

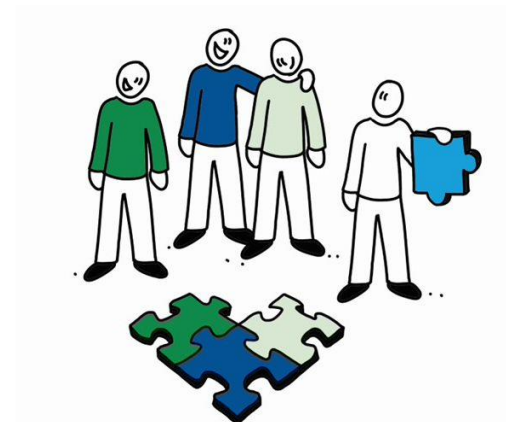
Herontwikkeling Holthuizen

25 maart 2025



Opzet avond

1. Opening
2. Proces Participatie
3. Randvoorwaarden
4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden
5. Woonzorgvisie
6. Sloop en tijdelijke invulling
7. Planning
8. Meedenkgroep & Participatieproces uitgewerkt
9. Afronding



Opening

- Korte toelichting op de avond
- Doel informerend, vervolg overleg interactief
- Op deze manier iedereen zelfde info
- Voorstellen



Betrekken omgeving

- Participatieplan vastgesteld op 19 februari door raad
- Meerdere stakeholders genoemd: omwonenden, wijkraad, zorginstanties, belangengroeperingen, ondernemers, ontwikkelaars, maatschappelijke dienstverleners en ondernemers
- U als omwonende adviseert, dit betekent dat het u door u ingebracht wordt door college en raad en dat zij beargumenteren wat ze met het ingebracht doen
- Daarnaast instellen van meedenkgroep
- Verder in het proces bij de uitwerking van de openbare ruimte wordt samengewerkt met de omwonenden



Doel en resultaat project

Doel:

- Toevoegen woningbouw, zowel kwantitatief als kwalitatief
- Toevoegen van maatschappelijke voorzieningen, zoals huisarts of fysio nagaan om de samenhang in de buurt te versterken
- Onderzoeken woonvorm eventueel met kleine voorziening zoals een ontmoetingscentrum

Resultaat:

- Circa 45-50 woningen
- Woningbouw conform uitgangspunt 30-40-30
- Toevoeging van een maatschappelijke functie en/of ontmoetingsfunctie

Randvoorwaarden Holthuizen

- College 12 maart randvoorwaarden vastgesteld
- Randvoorwaarden nodig zo heeft iedereen zelfde vertrekpunt
- Randvoorwaarden onder te verdelen naar voorwaarden:
 1. Beleidsmatig;
 2. Stedenbouwkundig
 3. Civieltechnische
 4. Verkeer, parkeren, mobiliteit
 5. Milieutechnisch
 6. Duurzaamheid
 7. Cultuurhistorie en archeologie
 8. Financieel



Belangrijkste randvoorwaarden

- Woningbouw conform verdeling 30-40-30 (Woonvisie)
- 0 treden woningen en levensloopbestendig (Woonvisie)
- Mix van doelgroepen (Woonvisie)
- Realisatie van toekomstbestendige en zorggeschikte woningen (Woonzorgvisie)
- Bekijken of er woonzorg concept toegepast kan worden
- Natuurlijk spelen
- Minimaal resultaat van € 0



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Bestaande kwaliteit van de 'landschappelijke kamer' blijft gehandhaafd en wordt versterkt
- Inpassing op collectieve basis
- Voorgevels gericht naar de randen van de landschappelijke kamer
- Buitenruimte wordt collectief eigendom
- Onderzoek naar verkeer en parkeren



Zorgdoelgroepen

Voldoende betaalbare woningen voor specifieke (zorg)doelgroepen, te weten:

- Ouderen met zorg;
- Jongeren die extra aandacht en begeleiding nodig hebben;
- Aandachtsgroepen

Dat betekent dat we moeten zorgen voor voldoende:

1. Nultredenwoningen;
2. Zorgwoningen;
3. Voorzieningen;
 - gemeenschappelijke ontmoetingsruimten,
 - voldoende (sociale)voorzieningen in wijken,
 - toegankelijkheid gezondheidszorg, etc.
4. Beschermd wonen



