

Randvoorwaarden ontwikkeling Holthuizen



Inhoudsopgave

1. Het project	3
1.1. Inleiding	3
1.2. De locatie.....	4
1.3. Planologie.....	4
2. Doel van het project	5
2.1. Doelstelling.....	5
2.2. Resultaat	5
3. Relevant beleid	6
3.1. Ontwerp omgevingsvisie.....	6
3.2. Structuurvisie Haaksbergen 2030.....	6
3.3. Notitie Inbreidingslocaties 205	7
3.4. Woonvisie Goed wonen in Haaksbergen.....	7
3.5. Woonzorgvisie Haaksbergen.....	9
3.6. Waterrioleringsplan	10
3.7. Groenvisie.....	10
3.8. Beleidsnota Speelvoorzieningen	11
3.9. Lokaal Sport- en beweegakkoord Haaksbergen II	11
3.10. Beleidsnota Participatie.....	12
4. Randvoorwaarden ontwikkeling Holthuizen	13
4.1. Beleidsmatige randvoorwaarden.....	13
4.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	14
4.3. Civieltechnische randvoorwaarden.....	16
4.4. Verkeer en parkeren.....	16
4.5. Milieutechnische voorwaarden.....	16
4.6. Cultuurhistorie en archeologische randvoorwaarden.....	16
4.7. Duurzaamheid.....	16
4.8. Financiële randvoorwaarden.....	16
5. Sloop en tijdelijk beheer	18
5.1. Moment sloop.....	18
5.2. Tijdelijke invulling.....	18
6. Participatie & Communicatie	19
6.1. Participatie.....	19
6.2. Communicatie.....	20

Bijlagen

1. Participatieplan Holthuizen

Disclaimer

Deze startnotitie is een eerste aanzet voor wat er ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied Holthuizen wordt verwacht. In de loop van het project kan door verschillende oorzaken uitgangspunten of voorkeuren veranderen. Dit kan bijvoorbeeld door gewijzigde inzichten, maar ook door nieuwe wetgeving of uitkomsten van onderzoeken die tot een andere oplossing leiden.

Het project

Voor u ligt de notitie “Randvoorwaarden gebiedsontwikkeling Holthuizen”. Dit betreft de locatie van IKC Het Pallet aan de Holthuiserstraat 12 . Door de fusie van de twee scholen met een nieuwe school op de locatie Adriaan Brouwerstraat 2, komt deze locatie vrij voor herontwikkeling.

1.1. Inleiding

Deze locatie is onderdeel van de ‘Notitie inbreidingslocaties Haaksbergen 2025’. Hierin is de locatie van basisschool Holthuizen aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van woningbouw. Hierbij werd uitgegaan van vrije sector woningen en welstandsvrij bouwen.

Met de in juli 2023 vastgestelde Woonvisie “Goed wonen in Haaksbergen” is de opgave voor woningbouw veranderd. Uit deze visie blijkt dat er de komende jaren zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan extra woningen is.

Binnen de gemeente is ook de Woonzorgvisie Haaksbergen- 2023 en verder- vastgesteld. Hiervoor wordt momenteel een uitvoeringsprogramma opgesteld. De locatie leent zich goed om een bijdrage te leveren aan de doelstellingen uit de Woonzorgvisie Haaksbergen, denk bijvoorbeeld aan woonzorgconcepten voor senioren, danwel geclusterd wonen. De locatie Holthuizen leent zich naast woningbouw eveneens voor een (gedeeltelijke) invulling met een maatschappelijke (commerciële) functie. Hierbij valt te denken aan vestiging van een fysio, huisartsenpraktijk en/of kinderopvang en eventueel een kleine (land)winkel. Daarnaast zou het realiseren van een gemeenschappelijke ruimte bij de woonfunctie ook gewenst kunnen zijn. Met een dergelijke functie is er een mogelijkheid voor ontmoeting. Daarnaast bieden de maatschappelijke functies en een ontmoetingsruimte de mogelijkheid om de wijk ook op zorgniveau toekomstbestendig in te richten.

Het is wenselijk om de ideeën voor zowel de ruimtelijke invulling als die voor de woonzorgvisie te bespreken met de omwonenden en andere stakeholders die van belang zijn bij de ontwikkeling van deze locatie. Omdat de locatie gemeentelijk eigendom is, biedt dit kansen om het participatieproces op een hogere trede van de ladder in te richten. Dit is ook vastgelegd in het ‘Participatieplan Holthuizen’ dat op 18 februari 2025 is vastgesteld door de raad.

1.2. De locatie

Op de locatie aan de Holthuiserstraat 12 – het projectgebied- staat nu nog basisschool Het Pallet. Het gebied is gemeentelijk eigendom. Vanuit zowel de gemeente als Stichting Keender was er de wens om basisschool Het Pallet 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. Hiermee komt de locatie aan de Holthuiserstraat in de zomer 2025 vrij voor een nieuwe ontwikkeling.

Het projectgebied heeft betrekking op de school, het schoolplein en de parkeerplaatsen aan de noordzijde en zuidzijde. De omgeving kenmerkt zich aan de westzijde en oostzijde door een groene inrichting, waarbij de westzijde eveneens grenst aan een watergang. Aan de noordzijde en oostzijde grenst het gebied aan woningbouw. De beide parkeerlocaties worden zowel door bewoners als door de school gebruikt.

Op bijgevoegde afbeelding wordt het projectgebied weergegeven in de huidige situatie.



1.3. Planologie

Voor de locatie Holthuiserstraat 12 is het geldende bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune. De locatie van de school en de zuidelijke parkeergelegenheid heeft daarin de bestemming 'maatschappelijk'. De noordelijke parkeerlocatie heeft de bestemming 'verkeer-openbaar erf'. Dit bestemmingsplan is als zodanig onderdeel geworden van het Tijdelijk Omgevingsplan.

