

An aerial, isometric view of a suburban neighborhood. The scene features numerous houses of varying sizes and shapes, interspersed with many green, rounded trees. A winding path or road cuts through the center of the neighborhood. In the bottom left corner, there is a small body of water. The overall color palette is muted, with greens, greys, and earthy tones.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN LTC GEESTEREN

EEN INITIATIEF VAN TER STEEGE VASTGOED HARDENBERG BV

5 november 2025
BREEN **stedenbouw**

INHOUDSOPGAVE

Introductie	3
Analyse	4
Huidige situatie	
Ontsluitingsstructuur	
Groen	
Uitgangspunten	8
Participatie	9
Input vanuit het dorp	
Reacties van Q-team	
Stedenbouwkundig plan	10
Profielen	13
Beeldkwaliteitsplan	17

INTRODUCTIE

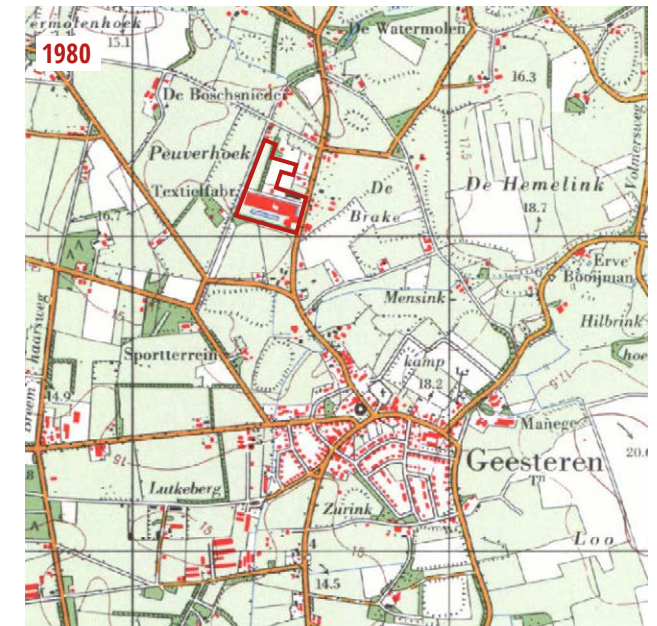
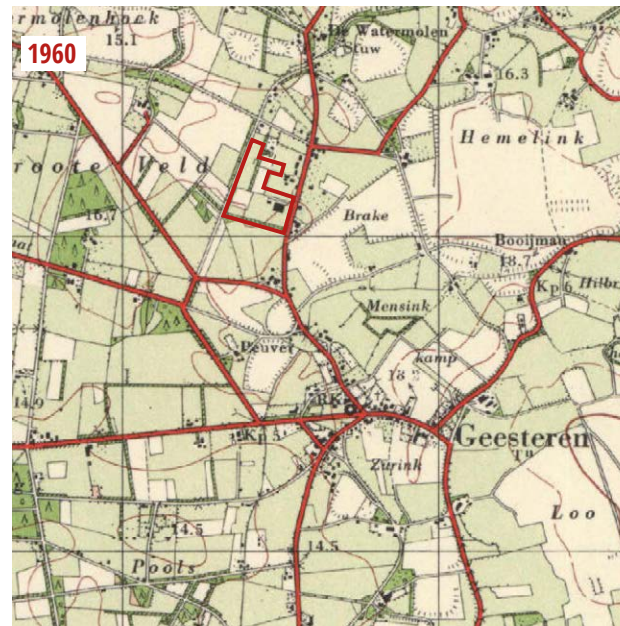
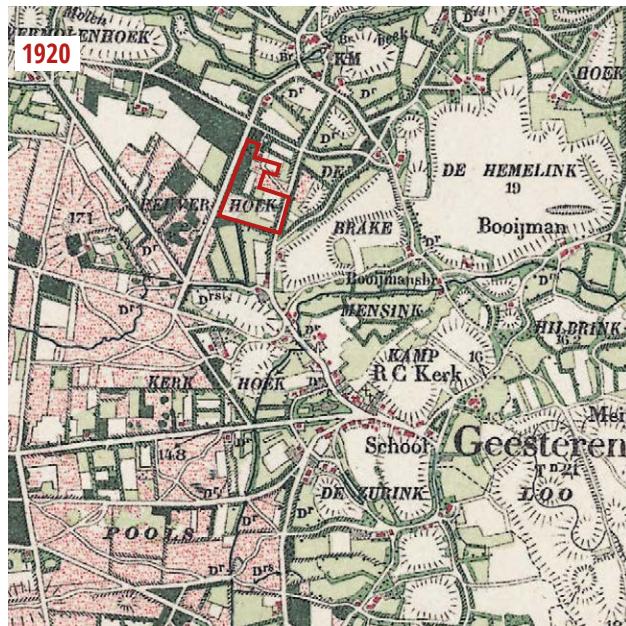
Aan de noordzijde van Geesteren staat een fabriekscomplex van L. Ten Cate (LTC). Ter Steege Vastgoed Hardenberg BV heeft dit kavel aangekocht en is voornemens de kavel geschikt te maken voor woningbouwontwikkeling. Ter Steege heeft in overleg met de gemeente onderzocht wat de mogelijkheden zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met uitgangspunten en wensen van de gemeente, omwonenden en input van het Q-team.

Hierna wordt een korte typering van de locatie gegeven, de ontwikkeluitgangspunten benoemd en vervolgens het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan toegelicht. Aan het opstellen van dit plan zijn diverse varianten en meerdere gesprekken met ambtenaren voorafgegaan. Bij het rekenen en tekenen is gezocht naar de balans tussen woningaantallen (met de wens om een groot aantal betaalbare woningen aan te kunnen bieden), de hoeveelheid uitgeefbaar terrein en de financiële haalbaarheid.

