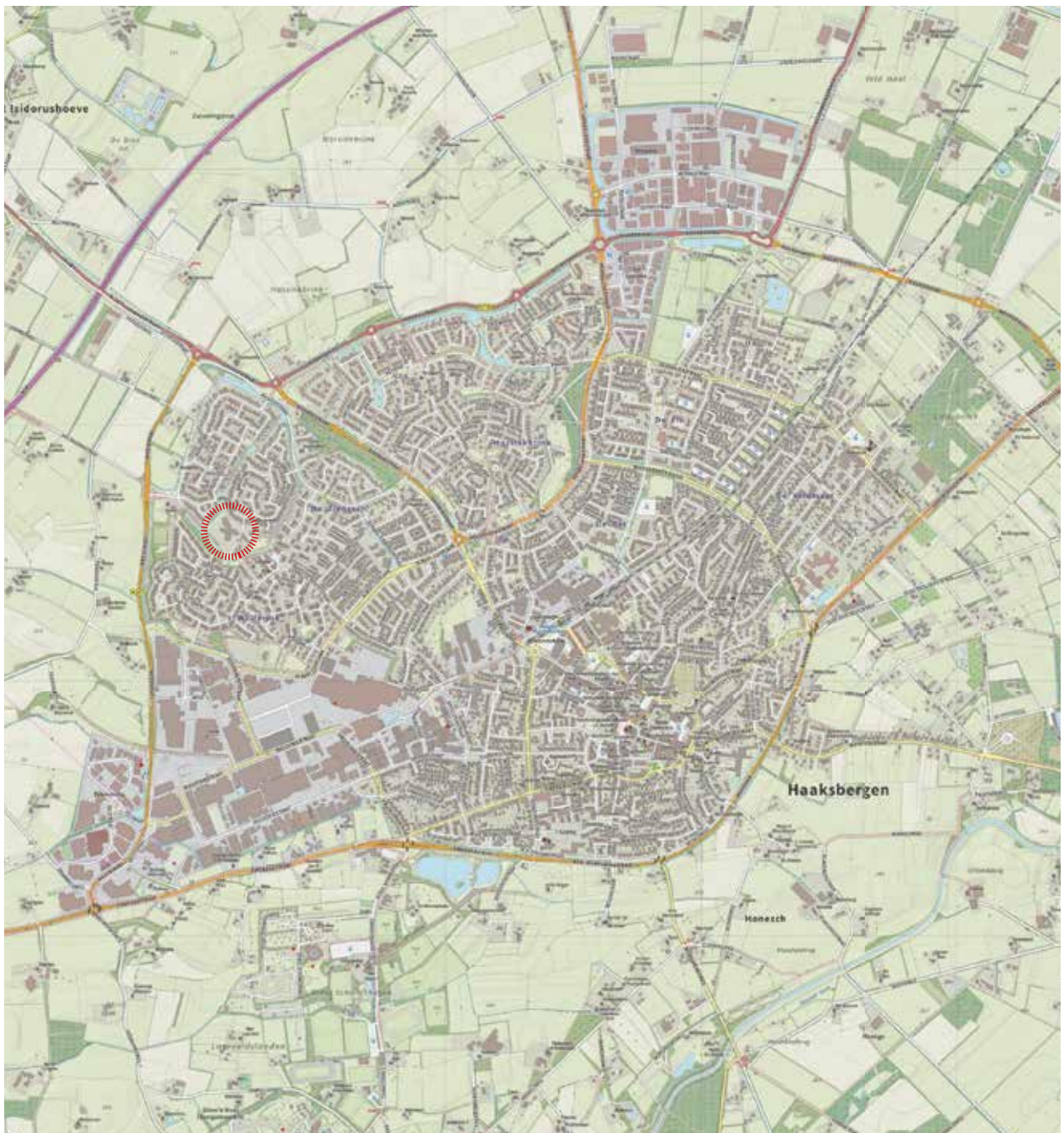


Stedenbouwkundige uitgangspunten

onderwerp Stedenbouwkundige uitgangspunten locatie Holthuizenschool
datum 13 augustus 2025
opstellers Moniek Otten
aan Gemeente Haaksbergen t.a.v. mw. Liesbeth Bijvoet



