



# Participatieplan



Herontwikkeling Holthuizen

## Inleiding

We willen diverse stakeholders betrekken bij de herontwikkeling van de scholenlocatie aan de Holthuiserstraat 12 in Haaksbergen. Bij deze herontwikkeling is het de bedoeling om woningbouw en maatschappelijke voorzieningen te realiseren.

## Aanleiding

Op de locatie aan de Holthuiserstraat 12 staat nu nog basisschool Het Pallet. Integraal onderdeel van deze basisschool is de kinderopvang. Vanuit zowel de gemeente als Stichting Keender was er de wens om basisschool Het Pallet en de kinderopvang in een nieuw modern schoolgebouw te huisvesten. Dit nieuwe schoolgebouw wordt gerealiseerd aan de Dr. Ariënslocatie. Inmiddels is de bouw van deze school eind november 2023 gestart. Het is de bedoeling dat dit nieuwe gebouw in het schooljaar 2025/2026 in gebruik genomen wordt. Dit betekent dat de locatie aan de Holthuiserstraat in de zomer van 2025 weer eigendom van de gemeente wordt. Hiermee komt de locatie vrij voor een nieuwe ontwikkeling.

Het is al langer bekend dat dat deze locatie te zijner tijd vrij zou komen. Op basis van gemeentelijk beleid wordt op deze locatie woningbouw voorzien. Dit blijkt ook uit de Notitie Inbreidingslocaties 2025, vastgesteld op 1 november 2017. Hierin is aangegeven dat de betreffende locatie een geschikte locatie is voor woningbouw. Daarbij wordt aangegeven dat de locatie zich zou lenen voor 'welstandsvrije' vrije sector woningen.

Deze visie is achterhaald door de in juli 2023 vastgestelde Woonvisie 'Goed wonen in Haaksbergen', waaruit blijkt dat er binnen Haaksbergen met name behoefte is aan een toevoeging van sociale en betaalbare woningbouw. Daarnaast is er behoefte aan levensloopbestendige nultreden woningen en appartementen in de sociale en vrije sector voor zowel huur als koop.

De huidige locatie heeft met de basisschool een sociale (ontmoeting)functie voor de omgeving. Met het weggaan van de school verdwijnt ook deze functie. Daarom is nagegaan of er naast woningbouw ook functies toegevoegd kunnen worden die in deze functie voorzien. Eveneens is nagegaan of deze locatie zich ook leent voor bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld ouderen met zorg) of maatschappelijke functies zoals bijvoorbeeld een huisarts, fysio of kinderopvang of wellicht een kleine (land)winkel. Geconstateerd is dat dit soort voorzieningen een toevoeging zouden 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.

Voordat de locatie herontwikkeld wordt, zal de huidige school gesloopt worden. Aandachtspunt hierbij is de wijze waarop de sloop plaats vindt en het tijdelijk beheer dat nodig is tot de gestart kan worden met de realisatie van de herontwikkeling.

De wijk weet al langer dat de locatie aan de Holthuizerstraat vrij komt. Op 17 december 2024 heeft er een bijeenkomst met de wijkraad plaats gevonden. Hierbij is geïnventariseerd hoe zij het proces rondom participatie betreffende deze plek zien.

Met hen is afgesproken dat direct omwonenden een grotere rol zouden moeten krijgen dan de wijkraad zelf, omdat het om hun directe omgeving gaat. Daarbij is afgesproken dat de wijkraad wel op de hoogte wordt gehouden en dat de gemeente hen om advies kan vragen over de aanpak van het participatietraject. Daarnaast willen zij ook een rol spelen om informatie over de ontwikkeling te delen via hun website en helpen met het verspreiden van brieven.

De locatie van de school is tijdens eerdere wijkraadvergaderingen ook reeds onderdeel geweest van gesprek. Zo is bekend dat er overlast door hangjeugd is ervaren en is er om die reden in het verleden een hek om het terrein geplaatst. Ook is bekend dat de ontsluiting van de school door de omgeving niet als ideaal wordt ervaren.