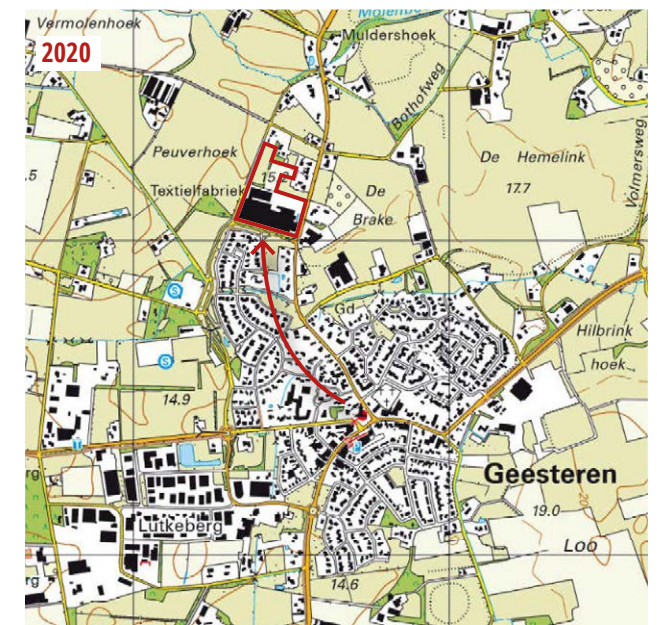


Zicht op de locatie vanuit het noorden

ANALYSE - GESCHIEDENIS



In de jaren '50 is de eerste bebouwing voor de uiteindelijke textielfabriek op enige afstand van het dorp gerealiseerd. Het fabrieksterrein is ingeklemd tussen twee historische paden (huidige Langeveenseweg en Heetkampweg). Het dorp is geleidelijk richting de fabriek gegroeid.



ANALYSE - SITUATIE

Het fabrieksterrein is deels bebouwd, beperkt verhard, deels in gebruik als parkeerterrein (onverhard) en deels weides. De bebouwing heeft een gemiddelde hoogte van circa 6 meter en blijft daarmee onder de boomgrens. Op en om het terrein staan bomen (zie Groen en Water). De hoofdontsluiting ligt aan de Langeveenseweg. Aan de Heetkampweg ligt een expeditie-ontsluiting.