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

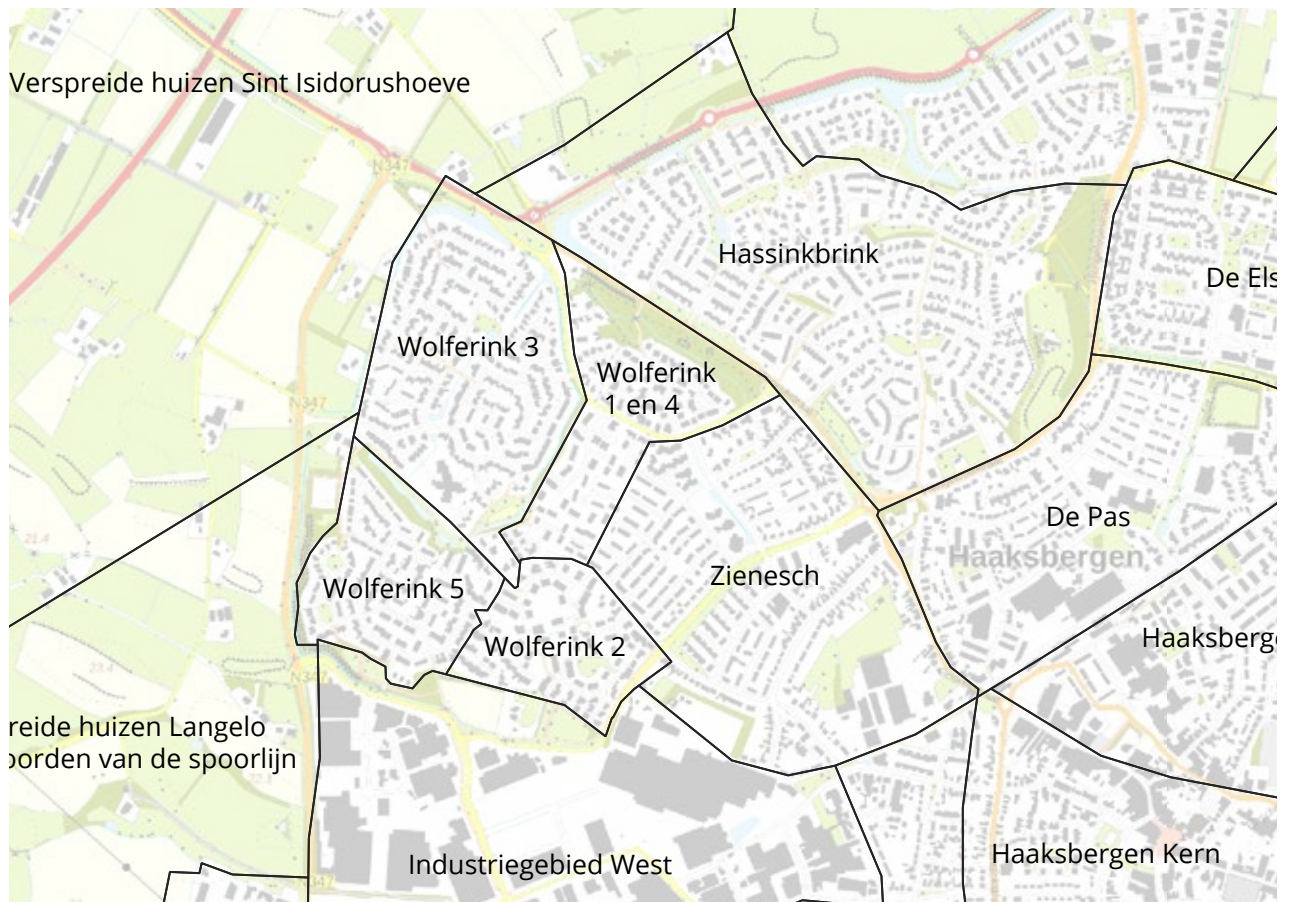
Verzoek

Aan de Holthuiserstraat 12 staat de basisschool Het Palet. Eerder stond deze bekend als basisschool Holthuizen, maar sinds de fusie met de Dr. Ariëns (beide scholen vielen onder het bevoegd gezag van Stichting Keender) heeft deze de naam Het Palet. Zowel de gemeente als Stichting Keender hadden de wens om basisschool Het Palet in één modern nieuw schoolgebouw te huisvesten. Die wens is uitgekomen en op 22 november 2023 is de start bouw gevierd van de nieuwe basisschool op de Dr. Ariënslocatie. De Holthuizen locatie is eigendom van de gemeente en komt medio 2025 vrij voor een nieuwe ontwikkeling.

De gemeente Haaksbergen heeft behoefte aan stedenbouwkundige uitgangspunten, voor de locatie van de voormalige basisschool Holthuizen, waarbij het plangebied op integrale wijze wordt benaderd.



afb.2 luchtfoto plangebieden van Het Palet, waarbij rood de herontwikkelingslocatie is en blauw de locatie van de nieuwbouw (bron: QGIS 2022)



afb.3 Buurten in Haaksbergen

Huidige situatie

De twee scholen die fuseren liggen in de buurten Zienesch (jaren '60-'70) en Wolferink (jaren '70-'80) die in stedenbouwkundige opzet sterk van elkaar verschillen. Daar waar Zienesch de functionele rechtlijnige en efficiënte opzet van de wederopbouw bezit, zijn het later gebouwde Wolferink 2, 3 en 5 een klassiek voorbeeld van de bloemkoolstructuur. De locatie van de voormalige basisschool Holthuizen ligt verborgen tussen de achterkanten van woningen die onderdeel uitmaken van de bloemkoolstructuur. Aan de zuidzijde ligt het plangebied aan de historische groenstructuur langs de Holthuiserstraat.

Het kruisvormige schoolgebouw is een samenstelling van verschillende kleine bouwvolumes van één bouwlaag met zadeldak of zonder dak. Aan alle kanten van het gebouw liggen verharde speelplaatsen. Aan de westzijde van het gebouw is een klein stuk onverhard.

Vanuit de hoofdinfrastructuur is het plangebied zowel te benaderen vanuit de Richterstraat (via de Hondelink) als de Albert Cuyplaan (via de Cornelis Trooststraat). Vanuit beide routes kom je op een parkeerplaats die hoort bij de school. Vanuit de Hondelink wordt de parkeerplaats vanuit een smal inrit tussen twee woningen bereikt (zie afb. 20). Vanuit de Conelis Trooststraat word je langs de groenstructuur van de Holthuiserstraat geleid en vormt de parkeerplaats de keerlus aan het eind van de straat (zie afb. 23). Er zijn drie woningen langs de Holthuiserstraat (10, 10a en 10b) die uitkijken op de school. Daarvan is de ontsluitingsweg afgescheiden met een beplantingszone met grote bomen die horen bij de landschappelijke kamer.