Om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken is op basis van de Omgevingswet een wijziging van het omgevingsplan vereist. Met deze planologische procedure wordt de functie van het gebied gewijzigd.

2. Doel van het project

Om te kunnen starten met het project is het vaststellen van de doelstelling en het resultaat een vereiste. Voor de ontwikkeling van Holthuizen wordt van de volgende doelstelling en resultaat uitgegaan.

2.1. Doelstelling

Het gebied aan de Holthuiserstraat 12 her ontwikkelen met woningbouw, waarbij het niet alleen gaat om een kwantitatieve toevoeging van woningen, maar met name om een kwalitatieve toevoeging van woningbouw, zoals deze op basis van de Woonvisie gewenst is. Hierdoor wordt het aanbod aan woonmilieus versterkt.

Omdat er geen voorzieningen of ontmoetingsplekken zijn nu de school verdwijnt, is het wenselijk om te onderzoeken of er een woonvorm kan komen met een kleine voorziening in de vorm van een ontmoetingscentrum, dagbesteding of buurtkamer. Een dergelijke voorziening kan de samenhang van de buurt versterken. Eveneens zou een maatschappelijke voorziening zoals een fysiotherapie of kinderdagverblijf ook passend op deze locatie kunnen zijn en een bijdrage leveren aan het versterken van de samenhang in de buurt. Een dergelijke ontwikkeling sluit ook goed aan bij het hoofdthema Samen Sociaal uit de ontwerp Omgevingsvisie.

Daarnaast leent het gebied zich er voor om het landschap te versterken, door het groen wat hier reeds aanwezig is. Hierdoor levert het een recreatieve meerwaarde op voor de beleving van het wonen in dit gebied en omliggende omgeving en levert het eveneens een bijdrage aan het hoofdthema Samen Sociaal uit de ontwerp Omgevingsvisie.

2.2. Resultaat

Een gevarieerd en aantrekkelijk woongebied met ca 45 tot 50 woningen. De woningbouw wordt gerealiseerd conform de uitgangspunten geformuleerd in de Woondeal die uitgaat van 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% duur. De locatie en het gebied lenen zich er ook goed voor om binnen deze randvoorwaarden voor een deel een bijzondere woonvorm te realiseren. Daarnaast zou een toevoeging een maatschappelijke functies een meerwaarde zijn om het woongebied op het gebied van woon en zorg toekomstbestendig te maken.

3. Relevant beleid

Voor de ontwikkeling van deze locatie is gemeentelijk beleid relevant. De voor de herontwikkeling van Holthuizen meest relevante beleidstukken worden hieronder kort beschreven met een korte constatering of dit beleid van toepassing is bij de ontwikkeling van de locatie Holthuizen.

3.1. Ontwerp omgevingsvisie 2040 Haaksbergen

Op basis van de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden is de gemeente verplicht om op 1 januari 2027 een omgevingsvisie te hebben. Inmiddels is er een ontwerp Omgevingsvisie. Deze visie omvat de strategisch beleid/visie voor de fysieke leefomgeving voor de (middel) lange termijn.

De Omgevingsvisie is opgebouwd aan de hand van drie hoofdthema's: Toekomstbestendig buitengebied, Krachtige kernen en Samen Sociaal. Voor de ontwikkelingen van de locatie Holthuizen zijn de laatste twee thema's relevant.

Het hoofdthema Krachtige Kernen heeft betrekking op prettig wonen en economie als drager. Het sub thema prettig wonen gaat over wonen en alles wat samenhangt met een prettige en gezonde woonomgeving. Bijvoorbeeld voorzieningen en groen. Het sub thema economie als drager gaat over de economische aspecten, zoals het vestigingsklimaat, kennis en innovatie en arbeidsmarkt. Bij krachtige kernen denken we na over het verduurzamen van hoe we wonen en werken. Ook gaat het over hoe we ons verplaatsen en bereikbaarheid in en van de gemeente. We kijken naar (nieuwe) mobiliteitsconcepten en verduurzaming van het vervoer.

Samen Sociaal gaat over onze sociale verbondenheid en noaberschap. Het gaat over onderwerpen die eraan bijdragen dat iedereen volwaardig mee kan draaien in de samenleving, met gelijke kansen en mogelijkheden voor een prettig leven. Hieronder vallen onderwerpen zoals (positieve) gezondheid, sport en plaatsen voor ontmoeting. Ook onderwijs en het behouden van de jeugd is belangrijk binnen dit thema.

3.2. Structuurvisie Haaksbergen 2030

In 2013 is de Structuurvisie "Haaksbergen, groenste dorp van Twente" vastgesteld. Hierin is een missie opgenomen. Die wordt als volgt omschreven.

"De kracht van Haaksbergen is dat het de voorzieningen van een stad combineert met de gemoedelijkheid, gezelligheid, bereikbaarheid en groene sfeer van een dorp te midden van een prachtig landschap. De komende jaren gaan wij ons er voor inzetten om beide kanten sterker te maken. Dat betekent dus dat we het voorzieningenniveau op zijn minst op peil willen houden en waar mogelijk naar een hoger plan willen tillen. Het betekent ook dat we ons ervoor gaan inzetten om de dorps groene sfeer en de gezelligheid te versterken, terwijl we de bereikbaarheid op peil houden. En dat we de kwaliteit van het buitengebied met zijn hoge cultuurhistorische waarden en de bijzondere natuurgebieden op peil houden en ervoor zorgen dat dorp en landschap optimaal met elkaar worden verbonden". Hiervoor zijn in de structuurvisie verschillende ambities geformuleerd.

