

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d. 27 november 2024

nr.

Onderwerp: vaststelling van het addendum bij de Structuurvisie Haaksbergen 2030 en uitwerking woningbouwgebieden

Voorstel:

1. Vaststellen van de Nota Inspraak en Overleg Ontwerp Addendum Structuurvisie Haaksbergen 2030 “Bouwen aan de randen”, waarin de reacties op de ingediende inspraakreacties, de staat van wijzigingen en de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen.
 2. Vaststellen van het “Addendum: Locatieonderzoek wonen en werken bij de structuurvisie 2030: Haaksbergen, groenste dorp van Twente”, waarin landschappelijk gezien voorkeurlocaties voor wonen en industrie zijn opgenomen aan de randen van de kernen van Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve.
 3. Op basis van het addendum bij de structuurvisie, de milieu-planologische impactanalyse, de financiële analyse en de (mogelijke) eigendomsposities instemmen met:
 - a. het opstellen van een verdere uitwerking voor de ontwikkeling van de woningbouw in de gebieden Wissinkbrink (gebieden 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 12 op bijgaande luchtfoto Wissinkbrink) en Honesch (uitsluitend gebieden 20, 21, 22, 24 en 25 op bijgaande luchtfoto Honesch).
 - b. het gebied Kolderveld op dit moment niet verder uitwerken voor de ontwikkeling van woningbouw.
 - c. de randen van de Veldmaat niet zien als grootschalige uitbreidingslocatie voor woningbouw, maar wel als uitloopgebied richting het buitengebied, waar kleinschalige woningbouw in de kernrandzone op basis van de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente ontwikkeld kan worden.
 - d. de ontwikkeling van woningbouw aan de randen van Buurse en St. Isidorushoeve actief stimuleren.
 4. Voor wat betreft de uitbreidingslocatie voor industrie de voorkeur voor Stepelerveld bevestigen.
-

Inleiding / aanleiding

Structuurvisie Haaksbergen 2030

Op 5 maart 2014 is de Structuurvisie Haaksbergen 2030 vastgesteld. Dit is nog steeds de geldende structuurvisie voor Haaksbergen. Inmiddels zijn we ruim 10 jaar verder en blijkt dat de structuurvisie zoals vastgesteld in 2014 op een aantal punten niet meer actueel is. Destijds werd er vanuit gegaan dat er een periode van krimp zou aanbreken op het gebied van wonen en werken. Deze verwachting is tot nu toe niet uitgekomen. We zitten juist in een tijd van grote druk op de woningmarkt en een economie die nog steeds groeiende is. Er is op dit moment vraag naar en behoefte aan meer ruimte voor wonen en industrie.

Motie ‘Kansrijke bouwlocaties aan de randen van Haaksbergen’

Op 31 mei 2023 heeft uw gemeenteraad een motie aangenomen waarin wij worden verzocht om alsnog de bouw mogelijkheden en belemmeringen aan de randen van de kernen in kaart te brengen. Uw gemeenteraad constateerde dat er binnen de bebouwde kom (tijdig) onvoldoende locaties beschikbaar zijn om aan de woningbouwopgave te voldoen en dat de woningbouw in Haaksbergen voornamelijk achterblijft bij de behoefte.

Woonvisie 'Goed wonen in Haaksbergen'

Op 5 juli 2023 is de Woonvisie vastgesteld. Hieruit blijkt dat er nog steeds een aanzienlijke behoefte is aan woningen. De ambitie is uitgesproken om de komende tien jaar ten minste 500 woningen te realiseren. Daarnaast moeten er ook nog woningen gerealiseerd worden voor alle aandachtsgroepen, zoals spoedzoekers, statushouders en beschermd wonen.