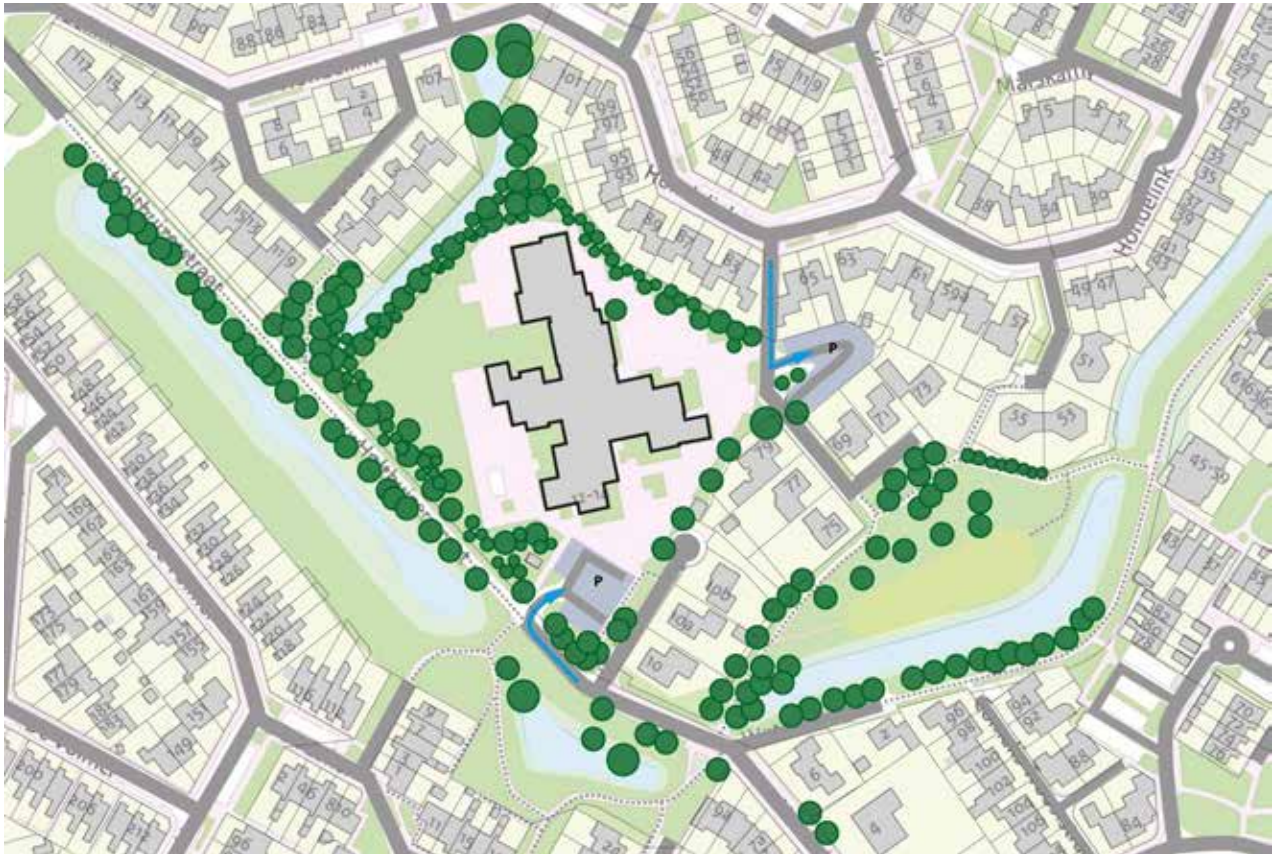
Het plangebied is omrand met een stevige groenzone waarin grote bomen en struiken de schoolpleinen op natuurlijke wijze inpakken. Aan de zuidwestkant grenst het plangebied aan een doorlopende groenstructuur waar ook water is opgenomen.



afb.4 Hoofdontsluiting op wijkniveau.



afb.5 Ontsluiting op buurtniveau.



afb. 6 huidige situatie plangebied

Historie

Op de oudste historische kaart van circa 1860 (afb. 7) is te zien dat er een knooperf net ten zuiden van het plangebied lag. Deze knoop werd vanuit de noordwestzijde ontsloten (huidige Holthuiserstraat) richting Holthuisen. Het plangebied was ook toen al een open plek in een dicht begroeide context, vermoedelijk een persoonlijke es. Rondom het knooppunt (vooral ten noorden en oosten) stonden gebouwen in groepen bij elkaar. Op de kaart van circa 1890 is te zien hoe de Holthuiserstraat verder wordt doorgetrokken richting het spoor en het centrum van Haaksbergen. Langzaam begint zich langs deze weg, vlak bij de spoorlijn, woningbouw te ontwikkelen. Circa 1930 zijn de eerste contouren van het Zwarteland en bedrijvigheid langs het spoor op kaart te zien. De Holthuiserstraat vormde de hoofdroute van wooncluster Barinkshuizen naar het centrum van Haaksbergen. Deze liep via de huidige straten Zwarteland en Werfheegde/Doctor Ariënsstraat naar de Spoorstraat richting het centrum. Aan de noordzijde sloot deze aan op de Brammeloweg - een verbindingsweg tussen de Goorsestraat en de Eibergsestraat. Deze wordt inmiddels doorbroken door de Westsingel en de N18.

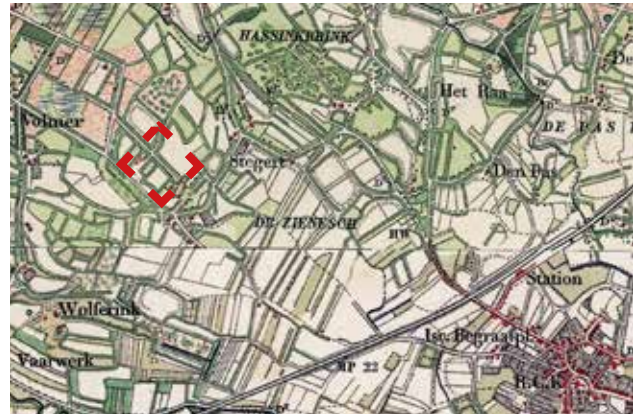
In de jaren '60 '70 werd de Zienesch ontwikkeld en eind jaren '70 '80 de eerste fasen van 't Wolverink. De Holthuiserstraat werd bij de Cornelis Trooststraat afgesneden van zijn historisch verloop. De oude bomen langs de Holthuiserstraat en twee voormalige boerderijen (Holthuiserstraat 4 en Cornelis Trooststraat 112) verwijzen nog naar het buurtschap Barinkshuizen.

Op enkele plekken in 't Wolverink is de historische groenstructuur opgenomen in het huidige stedenbouwkundige plan. Op de meeste plaatsen zijn de langzaamverkeersroutes hierin opgenomen, waardoor er fraaie en snelle verbindingen voor fietsers en wandelaars door de wijk zijn, maar ook een waardevolle water en groenstructuur.

De wijk is bijna uitsluitend opgebouwd uit grondgebonden eengezinswoningen - op een enkele uitzondering na. Doordat de wijk is ontworpen voor gezinnen met kinderen, zijn er twee scholen gemaakt in dit deel van het dorp. De enige andere voorziening is een supermarkt/ HOED aan de zuidzijde van de Albert Cuyplaan.



afb.7 circa 1860



afb.8 circa 1890



afb.9 circa 1930



afb.10 circa 1940



afb.11 circa 1970



afb.12 circa 1980



afb.13 circa 1990



afb.14 circa 2020

(bron: topotijdreis.nl)



afb.15 Structuurvisie 2030, Haaksbergen groenste dorp van Twente, d.d. 2013 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



afb.16 Addendum Structuurvisie 2030, Haaksbergen groenste dorp van Twente, d.d. 2023 concept (bron: gemeente Haaksbergen)

Vigerend beleid

Notitie Inbreidingslocaties 2025 d.d. 1 november 2017

Deze notitie vraagt om welstandsvrij, vrije kavels. Deze visie op de schoollocatie is achterhaald door de Woonvisie en zal daarom niet gevolgd worden.

