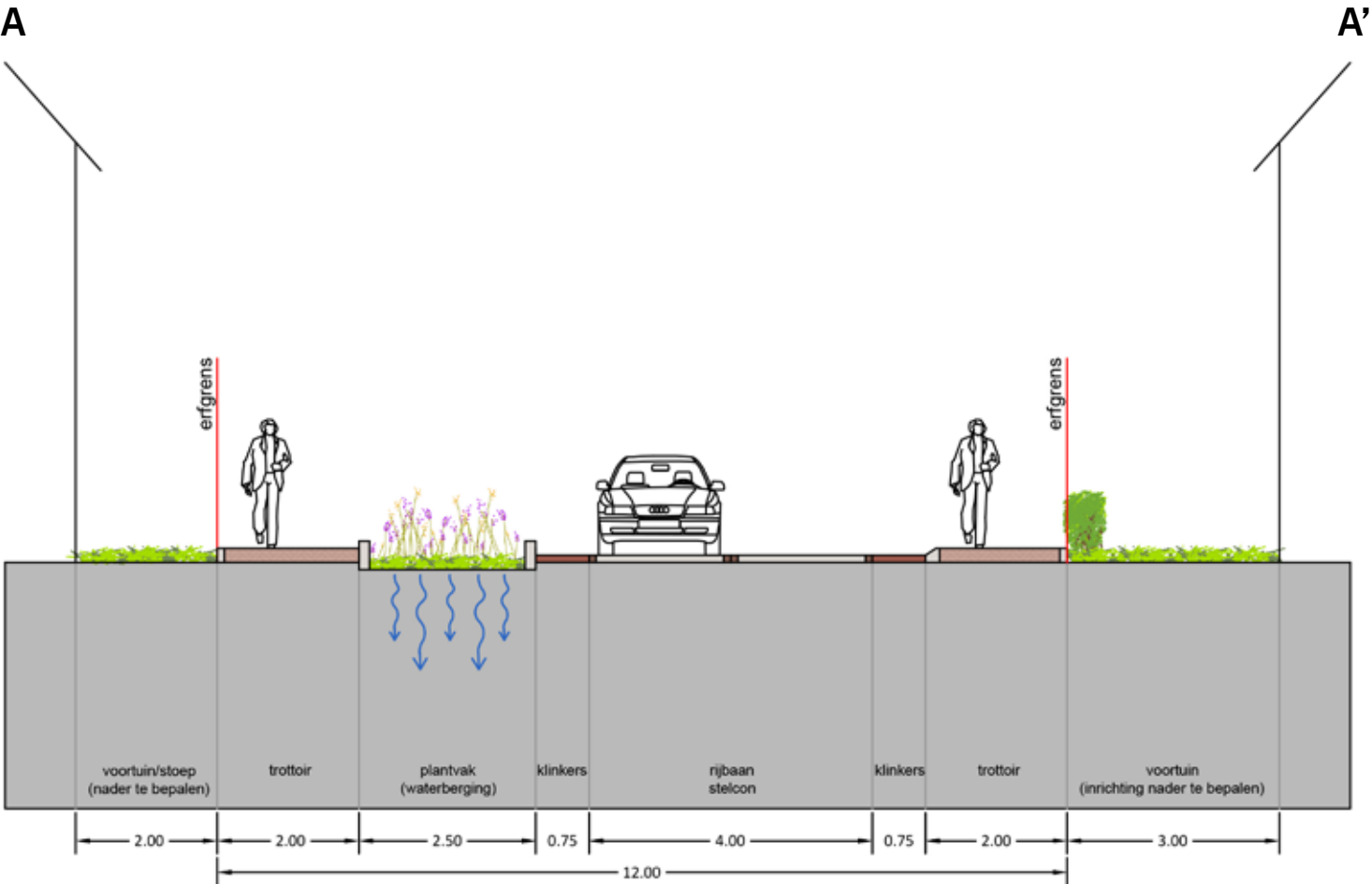
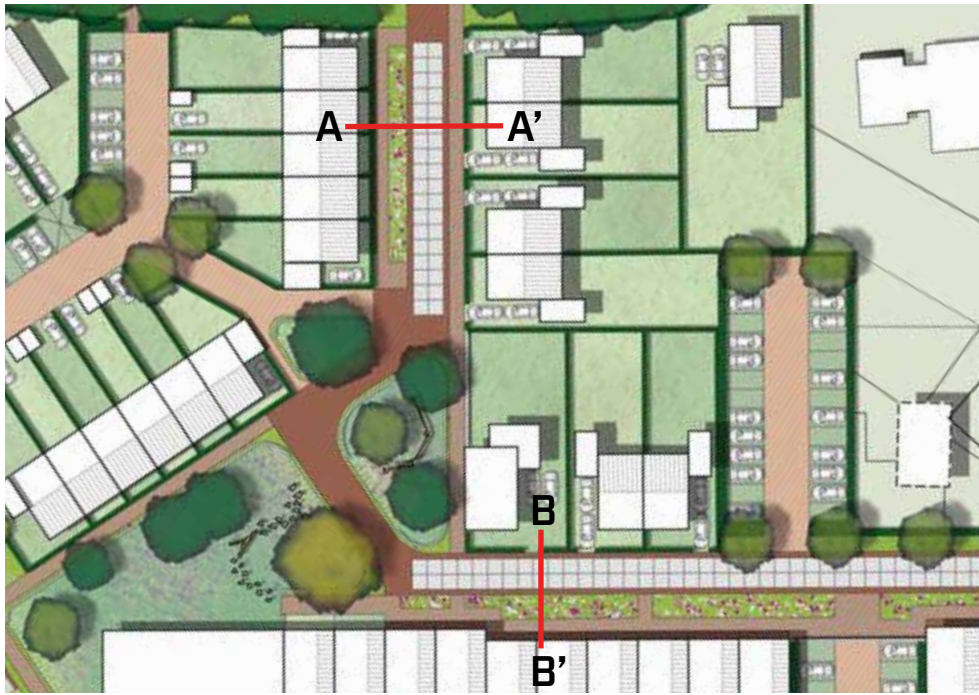
Gietijzeren lantaarnpalen