In beginsel zullen de nieuw te realiseren woningen op basis van het principe van 'inbreiding voor uitbreiding' binnen de kernen gerealiseerd moeten worden. Er zijn verschillende inbreidingslocaties in beeld. Er zijn echter onvoldoende locaties (tijdig) beschikbaar, waar de volledige woningbouwopgave op korte termijn gerealiseerd kan worden.

Opdracht Strootman Landschapsarchitecten

Zowel de motie 'Kansrijke bouwlocaties aan de randen van Haaksbergen' als de woonvisie vragen om een gebiedsgericht onderzoek en zo mogelijk ontwikkeling van woningbouw op uitbreidingslocaties. Daarom hebben wij Strootman Landschapsarchitecten gevraagd de structuurvisie voor de onderdelen wonen en industrie te actualiseren middels het opstellen van een addendum (gedeeltelijke herziening van de structuurvisie op de thema's wonen en industrie). De structuurvisie is in 2013 door hetzelfde bureau opgesteld.

Ontwerp addendum structuurvisie

In het ontwerp addendum zijn op basis van ruimtelijke en landschappelijke aspecten mogelijke woningbouwlocaties aan de randen van Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve in beeld gebracht en zijn de voorkeurslocaties bepaald. Landschapsbureau Strootman heeft zo breed mogelijk gekeken op welke plekken aan de randen van de kernen woningbouw mogelijk is. Daarbij is ook meegenomen dat eventuele locaties rondom de kern Haaksbergen voldoende "massa" moeten hebben om getalsmatig daadwerkelijk te kunnen bijdragen aan de versnelling van de woningbouw. Locaties moeten dus in minimaal enkele tientallen woningen kunnen voorzien, waarbij uiteraard ook rekening moet worden gehouden met een divers programma waarin de 30% sociale huur, 40% middenhuur of betaalbare koop en 30% hoger segment tot uitdrukking komt. Ook dient er voldoende ruimte te zijn voor het behouden dan wel versterken van recreatieve voorzieningen, water, groen en behoud van biodiversiteit, zoals bijvoorbeeld de versterking of herstel van houtwallen en oude landschapsstructuren rondom en tussen de woningbouw.

In het ontwerp addendum voor de structuurvisie werd uitgegaan van een totale opgave van circa 900 woningen voor de komende tien jaar.

Voorkeursrecht

Op 15 februari 2024 heeft uw gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op de gronden die in het ontwerp addendum als voorkeurslocatie voor woningbouw zijn aangewezen. Dit voorkeursrecht houdt in dat een eigenaar niet tot verkoop overgaat, nadat hij de gemeente Haaksbergen in de gelegenheid heeft gesteld het goed te verkrijgen.

Tussenrapportage

In de raadsinformatiebrief van 27 juni 2024 hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het addendum op de structuurvisie 2030 en de haalbaarheidsonderzoeken (milieu-planologische impactanalyse en financieel-economische analyse). In deze brief hebben wij aangegeven dat wij de komende maanden verder werken aan het beantwoorden van de (vele) inspraakreacties en het addendum.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Omgevingswet (Ow)

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Provincie/regio

Provinciale omgevingsvisie
Provinciale omgevingsverordening
Woondeal Twente

Gemeente

Structuurvisie 2030 'Haaksbergen, groenste dorp van Twente'
Motie 'Kansrijke bouwlocaties aan de randen van Haaksbergen' d.d. 31 mei 2023
Woonvisie 'Goed wonen in Haaksbergen'
Collegebesluit vaststellen ontwerp addendum d.d. 21 november 2023
Raadsbesluit vestigen voorkeursrecht d.d. 15 februari 2024
Raadsbesluit beschikbaar stellen krediet bouwen aan de randen d.d. 10 juli 2024

Argumenten

1.1 De ingediende inspraakreacties geven aanleiding om het addendum op de structuurvisie op onderdelen aan te passen.

Het ontwerp addendum heeft vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Daarnaast is er op dinsdag 9 januari 2024 een informatieavond georganiseerd.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het addendum hebben wij 141 inspraakreacties ontvangen. In bijgaande Nota Inspraak en Overleg Ontwerp Addendum Structuurvisie Haaksbergen 2030 "Bouwen aan de randen" hebben wij de inspraakreacties samengevat en voorzien van een antwoord.