Woonvisie 'Goed wonen in Haaksbergen' d.d. 25 mei 2023

Er wordt ingezet op de realisatie van woningbouw op de vrijkomende schoollocaties. Door onder andere vergrijzing sluit de huidige woonvoorraad niet aan bij de kleiner wordende huishoudens. Er is behoefte aan levensloopbestendige nultreden appartementen in de sociale huur, vrijesector huur als koop. Denk aan flexibel indeelbare appartementen of grondgebonden woningen. Deze zijn zowel geschikt voor meerdere doelgroepen, ouderen, jongeren en starters. Maar denk ook aan innovatieve woonvormen zoals woon-werk woningen, friends-woningen, woongemeenschappen enz. Bij voorkeur staan deze geclusterd in de buurt van voorzieningen.

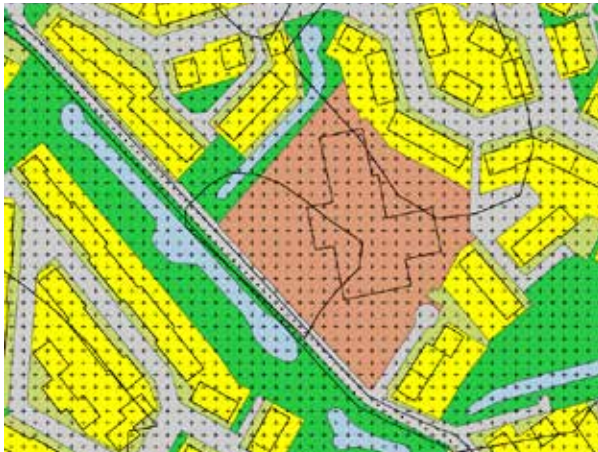
Voor de inbreiding op de locatie van basisschool Holthuizen moet rekening gehouden worden met de volgende uitgangspunten:

- Inzetten op aantrekkelijke en kwalitatieve nieuwbouw die echt iets toevoegt.
- Inzetten op kleine appartementen voor jongeren, waarbij mix met ouderen denkbaar is.
- Inzetten op betaalbare woningen.
- Rekening houden met de 30-40-30 regeling (30% sociale huur, 40% midden huur/betaalbare koop, 30% mix dure huur/koop).

Structuurvisie

Het plangebied valt onder de Structuurvisie 2030 uit 2013. De locatie bevindt zich in een bestaand woongebied langs een historische groenstructuur. De volgende punten zijn daarbij van belang:

- **Versterken van de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur;** Het plangebied ligt aan een historische weg waarvan de kenmerken - zoals de oude bomen en de waterstructuur - van grote waarde zijn voor de plek en zijn historie. Er wordt een stukje landschap de wijk in gehaald, waar door de wijkbewoners veelvuldig gebruik van wordt gemaakt in de vorm van een ommetje. Deze relatie moet daarom behouden blijven en als dat mogelijk is versterkt worden.
- **Verbreden van het aanbod aan woonmilieus;** 't Wolferink bestaat bijna uitsluitend uit grondgebonden woningen in rijen, tweekappers en vrijstaand. De unieke locatie van de school is bij uitstek geschikt voor



afb.17 Vigerend omgevingsplan Haaksbergen Dorp, Boermaten, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune uit maart 2013 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



afb.18 Huidige situatie van de school gezien vanaf de Holtzheimerstraat.

woningtypes dat nog niet in de buurt aanwezig zijn.

- **Op peil houden en concentreren van het voorzieningenniveau;** Er zijn geen voorzieningen of ontmoetingsplekken in de buurt. De schoollocaties hebben een goede spreiding waardoor het aantrekkelijke locaties zijn om de diverse voorzieningen te clusteren. Omdat de school nu verdwijnt kan overwogen worden of een mix van wonen en een kleine voorziening de samenhang van de buurt kan verstreken in de vorm van een ontmoetingscentrum, dagbesteding of buurtkamer.

Addendum structuurvisie 2030

Aan de westgrens van 't Wolferink is een voorkeurlocatie voor een eventuele toekomstige integrale gebiedsontwikkeling opgenomen om te beantwoorden aan de woonbehoefte van Haaksbergen. Hiermee kan de harde grens van het bebouwde gebied en het landschap worden verzacht en verbeterd.

Voor de ontwikkeling van de schoollocatie betekent dit dat er in dit gebied uitbreidingsruimte voor extra woningen is aangemerkt.

Omgevingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het omgevingsplan Haaksbergen Dorp, Boermaten, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune uit maart 2013. De kavel is maatschappelijk bestemd met bouwvlak ter plaatse van het huidige schoolgebouw waarop een maximum bouwhoogte van 6 meter geldt. Aan de noordoost en zuidwestzijde van de kavel is een zone aangegeven met hoge archeologische verwachting.

Woon-zorg visie Haaksbergen januari 2023

Door onder andere de dubbele vergrijzing en extramuralisering neemt de doelgroep kwetsbare inwoners toe. Om bewoners van Haaksbergen zo lang mogelijk 'thuis' kunnen laten wonen moet dit vraagstuk integraal worden bekeken en samengewerkt. De knelpunten in Haaksbergen waarbij de schoollocatie een betekenis kan hebben zijn met name:

- Voldoende aangepaste woningen en behoefte aan (extra) woningen voor specifieke zorgdoelgroep (zoals beschermd wonen);
- Betere betaalbaarheid van woningen voor bepaalde zorgdoelgroep.

De focus ligt hierbij op ouderen (75+) waarbij ook de 50+-ers in beeld zijn als secundaire groep en mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, waarbij ook zorgafhankelijken met psychiatrische diagnose horen. In de visie Haaksbergen wordt daarbij gesproken over specifieke woonvormen of woonconcepten. Denk daarbij aan:

- Variatie aan woon-zorgaanbod;
- Stimuleren collectief particulier opdrachtgeversschap;
- Onderzoek in samenwerking met de woningbouwvereniging (Domijn).

