

BEELDKWALITEITSPLAN

APPARTEMENTEN ALBERT CUYPLAAN HAAKSBERGEN

31-03-26 | 25AF005



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES



INHOUD

INLEIDING	
DOEL	3
LEESWIJZER	3
RUIMTELIJKE ANALYSE	
PLANGEBIED	4
HISTORIE	6
OMGEVING	7
TOEKOMSTIGE UITBREIDING	8
KADERS	9
BEBOUWING	9
OPENBARE RUIMTE	13
COLOFON	

01 | INLEIDING

Op de hoek van de Albert Cuyplaan en de Goorsestraat in Haaksbergen stond jarenlang autobedrijf Hartgerink. Het garagebedrijf met showroom en tankstation was meer dan veertig jaar een herkenbaar onderdeel van deze plek. Met het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten ontstaat nu de kans om de locatie een nieuwe toekomstbestendige invulling te geven.

De transformatie van een grotendeels verhard bedrijventerrein naar een woonomgeving betekent een aanzienlijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Waar nu auto's, werkplaatsen en benzinepompen het straatbeeld bepalen, komt nieuwe woonbebouwing die ingebed wordt in een groene setting. Daarmee ontstaat niet alleen ruimte voor woningen, maar ook voor verblijfskwaliteit en een aantrekkelijker straatbeeld. De nieuwbouw dient aan te sluiten bij de behoefte aan eigentijdse woonvormen en dient bij te dragen aan de versterking van de identiteit van deze plek. Door de mix van woontypes en het commerciële plint aan de Goorsestraat, krijgt het gebied een levendig en sociaal karakter.

Doel

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe bebouwing zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan heeft daarmee tot doel de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling te waarborgen door een toevoeging van kwaliteit en een zekere herkenbare samenhang te vragen. In het plan wordt rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving. Het beoogde beeld hangt nauw samen met het stedenbouwkundig plan.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden opgenomen die richting geven aan de toekomstige uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven en verdere terreininrichting in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