## **Doel**

Na de sloop van het schoolgebouw aan de Holthuizerstraat 12 , wordt deze locatie ontwikkeld met woningbouw. Het gaat hier niet alleen om een kwantitatieve toevoeging van woningen, maar met name om een kwalitatieve toevoeging van woningen, zoals die op basis van de Woonvisie gewenst is. Hierdoor wordt het aanbod aan woonmilieus in Haaksbergen versterkt. Bij de her invulling zal de landschappelijke waarde van het gebied eveneens versterkt worden, waardoor het nog meer belevingswaarde kan krijgen en tevens uitnodigt voor ontmoeten vanuit de buurt. De herontwikkeling moet de samenhang van de buurt versterken en daarom is het wenselijk dat er binnen de planontwikkeling eveneens ruimte gecreëerd wordt voor ontmoeten en/of maatschappelijke voorzieningen. Deze ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de Woonzorgvisie. Hiermee heeft de ontwikkeling zowel een sociale als ruimtelijk impact.

### **Wat is de impact?**

Voor deze locatie is reeds langer bekend dat er een nieuwe invulling komt. Doordat de locatie is ingebed in het groen en de woningen voornamelijk met de achtertuinen georiënteerd zijn naar deze locatie, is de locatie een vrij op zichzelf gelegen locatie. Uitgangspunt is dat deze groene inbedding gehandhaafd en versterkt wordt. Verwacht wordt dan ook dat de ruimtelijke impact van de herontwikkeling van dit gebied beperkt is. Sociaal gezien kan de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen een meerwaarde hebben voor het gebied. Op voorhand wordt dan ook verwacht dat de buurt op zich niet tegen een herontwikkeling verzet. De sociale en maatschappelijke impact van het project wordt dan ook als beperkt ingeschat.

### **Wat is de speelruimte?**

De speelruimte voor de herontwikkeling is groot in die zin dat de gemeente eigenaar is van de gronden. Uiteraard zullen er wel kaders opgesteld worden voor deze herontwikkeling. Deze zullen in een startnotitie "Randvoorwaarden Holthuizen" worden vastgelegd, die naar verwachting begin maart 2024 door het college vastgesteld zal worden. Deze zal te zijner tijd ook ter kennisname naar de raad worden gestuurd.

### **Wat willen we bereiken?**

Door te participeren willen we draagvlak creëren voor de herontwikkeling in dit gebied en kansen aangrijpen om uitvoering te geven aan de speerpunten uit de Woonzorgvisie.

## **Keuze participatietrede(s)**

### **Waarover ga je in gesprek met stakeholders?**

Het is de bedoeling om met de verschillende externe stakeholders die bij het plangebied betrokken zijn in gesprek te gaan over de herontwikkeling van het gebied Holthuizen. Het betreft hier de nieuwe ruimtelijke invulling, maar ook de wijze waarop met deze ontwikkeling invulling kan worden gegeven aan de speerpunten uit de Woonzorgvisie Haaksbergen.

### **Mate van participatie**

De locatie is in een groene omgeving ingebed. Daarnaast is de gemeente eigenaar van de gronden. Dit maakt dat de locatie geschikt is voor een ruimere speelruimte voor de participatie. Dit betekent dat er op een hogere trede van de ladder geparticipeerd kan worden. Voorgesteld wordt om te participeren op tredes 1 'informer', 2 'raadplegen' en 3 'advies'. Op

onderdelen zou wellicht ook voor de trede 4 'coproduceren' gekozen kunnen worden. Per stakeholder kan de participatietrede die wordt toegepast verschillen.



Afbeelding Participatieladder

### Stakeholders bij de planontwikkeling en participatietrede

Zowel vanuit de ruimtelijke ontwikkeling en de mogelijkheid om doelstellingen uit de Woonzorgvisie in dit gebied te realiseren zijn er meerdere stakeholders die een rol hebben. Deze worden in onderstaande tabel weergegeven.