Door toepassing van het afwegingskader kan bekeken worden of de locatie van de voormalige Holthuizenschool mogelijkheden biedt voor - een combinatie van - wonen en/met zorg.

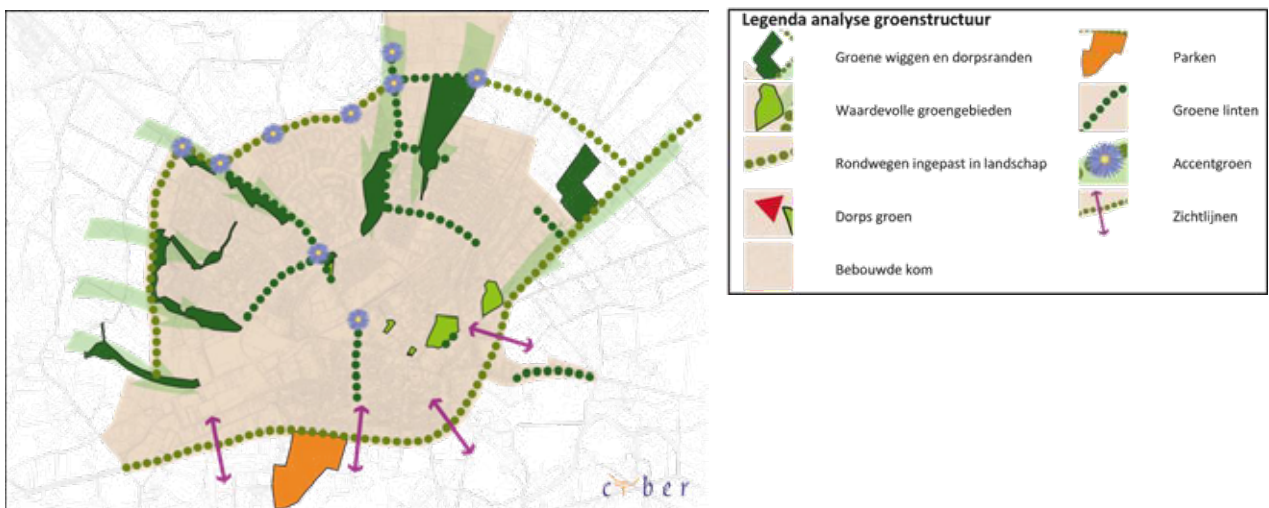
Groenvisie 'Samenwerken aan de groene toekomst van Haaksbergen' april 2012

Groen is om verschillende redenen van waarde in een woonomgeving. Het geeft karakter, bevordert de gezondheid, verbetert de leefbaarheid, de woonprijs van de woningen stijgen, het bergt en zuivert water, zet CO2 om in zuurstof en vormt een leefruimte voor planten, dieren en insecten.

Het groene karakter van de Holthuiserstraat kan als wijk- en buurtgroen worden gezien. Cultuurhistorisch is het op schaal van het dorp van waarde.

- *Op schaal van het dorp* vormt de Holthuiserstraat een verweving met het buitengebied door de lommerijke overgang van oude boomstructuur die als groene wig het dorp inloopt. Deze moet worden behouden. Inwoners ervaren het dorpse karakter en het overgangsgebied van bebouwde kom naar landelijk gebied als aantrekkelijk en belangrijk. Het vormt een waardevol recreatief uitloopgebied.
- *Op schaal van de wijk* geeft het groene karakter van de Holthuiserstraat een eigen identiteit aan de wijk. Het groen kan uitstekend gecombineerd worden met andere functies, zoals waterberging en spelen.
- Ecologisch groen(beheer) is een kans om meer diversiteit te realiseren in de groene wiggen.
- Groenadoptie door inwoners is een kans om de sociale cohesie in een buurt te versterken.

Voor de ontwikkeling van de schoollocatie betekent dit dat de hoge waarde van de bestaande groenstructuur behouden moet worden. De toekomstige nieuwbouw van deze locatie mag hieraan geen afbreuk doen of verstoren.



afb.19 Analyse groenstructuur Haaksbergen (Bron: Groenvisie 'Samenwerken aan de groene toekomst van Haaksbergen' april 2012).

Visie op de plek

Een passende inpassing in het bestaande stedelijke weefsel om te school te vervangen kan op verschillende manieren in verschillende concepten. Kenmerkend hierbij zou moeten zijn dat deze op een collectieve basis rust, wat betekent dat zowel de bebouwing als de buitenruimte als collectief eigendom gemeenschappelijk gebruikt en beheert worden. Hierbij is het streven dat er in zowel functie als bebouwingsvolume een goede relatie met de wijk wordt gecreëerd.

De voorkeur voor een collectieve basis komt voort uit het feit dat de locatie een geïsoleerde plek binnen de woonwijk is, die ligt aan een waardevolle natuurlijke (en historische) route. Het schoolgebouw ligt in het midden van een oude landschappelijke kamer - waarvan de randen voorzien zijn van bomen, struiken en waterlopen. De plek vormt daardoor een uniek stukje landschap midden in een woonwijk. Deze bestaande kwaliteit kan het beste bewaard blijven en versterkt worden als er een gemeenschappelijk eigenaarschap wordt georganiseerd. Eigenaarschap kan bijdragen tot een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid. Deze verantwoordelijkheid zou moeten regelen dat de randen van de landschappelijke kamer intact blijven en worden versterkt.

Zorg voor, en handhaving van, de landschappelijke kamer betekent dat nieuwe bebouwing niet de randen van de kamer opzoeken, maar zich vanuit het midden positioneert. Nieuwe bebouwing krijgt daardoor een alzijdig karakter, waardoor woonvormen met een collectief karakter uitermate geschikt zijn. Bij voorkeur aangevuld met collectieve maatschappelijke functies zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke huiskamer. In de nabije toekomst kunnen maatschappelijke functies anticiperen op de huidige vergrijzing van het gebied, in de toekomst mogelijk op verjonging.



afb.20 Visie op het plangebied. Ontwikkelingen binnen de landschappelijke kamer, zonder de randen aan te tasten.