Enkele inspraakreacties geven aanleiding tot aanpassing van het addendum bij de structuurvisie (ten opzichte van het ontwerp addendum). Op hoofdlijnen betreffen dit de volgende aanpassingen:

- Verduidelijking woonbehoefte, mede ook n.a.v. het onderzoek van de Stec Groep
- Toevoeging aanvullend hoofdstuk over de inbreidingslocaties
- Toevoeging van nadere onderbouwing Veldmaat
- Verschuiving voorkeurslocaties Wissinkbrink
- Aanpassen voorbeelduitwerkingen in zoom-in afbeeldingen met zoekrichtingen
- Toevoegen enkele percelen St. Isidorushoeve en Buurse
- Aanpassing groene afronding St. Isidorushoeve

In bijgaande Nota Inspraak en Overleg Ontwerp Addendum Structuurvisie Haaksbergen 2030 "Bouwen aan de randen" volgt na de individuele beoordeling van de inspraakreacties een staat met wijzigingen. Hierin staan de wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties.

1.2 Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen waarin onze laatste inzichten zijn verwerkt.

Ook ambtelijk zijn enkele aanpassingen van het addendum bij de structuurvisie (ten opzichte van het ontwerp addendum) doorgevoerd. Op hoofdlijnen betreffen dit de volgende aanpassingen:

- De tekst over de werkterreinen is geactualiseerd en aangepast
- De fasering is aangepast, mede naar aanleiding van de uitkomsten van de haalbaarheidsonderzoeken.
- Een aantal referenties en visualisaties zijn aangepast.

In bijgaande Nota Inspraak en Overleg Ontwerp Addendum Structuurvisie Haaksbergen 2030 "Bouwen aan de randen" volgt na de individuele beoordeling van de inspraakreacties een staat met wijzigingen. Hierin staan de ambtshalve wijzigingen.

2.1 De toenemende vraag naar ruimte voor wonen en industrie heeft er toe geleid dat de nu geldende structuurvisie niet meer voldoende handvatten biedt voor ontwikkelingen in de komende jaren.

De huidige structuurvisie is vastgesteld in 2014 en ging er vanuit dat er een periode van krimp zou aanbreken op het gebied van wonen en industrie. Deze verwachting is tot nu toe niet uitgekomen. We zitten juist in een tijd van grote druk op de woningmarkt en een economie die nog steeds groeiende is. Er is op dit moment vraag naar en behoefte aan meer ruimte voor wonen en industrie. Dit vraagt om een gedeeltelijke herziening van de structuurvisie op de thema's wonen en industrie. Met voorliggend addendum worden de uitbreidingsrichtingen in kaart gebracht.

2.2 *Er zijn niet tijdig voldoende inbreidingslocaties beschikbaar om aan de opgave voor wonen en industrie te kunnen voldoen.*

Wonen

De ambitie is om tot 2030 (met een doorkijk naar 2035) 900 woningen te bouwen in Haaksbergen. Deze ambitie is gebaseerd op de actuele woonbehoefte van 665 woningen, een behoefte aan zorgwoningen van 60 woningen en een groeiambitie van 175 woningen. Deze woningbouwopgave zal volgens het principe van "inbreiding voor uitbreiding" bij voorkeur binnen de kernen gerealiseerd moeten worden. Dit beleid volgt uit de provinciale omgevingsverordening en hebben wij ook in ons beleid (zoals de Woonvisie) verwerkt.