Zuidzijde



Westzijde



Noordzijde

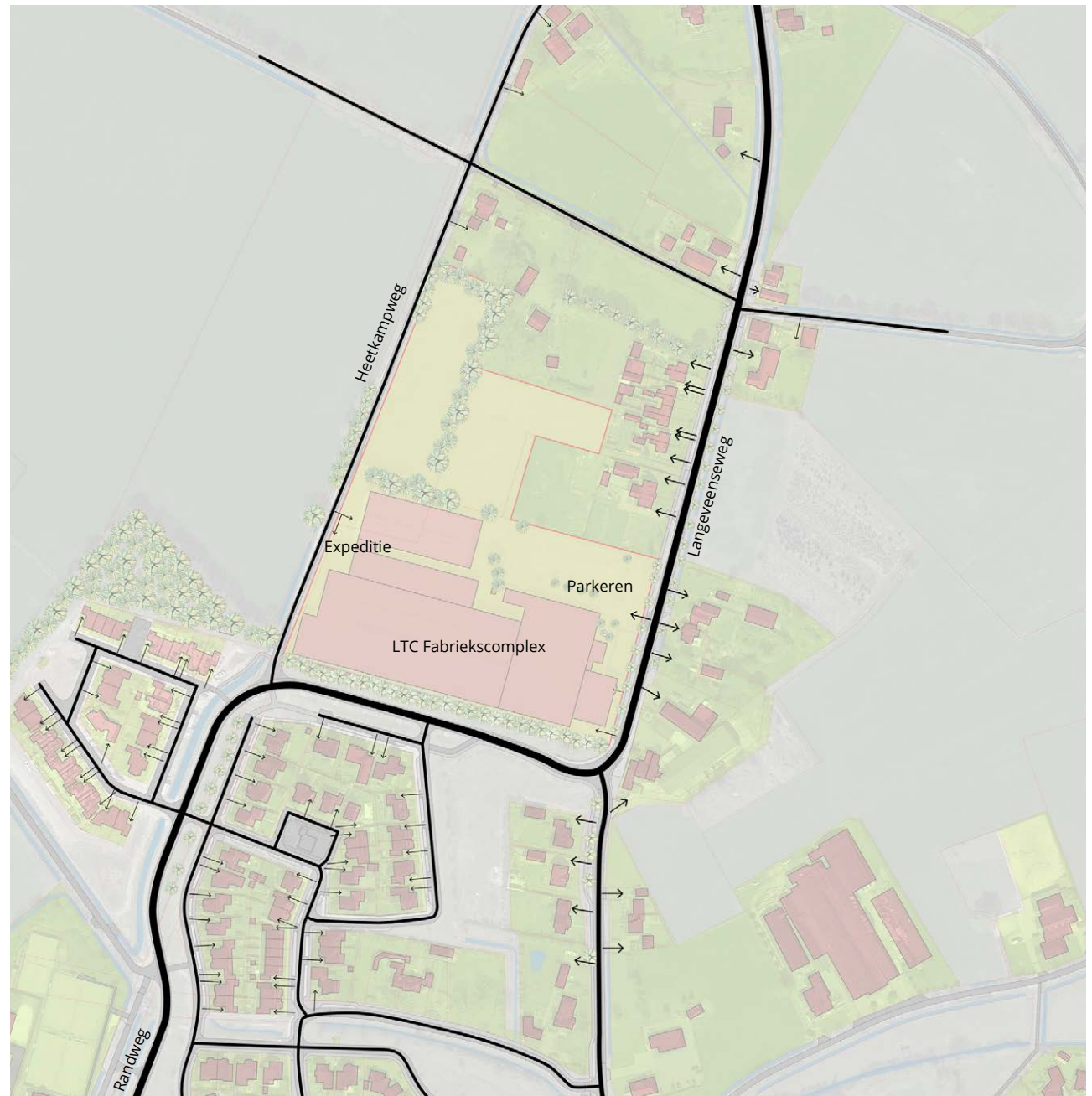


ANALYSE - BEREIKBAARHEID

De Langeveenseweg is de hoofdverbinding tussen het dorp Geesteren en het agrarisch gebied aan de noordzijde van het dorp. Voor het doorgaande verkeer wordt het verkeer via de Randweg geleid.

Vanaf de Langeveenseweg worden veel woon- en werk-kavels direct ontsloten. Aan de nieuwe Randweg liggen geen directe kavelontsluitingen.

De Heetkampweg is deels een onverhard pad.



ANALYSE - GROEN EN WATER

Geesteren wordt gekenmerkt door haar groene omgeving. Ook op en rond de fabriekslocatie is een grote diversiteit aan groen aanwezig. Aan de zuidgevel van het complex grenst een bomenrij met een greppel. Op het parkeerterrein staan enkele solitaire (jonge) bomen. Aan de noordzijde staan diverse partijen met volwassen, grote bomen. Deze zijn net als de zuidelijke groenwal beeldbepalend. Het fabriekscomplex vormt samen met noordelijk gelegen woningen en boerderijen een bebouwd cluster met boomstructuren tussen open weilanden. Vanuit de locatie zijn verzichten aanwezig.

Aan de zuidzijde van het complex, buiten het plangebied is een ruime wadistruktuur aangelegd.



UITGANGSPUNTEN

Op basis van de analyse en gesprekken met de gemeente zijn de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie opgesteld:

- A.** Behoud van de zuidelijke groenwal (bomen met greppel). Bij de herontwikkeling zal rekening moeten worden gehouden met schaduwwerking van de hoge bomen
- B.** Behoud van grote volwassen bomen rond de huidige fabriek. Deze zijn beeldbepalend (geven direct karakter aan het nieuwe woongebied) en hebben hoge ecologische waarde
- C.** Ontsluiting van zowel de zijde van de Langeveenseweg als de Heetkampweg
- D.** Zoeken naar koppelingsmogelijkheden (groen, water en/of wandelroute) tussen de dorpsuitbreiding en het naastgelegen woongebied
- E.** Onderzoeken of bestaande bomen in nieuwe verkaveling kunnen worden opgenomen of anders verplaatsen of compenseren

De uitgangspunten worden aangevuld met:

- Verkaveling zodanig opzetten dat het gebied gefaseerd kan worden ontwikkeld
- Bouwen voor diverse doelgroepen (huur, koop, starters, gezinnen, senioren)
- Specifieke aandacht voor een aanzienlijk deel betaalbare woningen
- Mixen van verschillende financieringscategorieën
- Een stratenpatroon dat aansluit bij het dorpse karakter



PARTICIPATIE

Op basis van de uitgangspunten is een verkavelingsvoorstel opgetekend en aan dorpsbewoners en het Q-team voorgelegd. Hieronder zijn de reacties hierop weergegeven. Hierna wordt een aangepast verkavelingsvoorstel toegelicht.



Planschets september 2024, hierop is door Q-team en dorp gereageerd



Input vanuit het dorp

Er zijn gesprekken met direct omwonenden geweest en in januari 2025 is er een inloopavond voor het dorp georganiseerd. Hieruit is in het algemeen gebleken dat merendeel van de mensen een woningbouwontwikkeling op deze locatie goed voorstelbaar vindt. Men is blij met een nieuw woningaanbod en met name dat er een gevarieerd programma wordt voorgesteld die ruimte gaat bieden aan een diversiteit van woningzoekenden. Ruimtelijk is men blij dat de woningen aan de noord-oostzijde laag zijn (levensloopbestendige woningen) en zo een 'zachte' overgang met de bestaande woningen wordt vormgegeven.

Als aandachtspunt is meegegeven goed naar de in-uitrit aan de Langeveenseweg te kijken. Hier verwachten omwonenden hinder van koplampen. Er wordt zelfs voorgesteld om het nieuwe woongebied volledig vanuit de Heetkampsweg te ontsluiten. Het voorstel voor een eenzijdige gebiedsontsluiting gaat in tegen het gemeentelijke uitgangspunt voor de gebiedsontsluiting. Dit voorstel is niet verder meegenomen. Wel is de entree aan de Langeveenseweg zo verschoven dat er geen directe hinder van koplampen valt te verwachten. Verder vraagt men zich af of er niet meer speelplekken kunnen worden ingericht. Dit is nog niet overgenomen. Dit kan in overleg met de gemeente (hoeveel en voor welke doelgroepen) worden uitgewerkt.

Een terugkerende opmerking bij omwonenden is het gevoel van onveiligheid op de Randweg-Langeveenseweg. Hier wordt hard gereden. Dit ligt echter buiten het plangebied en waar het om de veiligheid gaat is dit een verantwoordelijkheid van de gemeente. Voor het vervolgproces wordt door Ter Steege een verkeerson-

deroek gedaan naar de invloed van nieuwbouw op de omliggende wegen en andersom.