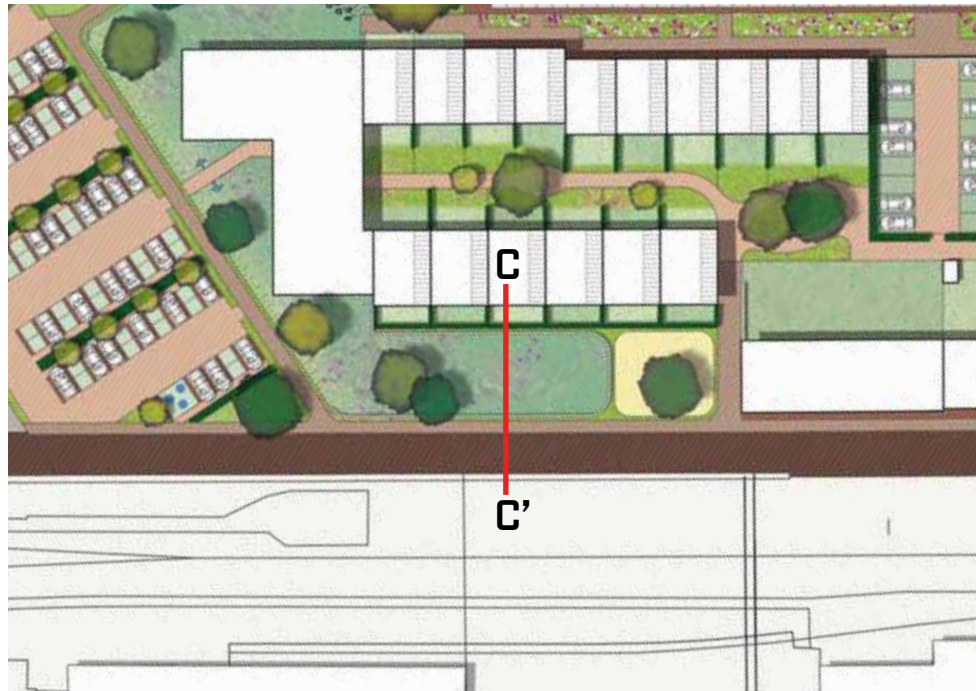
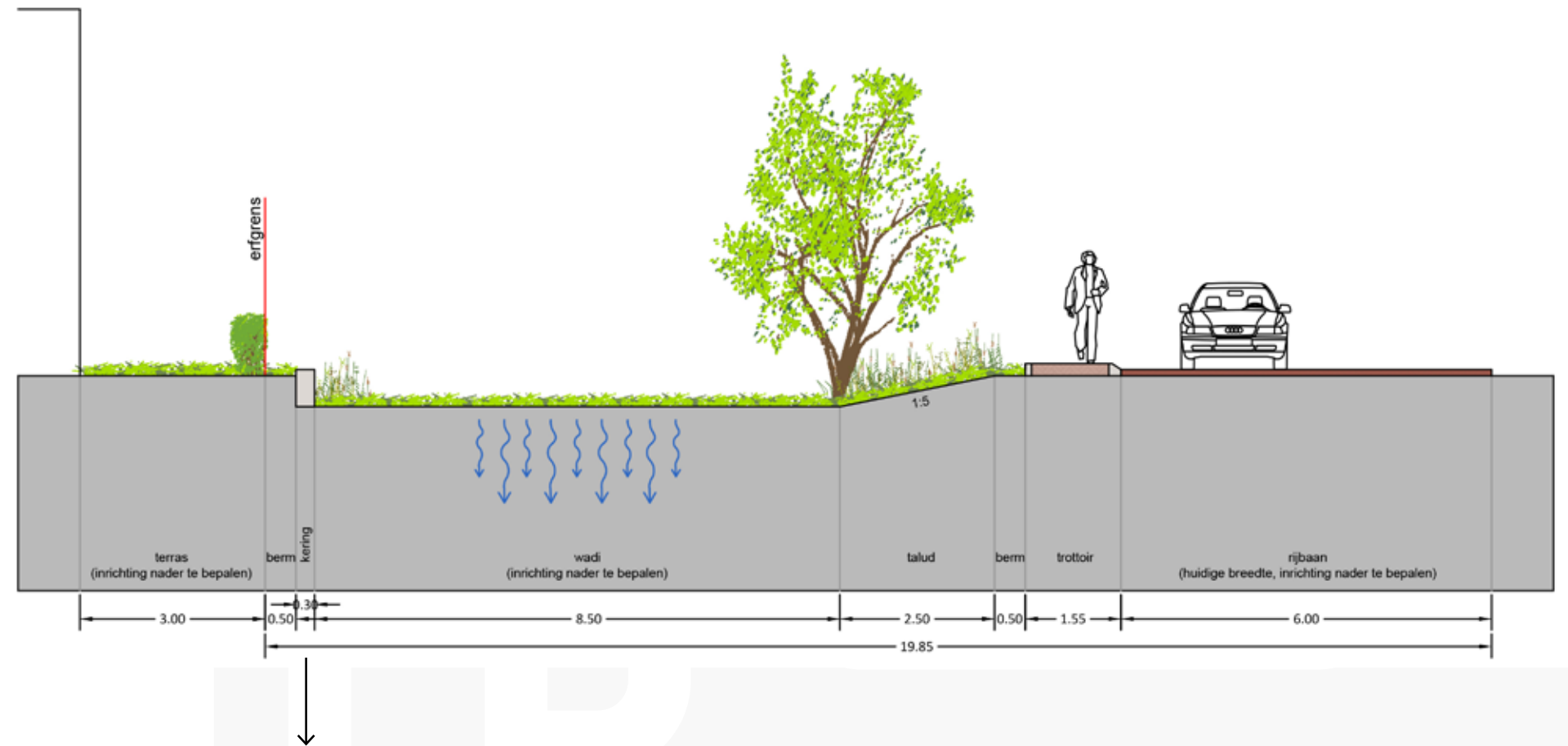
Voormalig O&K kantoorgebouw