Op dit moment (oktober 2024) zijn er 114 woningen in harde plannen op inbreidingslocaties, zoals 't Kempke en Lourdeshof/-kerk en de Hassinkborgh. Dit zijn plannen die al onherroepelijk zijn. Ook zitten er 118 woningen in plannen die al vastgesteld zijn door de gemeenteraad, maar waar de Raad van State nog een uitspraak moet doen. Dit betreft de herontwikkeling van het voormalig O&K terrein, het trapveldje in Buurse en het terrein van voormalig tankstation Diepemaat. Deze beschouwen we nu als harde plannen. Van deze in totaal 232 woningen zijn 10 woningen op uitbreidingslocaties en alle overige op inbreidingslocaties.

Zoals hiervoor aangegeven is de concrete woonbehoefte voor reguliere woningen 665 woningen. Een deel daarvan zit al in harde plannen (232 woningen). Er moeten dan nog 433 woningen gerealiseerd worden. Landelijk wordt de regel gehanteerd dat er circa 30% extra plancapaciteit nodig is om de uitval en vertraging van zachte plannen op te vangen, dit zijn 130 woningen. Dit betekent dat we in totaal plannen moeten maken voor 563 woningen.

Overigens zijn er al 285 woningen in zachte inbreidingsplannen. De zachte plannen zijn nog in diverse stadia van ontwikkeling. Dit betreft bijvoorbeeld het Marktplan, voormalige schoollocaties en diverse locaties in Buurse en St. Isidorushoeve. Het is moeilijk te voorspellen of deze plannen binnen de komende 6 tot 10 jaar gerealiseerd kunnen worden. Op de locatie van het Voith-terrein aan de Goorsestraat zijn op dit moment geen mogelijkheden voor woningbouw.

Als we kijken naar de resterende planruimte dan moeten er voor 563 woningen nog plannen worden gemaakt. Daarnaast is er een opgave voor wonen met zorg (60 woningen) en voor tijdelijke huisvesting (80 woningen). Bovendien hebben wij nog een groeiambitie van 175 woningen. Voor al deze reguliere en tijdelijke woningen zijn nu nog geen locaties beschikbaar. Deze woningen zullen niet allemaal op korte tot middellange termijn binnen de kernen van Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve gerealiseerd kunnen worden. Daarom dat nu aan de randen van de dorpskernen gezocht wordt naar ontwikkellocaties. Voor een nadere cijfermatige onderbouwing hiervan verwijzen wij naar het addendum en de actualisatie van het woonbehoefte onderzoek door de Stec Groep.

Industrie

Voor de opgave voor werkterreinen is ook uitgegaan van de opgave tot 2030 (met een doorkijk naar 2035). Uit onderzoek blijkt een behoefte van 11,5 ha. Hier komt een bijzondere opgave bovenop, namelijk een accuplek van 2,5 ha in de nabijheid van Brammelo. De totale opgave komt hiermee op 14 ha. In de programmeringsafspraken met de provincie Overijssel is een behoefte van 7,5 ha opgenomen. Voor deze behoefte is uitgegaan van 2026. Kijkend naar de behoefte die voor 2030 gepland is, blijkt dit niet voldoende te zijn. Op dit moment heeft de gemeente Haaksbergen geen bedrijfskavels te koop.

2.3 *Het is wenselijk om aan de zuidrand van Haaksbergen een locatie voor beschermd wonen te ontwikkelen.*

Op basis van regionale afspraken zijn wij verplicht om in Haaksbergen 21 plekken voor beschermd wonen te ontwikkelen. De ontstane weerstand bij de Brem heeft ons het inzicht gegeven dat het wenselijk is om beschermd wonen in te richten op een plek waar nog geen woningbouw is, in vergelijking tot een locatie die in een bestaande wijk met bestaande sociale structuren is gelegen. In Haaksbergen zijn wij het erover eens dat al onze inwoners een plek verdienen. Ook is het wenselijk om

locatie voor beschermd wonen in de nabijheid van voorzieningen te realiseren. Daarom hebben wij in het addendum opgenomen om aan de zuidrand van Haaksbergen, op niet al te grote afstand van het centrum, een locatie voor beschermd wonen met circa 21 plekken te realiseren.