	Stakeholder	Belang	Participatietrede
1	Omwonenden	Verandering in hun naaste woonomgeving	Trede 1, 2, 3 en 4
2	Wijkraad	Vertegenwoordiging voor de buurt op hoofdlijnen	Trede 1, 2 en 3
3	Ontwikkelaars	De locatie moet uiteindelijk ontwikkeld worden door marktpartijen	Trede 1 en 2
4	Belangenpartijen, bijvoorbeeld seniorenverenigingen, zorgpartijen	Afhankelijk van de invulling hebben zij een belang bij de ontwikkeling	Trede 1 en 2
5	Zorginitiatieven, zoals bv. Buurtwonen	Verkennen van de mogelijkheden voor bijzondere doelgroepen	Trede 1 en 2
6	Maatschappelijke dienstverleners	Nagaan of en aam welke maatschappelijke	Trede 1 en 2

		voorzieningen er behoefte is, bijvoorbeeld fysio, huisarts oid	
7.	Ondernemers	Nagaan of er behoefte is aan bv een (land)winkel	Trede 1 en 2

Per stakeholder is voor verschillende participatie tredes gekozen.

### 1. *Omwonenden*

Bij de omwonenden wordt bij de participatie van een toepassing van verschillende tredes uitgegaan. Bij de planvorming voor de ruimtelijke inrichting zal voornamelijk met tredes 2 en 3 gewerkt worden. Overwogen kan worden om hierbij met een meedenkgroep te werken. Bij de uitwerking op onderdelen kan daarnaast ook gebruik gemaakt worden van trede 4 'coproduceren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan hoe het openbare gebied al dan niet met spelen vormgegeven wordt. Voor de uitwerking van de woonzorgvisie zal vanuit de omwonenden met name input verwacht worden via de tredes 2 en 3. Deze input gaat over de invulling van het nieuwe projectgebied, maar er kan ook naar de input gevraagd worden hoe in de bestaande omgeving invulling kan worden gegeven aan de speerpunten uit de Woonzorgvisie.

### 2. *Wijkraad*

De wijkraad wordt op gezette tijden geïnformeerd en geraadpleegd over het participatietraject. Daarnaast zal waar nodig onafhankelijk advies gevraagd worden over het participatieproces. Participatie vindt dan ook plaats op de tredes 1,2 en 3.

### 3. *Ontwikkelaars*

Afhankelijk van de marktomstandigheden en stedenbouwkundige uitwerking van het plan, zal er mogelijk een marktconsultatie met de ontwikkelaars nodig zijn om de haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling na te gaan. Als sprake is van een marktconsultatie dan is er sprake van trede 3. Indien een marktconsultatie niet nodig is, dan is het enkel nodig om de ontwikkelaars te informeren via tredes 1 en 2.

### 4. *Belangenpartijen, bijvoorbeeld seniorenverenigingen, zorgpartijen*

Er kunnen verschillende belangenpartijen een rol spelen bij de nadere uitwerking van de herontwikkeling van Holthuizen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de seniorenalliantie. Zij zullen geïnformeerd en geraadpleegd worden via tredes 1 en 2.

### *5. Zorginitiatieven bijzondere doelgroepen*

Er zijn diverse partijen zoals bijvoorbeeld Buurtwonen, Vivalib, Livio, Thuisgenoten, Zorghuis Twente en Dagelijks Leven die initiatieven willen starten voor bijzondere doelgroepen. Dit zijn onder andere initiatieven die voorzien in huisvesting voor ouderen. In relatie tot de Woonzorgvisie is dit een wenselijke ontwikkeling. Overleg zal plaatsvinden via tredes 1 en 2.

### *6. Maatschappelijke dienstverleners*

Het is wenselijk om binnen de Holthuizen ook maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Om de haalbaarheid van die invulling na te gaan, is het van belang om ook met maatschappelijke dienstverleners van gedachten te wisselen over hun visie. Overleg zal plaatsvinden via tredes 1 en 2.

### *7. Ondernemers*

Tijdens het participatietraject met de buurt zal verkend worden of er behoefte is aan detailhandelsvoorzieningen, bijvoorbeeld een kleine (land)winkel. Afhankelijk van de opbrengsten hiervan zal er bij ondernemers nagegaan worden of zij behoefte hebben aan vestigingen in wijk(en). De participatie zal in dat geval plaats vinden via de tredes 1 en 2.