Verder geven de bewoners aan dat de zuidelijke bomenrij slecht wordt onderhouden en van mindere kwaliteit is dan in de gemeentelijke uitgangspunten wordt aangegeven.

Reacties van Q-team

Op hetzelfde verkavelingsvoorstel is door het Q-team gereageerd. Door hen wordt aandacht gevraagd voor enkele representatieve plekken waar nu zijkanten van woningen de expressie bepalen. Dit aandachtspunt is opgepakt in de nieuwe verkaveling en enkele woningen zullen een representatieve voor- en zijkant krijgen. Het team geeft aan dat de bebouwingsdichtheid langs de Langeveenseweg hoog is en dat de voortuinen hier dieper zouden moeten om zo beter aan te sluiten op de verkavelingstypologie verder langs deze weg. In de nieuwe opzet zijn de tuinen verdiept en er is een enigszins verspringende voorgevelrooilijn opgetekend.

Er wordt gesteld dat het parkeren te fragmentarisch is opgelost. We hebben ervoor gekozen parkeren (geclusterd) op redelijke afstanden van de woningen die geen parkeerplek op eigen terrein hebben te leggen. Met de variatie in parkeeroplossingen denken wij aan te sluiten bij een dorpsse variëteit.

In de schets is de speelplek op de voorgestelde plek gehandhaafd omdat we denken dat hier de meeste ruimte voor een veilige en aantrekkelijke plek kan worden gevonden. In de vervolgstap wordt het speelprogramma verder uitgewerkt.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



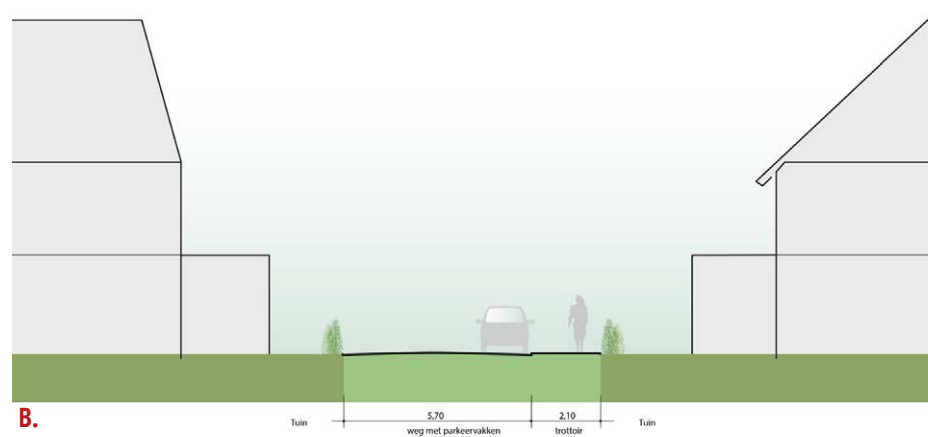
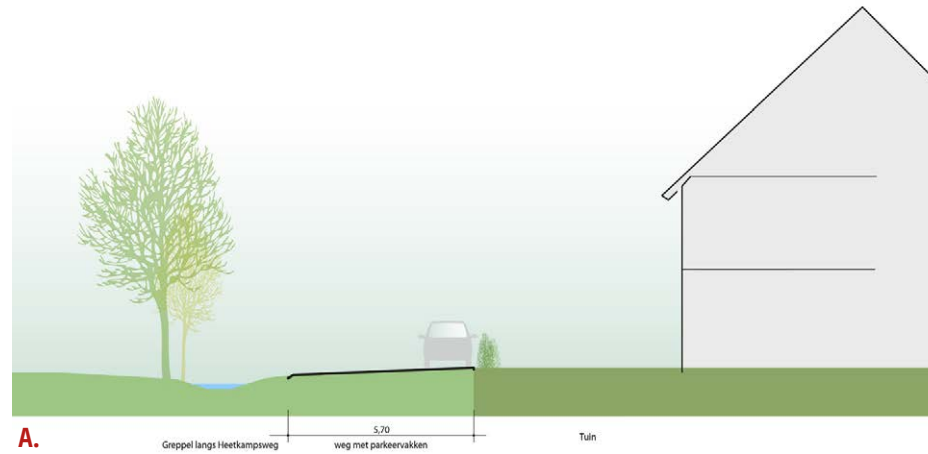
VOORBEELDUITWERKING
ZICHT VAN ZUID NAAR NOORD