Leeswijzer

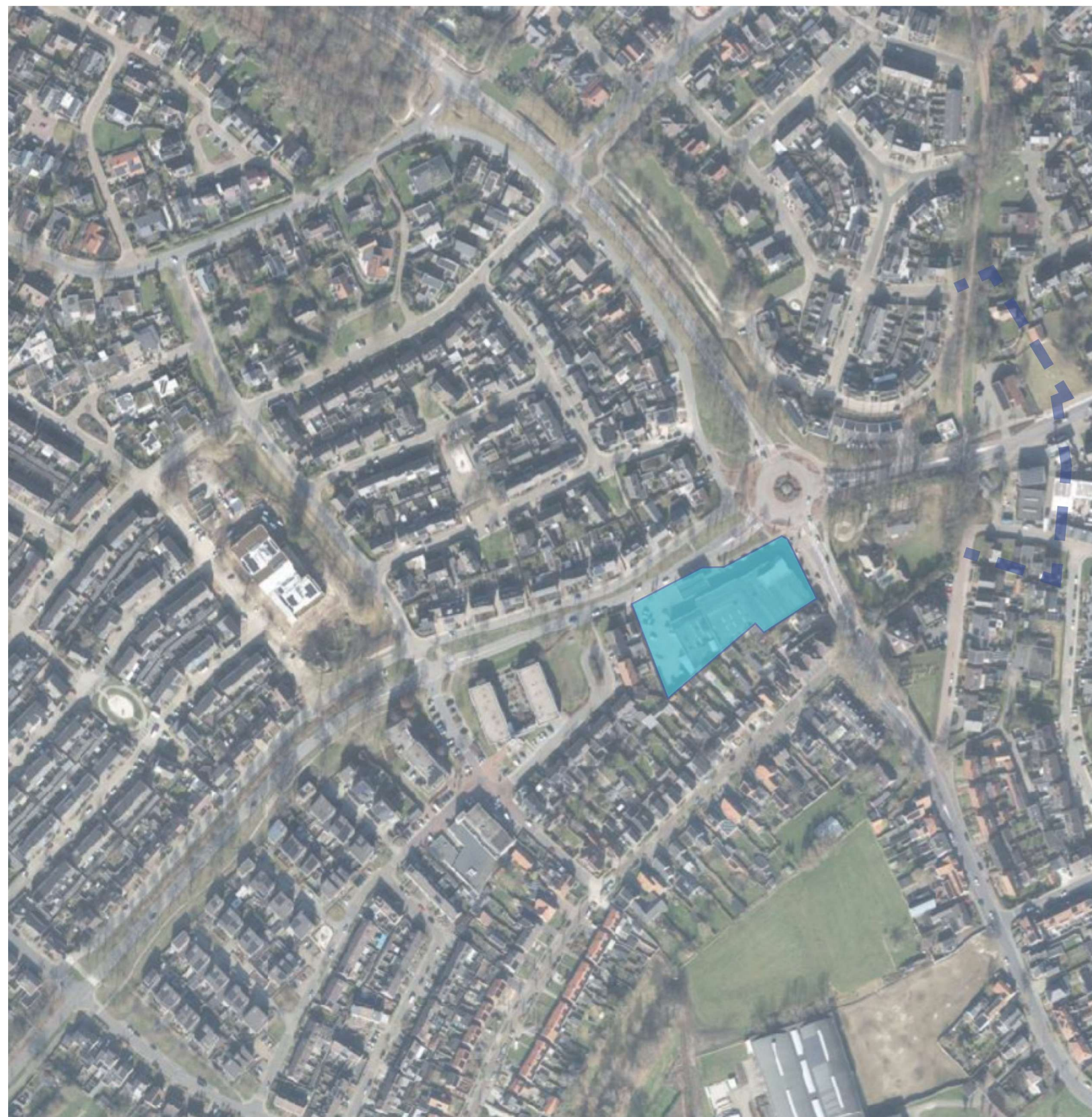
Hoofdstuk 1 vormt de inleiding op de opgave. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke context en analyse daarvan, waaronder de situering en de historie van het gebied. Hoofdstuk 3 schetst de nieuwe toekomstige situatie die in hoofdstuk 4 wordt vertaald in kaders en richtlijnen voor architectuur en ontwerp.

02 | RUIMTELIJKE ANALYSE

Plangebied

Het gearceerde vlak is de locatie voor woningbouwontwikkeling. Het heeft een totale oppervlakte van ongeveer 5.200 m². Alle bouwwerken worden gesloopt.

Met de bouw van de appartementencomplexen met verschillende woonoppervlaktes en commerciële ruimte wordt bijgedragen aan de gewenste woningvoorraad van Haaksbergen.