4.7 Doorsnedes [1:100]



C

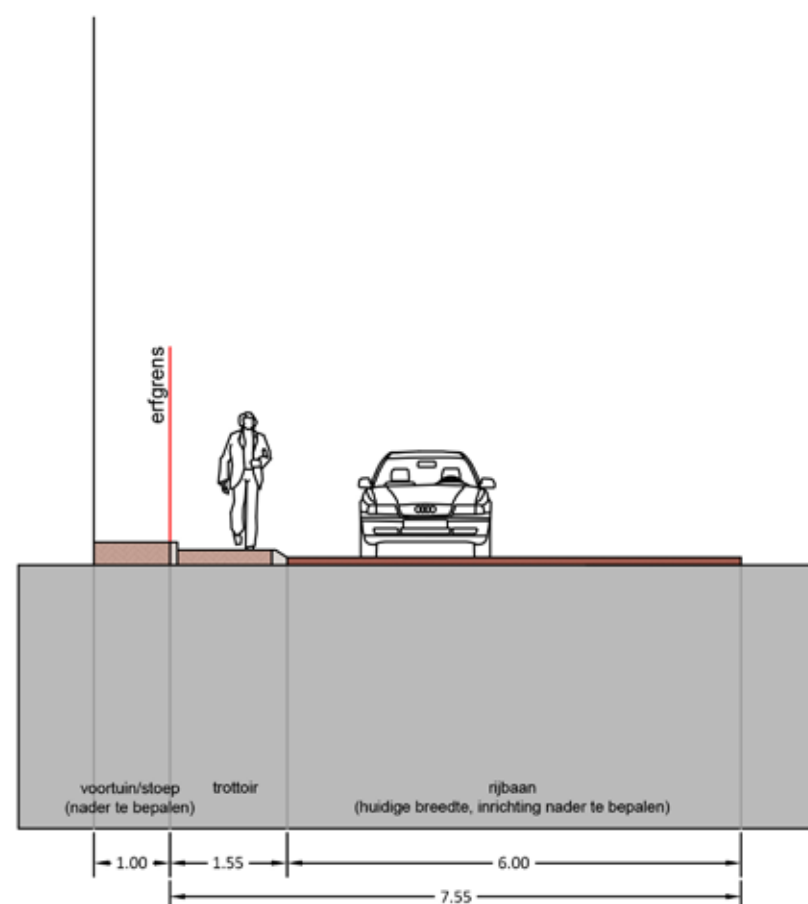
C'