2.4 Het addendum bij de structuurvisie is een bouwsteen voor de omgevingsvisie.

Wij zullen het addendum verwerken in de (ontwerp) omgevingsvisie die momenteel wordt opgesteld. Gelet op de urgentie van de opgaven hebben wij ervoor gekozen om eerst een addendum bij de structuurvisie op te stellen en niet de omgevingsvisie af te wachten. Hierdoor hebben wij eerder duidelijkheid over de mogelijke ontwikkellocaties voor wonen en industrie. Aangezien het de planning is om eind dit jaar de ontwerp omgevingsvisie ter inzage te leggen kan het addendum hierin worden verwerkt voor wat betreft de uitbreidingslocaties voor wonen en industrie. Dit hoeft niet opnieuw onderzocht te worden.

3.1 Op basis van het addendum bij de structuurvisie, de milieu-planologische impactanalyse, de financiële analyse en de (mogelijke) eigendomsposities kiezen wij ervoor om ons eerst te richten op de uitwerking van woningbouwontwikkeling in de gebieden Honesch en Wissinkbrink en ons niet te richten op woningbouwontwikkeling in het gebied Kolderveld.

In het addendum zijn op basis van ruimtelijke en landschappelijke aspecten mogelijke woningbouwlocaties aan de randen van Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve in beeld gebracht en zijn de voorkeurslocaties bepaald. Om de haalbaarheid van de ontwikkeling van de locaties beter in beeld te brengen hebben we ook een milieu-planologische impactanalyse en een financieel-economische analyse laten uitbrengen.

Milieu-planologische impactanalyse

In dit onderzoek zijn de verwachte milieukundige aspecten van woningbouw op de diverse locaties in beeld gebracht. Onderzocht is welke impact verschillende milieukundige aspecten hebben op woningbouwontwikkeling op de voorkeurslocaties. Uit dit onderzoek volgt dat er voor alle gebieden aandachtspunten zijn, maar dat woningbouw op geen van de locaties direct is uitgesloten. Het onderzoek voegen wij als bijlage toe. Bij dit onderzoek hoort ook een online omgeving waar op een kaart de belemmeringen en de impact is weergegeven (<https://lycens.geoapps.nl/mpi>).

Financieel - economische analyse

In dit onderzoek zijn de financiële gevolgen van woningbouw op de diverse locaties in beeld gebracht. Omdat er nog geen uitgewerkte plannen zijn, zijn de financiële doorrekeningen op basis van kerngetallen en aannames gedaan. Op het moment dat er concretere plannen zijn kunnen de financiële doorrekeningen reëler worden opgesteld. Aangezien het onderzoek bedrijfseconomisch gevoelige informatie bevat kan deze worden ingezien bij de griffier.

Mogelijke eigendomsposities

Voor een snelle ontwikkeling van gronden is het voordelig dat gronden eigendom zijn van de gemeente dan wel dat de gemeente gronden kan verwerven dan wel dat grondeigenaren zelf tot ontwikkeling van hun gronden willen overgaan (op basis van de uitgangspunten van de gemeente).

• *Honesch*

De agrarische gronden nabij de Koningin Wilhelminastraat en Rosinkweg zijn aangeboden in het kader van het voorkeursrecht. Op 28 mei 2024 hebben wij besloten dat de gemeente in beginsel bereid is deze agrarische gronden tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen. Voor de aankoop van gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd heeft uw gemeenteraad een krediet van € 3.500.000 beschikbaar gesteld. Daarnaast heeft de diaconie van de protestantse gemeente Haaksbergen-Buurse aangegeven te willen praten over ontwikkeling van woningbouw op gronden, waarbij nog nader besproken moet worden of de gemeente deze grond deels of geheel aankoopt of dat een beroep wordt gedaan op zelfrealisatie. De eigenaar van de Klaashuisstraat 47 heeft aangegeven zelf woningbouwontwikkeling te willen realiseren op zijn grond.