De locatie Holthuizen bevindt zich in een bestaand woongebied en de locatie zelf kenmerkt zich door de ligging omgeven door een historische groenstructuur. Als de ambities van de Structuurvisie worden toegepast op deze locatie zijn de volgende ambities van belang bij het her ontwikkelen van de locatie:

- versterken van de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur
- verbreden van het aanbod van woonmilieu's
- op peil houden en concentreren van het voorzieningenniveau

Constatering

Deze uitgangspunten zijn nog steeds actueel.

3.3. Notitie Inbreidingslocaties Haaksbergen 2025

In de notitie Inbreidingslocaties Haaksbergen 2025, wordt de locatie van de Holthuizen beschreven als een locatie die in aanmerking komt om na 2020 te ontwikkelen. Deze locatie is gelegen binnen woonmilieu 2: groen dorps. Hierover wordt in de notitie aangegeven dat dit woonmilieu in Haaksbergen is te vinden in de diverse (na-oorlogse) woonwijken rondom het dorpscentrum van Haaksbergen. Kenmerken zijn dat er over het algemeen sprake is van een grondgebonden woonmilieu met relatief weinig voorzieningen en relatief veel groen. Gemiddeld is sprake van een dichtheid van circa 20-25 woningen per hectare.

De toekomstige opgave voor die gebieden wordt in de notitie als volgt beschreven. In notitie is het uitgangspunt dat de verwachting is dat het aandeel huurwoningen in de toekomst zal afnemen. Daarbij zijn aandachtspunten om de woningvoorraad plaatselijk te verdunnen en dat er aandacht moet zijn voor de bestaande en het creëren van nieuwe (groene) kwaliteiten. Dit woonmilieu is vooral aantrekkelijk voor gezinnen en vitale ouderen. Daarbij hebben ouderen wel behoefte aan kleinere huisvesting. Bij dit woontype gaat kwaliteit boven kwantiteit.

Tevens wordt in de notitie beschreven dat het wenselijk is om een pilot te starten voor het welstandsvrij bouwen. Hierbij wordt de locatie van de Holthuizen als potentieel geschikt gezien. Overigens wordt wel aangegeven dat het draagvlak hiervoor eveneens gepeild dient te worden bij de omgeving.

Constatering

De uitgangspunten uit de startnotitie zijn achterhaald. Er is immers sprake van een toegenomen behoefte aan huurwoningen. Daarnaast is welstandsvrij bouwen op dit moment geen actuele vraag.

3.4. Woonvisie Goed wonen in Haaksbergen

Op 5 juli 2023 is de Woonvisie 'Goed wonen in Haaksbergen' vastgesteld. Het doel van deze woonvisie is dat inwoners goed kunnen wonen in Haaksbergen, zowel jong als oud. Daarbij is het de bedoeling om zoveel mogelijk aan de woonwensen en woningbehoeften van de inwoners van Haaksbergen te voldoen. Dit doen we met aandacht voor de bestaande woningvoorraad, met nieuwbouw gericht op kwalitatieve behoeften en doorstroming.

Kwantitatief wordt uitgegaan van de toevoeging van het aantal woningen uit het woningbehoefte onderzoek dat uitgaat van het plus-scenario dat uitgaat van een toevoeging van 445 woningen. Het plus-scenario is gericht op het invullen van de extra (boven-) regionale ambitie: bovenop de basisbehoefte (basis-scenario) om een bijdrage te leveren aan het terugdringen van het woningtekort in de provincie

Om de kwalitatieve woningbouwbehoefte te weten is de demografische ontwikkeling in beeld gebracht. Een uitsplitsing van de huishoudensontwikkeling naar leeftijdsklassen en samenstelling laat vergrijzing en een huishoudensverdunding zien in de gemeente Haaksbergen. Inwoners in de leeftijdsklassen van 65 jaar en ouder nemen sterk in omvang toe, terwijl jongere leeftijdsklassen juist in aantal afnemen of stabiel blijven (zie onderstaand figuur).

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling gemeente Haaksbergen 2020-2030

Doelgroep	Huishoudens 2020	Huishoudens 2024	Ontwikkeling 2020 tot 2025		Huishoudens 2029	Ontwikkeling 2020 tot 2030	
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	760	825	+65	+9%	735	-25	-3%
Gezinnen	3.730	3.645	-85	-2%	3.565	-165	-4%
Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	2.260	2.180	-80	-4%	2.130	-130	-6%
Alleenstaanden & stellen 65+	3.490	3.755	+265	8%	4.025	+535	15%
Overig ²	50	60	+10	20%	65	+15	30%
Totaal	10.290	10.465	+175	2%	10.520	+230	2%

Zo zal Haaksbergen de komende jaren naar verwachting sterk vergrijzen. Vanuit ouderen bestaat vaker de wens om hun reguliere grondgebonden koopwoning in te wisselen voor een nultreden woning. Dit kan zowel een grondgebonden woning als een appartement zijn.

Ook jongeren en starters, die op dit moment moeilijk aan een woning kunnen komen vragen onze aandacht. Jongeren komen door de gestegen woningprijzen steeds moeilijker aan een woning. Een sociale huurwoning is daarnaast vaak niet haalbaar, omdat men een inkomen heeft boven de maximale inkomensgrens. Nieuwbouw van woningen moet leiden tot doorstroming en het vrijkomen van woningen voor jongeren en starters in de bestaande / betaalbare voorraad.

Doordat veel ouderen in hun woning blijven zitten stopt de doorstroming, wat ook weer gevolgen heeft voor de kansen voor de huisvesting van de jongeren en de starters. Daarom is het wenselijk om compacte nultreden woningen (appartementen tot maximaal 50-60 m²) voor jongeren en starters te realiseren, maar die (op termijn) ook in de behoefte van ouderen kunnen voorzien. Het gaat hierbij om kleine complexen waarbij een mix van jongeren en ouderen ook goed denkbaar is.