Kering / (zit)banden rond de wadi, mogelijk hergebruikt puin in schanskorf

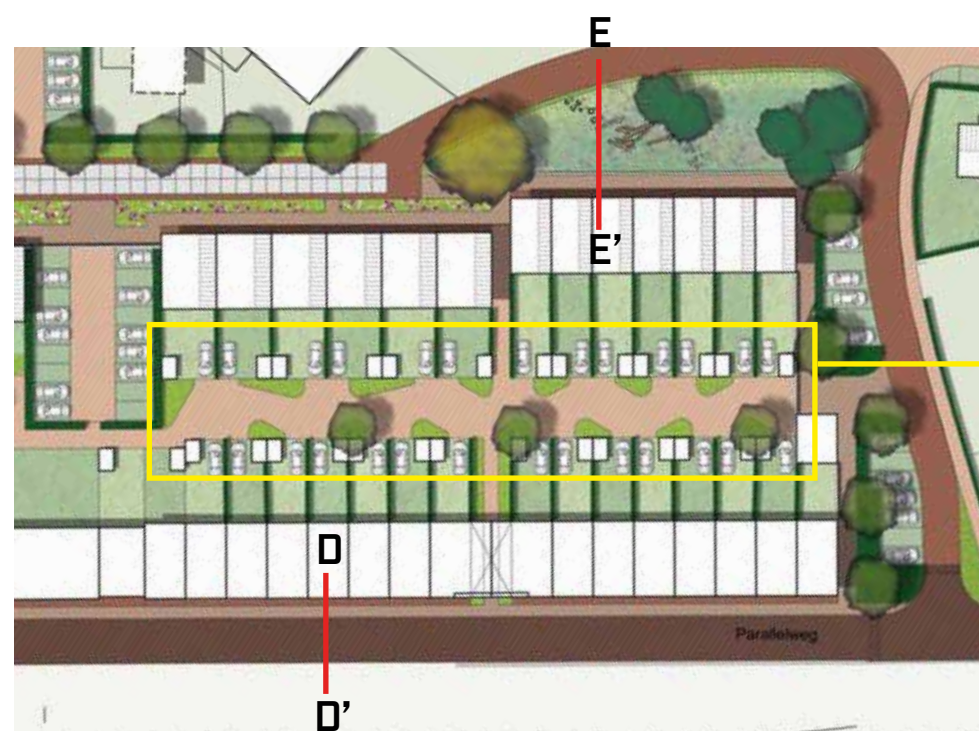
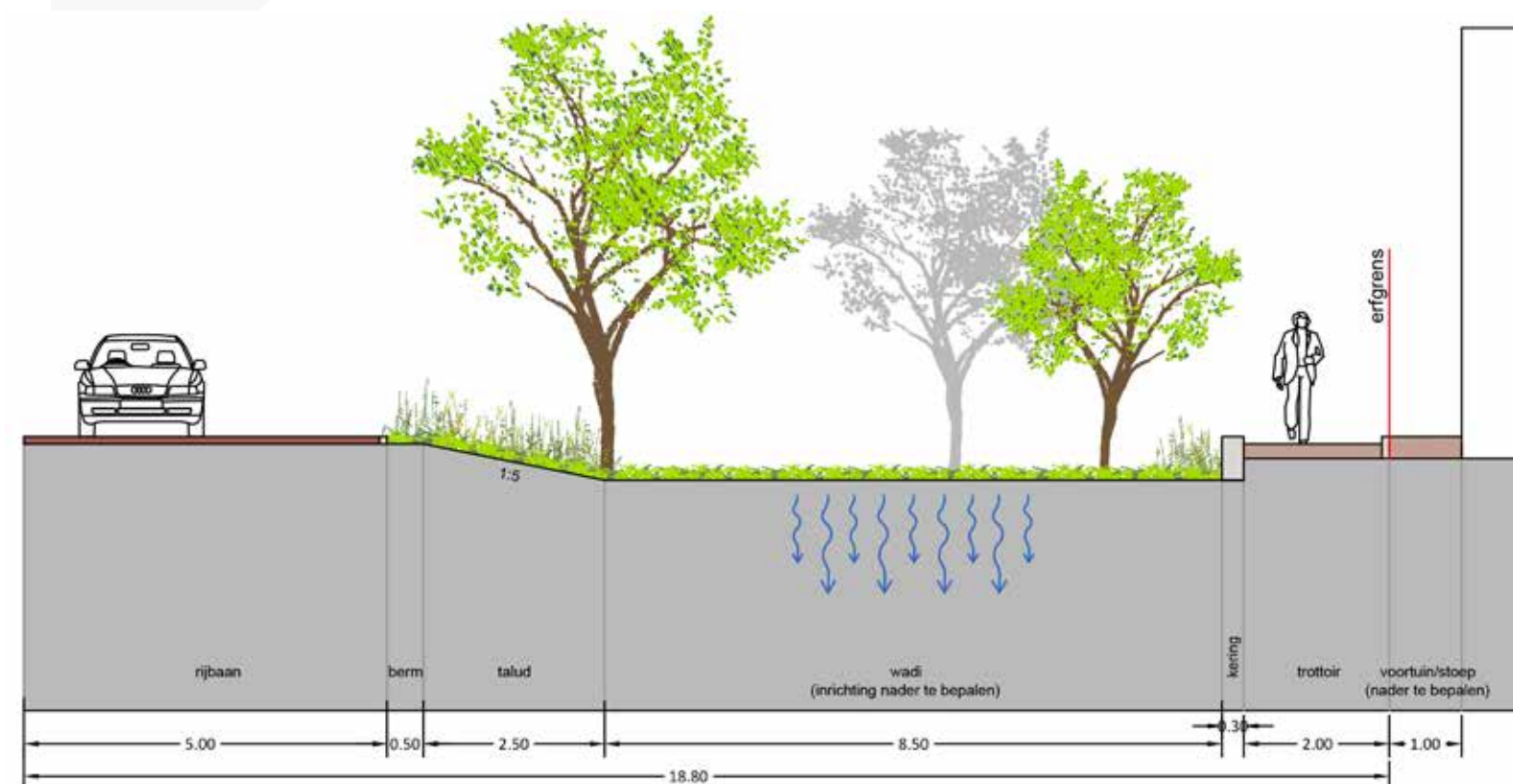
D

D'



E

E'