GOOR

ENSCHEDA



EIBERGEN

Historie

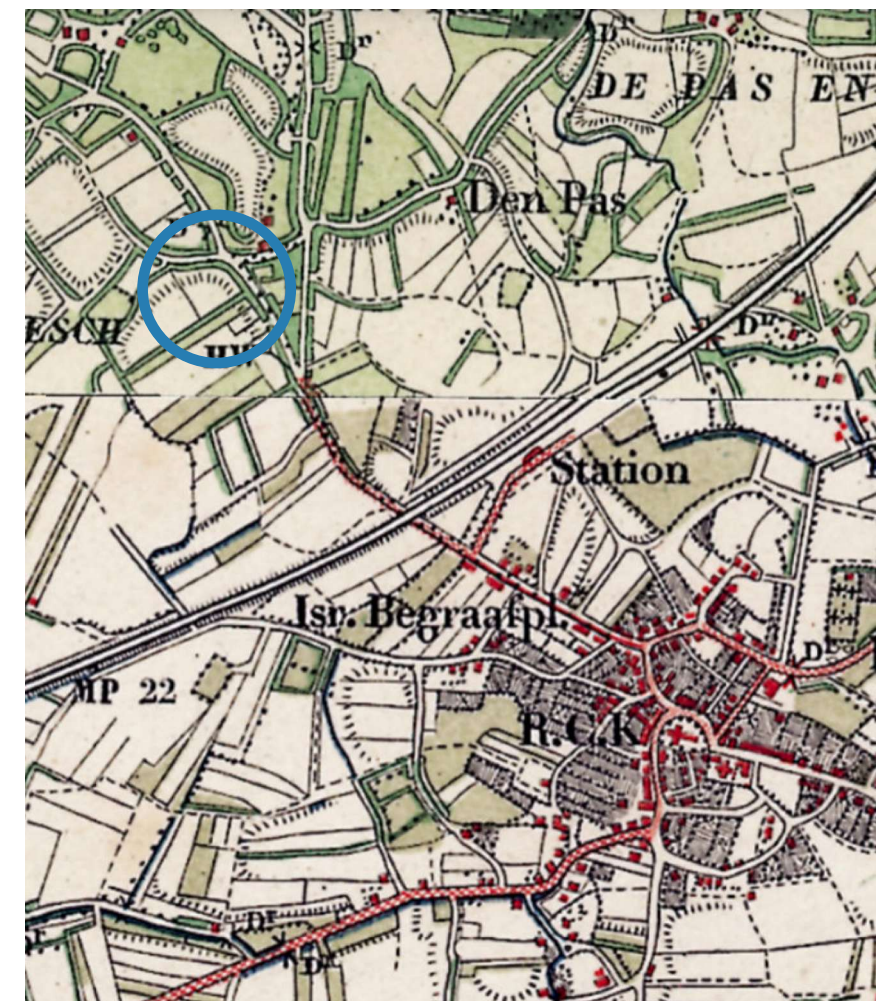
De historische kaarten geven de ontwikkeling van Haaksbergen weer door de jaren heen en de route-structuren die daarop te zien zijn.

Op de kaart van 1900 is de bebouwde kom van Haaksbergen nog ver weg. In het plangebied is de Zienesch zichtbaar en is er weinig bebouwing. Haaksbergen was in die tijd een Twents dorp met een overwegend agrarisch karakter, maar er begonnen ook langzaam veranderingen te komen door industrialisatie en betere verbindingen.

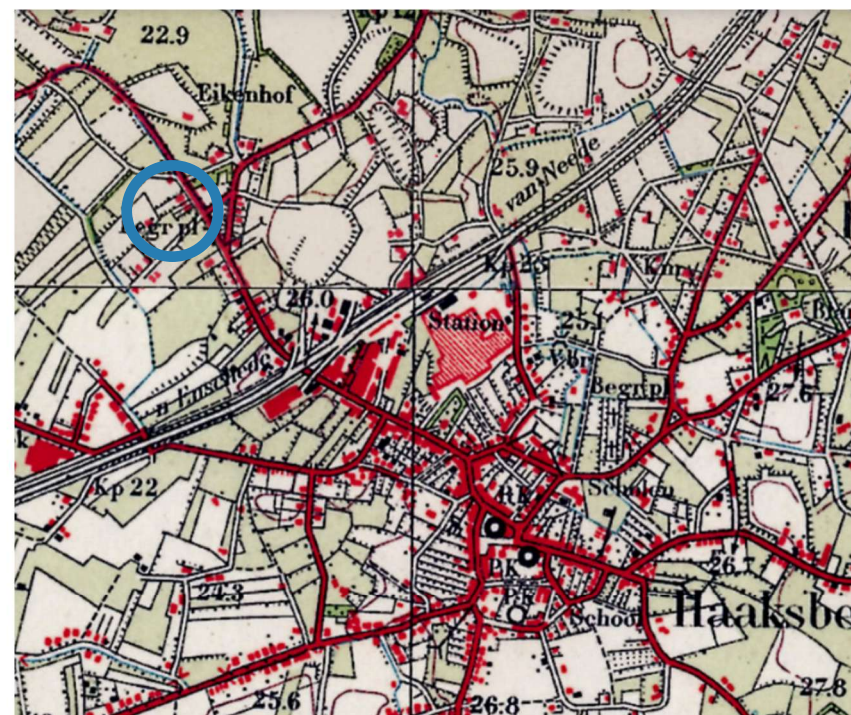
Op de kaart van 1950 is er een verandering te zien in de wegenstructuur, verdichting van bebouwing rondom het centrum, maar ook uitbreidingen van (textiel) industrie en woningen langs wegen in noordelijke richting het spoor over. Het plangebied ligt vooralsnog in overwegend agrarisch gebied.