Het woonbeleid in de visie is vertaald in een aantal actiepunten. Voor de ontwikkeling van de locatie Holthuizen zijn de volgende actiepunten hierbij van belang:

- inzetten op aantrekkelijke en kwalitatieve nieuwbouw die echt iets toevoegt;
- inzetten op kleine appartementen (of grondgebonden woningen) voor jongeren, waarbij een mix met ouderen denkbaar is;
- inzetten op betaalbare woningen;
- rekening houden met de verdeling 30-40-30 uit de Woondeal Twente. Dit betekent 30% sociale huur, 40% midden-huur en betaalbare koop (onder de NHG-grens conform nota betaalbare woningen) 30% dure woningen;
- woningbouwaanbod moet doorstroming in bestaande woningvoorraad bevorderen;
- ruimte creëren voor bijzondere doelgroepen, één van de groepen die aandacht behoeft.

Constatering

De herontwikkeling van de locatie Holthuizen biedt mogelijkheden om op diverse punten aan de uitgangspunten van de Woonvisie te voldoen. Daarnaast wordt geconstateerd dat de geprognostiseerde gegevens achterhaald zijn. Uit een nieuw woningbehoefte onderzoek van Stec van

oktober 2024 blijkt dat de woningbouwbehoefte voor Haaksbergen inmiddels al weer groter is. Dit onderzoek is momenteel nog niet vastgesteld.

3.5. Woonzorgvisie

Op 5 juli 2004 is de Woonzorgvisie vastgesteld om wonen, zorg en welzijn zodanig op elkaar af te stemmen dat inwoners van Haaksbergen, zo lang mogelijk in hun eigen woning en in hun eigen buurt kunnen blijven wonen. Dit vraagt om voldoende, adequate en passende woon- en zorgvoorzieningen voor kwetsbare inwoners. Dit doel kan de gemeente niet alleen bereiken, maar daar heeft ze samenwerkingspartners, zoals zorg- en welzijninstellingen, voor nodig.

In het kader van de Woonzorgvisie is er onderzoek uitgevoerd en zijn er werkateliers geweest. De belangrijkste speerpunten die hieruit naar voren kwamen, zijn:

1. Voldoende aangepaste (zorggeschikte) woningen en behoefte aan (extra) woningen voor specifieke zorgdoelgroepen (zoals beschermd wonen);
2. Aandacht voor een betere betaalbaarheid van woningen voor bepaalde zorgdoelgroepen;
3. Belang van bijeenbrengen van vraag en aanbod en begeleiding bij verhuismogelijkheden (doorstroming faciliteren);
4. Beschikbaar hebben van voldoende en aansluitende 24-uurs zorg (is voorwaardelijk aan bijvoorbeeld zorggeschikt wonen).

Omdat Haaksbergen een kleine gemeente betreft richten we ons met deze visie vooral op de doelgroep ouderen en mensen met een lichamelijke, geestelijke of verstandelijke beperking.

In Haaksbergen wordt gestreefd naar een inclusieve samenleving om naar eigen wens mee te kunnen doen en isolatie en eenzaamheid te voorkomen. Kenmerkend voor Haaksbergen is het noaberschap waarbij er veel aandacht is voor de sociale omgeving. Mede daarom wordt vooral geloofd in het streven naar een goede dekking van algemene voorzieningen.

Ter versterking van de inclusieve samenleving streven we waar mogelijk bij voorzieningen en woongebouwen een mix van doelgroepen na. Dan gaat het bijvoorbeeld om een mix van ouderen, volwassenen en jongeren of ouderen in combinatie met andere doelgroepen uit de langdurige zorg. Daarbij ligt er een regionale toezegging om Beschermd Wonen binnen de gemeente Haaksbergen te realiseren, met name all-inclusive Beschermd Wonen. Hierbij is het van belang beschermd wonen “zo normaal mogelijk” te organiseren in de wijk en juist de verbinding met de wijkbewoners op te zoeken. Het herstelvermogen van de bewoners kan op die manier maximaal worden aangesproken en dat bevordert de mogelijkheden van doorstroming van beschermd wonen naar begeleid wonen (zelfstandig wonen eventueel met begeleiding).

Bij een aanzienlijk deel van de te realiseren nieuwbouw is het belangrijk vooraf rekening te houden met levensloopgeschiktheid. Bij de woningprogrammering in de gemeente Haaksbergen besteden we hier aandacht aan en verwachten we dit ook van betrokken partijen. Reguliere woningen zijn meestal geschikt of tegen relatief lage kosten geschikt te maken. De huurvoorraad is al deels geschikt voor ouderen. Minstens zo belangrijk is dat ouderen ook daadwerkelijk in aanmerking komen voor deze woningen (goede match vraag en aanbod).

We vinden een variatie aan woonzorgaanbod belangrijk; ‘voor ieder wat wils’. Hierbij kan gedacht worden aan het combineren van regulier wonen (zonder zorg) met mogelijkheden voor zorg (denk aan geclusterd wonen of hofjes wonen). Of in grotere wooncomplexen kleine herkenbare ‘straatjes’

realiseren welke ontmoeting stimuleren. Ook Collectief Particulier Opdrachtgeverschap kan noaberschap in het klein versterken.

Constatering

De ontwikkeling van Holthuizen biedt voldoende aanleiding om met een aantal speerpunten vanuit de woonzorgvisie aan de slag te gaan.

3.6. Waterrioleringsplan (WRP)

Uitgangspunt in het WRP is dat het hemelwater zoveel mogelijk gescheiden wordt van afvalwater, met de bedoeling het te infiltreren in de bodem of te lozen op oppervlaktewater. Door de klimaatverandering komen extreme buien vaker voor. Om de bewoonbaarheid van de leefomgeving te verzorgen zijn er nieuwe of grotere opgaven vanuit klimaatadaptatie.

