

## Advies/Besluit

college

**Datum vergadering:** 11 maart 2025

**Portefeuille(houder):** Ruimte en Mobiliteit; wethouder drs. J.H. Scholten

**Programma/Paragraaf:** 8 Programma Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

**Onderwerp:** herontwikkeling Holthuizen

### Samenvatting besluit

Met dit besluit starten we met het project Holthuizen door de “Randvoorwaarden ontwikkeling Holthuizen” vast te stellen en de raad hierover te informeren via een raadsinformatiebrief. Daarnaast stellen we de raad voor een voorbereidingskrediet van € 72.245 beschikbaar te stellen voor de voorbereiding van het project en hiervoor een begrotingswijziging vast te stellen.

---

### Besluit:

1. De “Randvoorwaarden ontwikkeling Holthuizen” vast te stellen.
  2. De raad hierover te informeren door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief.
  3. De raad voor te stellen een voorbereidingskrediet van € 72.245 beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van het plan Holthuizen en hiertoe bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.
- 

### Aldus besloten

Paraaf gemeentesecretaris:

Indien afwijkend besloten:

Besluit en argumenten

## **Inleiding / aanleiding**

De herontwikkeling van Holthuizen gaat over de locatie Holthuizerstraat 12. Op deze locatie is nu nog basisschool Het Palet gevestigd. Integraal onderdeel van deze basisschool is de kinderopvang. Vanuit zowel de gemeente als Stichting Keender was er de wens basisschool Het Palet en de kinderopvang in een nieuw modern schoolgebouw te huisvesten. Dit nieuwe schoolgebouw wordt gerealiseerd aan de Adriaan Brouwerstraat. Inmiddels is de bouw van deze school eind november 2023 gestart en wordt deze in de zomer van 2025 opgeleverd.

De locatie aan de Holthuizerstraat komt in de zomer van 2025 vrij voor een nieuwe ontwikkeling. Het is al langer bekend dat deze locatie vrij zou komen en een invulling met woningbouw zou krijgen. Echter de huidige locatie heeft met de basisschool ook een belangrijke (ontmoetings)functie voor de omgeving. Met het weggaan van de school verdwijnt deze functie. Daarom is nagegaan of er naast woningbouw ook functies toegevoegd kunnen worden, die in een (ontmoetings)functie voor de omgeving voorzien. Eveneens is nagegaan of deze locatie zich leent voor bijzondere doelgroepen of maatschappelijke functies, zoals bijvoorbeeld een huisarts, fysio of kinderopvang of wellicht een kleine landwinkel. Geconstateerd wordt dat dit soort voorzieningen een toevoeging zouden kunnen zijn op deze locatie. Zeker omdat de omliggende omgeving voornamelijk uit woningbouw bestaat. Ook als vanuit de woonzorgvisie naar deze locatie wordt gekeken, is dit een wenselijke ontwikkeling.

Het is de bedoeling samen met de omgeving tot een gedragen plan voor de ontwikkeling op deze locatie te komen. Op 19 februari 2025 heeft de raad het participatieplan Herontwikkeling Holthuizen vastgesteld. Op basis van dit participatieplan is een participatietraject ingericht.

Eén van de randvoorwaarden voor een goed participatietraject is dat er kaders zijn vastgelegd, waarbinnen de participatie plaatsvindt. In het participatieplan is aangegeven dat wij deze randvoorwaarden vaststellen en deze ter kennisname aan de raad zenden. Eveneens geeft het voor een ieder duidelijkheid over het vertrekpunt van het participatietraject.

Met de vaststelling van de 'Randvoorwaarden ontwikkeling Holthuizen' start het project en zal het project de komende tijd ook verder worden voorbereid. Dit betekent dat wij kosten gaan maken. Om die kosten te dekken, is een voorbereidingskrediet (bijlage 1) nodig. Hiertoe stellen we de raad voor middelen hiervoor beschikbaar te stellen en daartoe een begrotingswijziging vast te stellen.