De laatste kaart is van 1990. In de periode tot 1990 is te zien dat veel woonwijken ontwikkeld zijn en wegen naar een grotere maat en schaal getrokken zijn. De bebouwing in het plangebied is ook in die periode ontwikkeld.

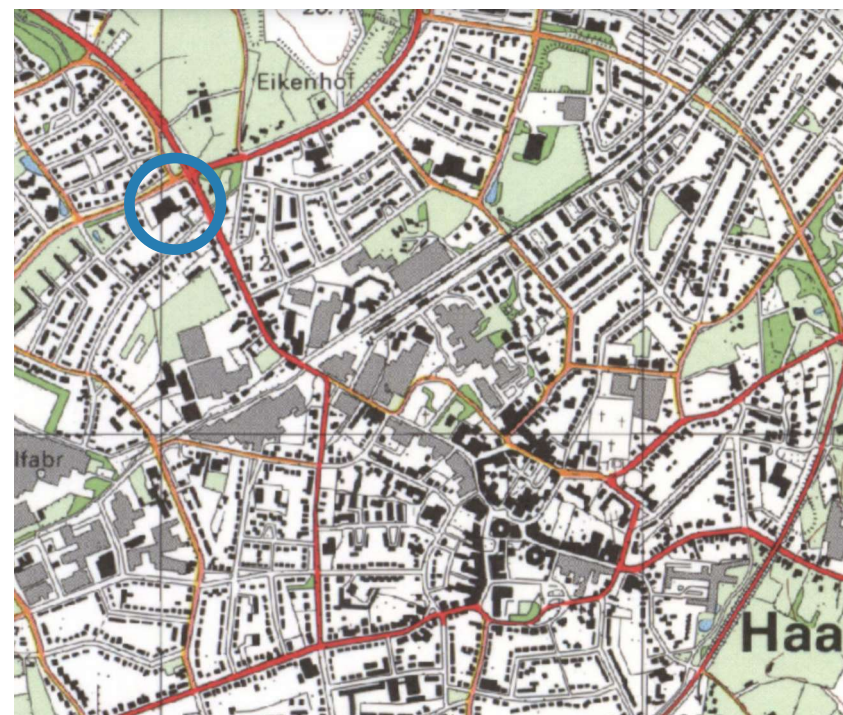
In de periode tot 2010 is de ruimte ten noorden van het plangebied ingevuld met woningbouw en hebben kleinschalige herontwikkelingen en de Goorsestraat en omliggend gebied plaatsgevonden.