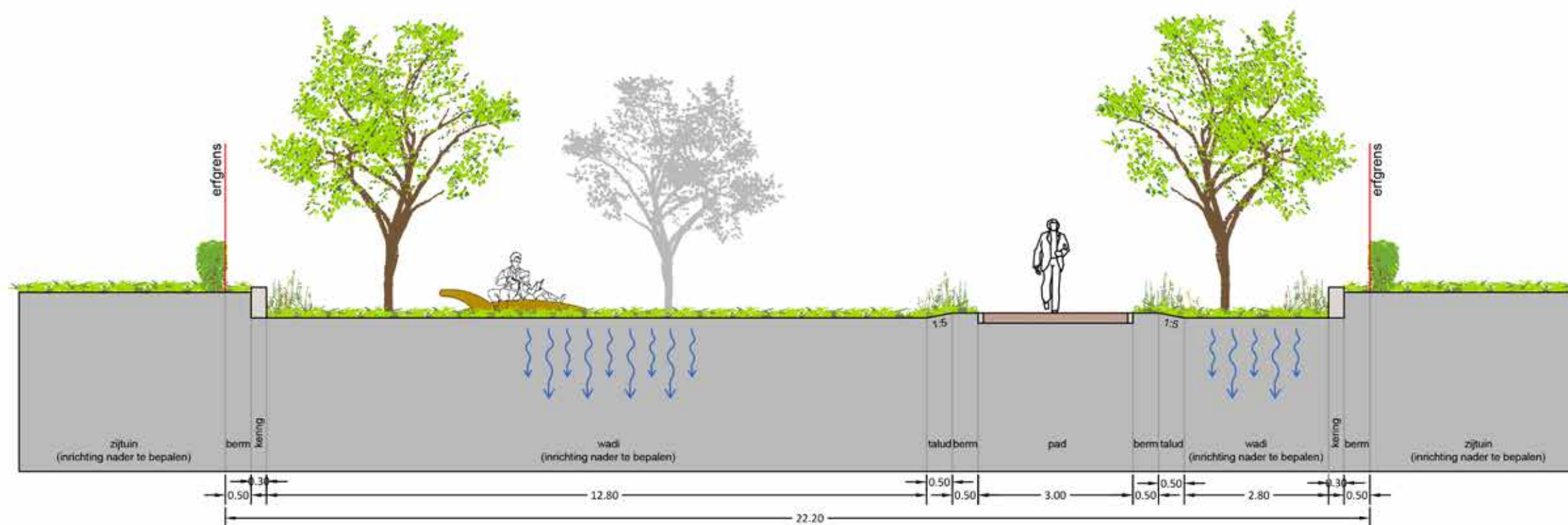


Bergingen met (gevel)groen aan de straatzijde, mogelijk in combinatie met parkeren onder pergola constructie



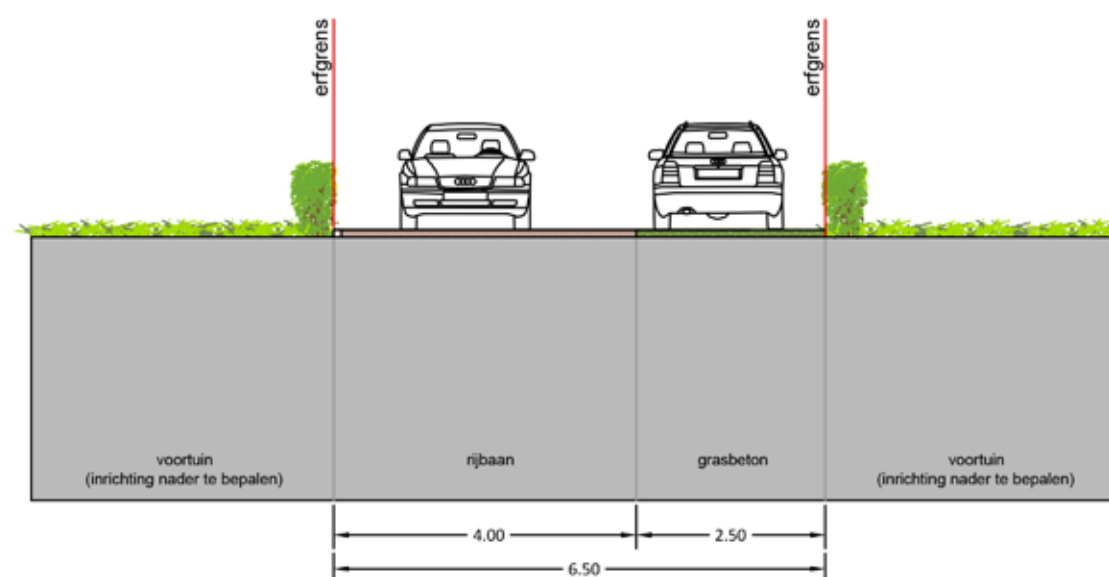
G

G'



F

F'



O & K Haaksbergen // STEDENBOUWKUNDIG PLAN

STEDENBOUWKUNDIGE PLAN O&K//JULI 2022//3120.02//



Ter Steege



GEMEENTE
HAAKSBERGEN



buro ontwerp &
omgeving