In bijlage 2 'Beleid gemeentelijke watertaken' van het WRO wordt het hemelwaterbeleid voor nieuwbouw en renovatie concreet uitgewerkt. Het beleid is er op gericht om de trist 'vasthouden – bergen – afvoeren' en de trits 'schoonhouden-scheiden-zuiveren'. Hierbij zijn onder andere de volgende uitgangspunten van belang:

- Wadi's verdienen de voorkeur als een centrale infiltratievoorziening nodig is.
- a Berging 60 mm bestaande uit infiltratie en/of wadi en/of retentievijver met noodoverloop naar oppervlaktewater. Bij extreme situaties mag geen waterschade ontstaan. Daarvoor moet de inundatienorm $T = 100 + 10\%$ worden aangehouden. Hierbij is overleg met het waterschap vereist.

3.7. Groenvisie "Samenwerken aan de groene toekomst van Haaksbergen"

De Groenvisie die momenteel geldt is in 2012 vastgesteld. Bij de analyse van het groen kan er onderscheid worden gemaakt in dorpsgroen en wijk- en buurtgroen.

- Dorpsgroen is het groen dat op een functie heeft voor het gehele dorp. Dit groen geeft structuur en samenhang aan het dorp en/of vervult een belangrijke functie voor het gehele dorp. Dit groen vormt de 'hoofdgroenstructuur';
- Wijk- en buurtgroen is het groen dat van belang is voor de wijk, buurt- en of straat, maar niet voor het dorp en andere wijken.

Het dorpsgroen kan verschillende verschijningsvormen hebben, namelijk:

- Groengebieden: grote aaneengesloten groengebieden met een functie voor het hele dorp, zoals groene wiggen, parken en begraafplaatsen;
- Groene linten: herkenbare lijnelementen die groengebieden, wijken of het buitengebied met de kern verbinden.
- Accentgroen: bijzondere plekken door hun ruimtelijke kwaliteit, historie of functie. Het zijn daarmee tevens belangrijke oriëntatiepunten in de kern, bijvoorbeeld entrees en plekken met historisch waarde.

In die visie worden ten aanzien van dit groen de volgende speerpunten relevant voor de ontwikkeling van het gebied Holthuizen genoemd:

- Groene wiggen behouden
- Groene linten behouden en ontwikkelen
- Behouden en ontwikkelen van accentgroen
- Voldoende gebruiksgroen in woongebieden

- Recreatief benutten groene dorpsranden en wiggen
- Integreren van functies te denken valt de combinatie van waterberging, spelen en groen.
- Groenadaptie door bewoners.

Ten aanzien van woongebieden wordt geconcludeerd dat er onder andere kansen liggen bij:

- het combineren van functies in het groen van woongebieden leidt tot meerwaarde (bijvoorbeeld spelen, waterberging etc.);
- Verminderen van (duur) snippergroen bij herinrichting
- Realiseren van meer postzegelparkjes in de woonwijken met recreatie en sociale meerwaarde.

Constatering

De locatie Holthuizen grenst aan de groene linten met groene wiggen en accentgroen. Daarnaast kan bij de ontwikkeling van Holthuizen gekeken worden hoe het combineren van functies in het groen tot een meerwaarde kunnen leiden. Daarnaast liggen er kansen om voor groen in het plangebied en het groen en water dat aan het plan grenst om de recreatieve functie te vergroten.

3.8. Beleidsnota Speelvoorzieningen

Op 16 januari 2024 is de Beleidsnota speelvoorzieningen 'Haaksbergen is nog lang niet uitgespeeld' vastgesteld. In de visie wordt van de volgende beleidsdoelstellingen uitgegaan.

- in alle wijken zijn voldoende speelplekken en speeltoestellen;
- het aanbod van speelplekken is voldoende gevarieerd;
- buurtbewoners worden betrokken bij de (her)inrichting van speelplekken;
- speelplekken zijn voldoende veilig;
- speelplekken worden (her)ingericht, daarbij rekening houdend met een zo laag mogelijke footprint;
- speelplekken zijn voldoende aantrekkelijk; - er zijn inclusieve speelplekken;
- er is voldoende budget om speeltoestellen aan te schaffen en te onderhouden.

Uitgangspunt in den nota is dat er geen vermindering van het aantal speelplekken plaats vindt.

Constatering

De locatie van de Holthuizen wordt als speelvoorziening aangemerkt. Het uitgangspunt uit de nota dat er geen vermindering van het aantal speelplekken plaats vindt, betekent voor deze ontwikkeling dat de bestaande speelplek terug zou moeten komen.

3.9. Lokaal Sport- en bewegakkoord Haaksbergen II 'Sport Versterkt Haaksbergen 2023 – 2026'

Uit dit akkoord zijn een aantal uitgangspunten van belang voor de ontwikkeling van Holthuizen. In het akkoord staat aangegeven dat bij projectontwikkeling van bijvoorbeeld woonwijken, bedrijventerreinen, sportvoorzieningen of scholen dient rekening te worden gehouden met inclusie en diversiteit en het beweegvriendelijk inrichten van de openbare ruimte. Daarnaast geeft het akkoord aan een van de uitgangspunten is dat de jeugd gestimuleerd wordt tot bewegen.

Constatering

Bij de uitwerking van de plannen voor Holthuizen kan rekening worden gehouden met deze uitgangspunten.

3.10. Beleidsnota Participatie

In de beleidsnota Participatie die op 2 maart 2022 door de raad is vastgesteld wordt aangegeven dat participatie een vak is en maatwerk vereist. Er is dus geen blauwdruk te geven voor een ultiem participatietraject dat altijd werkt. Wel zijn er een aantal aandachtspunten te benoemen die belangrijk zijn bij het ontwerpen van een passend participatietraject.