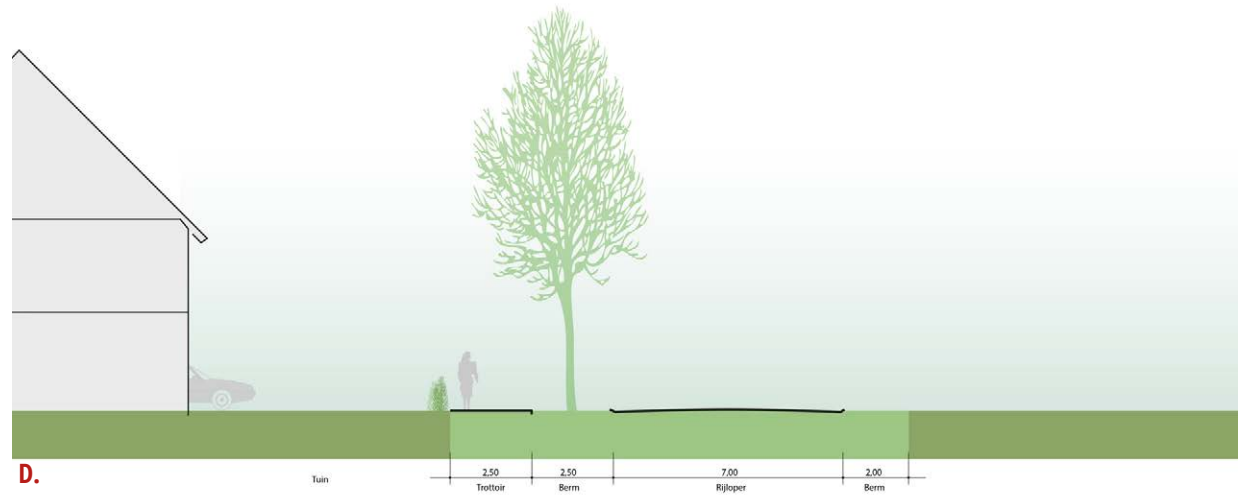
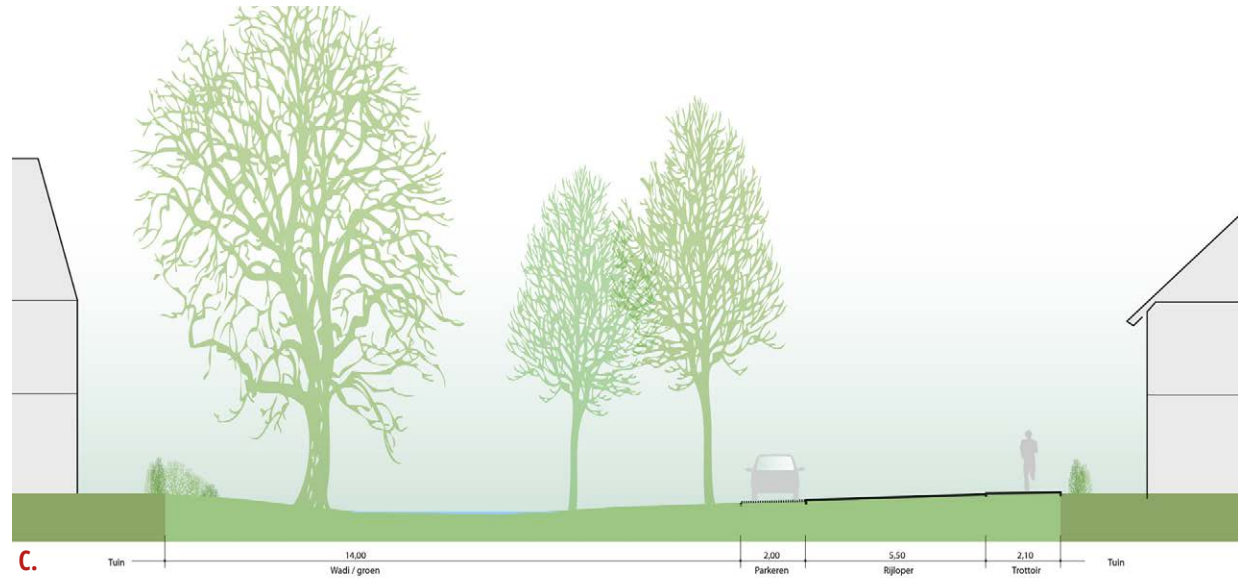
WOONPROGRAMMA