- ontwikkelgebied binnen groene kamer
- ▶ aanhechting groen kamer

Als de randen van de landschappelijke kamer versterkt worden, wordt de aanleiding om een uniek op zichzelf staande ontwikkeling te maken vergroot. De onafhankelijkheid wordt versterkt, maar de bereikbaarheid blijft hetzelfde. Het aanzien van de locatie wordt voor de omgeving hierdoor niet erg verandert.

De landschappelijke kamer vraagt ook om een natuurlijke wijze van afwateren. Aan de noord- en zuidwestzijde zitten doorlopende beken waarop dit te realiseren is. Op deze wijze vormen de randen een collectief eigendom, waarop aanwezige en nieuwe (langzaam) verkeerroutes aangesloten kunnen worden.

Om tot een passende invulling van het plangebied te komen kunnen de stedenbouwkundige uitgangspunten worden aangehouden die mede tot stand zijn gekomen door de inbreng uit het participatietraject met omwonenden.

In het participatietraject vanaf maart 2025 zijn uitgangspunten verkent en wensen vanuit de buurt geïnventariseerd. In de bijeenkomsten zijn de basis uitgangspunten (beleid, visie en doelgroepen) vanuit de gemeente toegelicht en is in werkvorm de inbreng van de buurt opgehaald en verwerkt in de stedenbouwkundige uitgangspunten. Denk hierbij aan de ontsluiting van het ontwikkelgebied met de verschillende verkeerstypes, behoudt en versterking van het groen, de toegankelijkheid van het plangebied, de bestaande waterstructuur, bouwtypologie, woonprogramma en bouwvolume.



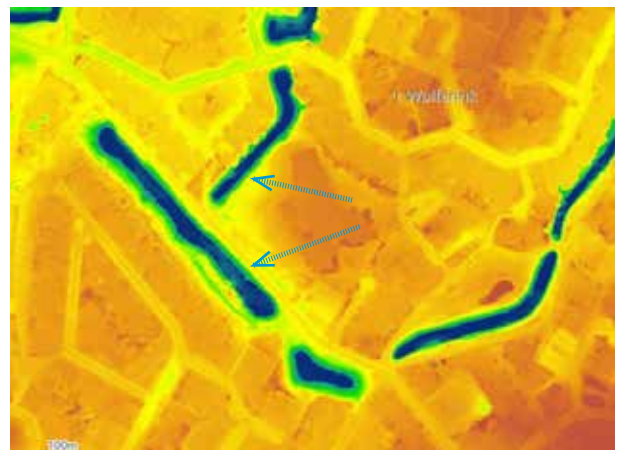
afb. 21 Inrit vanaf de Holthuiserweg naar de parkeerplaatsen.



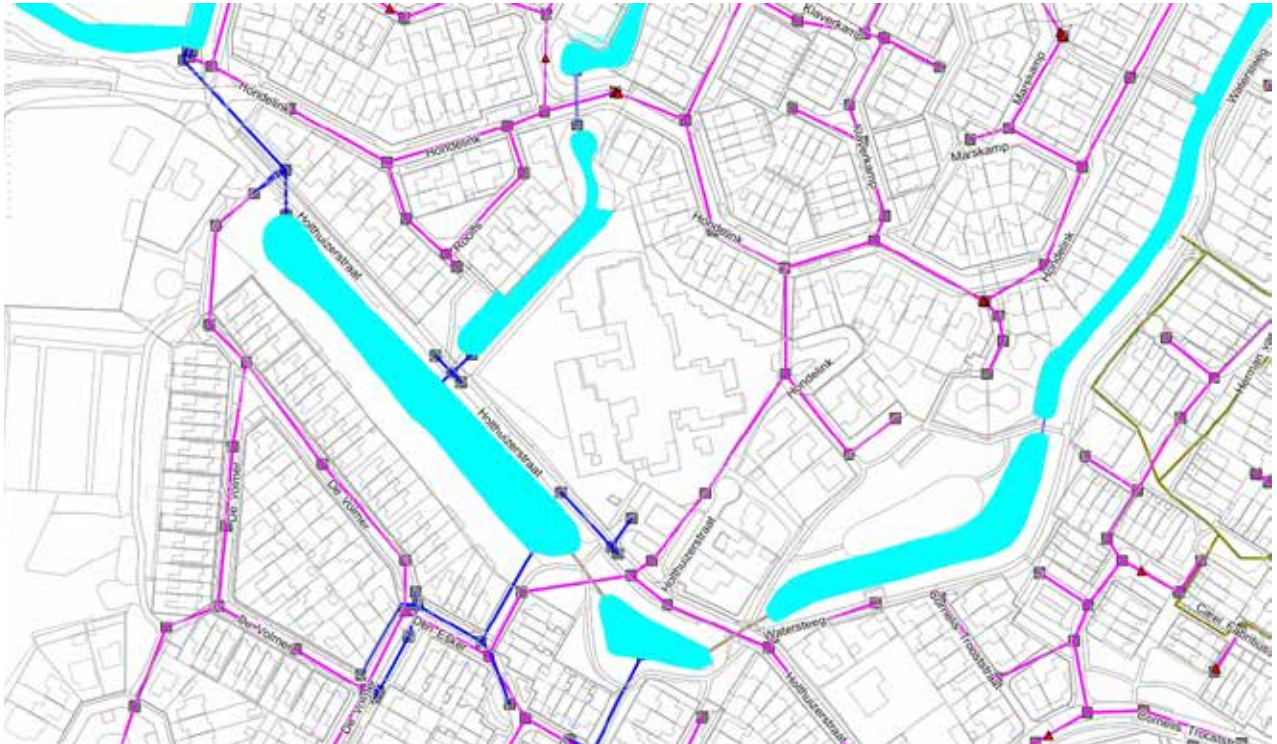
afb. 22 Inrit vanaf de Holthuiserweg voor de ontsluiting (met keerlus) van huisnummers 10, 10a en 10b.



afb. 23 Inrit vanaf de Hondelink naar de school, de parkeerplaatsen en de Hondelink 69 t/m 73 (bron: <https://www.google.nl/maps/>).