1900



1950



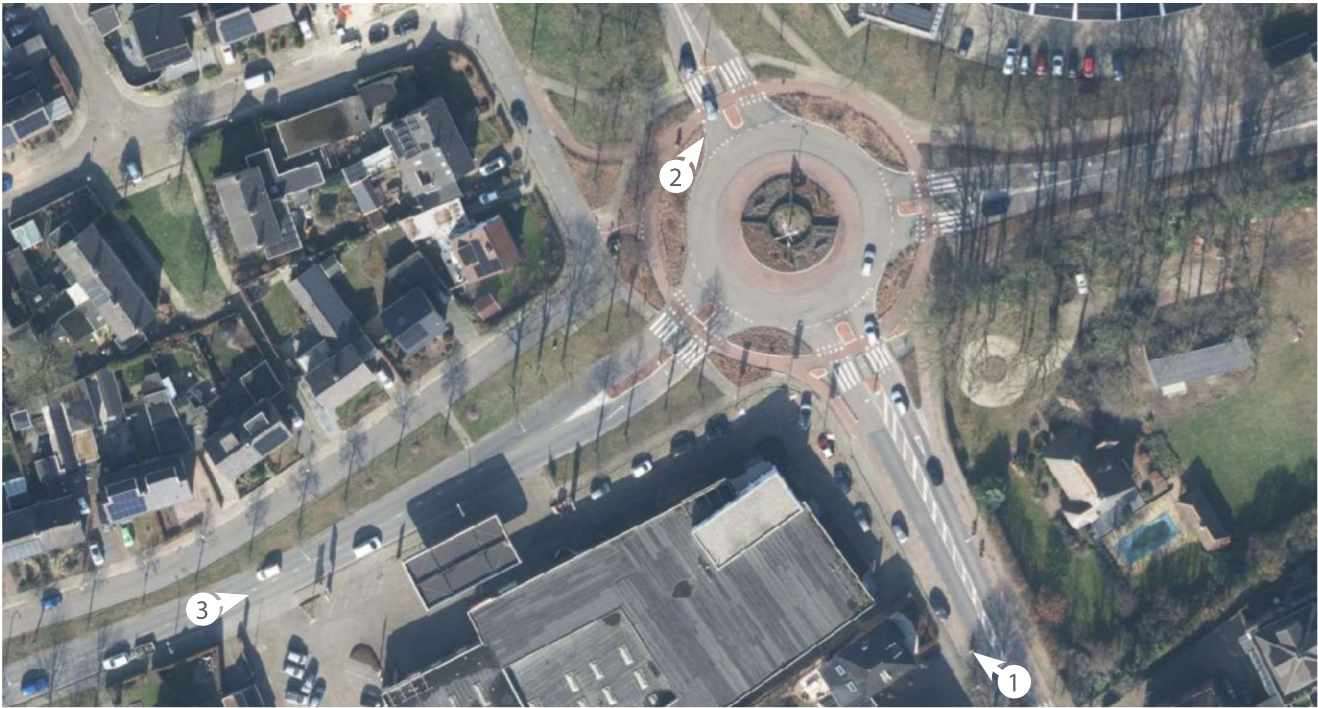
1990



2010

Omgeving

Op de afbeeldingen hieronder zijn enkele impressies van het plangebied en de omgeving te zien. Op de afbeeldingen is een mix van de oudere bebouwingen langs de oudere bebouwingslinten en recentere bebouwingen met een eigentijdse uitstraling, al dan niet gebaseerd op oudere bouwstijlen.