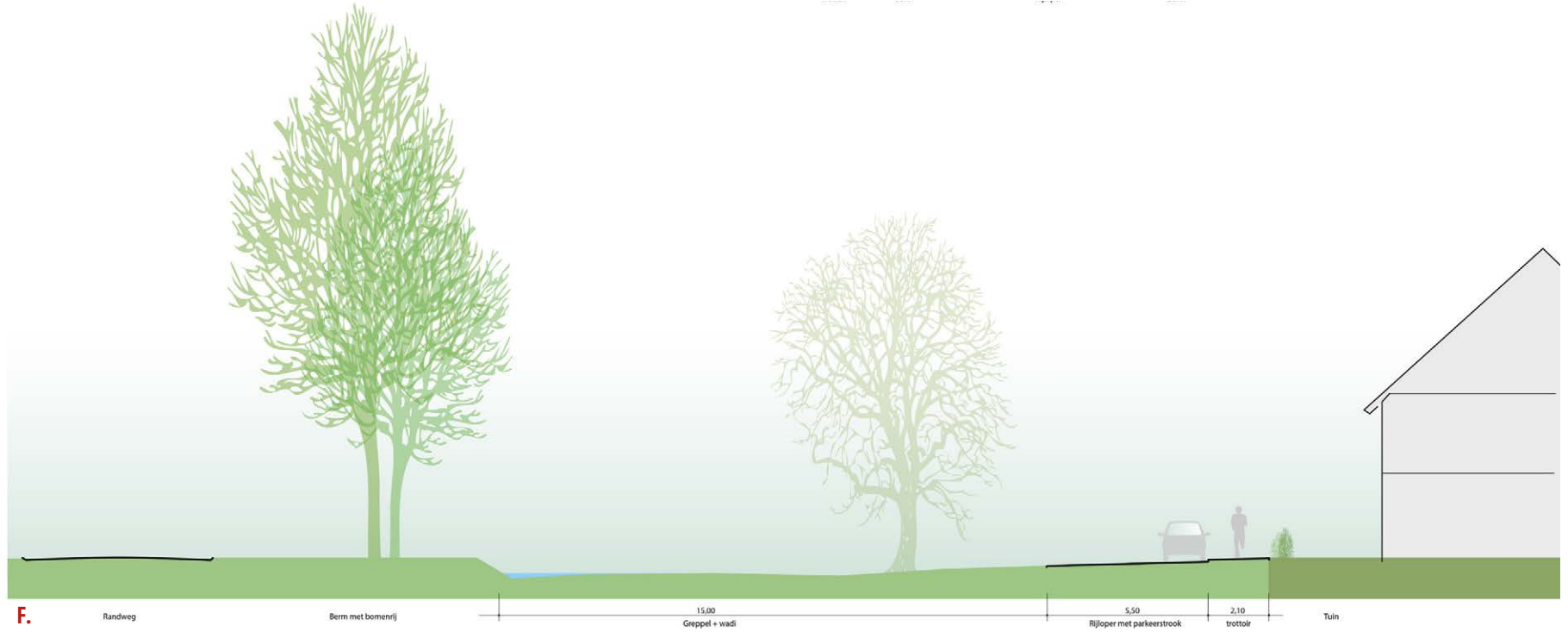
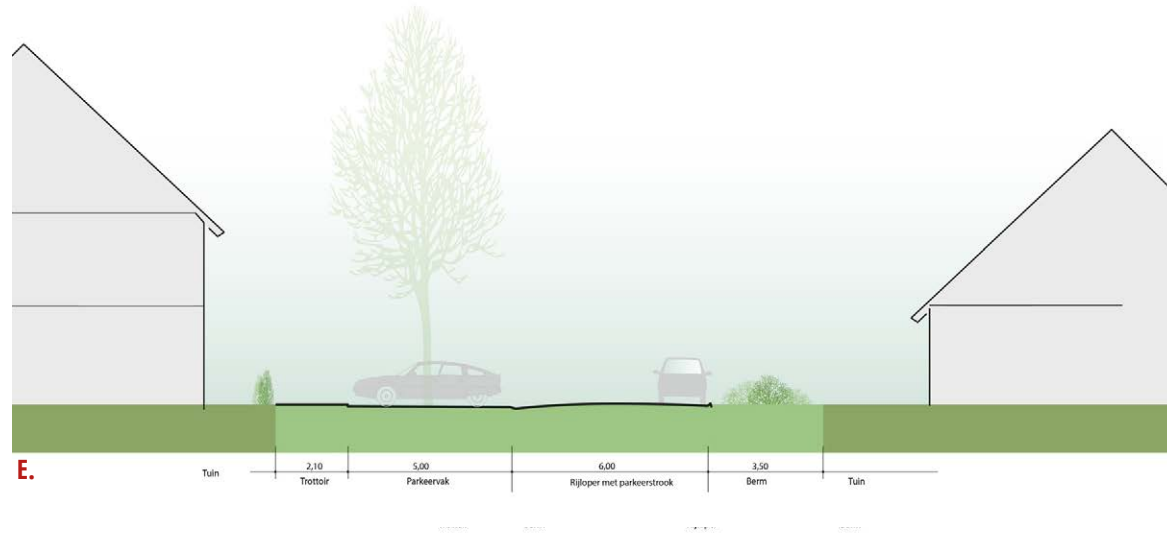
DOORSNEDEN



DOORSNEDEN



DOORSNEDEN





VOORBEELDUITWERKING
ZICHT VANUIT ZUIDOOSTEN



ZICHT VANUIT OOSTEN



ZICHT VANUIT WESTEN



ENTREE HEETKAMPSWEG

BEELDKWALITEITSPLAN

In februari 2020 is de Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen Mensen maken de ruimte aangepast. In deze nota wordt gestart met het aangeven dat de gemeente haar 'bemoeienis' zo veel mogelijk wil beperken en daarom duidelijke keuzes wil maken om 'vrij te laten waar kan, en alleen sturen op omgevingskwaliteit waar dit nodig en voor iedereen uitlegbaar is'.

In de nota staan deelgebieden aangeduid. Voor ieder deelgebied wordt een niveau van omgevingskwaliteit geduid:

1. Basis omgeving
2. Midden omgeving
3. Bijzondere omgeving

Voor de ontwikkellocatie LTC geldt dat het oostelijke deel, grenzend aan de Langeveenseweg, in het niveau 'midden' valt en het westelijke deel in 'basis'. Voor het gehele gebied is gesteld dat er een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld.

De beeldkwaliteitsparagraaf wordt door de het Q-team gebruikt om de diverse woningbouwontwerpen te beoordelen.



Aansluiten op het dorp

Met de woningbouwontwikkeling wordt het LTC-terrein een onderdeel van het dorp. De dorpse sfeer wordt voortgezet in een stratenpatroon dat kort en wisselend is. Boomstructuren worden gehandhaafd en in het gebied aangevuld. De zuidelijk gelegen groenstructuur met wadi wordt in noordelijke richting voortgezet en vormt een centraal verbindend element tussen de nieuwe en bestaande buurten.



KAVEL - Rooilijnen

De bebouwing wordt met een wisselende rooilijn op de kavel geplaatst. Op de kaart is een (globale) maat tussen de erfgrans en de voorgevel aangegeven. De strekking is dat er een dorpse variatie wordt gerealiseerd. In het nog op te stellen Omgevingsplan worden de rooilijnen geborgd.