- *Wissinkbrink*
Aan de oostzijde van het gebied Wissinkbrink is de gemeente eigenaar van circa 4,3 hectare agrarische grond.
- *Kolderveld*
Wij hebben voor de locatie Kolderveld geen aanbiedingen in het kader van het voorkeursrecht of concrete plannen ontvangen voor de ontwikkeling van woningbouw.

Gelet op de milieu-planologische impactanalyse, de financieel - economische analyse, grondposities van de gemeente, de aangeboden gronden in het kader van het voorkeursrecht en de ontwikkelwens van grondeigenaren kiezen wij er voor te starten met een uitwerking voor de gebieden Wissinkbrink en Honesch. In bijgaand schema met de kleuren groen, oranje en groen hebben wij bovenstaande samengevat. De nummers van de gebieden zijn aangeduid op de luchtfoto's die bij het schema zijn gevoegd.

De gebieden die wij verder willen uitwerken kleuren groen in dit schema, wat betekent dat wij op dit moment geen belemmeringen zien voor een verdere uitwerking. Alleen gebied 7 in de Wissinkbrink kleurt oranje als gevolg van het beperkt voordelige financiële resultaat. Dit komt doordat het een relatief klein gebied is om zelfstandig te ontwikkelen. Aangezien wij bij de uitwerking kijken naar de ontwikkeling van de gezamenlijke gebieden geeft dit voor ons geen aanleiding om dit gebied nu niet mee te nemen in de uitwerking. Ook is het gelet op de ligging van het gebied logisch om deze nu mee te nemen in de uitwerking. Hierbij zullen wij specifiek aandacht blijven houden voor de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van dit gebied.

Uitwerking voorkeursgebieden

Bij de verdere uitwerking van deze twee gebieden zullen wij niet alleen kijken naar de ontwikkeling van woningbouw, maar ook naar het behoud van landschappelijke kenmerken en versterken van de mogelijkheden van dagrecreatieve voorzieningen (wandel- en fietspaden) in deze gebieden. Wat betreft de ontwikkeling van woningbouw houden wij naast een divers programma (uitgangspunt 30% sociale huur, 40% middenhuur of betaalbare koop en 30% hoger segment) ook rekening met de woningbehoefte van bijzondere doelgroepen, zoals beschermd wonen of ontheemden. Voor de uitwerking stellen wij twee masterplannen op. Wij zullen voor het opstellen van de masterplannen voor beide gebieden een apart participatieplan opstellen.

Bij de nadere uitwerking van de voorkeursgebieden zullen wij ook een nader voorstel opnemen wat betreft de fasering van de ontwikkeling.

Voor gebieden die we niet verder uitwerken zullen we eventuele initiatieven van grondeigenaren regulier beoordelen.

3.2 Zolang er geen andere ruimtelijke inzichten van de provincie Overijssel zijn nemen wij het perceel sectie S, nummer 106 niet mee in de uitwerking en kopen wij deze grond niet aan.

Gelijktijdig met het aanbod in het kader van het voorkeursrecht van de agrarische grond nabij de Koningin Wilhelminastraat en Rosinkweg is het perceel sectie S, nummer 106 aan ons aangeboden. Op 28 mei 2024 hebben wij besloten om in onderhandeling te willen treden over de aankoop van deze grond. Deze grond was niet opgenomen in het ontwerp addendum, omdat dit perceel volgens de provinciale kaarten onderdeel uitmaakt van het essenlandschap.

De eigenaar van het perceel is van mening, gezien de ligging van het perceel, dat dit geen es is, nooit geweest is en dat er graafwerkzaamheden in het verleden hebben plaatsgevonden.