03 | TOEKOMSTIGE INBREIDING

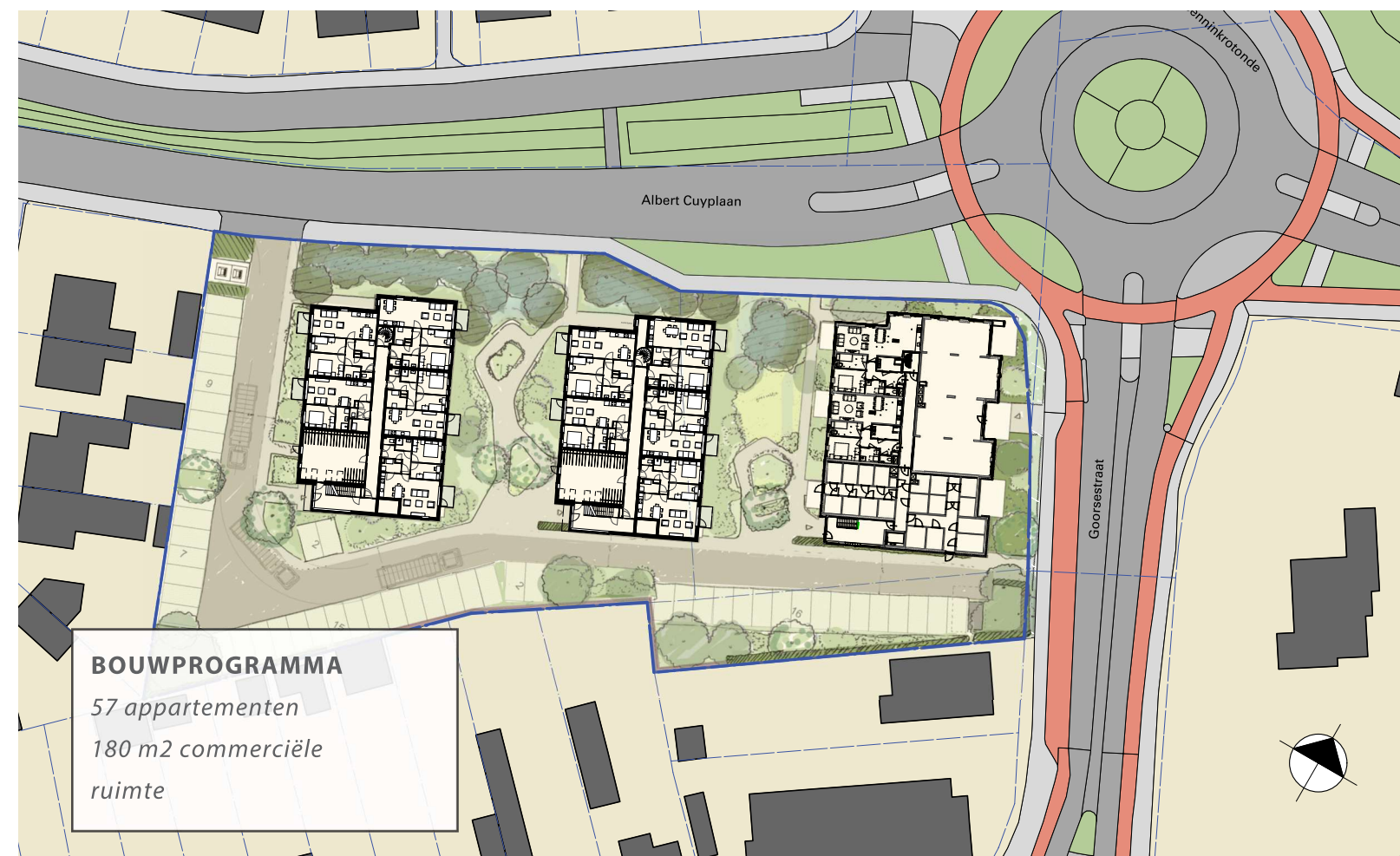
De herontwikkeling van het voormalige garagebedrijf aan de Albert Cuyplaan en Goorsestraat resulteert in drie nieuwe appartementengebouwen die een samenhangend ensemble vormen. De positionering van de gebouwen volgt de bestaande structuur langs de Albert Cuyplaan en sluit logisch aan op de rotonde als markant knooppunt in de stedelijke opbouw van Haaksbergen.

Op de hoek, direct aan de rotonde, wordt een gebouw met hoekaccent gerealiseerd. Dit woongebouw onderscheidt zich door een iets grotere volume en fungeert daarmee als accent in de stedenbouwkundige compositie. Tegelijkertijd is het zorgvuldig afgestemd op de andere twee gebouwen, waardoor een herkenbare familie van bebouwing ontstaat. De geleding en maatvoering zorgen ervoor dat de volumes niet massaal ogen, maar aansluiten bij het bestaande stedelijk weefsel in de omgeving.

Bij de architectonische uitwerking is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de baksteencultuur van Haaksbergen. De gebouwen worden opgebouwd met duurzame materialen en baksteen vormt de basis voor de gevels. Dit zorgt voor een duidelijke relatie met de omliggende bebouwing en versterkt de continuïteit van het straatbeeld. Door variatie in ritmiek, detaillering en kleurstelling ontstaat tegelijkertijd een eigentijdse uitstraling die de locatie een nieuw en toekomstgericht gezicht geeft.