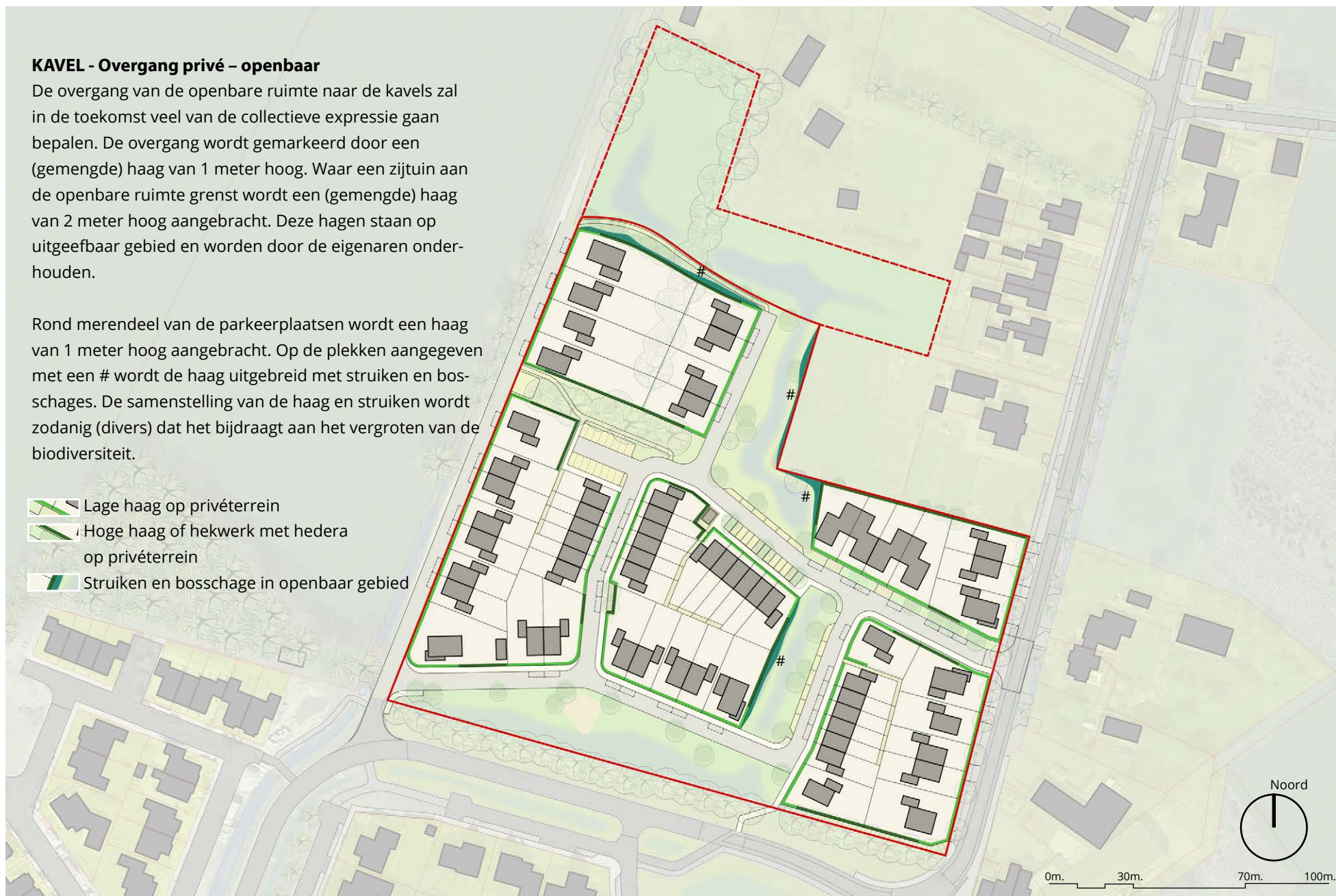


KAVEL - Overgang privé – openbaar

De overgang van de openbare ruimte naar de kavels zal in de toekomst veel van de collectieve expressie gaan bepalen. De overgang wordt gemarkeerd door een (gemengde) haag van 1 meter hoog. Waar een zijtuin aan de openbare ruimte grenst wordt een (gemengde) haag van 2 meter hoog aangebracht. Deze hagen staan op uitgeefbaar gebied en worden door de eigenaren onderhouden.

Rond merendeel van de parkeerplaatsen wordt een haag van 1 meter hoog aangebracht. Op de plekken aangegeven met een # wordt de haag uitgebreid met struiken en bosschages. De samenstelling van de haag en struiken wordt zodanig (divers) dat het bijdraagt aan het vergroten van de biodiversiteit.

-  Lage haag op privéterrein
-  Hoge haag of hekwerk met hедера op privéterrein
-  Struiken en bosschage in openbaar gebied