Om duidelijkheid te krijgen hebben wij opdracht gegeven aan bureau RAAP om te onderzoeken of het perceel sectie S, nummer 106 een es is. Uit dit onderzoek blijkt dat het betreffende perceel voldoet aan de definities van een es. Uit aanvullend onderzoek naar de waarde van de es blijkt dat de es een gemiddelde waarde heeft. De es scoort op gaafheid en zeldzaamheid laag. Op kenmerkendheid en ensemblewaarde van de es heeft de es een hoge score. Op ouderdom en kwetsbaarheid van de es is sprake van een gemiddelde score.

Met inachtneming van de conclusies van bureau RAAP is perceel sectie S, nummer 106 niet opgenomen in het addendum. Wel vragen wij ons, op basis van de conclusies van bureau RAAP, af in hoeverre genoemde es behoudenswaardig is en wij zijn met de provincie in gesprek of wij deze grond kunnen betrekken bij toekomstige woningbouwontwikkeling in het gebied Honesch.

3.2 De randen van de Veldmaat zijn niet geschikt als grootschalige uitbreidingslocatie voor woningbouw, kleinschalige woningbouw is niet uitgesloten en blijft mogelijk.

In het ontwerp addendum zijn geen bouwmogelijkheden aan de rand van de Veldmaat genoemd. Dit heeft tot veel reacties geleid. Wij hebben Strootman gevraagd om te onderzoeken of er (toch) mogelijkheden zijn voor woningbouw aan de rand van de Veldmaat.

Uit dit onderzoek blijkt dat de locaties in de Veldmaat die dicht tegen het dorp aanliggen landschappelijk gezien complex zijn met kleine kavels en kwetsbare landschapselementen. Belangrijke doorzichten, die ook in de Notitie lintbebouwing van de gemeente worden benoemd, komen bij grootschalige woningbouw in het geding.

Woningbouw wordt in het addendum ingezet als middel om landschap en dorp beter met elkaar te verbinden zoals bij de voorstellen aan de noord- en zuidzijde van Haaksbergen. Aan de oostkant van het dorp (lees de Veldmaat), verdicht je juist deze nu al fraaie landschappelijke overgang. De meest logische locaties in de Veldmaat (dus grenzend aan de dorpskern) zijn kleine kavels met kwetsbare landschapselementen. Het is lastig om op deze kleinere kavels in één plan meerdere (in de zin van tientallen) woningen te bouwen. Kleinere ontwikkelingen dragen niet voldoende bij om de woningbouwopgave te realiseren. Daarnaast is het voor kleinere ontwikkelingen lastig om een grondexploitatie kostenneutraal of winstgevend te maken. De Veldmaat is wel uitermate geschikt voor de realisatie van rood-voor-rood-woningen in de kernrandzone. Rood-voor-rood woningen die niet op de slooplocatie zelf gerealiseerd kunnen worden kunnen op basis van de "Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente" in de kernrandzone gebouwd moeten worden. Door de kleinschaligheid leent de Veldmaat zich hier goed voor.

3.4 Er zijn verschillende initiatieven met betrekking tot de ontwikkeling van woningbouw aan de randen van Buurse en St. Isidorushoeve.

Een marktpartij is op dit moment bezig met planvorming voor de gronden ten noorden van de Noor in Buurse. Ook wordt gekeken naar de mogelijkheden voor woningbouw in het Irenegebouw. Verder heeft uw gemeenteraad onlangs het bestemmingsplan vastgesteld voor de ontwikkeling van woningbouw op het trapveldje in Buurse.

Wat betreft St. Isidorushoeve weten we dat de eigenaar van de gronden in de hoek Vaanholt/Goorsestraat graag tot ontwikkeling van deze gronden wil overgaan. De wens van de grondeigenaar is om een groter gedeelte te ontwikkelen dan aangegeven in het addendum. De visie zoals opgenomen in het addendum is dat de kerk, de school en Het Meuke centraal in het dorp moeten staan. Uitbreiding van het dorp moet dan ook zo veel mogelijk om dit centrale punt, zodat er een compact dorp ontstaat. Het moet een dorp blijven dat los in het landschap ligt. Het volledig volbouwen van de grond in de hoek Vaanholt/Goorsestraat is in verband met een goede groene dorpsrand niet mogelijk.