In de nota wordt aangegeven dat als we als gemeente een participatietraject initiëren, we gebruik van de volgende aandachtspunten:

- Waar gaat de participatie over?
- Hoeveel is al bepaald en hoeveel ruimte is er nog om gezamenlijk in te vullen?

Om de verwachtingen bij alle deelnemers te managen en teleurstellingen te voorkomen is het belangrijk om deze vragen vooraf te beantwoorden en als kader mee te geven aan het participatieproces.

Constatering

Op basis van deze nota is een participatieplan nodig. Deze is nodig voordat gestart kan worden met de participatie. Daarom is reeds een participatieplan opgesteld voor deze ontwikkeling die in februari 2025 is vastgesteld door de raad.

4. Randvoorwaarden ontwikkeling Holthuizen

Voordat het project gestart wordt is het van belang om randvoorwaarden te hebben. Deze randvoorwaarden moeten een bijdrage leveren aan de doelstelling en resultaat van dit project. Daarnaast geven randvoorwaarden duidelijkheid over wat er verwacht kan worden bij de nadere uitwerking van het project.

4.1. Beleidsmatige randvoorwaarden

Structuurvisie goed wonen in Haaksbergen

- *versterken van de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur;* het plangebied ligt aan een historische weg waarvan de kenmerken – zoals de oude bomen en de waterstructuur- van grote waarde zijn voor de plek en zijn historie. Er wordt een stukje landschap de wijk in gehaald, waar door de wijkbewoners veelvuldig gebruik van wordt gemaakt in de vorm van een ommetje. Deze relatie moet daarom behouden worden en als het mogelijk is versterkt worden.
- *verbreden van het aanbod aan woonmilieus;* 't Wolferink bestaat bijna uitsluitend uit grondgebonden woningen in rijen, tweekappers en vrijstaand. De unieke locatie van de school is bij uitstek geschikt voor woningtypes die nog niet in de buurt aanwezig zijn, hierbij valt te denken aan 0-treden appartementen,
- *op peil houden en verbreden van het aanbod aan woonmilieus;* Er zijn geen voorzieningen of ontmoetingsplekken in de buurt. De schoollocaties hebben een goede spreiding waardoor het aantrekkelijke locaties zijn om diverse voorzieningen te clusteren. Omdat de school nu verdwijnt is het te overwegen of er ruimte is voor kleinschalige maatschappelijke voorzieningen, een mix van wonen en met bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte die de functie van ontmoeten op deze plek kunnen versterken en zorgt voor een verbreding van het woonmilieu.

Woonvisie goed Wonen

- uitwerking conform woondeal 30% sociale huur, 40% middeldure huur/koop en 30% vrije sector woningen. 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”.
- rekening houden met de kwalitatieve behoefte uit de woonvisie om te voorzien in 0-treden woningen en levensloopbestendige woningen
- de behoefte is bij voorkeur afgestemd op een mix van doelgroepen

Woonzorgvisie

Vanuit de speerpunten uit de woonvisie de volgende mogelijkheden uit de woonzorgvisie verkennen. Die mogelijkheden kunnen onderdeel gaan vormen van het Uitvoeringsprogramma Woonzorgvisie. Voor de volgende speerpunten uit de woonzorgvisie zijn er kansen:

- Realiseren van toekomstbestendige en zorggeschikte woningen, waarbij aanwezigheid 24-uurs zorg mogelijk is
- Bekijken of woonleef-concepten hierop toegepast kunnen worden, waarbij gekeken wordt naar ondersteuning van, voor en door bewoners – (met uitzondering van echt zorgvragen). Denk hierbij aan woonzorgcirkels, noaberbuurten en andere woonconcepten die dit kunnen stimuleren.

WRP

- Wadi's verdienen de voorkeur als een centrale infiltratievoorziening nodig is.
- Berging 60 mm bestaande uit infiltratie en/of wadi en/of retentievijver met noodoverloop naar oppervlaktewater. Bij extreme situaties mag geen waterschade ontstaan. Daarvoor moet de inundatienorm $T = 100 + 10\%$ worden aangehouden. Hierbij is overleg met het waterschap vereist.

Akkoord sport

Vanuit het akkoord sport is het doel om de jeugd in beweging te krijgen. Speelplekken kunnen hieraan een bijdrage leveren. Natuurlijk spelen nodigt de jeugd uit en stimuleert de jeugd om op een natuurlijke manier in beweging te komen. Eveneens levert het een bijdrage aan ontmoetingen en daarmee sociaal contact.

4.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de Holthuizen gelden op basis van eerste verkenning van de stedenbouwkundige uitgangspunten geweest. Dit leidt tot de volgende algemene uitgangspunten.



Concept plangebied

- Behoudt de groene uitstraling van de plek. Vorm daarmee een aanleiding de groene ommetjes in de omgeving uit te breiden;
- Benader de locatie alzijdig.

Stedenbouwkundige structuur

- Oriënteer levendige voorgevels richting de randen van de landschappelijk groen kamer;
- Als uitgangspunt kan voor de bouwmassa twee bouwlagen - al dan niet met kap- worden aangehouden met een goothoogte van maximaal 6,5 meter. Trapsgewijs mag de bebouwing in het midden van de landschappelijke kamer oplopen tot drie bouwlagen. Hierbij zijn accenten ter plaatse van bijzondere plekken, zoals bijvoorbeeld de entree of een bijzonder functie, denkbaar;
- Pas de volledige bebouwingsopgave, inclusief parkeren en benodigde bijgebouwen, zorgvuldig in zodat de landschappelijke kamer zijn karakter behoudt;
- Let op de menselijke maat;

- Ontwerp eventuele gemeenschappelijke berging/fietsstalling mee. Bij voorkeur maken deze onderdeel uit van de hoofdbebouwing.