BEBOUWING - Accenten

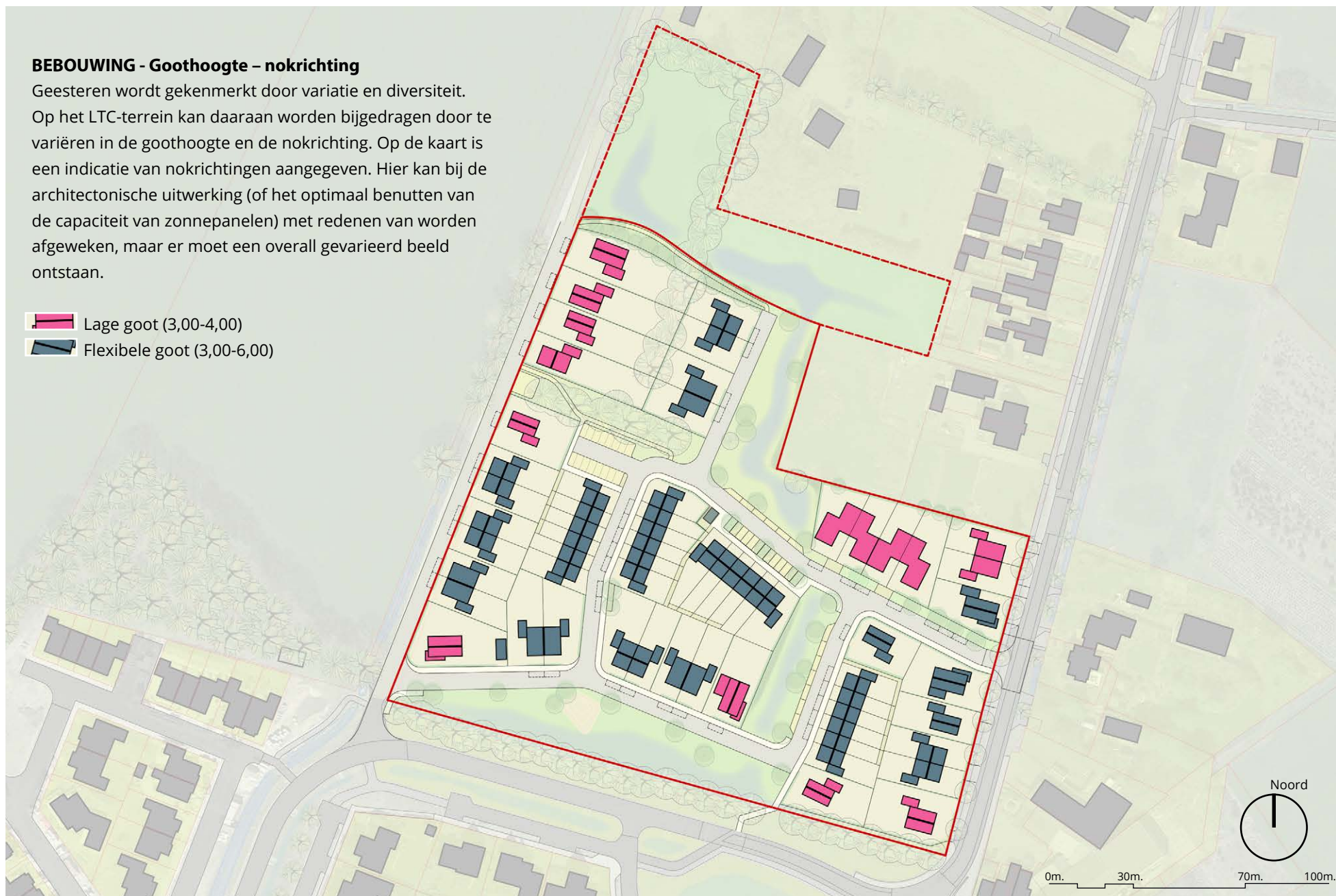
Enkele gebouwen staan op een zeer zichtbare plek en zullen in hoge mate de identiteit van het gebied uitdragen. Bij de uitwerking van de architectuur wordt extra aandacht aan de gevelindeling, materialisatie en accenten besteed. Dit betreft de voorgevel en de zijgevel die grenst en zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.



BEBOUWING - Goothoogte – nokrichting

Geesteren wordt gekenmerkt door variatie en diversiteit. Op het LTC-terrein kan daaraan worden bijgedragen door te variëren in de goothoogte en de nokrichting. Op de kaart is een indicatie van nokrichtingen aangegeven. Hier kan bij de architectonische uitwerking (of het optimaal benutten van de capaciteit van zonnepanelen) met redenen van worden afgeweken, maar er moet een overall gevarieerd beeld ontstaan.

-  Lage goot (3,00-4,00)
-  Flexibele goot (3,00-6,00)



BEBOUWING - Materiaalgebruik

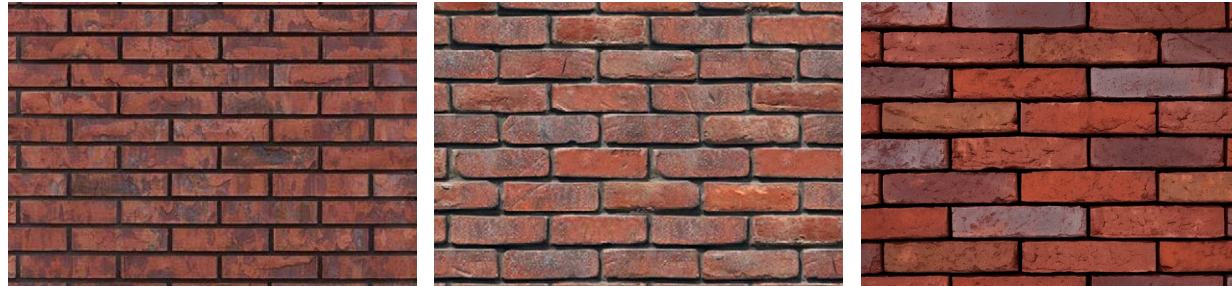
De gebouwen worden hoofdzakelijk in baksteen opgetrokken. Voor de verschillende woningen kunnen verschillende steensoorten worden gekozen. De stenen hebben allemaal een enigszins generfd en onbezand uiterlijk en vallen in een donkerrode kleurrange met een donkere voeg.

Bij de rijwoningen zullen enkele gevels anders worden uitgevoerd. Deze variatie kan in materiaalkeuze of in kleurstelling worden toegepast. Hierbij is het mogelijk om hout te gebruiken.

De kappen van de woningen zijn gedekt met matte, gebakken pannen in de kleuren zwart, donkergrijs of oranje - rood (genuanceerd). Als natuurlijk materiaal kan riet worden toegepast.

Ramen en kozijnen worden in wit of (licht)grijs uitgevoerd.

In geval van biobased bouwen is een ruime mate van vrijstelling van toepassing.



Referentie steensoort en -kleur



Donkere dakbedekking, rood-range gevelstenen, lichte kozijnen