De initiatieven voor de ontwikkeling van woningbouw in Buurse en St. Isidorushoeve zullen we actief stimuleren, zodat ook in de kerkdorpen de ontwikkeling van nieuwe woningen blijft plaatsvinden. Woningbouw in Buurse en St. Isidorushoeve vinden we belangrijk voor de leefbaarheid in de dorpen en het behoud van de voorzieningen. Dit sluit ook aan bij het convenant dat het college heeft gesloten met de Stichting Belangengemeenschap Buurse, waarin staat dat woningbouw als grote maatschappelijke opgave wordt bestempeld.

4.1 Op basis van de structuurvisie en het addendum blijft Stepelerveld de beste locatie voor uitbreiding van bedrijventerrein.

In de huidige structuurvisie werd volop ingezet op de ontwikkeling van bedrijventerrein Stepelerveld. In het addendum staat dat de voorkeur nog steeds uitgaat naar het verder ontwikkelen van Stepelerveld in

de richting van de N18. Zowel ruimtelijk gezien is dit logisch omdat Stepelerveld kan worden gezien als een uitbreiding van Stepelo als ook qua bereikbaarheid gelet op de ligging ten opzichte van de Kolenbranderweg en de N18.

Risico's

Wij voorzien op dit moment geen risico's.

Vervolgproces/communicatie/planning

Addendum

Na vaststelling van het addendum bij de structuurvisie zal dit besluit bekend worden gemaakt op de voorgeschreven wijze.

Er is geen bezwaar of beroep mogelijk tegen het addendum op de structuurvisie.

Voorkeursrecht

Op 1 oktober 2024 hebben wij besloten een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet op de gronden die zijn toegevoegd aan het addendum als mogelijke woningbouwlocatie. Binnen drie maanden moet dit voorlopig voorkeursrecht door uw gemeenteraad worden bevestigd. Hiervoor zullen wij u een voorstel voorleggen.

Na besluitvorming over de voorkeurslocaties in het addendum zullen wij een heroverweging maken of het wenselijk is om op alle gronden waarop het voorkeursrecht in februari 2024 is gevestigd het voorkeursrecht te behouden. Als naar aanleiding van deze heroverweging blijkt dat het voorkeursrecht op gronden kan vervallen zullen wij hiervoor een voorstel voorleggen aan uw gemeenteraad ter intrekking van voorkeursrechten.

Bijlagen:

1. Nota Inspraak en Overleg Ontwerp Addendum Structuurvisie Haaksbergen 2030 "Bouwen aan de randen"
2. Inspraakreacties (geanonimiseerd)
3. het Addendum: Locatieonderzoek wonen en werken bij de structuurvisie 2030: Haaksbergen, groenste dorp van Twente
4. Structuurvisie 2030: Haaksbergen, groenste dorp van Twente
5. Actualisatie woonbehoefte onderzoek (Stec Groep)
6. Milieu-planologische impactanalyse (lycens)
7. Beantwoording vragen commissie Ruimte n.a.v. milieu-planologische impact analyse (Lycens)
8. Financieel - economische analyse (ter inzage bij griffier)
9. Schema met integrale afweging (in kleur rood, oranje en groen)
10. Luchtfoto's met ligging van de genummerde gebieden
11. Onderzoek RAAP
12. Aanvullend onderzoek RAAP

Burgemeester en wethouders

drs. Ing. C.C.G. Mensink
loco-secretaris

mr. drs. R.G. Welten
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. 27 november 2024

R. Meinen
griffier

mr. drs. R.G. Welten
voorzitter