De buitenruimte tussen de gebouwen krijgt een groene, parkachtige inrichting. Dit benadrukt de overgang van een versteend bedrijventerrein naar een woongebied met kwaliteit voor bewoners én omgeving. Parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht aan de achterzijde opgelost, zodat de woongebouwen zich aan de straatzijde in een groene setting presenteren.

SITUATIE BEGANE GROND



Stedenbouwkundig plan (Ontwerp Architecten Voormorgen)

Woningen Albert Cuyplaan, Haaksbergen | H2429 | 1:500 | 30-03-2026 | pag

04 | KADERS

Bebouwing

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig woongebied, dat goed ingepast wordt binnen de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke context. De nieuwe bebouwing, de drie appartementengebouwen hebben een dorpse passende maat en schaal, passend bij de locatie.

De architectuur wordt in harmonie met het gebiedskarakter van Haaksbergen ontwikkeld. De drie appartementengebouwen vormen samen een herkenbaar ensemble, dat door zijn maat, schaal en materialisatie aansluit bij de stedelijke rand van Haaksbergen. Binnen deze samenhang is variatie mogelijk in geleding en detaillering, mits de gebouwen duidelijk familie van elkaar blijven.

Architectuur

- De drie appartementengebouwen vormen een samenhangend ensemble, waarbij het hoekgebouw aan de rotonde het stedenbouwkundig accent vormt.
- De voorgevels van de gebouwen onderling en de voorgevels van ieder complex kennen duidelijke verspringingen in diepte; dit geeft de gebouwen een speels en gelaagd karakter.
- Terugliggende bouwlagen voorkomen massaliteit en zorgen voor

een elegante beëindiging van de volumes.

- Variatie in hoogtes, dieptes en ritmiek in de gevels geeft levendigheid en een menselijke maat.
- Balkons en loggia's zijn geïntegreerd in de architectuur en dragen bij aan de transparantie en woonkwaliteit.

Materiaal- en kleurgebruik

- het gevelmateriaal en metselwerk zijn uitgevoerd in aardetinten in combinatie met natuurlijke materialen;
- Baksteen vormt de hoofdmaterialisatie van de gebouwen.
- De toepassing van warme baksteentinten sluit aan bij de Twentse baksteencultuur.
- Binnen het baksteenpalet wordt variatie aangebracht door metselwerkverbanden, accenten en kleurtonen.
- Lichte materialen en houtaccenten worden toegepast in balkons, geveldelen en de terugliggende bovenste bouwlaag, waardoor een meer open en luchtige uitstraling ontstaat.
- De bovenste bouwlaag van het gebouw(en) met een 4de bouwlaag onderscheidt zich door een lichter materiaalgebruik, wat de beëindiging van de volumes versterkt.
- Gevelgroen of klimplanten kunnen bijdragen aan de parkachtige sfeer en vergroening van de woonomgeving.