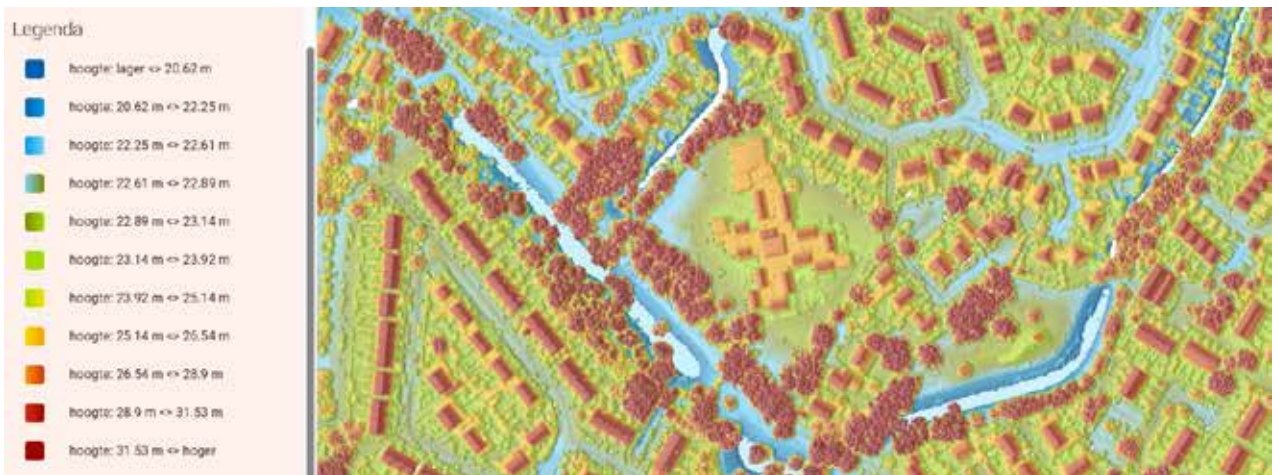


afb. 24 Landschappelijke hoogtekarte waarop te zien is dat het water vanaf de ontwikkellocatie richting het westen stroomt (bron: <https://www.ahn.nl/ahn-viewer>).



afb.25 Rioleringsplan (bron: gemeente Haaksbergen).

- Roze = gemengd rioolstelsel
- Lichtblauw = vijvers/ waterlopen waterschap
- Donkerblauw = hemelwater riool/ duikers
- De bruine lijnen tussen de vijvers zijn ook duikers.



afb.26 Stedenbouwkundige hoogtekaart (bron: <https://www.ahn.nl/ahn-viewer>).

Concept Losse Blokken



afb.27 concept Losse Blokken

Als conceptueel uitgangspunt is er een voorkeur voor een groep losse gebouwen, die samen een ensemble vormen en de buitenruimte delen. Hierbij zijn verschillende afmetingen van gebouwen mogelijk voor verschillende doelgroepen. 't Kempke is hiervoor een goed voorbeeld voor een specifieke doelgroep. Diversiteit in vormgevingen is denkbaar mits een ensemble ontstaat waarmee de architectuur de onderlinge relatie vormt (verscheidenheid binnen eenheid).

Er wordt zo weinig mogelijk verharding toegepast. Private buitenruimtes zijn veranda's of (in pandige) balkons (of platte daken).



afb.28 Referentie modulaire woningbouw 't Kempke, Haaksbergen, Architecten Voormorgen (bron: <https://www.architectenvoormorgen.nl/wonen/>)



afb.29 Luchtfoto modulaire woningbouw 't Kempke (bron: QGIS)



afb.30 Opbouw hoogte binnen plangebied (lichte kleur is aansluitend op de omgeving, donkere kleur is maximaal 14 meter)

Stedenbouwkundige uitgangspunten concept Losse Blokken

Concept plangebied

- Behoudt de groene uitstraling van de plek. Vorm daarmee een aanleiding de groene ommetjes in de omgeving uit te breiden;
- Varieer binnen een eenheid met woningtypes
- Voeg ten minste één functionele ruimte toe ten gunste van de buurt. Bestemd als openbare ontmoetingsmogelijkheid;
- Varieer met verschillende bouwvolumes;
- Ontwerp binnen één idioom.
- Benader de locatie alzijdig.

Stedenbouwkundige structuur

- Stel een ensemble samen uit vier of meerdere bouwvolumes;
- Zoek aanleidingen in de gebouwde omgeving voor de plaats en oriëntatie van de bouwvolumes. Denk hierbij aan aansluiten op bestaande bebouwingsrichtingen of belangrijke routes;
- Sluit met de bouwvolumes aan op de aangrenzende woonbuurt, die is twee bouwlagen met kap. Hierbij zijn hogere accenten denkbaar (zie afb. 30);
- Oriënteer levendige voorgevels richting de openbare ruimte en richting de randen van de landschappelijk

groen kamer;

- Privatiser buitenruimtes als smalle zones langs de gevel, uitgevoerd als veranda of gelijkwaardig;
- Oriënteer de hoofdentree's van de bouwvolumes op een centrale openbare plek;
- Pas de volledige bebouwingsopgave zorgvuldig in de landschappelijke kamer, inclusief parkeren en benodigde bijgebouwen, zodat deze zijn karakter houdt;
- Let op de menselijke maat.

Openbare ruimte

- Maak de gemeenschappelijke openbare ruimte toegankelijk en doorwaadbaar vanaf de randen van de landschappelijke kamer, aansluitend op bestaande routes;
- Voorzie de openbare ruimte van inrichtingselementen die ontmoeten en verblijf stimuleren. Bestemd voor zowel de nieuwe bewoners als de buurt;
- Voeg een speelplekken in;
- Oriënteer hoofdentree/entrees op openbare ruimte, niet zijnde parkeerplaatsen;
- Vermijd blinde gevels aan de openbare ruimte;
- Pas beplanting als erfafscheidingen toe waar een afscheiding nodig wordt geacht. Vermijd gesloten en ontsierende erfafscheiding zichtbaar vanaf de openbare ruimte;
- Voorzie de locatie van een plek voor (ondergrondse) afvalcontainers.