## **Bestuurlijk / wettelijk kader**

### Rijk

- Versnellingsopgave

### Provincie

- Regionale Woonagenda Twente
- Woondeal Twente
- Omgevingsverordening

### Gemeente

- Nota grondbeleid 2012
- Structuurvisie 2030 'Groenste dorp van Twente'
- Notitie Inbreidingslocatie 2025
- Woonvisie 'Goed Wonen in Haaksbergen'
- Groenvisie
- Woonzorgvisie

## **Argumenten**

1.1. *Hiermee geven we richting en inhoud aan het proces voor de herontwikkeling van het gebied Holthuizen.*

Het bijgevoegde document 'Randvoorwaarden ontwikkeling Holthuizen' geeft kaders om tot herontwikkeling van het gebied Holthuizen te komen. De randvoorwaarden die worden beschreven, zijn vanuit verschillend perspectief tot stand gekomen. Als eerste is gekeken naar het geldende beleid dat

van toepassing is om de locatie Holthuizen te ontwikkelen. Denk hierbij onder andere aan de Woonvisie, de Woonzorgvisie en de Groenvisie. Daarnaast is onder andere bekeken wat de algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden zouden moeten zijn en wat de financiële randvoorwaarden en (technische) randvoorwaarden vanuit civiel zijn.

### *1.2. Hiermee geven we ook randvoorwaarden voor de sloop van het huidige schoolgebouw en de tijdelijke invulling van het gebied*

De school Het Palet en de bijbehorende kinderopvang verhuizen dit jaar nog naar de nieuwe locatie. Hiermee komt het gebouw aan de Holthuizen vrij. In het verleden zijn over deze locatie klachten over overlast binnen gekomen. Daarnaast is de locatie grotendeels aan achterkanten van woningen gelegen, waardoor het zicht op deze locatie beperkt is. Om die reden is het gewenst het schoolgebouw zo snel mogelijk te slopen. Hierbij dient de energieaansluiting wel behouden te blijven in verband met de netcongestie die verwacht wordt.

In de raadsvergadering van 25 januari 2023 hebben wij toegezegd dat op inbreidingslocaties geen flex woningen worden gebouwd. Dit betekent dat op deze locatie geen tijdelijke woningen gebouwd kunnen worden. Met de 'Randvoorwaarden ontwikkeling Holthuizen' gaan we uit van een tijdelijke invulling met groen. Mocht in het participatietraject blijken dat er andere initiatieven zijn voor een tijdelijke invulling, betrekken wij deze in onze overweging om tot ontwikkeling van Holthuizen te komen. Hierbij is het uitgangspunt dat het moet passen binnen de nog op te stellen grondexploitatie, waarvoor geldt dat die minimaal budgettair neutraal moet zijn.

### *1.3. Randvoorwaarden zijn nodig voor het starten van het participatietraject*

De 'Randvoorwaarden ontwikkeling Holthuizen' geeft de benodigde kaders om het participatietraject voor inwoners te starten. Deze dienen als spelregels om een stedenbouwkundig plan voor het gebied te ontwikkelen. Met de randvoorwaarden weten zij op hoofdlijnen wat de kaders zijn waarover van hen participatie wordt verwacht. Op deze manier kunnen er in het vervolgtraject zorgvuldige besluiten genomen worden en kan er draagvlak worden gerealiseerd.

### *1.4. Deze sluiten aan bij de woonvisie 'Goed Wonen in Haaksbergen' en Woonzorgvisie Haaksbergen en zijn vertrekpunten voor de herontwikkeling Holthuizen*

Om de ontwikkeling vorm te geven, zijn de uitgangspunten uit de woonvisie en woonzorgvisie een belangrijk vertrekpunt. Zo blijkt uit de woonvisie dat er binnen Haaksbergen met name behoefte is aan nultreden woningen. Verder is vanuit de woonvisie in basis van belang dat uitgegaan wordt van woningbouw, waarbij sprake is van een verdeling van 30% sociaal, 40% midden huur/koop en 30% duur vrije sector. Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur die onder de liberalisatiegrens ligt. De liberalisatiegrens betekent, op basis van ons "Beleidskader betaalbare woningen gemeente Haaksbergen" dat de huur onder de huurtoeslaggrens moet liggen. De huurtoeslaggrens bedraagt op basis van artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag in 2025 € 900,07. Met betrekking tot de 40% midden huur/koop gaat het om de betaalbare woningen, zoals bedoeld in het "Beleidskader betaalbare woningen gemeente Haaksbergen".