Dakrand: aluminium zetwerk

Gevelbekleding: natuurlijk materiaal zoals hout

Balkons met aluminium lamellen hekwerk

Gevelbekleding: metselwerk

Luifel: aluminium zetwerk



dakrand: aluminium zetwerk

luifel: aluminium lamellen

gevelbekleding: natuurlijk materiaal zoals hout

gevelbekleding: metselwerk

borstwering: glas

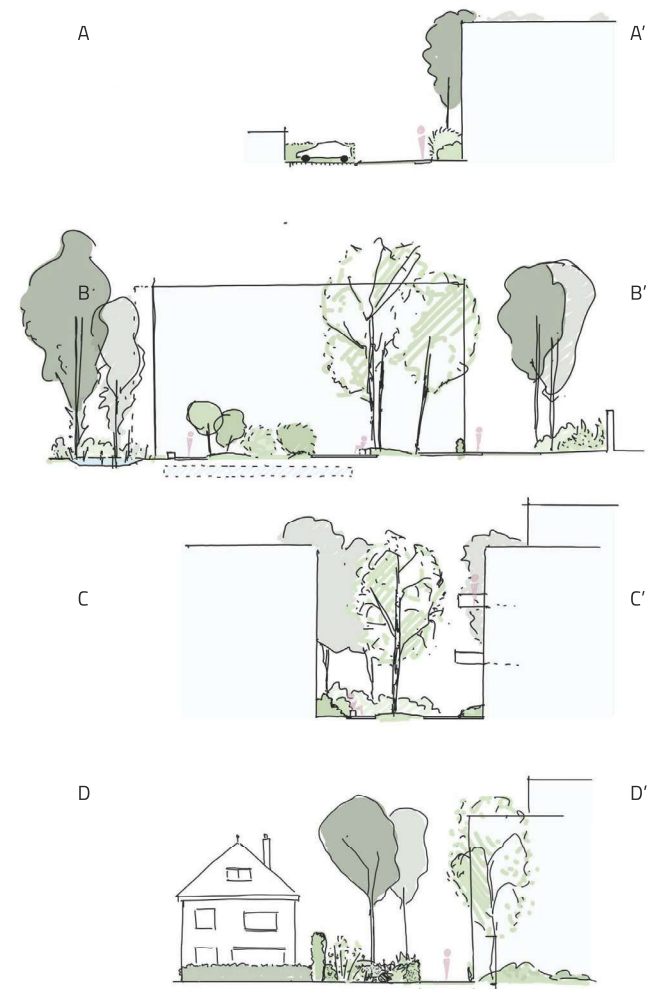
waterslagen: aluminium

balkonvloer: beton



borstwering: aluminium lamellen hekwerk

luifel: aluminium zetwerk



Buitenruimte

De tussenruimtes van de appartementengebouwen krijgen een hoogwaardige, groene inrichting die bijdraagt aan de kwaliteit en beleving van het gehele plangebied. De nadruk ligt op een uitnodigende en zorgvuldig ontworpen buitenruimte, met aandacht voor biodiversiteit, verblijfskwaliteit en sociale interactie. Door het toevoegen van gevarieerde beplanting en het creëren van aangename verblijfsplekken ontstaan informele ontmoetingsruimtes die de sociale cohesie tussen bewoners versterken. Hieronder staan eisen om de kwaliteit van een mooie, plezierige en klimaatadaptieve buitenruimte te waarborgen.

Parkeren

- Parkeren wordt hoofdzakelijk aan de achterzijde van de gebouwen opgelost, waardoor de voorzijde ruimte houdt voor groen en verblijfskwaliteit.
- Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk groen ingepast, begeleid met bomen en omgeven door groen.
- De ontsluiting van het terrein is helder en functioneel, zonder de groene beleving te verstoren.
- parkeerplaatsen kunnen uitgevoerd worden met grasklinkers.

Groene en blauwe zones

- De buitenruimte krijgt een parkachtige inrichting met bomen, hagen, heesters en grasvelden, passend bij de groene identiteit van Haaksbergen.
- De ruimte tussen de gebouwen fungeert als een collectieve verblijfsruimte met aandacht voor ontmoeting en verblijfskwaliteit.
- Aan de westzijde ligt de bebouwing meer verscholen achter groen, waardoor een zachte overgang ontstaat naar de omliggende woonbuurt.
- Het gebied wordt klimaatadaptief ingericht met wadi's, infiltratiekoffers en voldoende grasoppervlak voor waterberging.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk lokaal opgevangen, geïnfiltreerd en zichtbaar gemaakt in de inrichting.
- Zichtlijnen vanaf de Albert Cuyplaan en de Goorsestraat worden begeleid door groen, zodat de gebouwen zichtbaar maar niet dominant aanwezig zijn.



COLOFON

OPDRACHTGEVER	KOOPMANS PROJECTEN BV
PROJECTNUMMER	25AF005
FASE	BEELDKWALITEITSPLAN
ONTWERPTEAM	