Infra en parkeren

- Handhaaf vanaf de Hondelink de bestaande toegangsweg (A) uitsluitend voor de huisnummers 69 t/m 79. Hiermee wordt tevens de bestaande parkeerplaats ontsloten (afb. 31) en wordt benut voor nooddiensten. Gebruik de bestaande toegang van de huidige parkeerplaatsen (B) aan de Holthuizerstraat als hoofdontsluiting van het ontwikkelgebied. Gebruik de langzaamverkeersroute Holthuizerstraat (C) vanaf de noordzijde als toegang voor nooddiensten;
- Richt de parkeerplaats vanaf de Hondelink opnieuw in ten gunste van het openbaar groen. Minimaal 19





Wonen

functie	centrum	schil centrum	rest bebouwde kom	Buiten-gebied	eenheid	opmerkingen
Koop, huis, vrijstaand	1,60	1,70	2,05	2,30	woning	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	1,50	1,60	1,95	2,10	woning	
Koop, huis, tussen/hoek	1,30	1,50	1,85	2,00	woning	
Koop, appartement, vrije sector, >100 m ² bvo	1,40	1,50	1,85	2,00	woning	
Koop, appartement, vrije sector, 75-100 m ² bvo	1,20	1,30	1,45	1,60	woning	
Koop, appartement, vrije sector, <75 m ² bvo	1,10	1,20	1,45	1,50	woning	
Huur, huis, vrije sector	1,10	1,30	1,45	1,60	woning	
Huur, huis, sociale huur	0,90	1,00	1,25	1,30	woning	
Huur, appartement, vrije sector, >100 m ² bvo	1,10	1,30	1,45	1,50	woning	
Huur, appartement, vrije sector, 75- 100 m ² bvo	0,80	0,90	1,15	1,20	woning	
Huur, appartement, vrije sector, <75 m ² bvo	0,70	0,80	1,05	1,10	woning	
Huur, appartement, sociale huur, >100 m ² bvo	0,80	0,90	1,15	1,20	woning	
Huur, appartement, sociale huur, 75- 100 m ² bvo	0,70	0,80	1,05	1,10	woning	
Huur, appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	0,60	0,70	0,95	1,00	woning	
Huur, appartement, vrij sector of sociale huur, <30 m ² bvo	0,40	0,45	0,65	0,70	woning	
Aanleunwoning/serviceflat	0,85	0,90	0,95	1,10	woning	
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	0,35	0,45	0,55	0,60	woning	

Stedelijkheidsgraad	centrum ¹	schil centrum	rest bebouwde kom	buitengebied
Matig stedelijk	0,1	0,1	0,15	0,2

afb.32 Parkeer norm en aandeel bezoekers volgens 'Nota Parkeernorm Haaksbergen 2024 en verder' d.d. 13 november 2024.

parkeerplaatsen opnemen;

- Stel een parkeerbalans op volgens de parkeernorm. Geef daarbij duidelijk het aandeel en de locatie van het bezoekersparkeren aan;
- Voeg (een deel van het) parkeren in langs de noordoost grens (aan achtertuinen langs de Hondelink) met behoud van de groene kamer. Pas parkeerkoefers in vanaf autoluwe gemeenschappelijke openbare ruimte. Auto's zijn te gast, rijbanen zijn tevens wandelpaden, fietsroutes en speelplekken;
- Voorzie een parkeerkoefter van voldoende beplanting, zodat voldoende schaduw (minimaal 30%) op de bodem valt;
- Pas uitsluitend noodzakelijke verharding toe;
- Voer verharding (parkeerplaatsen) indien mogelijk uit als halfverharding (grasklinkers, grasbetontegels enz.);
- Voeg voldoende fietsparkeerplaatsen toe;
- Houd de ingang van de bouwvolumes bereikbaar voor hulpdiensten, taxi's en pakketbezorgers.

Water en groenstructuur

- Handhaaf de bestaande groene kamer en versterk deze waar mogelijk;
- Handhaaf alle bestaande bomen en pas deze zorgvuldig in;
- Versterk en verdicht de onderbegroeiing bij aanduiding C in afbeelding 31 zodat de private achtertuinen van de woningen aan de Roofls geen hinder van inkijk of inschijnen van (auto)verlichting ervaren;
- Voorzie het binnenterrein zoveel mogelijk van beplanting en plant nieuwe bomen waar dat mogelijk is;
- Voorzie - waar wenselijk en mogelijk - het gras met een kruidig bloemenmengsel ter verbetering van de biodiversiteit;
- Pas waterberging toe (per 1m² bebouwing, 60 mm/m²), infiltreer op eigen terrein;
- Pas bovengrondse afwatering toe richting de lagergelegen beken aan de westzijde. Houdt bij de tuininrichting rekening met deze afwatering en pas de inrichting hierop aan;

- Stel een waterhuishoudkundig plan op.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

- Integreer waterinfiltratie en -retentiemaatregelen;
- Pas geen uitlogende en milieuonvriendelijke materialen toe;
- Zorg voor passieve (besparing) en actieve (opwekking) energetische duurzaamheidsmaatregelen;
- Voorkom dat bebouwing en erfafscheidingen hindernissen vormen voor migrerende en voedsel zoekende dieren of insecten;
- Pas groene erfafscheidingen toe;
- Pas beplanting toe die de lokale biodiversiteit versterkt en die inspelen op de klimaat adaptieve maatregelen in het plangebied.

Massa en schaal

- Als uitgangspunt kan voor de bouwmassa twee bouwlagen - al dan niet met kap - worden aangehouden met een goothoogte van maximaal 6,5 meter. Trapsgewijs mag de bebouwing langs de Holthuiserstraat oplopen tot 14 meter (zie afb. 30). Hierbij kunnen op bijzondere plekken, zoals bijvoorbeeld een entree of een bijzonder functie, accenten worden geplaatst;
- Integreer de aan- en bijgebouwen (bergingen en overige algemene voorzieningen) zoveel mogelijk binnen de bouwvolumes.

Architectuur

- Ontwerp een gebouw dat eenduidig van vorm en alzijdig is;
- Zorg voor samenhang in de gevels en van de gebouwen onderling;
- Neem installaties op in het volume zodat deze zijn geïntegreerd in de architectuur;
- Zorg voor passieve (besparing) en actieve (opwekking) energetische duurzaamheidsmaatregelen;
- Neem biodiversiteit en duurzame materialen mee in de uitvraag.

Het Oversticht, 13-08-2025

Moniek Otten

adviseur duurzame stedenbouw

Dit advies is bedoeld voor intern gebruik.
Beelden die ter illustratie zijn bedoeld
- waarvan de bron is vermeld - kunnen
mogelijk niet rechtenvrij zijn.

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