Daarnaast blijkt uit de woonzorgvisie onder andere dat ter versterking van een inclusieve samenleving een mix van doelgroepen (jongeren en ouderen) wordt nagestreefd en dat er behoefte is aan zorggeschikte woningen, die betaalbaar zijn voor bepaalde zorgdoelgroepen. Voor een goede mix aan woningbouw en het langer thuis blijven wonen, kan het hebben van maatschappelijke voorzieningen, zoals een fysio of huisarts aanvullend zijn. Daarnaast zorgen deze voorzieningen eveneens voor de mogelijkheid tot 'ontmoeten' in de buurt. Deze functie wordt nu voor een deel van de wijk door de school en het bijbehorende speleplein vervuld.

### *2.1 Hiermee informeren we de raad actief over de randvoorwaarden van de herontwikkeling Holthuizen*

Op 19 februari 2025 heeft de raad het participatieplan Herontwikkeling Holthuizen vastgesteld. Eén van de randvoorwaarden voor een goed participatietraject is dat er kaders zijn vastgelegd, waarbinnen de participatie plaatsvindt. In het participatieplan is aangegeven dat wij deze randvoorwaarden vaststellen

en deze ter kennisname aan de raad zenden. Met de raadsinformatiebrief voorzien we hierin en geven wij informatie over het vervolgproces.

### *3.1. Hiermee kunnen we het project herontwikkeling Holthuizen starten en voorbereiden*

Voor de herontwikkeling Holthuizen zijn diverse onderzoeken nodig en dienen we een ruimtelijke procedure te doorlopen. Hiervoor worden kosten gemaakt en daartoe is een voorbereidingskrediet benodigd. Een raming van de kosten is opgenomen in bijlage 2 'opzet voorbereidingskrediet Holthuizen'.

Dit voorbereidingskrediet is nodig vooruitlopend op de grondexploitatie voor dit project, die later in dit jaar zal worden vastgesteld. Een voorlopige stedenbouwkundige uitwerking is nodig om die grondexploitatie vast te stellen. Na opening van de grondexploitatie wordt het voorbereidingskrediet onderdeel van die exploitatie.

### **Risico's**

#### *1.1 Het maatschappelijk draagvlak voor deze ontwikkeling is niet bekend, waardoor wij het totale proces nog niet kunnen inschatten*

De 'Randvoorwaarden ontwikkeling Holthuizen' zijn zodanig opgesteld dat er ruimte is voor de omgeving om de ontwikkeling van het gebied vorm te geven. Op dit moment valt nog niet in te schatten hoe de buurt tegenover die randvoorwaarden zal staan. Wel is bekend dat er vanuit de buurt met name vragen zijn over wat er gebeurt in de tijdelijke situatie. Als er geen draagvlak voor de ontwikkeling is, kan dit leiden tot bezwaren, wat kan leiden tot vertraging. Vertraging heeft ook financiële consequenties.

#### *3.1 Het is mogelijk dat wij niet komen tot een grondexploitatie voor deze ontwikkeling*

Het opstellen van een voorbereidingskrediet brengt geen risico's met zich mee. Dit is enkel het geval als niet tot een grondexploitatie voor deze ontwikkeling wordt gekomen. Bij de opzet van een grondexploitatie zal het vertrekpunt zijn, dat deze minimaal budgetneutraal moet zijn.

### **Vervolgproces en uitvoeringsaspecten**

De komende periode starten wij met het participatietraject. Gedurende dat traject zullen de uitgangspunten voor de verder herinvulling van het terrein duidelijk worden. Dit moet rond de zomer van 2025 leiden tot een voorlopige stedenbouwkundige uitwerking.

Zodra er een voorlopige stedenbouwkundige uitwerking is, zal voor de ontwikkeling een startvoorstel worden opgesteld. Een startvoorstel leggen wij voor aan de commissie Ruimte voor wensen en bedenkingen.

---

### **Bijlagen:**

1. Randvoorwaarden ontwikkeling Holthuizen
2. Raadsinformatiebrief herontwikkeling Holthuizen
3. Opzet voorbereidingskrediet Holthuizen
4. Begrotingswijziging voorbereidingskrediet Holthuizen