Huishoudensontwikkeling

Tabel 9: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Haaksbergen naar doelgroepen volgens Primos2024, 2024-2043

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2033	2034-2043	2024-2043
Alleenstaanden & stellen <35 jaar	755	+70 (+9%)	-195 (-26%)	-125 (-17%)
Gezinnen	3.710	-265 (-7%)	-60 (-2%)	-325 (-9%)
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 55 jaar	900	+225 (+25%)	+100 (+11%)	325 (+36%)
Alleenstaanden & stellen 55 t/m 75 jaar	3.045	-85 (-3%)	-420 (-14%)	-505 (-17%)
Alleenstaanden & stellen >75 jaar	1.970	+445 (+23%)	+480 (+24%)	925 (+47%)
Overig	65	+15 (+24%)	+25 (+37%)	40 (+63%)
Totaal	10.445	+400 (+4%)	-70 (-1%)	330 (+3%)

Bron: Primos2024, bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

In de toekomst is er minder verpleeghuiszorg. Mensen met een zorgindicatie (voornamelijk ouderen) zullen langer thuis moeten blijven wonen.

Primos berekening: tot 2034 -> + 60 extra zorggeschikte woningen



Woonbehoefte

- Toename 1 en 2 persoons huishoudens
- Jongeren / Starters
 - Kleine woningen, betaalbaar
- Vergrijzing -> ouderen
 - Levensloopbestendig
 - Dichtbij voorzieningen en zorg
 - Kleinere woningen
- Jonge gezinnen
 - Voorzieningen op peil houden
- Doorstroming

Figuur 6: Voorbeeld van een verhuisketen; bouwen voor ouderen brengt doorstroming op gang



Sloop

- Uitgangspunt zo snel mogelijk slopen.
- Voorwaarden zijn dat er geen belemmeringen zijn vanuit flora en fauna of andere onder onderzoeken
- Tijdelijke invulling met bloemrijk mengsel/gras
- Eventuele andere opties mogelijk in overleg met u als buurt



Planning

- Participatieproces over invulling Holthuizen maart – september 2025
- Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp gereed - september 2025
- Voorleggen voorlopig stedenbouwkundig ontwerp aan commissie Ruimte – oktober/november 2025
- Start procedure TAM-IMRO/wijziging omgevingsplan – december/januari 2025/2026
- Tijdens procedure stukken voorbereiden voor openbare ruimte voor nuts
- Bij geen zienswijze afronden ruimtelijke procedure januari 2027
- Eerste helft 2027 start bouwrijp maken (afhankelijk van nuts)
- Start bouw tweede helft 2027



Meedenkgroep en omwonenden avonden

Meedenkgroep

- 6-8 vertegenwoordigers
- Vertegenwoordigen een bepaald deel van de straat
- Tot september 4-5 avonden
- Tijdsbeslag per avond circa 1,5 uur

Omwonendenavond

- ca 5 keer tot september

Participatieproces verder uitgewerkt

Moment	Wie	Onderwerp	Opmerkingen
Dinsdag 25 maart	Omwonenden		
Dinsdag 15 april	Meedenkgroep	Maatschappelijke voorzieningen, doelgroep, woningbouw	Input om plan van aanpak voor proces overige stakeholder op te zetten
Donderdag 24 april	Omwonenden	Opbrengsten delen en onderwerp breder verkennen	Nagaan of zorginstanties of bv. Ouderenalliantie kunnen aanschuiven
Dinsdag 13 mei	Meedenkgroep	Verdere verkenning stedenbouwkundige randvoorwaarden en varianten voor uitwerking	
Maandag 2 juni	Omwonenden	Opbrengsten delen en mogelijke uitwerking breder met elkaar verkennen	Bij voorkeur overige stakeholders aan laten sluiten
Dinsdag 24 juni	Meedenkgroep	Verdere uitwerking varianten stedenbouwkundig in combi met woonzorgvisie	
Donderdag 10 juli	Omwonenden	Delen opbrengsten van de nadere uitwerking	
Dinsdag 28 augustus	Meedenkgroep	Opbrengsten algemene avond samen verwerken een voorlopig ontwerp voor uitwerking gebied	Bij voorkeur overige stakeholders aan laten sluiten
Donderdag 25 september	Omwonenden	Delen opbrengsten voor voorlopig ontwerp	

Afronding

- Melden voor meedenkgroep
- Afsluiten