## **Wat is de planning?**

### *Project herontwikkeling Holthuizen*

De Holthuizen is een project en zal ook als zodanig georganiseerd worden. Een project kent de volgende fases:

- initiatiefase
- definitiefase
- ontwerpfase
- voorbereidingsfase
- realisatiefase.

### Initiatiefase (februari – mei 2025)

In de initiatiefase wordt door de raad het participatieplan en door het college een startnotitie vastgesteld met de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied vanuit zowel ruimtelijk perspectief als vanuit de woonzorgvisie. De startnotitie vormt de basis van de start van het participatieproces. Tijdens dit proces worden de omwonenden om advies gevraagd om mee te denken hoe zij tegen de ontwikkeling van het gebied aankijken binnen die

randvoorwaarden. Dit advies kan gedurende de initiatiefase meerdere malen gevraagd worden.

#### Definitiefase (juni 2025-oktober 2025)

De opbrengsten uit de initiatiefase en de interne beleidsadviezen vanuit de gemeente leveren de input om tot een stedenbouwkundig plan gekomen voor de ruimtelijke invulling. Over de hoofdopzet van dit stedenbouwkundig plan is het op onderdelen nog mogelijk om te participeren. Vanuit de woonzorgvisie wordt in deze fase op hoofdlijnen het kader bepaald, op welke wijze aan die visie invulling gegeven wordt. In deze fase kunnen omwonenden adviseren. De overige stakeholders zullen geïnformeerd worden, waarbij ook informatie opgehaald zal worden.

#### Ontwerpfase (november 2025-mei 2026)

Dit is de fase waarin de ruimtelijke ordeningsprocedure op basis van de Omgevingswet doorlopen zal worden. Over dit proces zullen omwonenden geïnformeerd worden. In deze fase wordt ook verdere invulling gegeven aan het ontwerp voor de openbare ruimte. Over de openbare ruimte kunnen de omwonenden sowieso advies geven en zal mogelijk voor coproduceren gekozen worden.

#### Vorbereidingsfase (mei 2026-januari 2027)

In de voorbereidingsfase wordt de bouw voorbereid en worden de daarvoor noodzakelijke vergunningen aangevraagd. In die fase wordt ook helder waar een bouwkeet geplaatst wordt en hoe het bouwverkeer loopt. Omwonenden worden hierover geïnformeerd en geraadpleegd.

#### Realisatiefase (februari 2027-februari 2028)

In de realisatiefase wordt de bouw gerealiseerd. In deze fase zullen omwonenden zo nodig geïnformeerd worden. Belangrijk in deze fase is dat er een contactpersoon is voor de buurt, waar calamiteiten gemeld kunnen worden.

#### *Sloop schoolgebouw*

Daarnaast is bij de herontwikkeling van de Holthuizen ook van belang dat het huidige schoolgebouw gesloopt moet worden. Afstemming is nodig over het moment van slopen, de uitvoering van de sloop en een eventueel tijdelijke invulling van de locatie.



## **Communicatie**

Tijdens het participatietraject zullen verschillende middelen en werkvormen ingezet worden.. De middelen en werkvormen die gebruikt worden, zullen gedurende het proces bepaald worden, zodat ingespeeld kan worden op hetgeen nodig is.

Tijdens het participatietraject zal via verslagen een korte weergave van de avonden worden gegeven. Voor het project zal een aparte pagina worden ingericht op de website van [haaksbergen.nl](http://haaksbergen.nl) en/of [samenhaaksbergen.nl](http://samenhaaksbergen.nl). Hierop zullen de verslagen worden geplaatst. Eveneens zal de overige projectinformatie op deze pagina gedeeld worden.

De raad zal tussentijds via de raadscommissie geïnformeerd worden over de opbrengsten uit het participatietraject en zal waar wenselijk om advies gevraagd worden in relatie tot de kaderstelling van het project.