Openbare ruimte

- Maak de randen van de landschappelijke kamer openbaar toegankelijk door middel van paden die aangesloten zijn op bestaande routes;
- Er ontstaat mogelijk een kans om een deel van de huidige Hondelink te ontsluiten via de Holthuiserstraat
- Oriënteer hoofdentree/entrees op openbare ruimte, niet zijnde parkeerplaatsen;
- Vermijd blinde gevels aan de openbare ruimte
- Handhaaf de mogelijkheid voor spelen op deze locatie;
- Pas beplanting als erfafscheidingen toe waar een afscheiding nodig wordt geacht. Vermijd gesloten en ontsierende erfafscheiding zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Infra en parkeren

- Voorzie een parkeercoffer van voldoende beplanting, zodat voldoende schaduw op de bodem valt;
- Pas uitsluitend noodzakelijke verharding toe;
- Voer verharding (parkeerplaatsen) indien mogelijk uit als halfverharding (grasklinkers, grasbetontegels enz.);
- Voeg voldoende fietsparkeerplaatsen toe.

Water en groenstructuur

- Handhaaf de bestaande groene kamer en versterk deze waar mogelijk;
- Voorzie - waar wenselijk en mogelijk - het gras met een kruidig bloemenmengsel ter verbetering van de biodiversiteit;
- Handhaaf alle bestaande bomen en pas deze zorgvuldig in;
- Pas regenreservoirs toe of houd op andere wijze water vast op eigen terrein;
- Pas bovengrondse afwatering toe richting de lagergelegen beken aan de westzijde. Houdt bij de tuininrichting rekening met deze afwatering en pas de inrichting hierop aan.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

- Integreer waterinfiltratie en -retentiemaatregelen;
- Pas geen uitlogende en milieuvriendelijke materialen toe;
- Zorg voor passieve (besparing) en actieve (opwekking) energetische duurzaamheidsmaatregelen;
- Voorkom dat bebouwing en erfafscheidingen hindernissen vormen voor migrerende en voedsel zoekende dieren of insecten;
- Pas groene erfafscheidingen toe;
- Pas beplanting toe die de lokale biodiversiteit versterkt en die inspelen op de klimaat adaptieve maatregelen in het plangebied.

Deze algemene voorwaarden worden momenteel uitgewerkt in een stedenbouwkundige randvoorwaarden waarbij ook de visie op het gebied wordt gegeven.

4.3. Civieltechnische randvoorwaarden

Technische voorwaarden

Naast de beleidsmatige uitgangspunten uit het Water Rioleringsplan zijn er bij de uitwerking van de locatie ook altijd technische eisen waaraan bij de uitwerking van deze locatie moet worden voldaan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan richtlijnen voor de afmetingen van wegen, groen, parkeren,

plantvakken, afval etc. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het handboek openbare ruimte Haaksbergen.

Natuurlijk spelen

In de Beleidsnota Speelvoorzieningen is nog niets opgenomen over natuurlijk spelen. Echter door de ligging van deze locatie bij water en groen leent het zich erg goed voor een invulling met natuurlijk spelen. Een invulling met natuurlijk spelen kan zoals gezegd een bijdrage leveren aan de doelstellingen uit het Lokaal Sport- en beweegakkoord Haaksbergen II 'Sport Versterkt Haaksbergen 2023 – 2026' om de jeugd in beweging te krijgen.

4.4. Verkeer en parkeren en mobiliteit

Het huidige plangebied wordt momenteel ontsloten via twee toegangen. Aan de noordzijde vindt die ontsluiting via de Hondelink plaats tussen twee woningen. Deze ontsluiting komt uit op het parkeerterrein. Van dit parkeerterrein maken zowel de huidige bewoners als personeel van de school gebruik. Aan de zuidzijde wordt de school eveneens ontsloten via de Holthuiserstraat. Hier is ook een parkeergelegenheid.

Vanuit het project zal gekeken worden wat de meest gewenste ontsluiting voor het autoverkeer is in het plangebied. Hierbij is het een optie dat de locatie ontsloten blijft zoals dat nu het geval is, maar zou ook één ontsluiting via de Holthuiserstraat overwogen kunnen worden. Naast de route voor autoverkeer zal ook gekeken moeten worden of er aanpassingen nodig zijn voor het langzaam verkeer.

Voor de parkeernorm dient rekening te worden gehouden met de Nota Parkeernormen Haaksbergen 2024 ev.

Verder wordt er momenteel een mobiliteitsvisie opgesteld. Deze kan van invloed zijn op de ontwikkeling van de Holthuizen. Zodra er meer over de inhoud van deze visie bekend is zal afgewogen worden of dit al dan niet (gedeeltelijk) betrokken kan worden bij ontwikkeling van Holthuizen.

4.5. Milieutechnische voorwaarden

De ontwikkelingen zullen aan de dan geldende milieutechnische eisen moeten voldoen. Dit zijn onder andere voorwaarden voor bodem, geluid, flora en fauna en stikstof. Met name de regelgeving op het gebied van stikstof kan van invloed zijn op de ontwikkeling van dit gebied. Op dit moment wordt gezien de afstand tot Natura 2000 ingeschat dat dit geen belemmerend effect heeft op de uitwerking van deze planontwikkeling. Wat wellicht wel een risico vormt voor de ontwikkeling is de netwerkcongestie die verwacht wordt door de nutsbedrijven.

4.6. Duurzaamheid

Momenteel wordt er een mobiliteitsvisie opgesteld. Deze kan van invloed zijn op de ontwikkeling van de Holthuizen. Zodra er meer over de inhoud van deze visie bekend is zal afgewogen worden of dit al dan niet (gedeeltelijk) betrokken kan worden bij ontwikkeling van Holthuizen.

4.7. Cultuurhistorische en archeologische voorwaarden

De locatie Holthuizen heeft op basis van het geldende tijdelijke omgevingsplan een middelmatige archeologische verwachting en deels een hoge archeologische verwachtingswaarde. Later in het project zal op basis van nader onderzoek moeten blijken wat de werkelijke waarde is. Als er nader onderzoek nodig is heeft dit invloed op de te maken kosten voor het project.

4.8. Financiële randvoorwaarden

Grondexploitatie

Gezien de financiële situatie van de gemeente is een hard uitgangspunt dat er bij de uitwerking sprake moet zijn van een budgettair neutrale grondexploitatie. Dit uitgangspunt vormt ook het vertrekpunt in de verdere uitwerking van de woningbouwplannen. Bij die uitwerking zal gekeken moeten worden welke ambities die naar voren komen uit het participatietraject haalbaar zijn en welke niet. De grondexploitatie moet in 2025 opgestart worden en hier moeten ook de sloopkosten op afgeboekt worden. Ook nadeelcompensatie maakt onderdeel uit van de op te stellen grondexploitatie.

Exploitatie gemeenschappelijke ruimte

Uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden volgt dat een van de opties bij de uitwerking kan zijn om een gemeenschappelijke ruimte te ontwikkelen bij de woningen, die tevens een functie voor de buurt zou kunnen hebben. Uitgangspunt bij een dergelijke ontwikkeling is dat dit een functie is waarvoor geen subsidies vanuit de gemeente nodig zijn. Er is binnen de gemeentelijk begroting geen ruimte om hierin te kunnen voorzien.

5. Sloop en tijdelijk beheer

Omdat de school eerder verhuisd naar de nieuwe locatie, dan dat er gebouwd wordt op deze locatie, is het noodzakelijk om randvoorwaarden op te nemen ten aanzien van het moment van sloop van het gebouw en de daarbij behorende tijdelijke invulling.

5.1. Moment sloop

Basisschool het Palet gaat uiterlijk deze zomer verhuizen naar de nieuwe locatie aan de Dr. Ariënstraat. Dit betekent dat deze locatie vrij komt en er een besluit genomen moet worden over de sloop. Vanuit het verleden zijn er diverse meldingen van overlast geweest en om die reden heeft het de voorkeur om het gebouw zo snel mogelijk te slopen.

Randvoorwaarden om te kunnen slopen is dat er geen belemmeringen zijn vanuit wetgeving, zoals Flora en Fauna. Daarnaast kan er pas gesloopt worden als er een grondexploitatie voor de ontwikkeling Holthuizen is vastgesteld. Aandachtspunt bij de sloop zelf is de bestaande energieaansluiting, deze dient (vooral nog) behouden te blijven in verband met de netcongestie die wordt verwacht.

5.2. Tijdelijke invulling

Tijdens de gemeenteraad vergadering van 25 januari 2023 is door de wethouder toegezegd dat er geen flex woningen worden gebouwd op inbreidingslocaties. De Holthuizen is een inbreidingslocatie en dit betekent dat er op deze locatie dan ook geen tijdelijke woningen gebouwd kunnen worden tot er gestart wordt met de bouw van de plannen die de komende periode vorm ontwikkelt worden. Uitgangspunt op dit moment is inzaaien met gras/bloemrijk mengsel. Als er uit het participatietraject andere initiatieven komen dan kunnen deze afgewogen worden. Randvoorwaarde daarbij is wel dat de grondexploitatie budgettair neutraal blijft.

6. Communicatie & Participatie

Voor de ontwikkeling van deze locatie heeft de raad op 19 februari 2025 het 'Participatieplan Holthuizen' vastgesteld. Met de uitvoering van dit participatieplan willen we bereiken dat er draagvlak wordt gecreëerd voor de herontwikkeling van dit gebied. Bij de participatie is een goede communicatie ondersteunend.

6.1. Participatie

Bij de ontwikkeling van de locatie Holthuizen worden verschillende stakeholders betrokken. Deze stakeholders zullen via verschillende tredes van de participatieladder betrokken worden. Deze ladder heeft de volgende tredes:

1. Informeren
2. Raadplegen
3. Adviseren
4. Coproduceren
5. (Mee) Beslissen
6. Zelfregie

In het 'Participatieplan Holthuizen', is vastgelegd op welke trede de stakeholders die van belang zijn bij de ontwikkeling van Holthuizen participeren bij de ontwikkeling Holthuizen. In bijgevoegde tabel wordt dit weergegeven.

Bewust is er voor gekozen om omwonenden de meeste inbreng te geven. Hier geldt voor participatietrede 4 'coproduceren' overigens wel dat dit geldt voor onderdelen binnen de planvorming. In eerste instantie wordt bij deze trede gedacht aan de inrichting van de openbare ruimte. Voor alle overige participatie met bewoners wordt gebruikt gemaakt van de tredes 1,2 en 3. Ook bij de wijkraad worden deze tredes toegepast. Bij de overige stakeholders wordt uitgegaan van tredes 1 en 2.

	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 voorzieningen er behoefte is, bijvoorbeeld fysio, huisarts oid	Trede 1 en 2
---	----------------------------------	--	--------------

6.2 Communicatie

Informatie over de ontwikkeling Holthuizen zal te vinden zijn op de gemeentelijke website in combinatie met de website samenhaaksbergen.nl. De communicatie op de websites moet afgestemd zijn op het participatieproces. Deze communicatie is gericht op het informeren van inwoners, maar het is ook de bedoeling dat deze uitnodigt om mee te denken over de herontwikkeling van de locatie Holthuizen.