

Verslag

Informatieavond 'Bouwen aan de randen' 9 januari 2024

Datum: 9 januari 2024

Tijd: vanaf 19.00 uur

Locatie: De Kappen te Haaksbergen

Bijlagen bij dit verslag:

- Presentatie informatieavond
- Presentatie Strootman Landschapsarchitecten
- Structuurvisie 2030, Haaksbergen groenste dorp van Twente, Addendum: Locatieonderzoek uitbreiding wonen en werken november 2023

Aanwezig Gemeente Haaksbergen:

- Wethouders: Johan Niemans, Pieter van Zwanenburg en Jan-Herman Scholten.
- Ambtenaren/ adviseurs: Linda ten Thije Boonkamp, Ruud Schouwaert, Marit Metternich, Sandra Scheggetman, Janneke Preuter, Sigrid Binksma, Harm Rexwinkel, Jacco Snuverink ook Lansink en Sharon Stapelbroek.
- Ambtenaren/ notulisten: Henrique Velthuis, Anouk Häckert en Yesi Somsen.
- Strootman Landschapsarchitecten: Berno Strootman, Laura Nijmeijer en Remco van der Togt.

Sprekers Gemeente Haaksbergen:

Johan Niemans en Jan-Herman Scholten

Spreker Strootman Landschapsarchitecten:

Berno Strootman en Remco van der Togt

Notulisten/ verslagleggers:

Henrique Velthuis, Anouk Häckert en Yesi Somsen

Programma informatieavond in tweeën gesplitst in de Foyer en Kleine theaterzaal:

1. Opening door Johan Niemans en Jan-Herman Scholten
 2. Toelichting bouwen en wonen aan de randen door Johan Niemans en Jan-Herman Scholten
 3. Presentatie door Strootman Landschapsarchitecten
 4. Het vervolg door Johan Niemans en Jan-Herman Scholten
 5. Mogelijkheid tot het stellen van vragen
-

Deel 1 – Kleine theaterzaal:

Mededelingen:

1. De presentaties worden op de website beschikbaar gesteld, www.haaksbergen.nl/bouwenaanderanden. Hier vindt u alle belangrijke informatie omtrent dit onderwerp.
2. U kunt tot en met 24-01-2024 uw zienswijze indienen tegen het ontwerp addendum op de structuurvisie.
3. Omdat er toch genoeg gelegenheid bleek voor het stellen van vragen, wordt er geen vervolg ingepland. U kunt wel contact opnemen als u vragen heeft. U kunt ons bereiken via grondzaken@haaksbergen.nl of via het algemene telefoonnummer van de gemeente.

Vragen en antwoorden:

V: Kan de uiterste datum voor het indienen van een zienswijze, namelijk 24-01-2024, niet worden verplaatst naar een later moment?

A: Daar gaan we intern naar kijken en komen we op terug.

NB: Uiterste datum blijft tot en met 24 januari 2024

V: De beoordelingscriteria in het ontwerp addendum en de presentatie zijn niet gelijk. Is dit een addendum op een addendum?

A: Nee. We zullen de beoordelingscriteria naast elkaar leggen om het kritisch te bekijken. Dit zal gelijk moeten zijn.

V: Komt er nog een nieuwe versie van het ontwerp addendum waar de fouten uitgehaald worden?

A: Als er fouten in staan zullen die eruit gehaald moeten worden.

NB. Het ontwerp addendum kan ambtelijk gewijzigd worden mochten we tot de conclusie komen dat er fouten in zitten. Ook zienswijzen kunnen leiden tot wijziging van het ontwerp addendum.

V: Is er een termijn waarop het ontwerp addendum wordt vastgesteld?

A: De gemeenteraad zal medio 2024 het ontwerp addendum gaan vaststellen.

V: Wat is de landschappelijke onderbouwing voor het afwijzen van woningbouw in de Veldmaat?

A: De Veldmaat is nu een waardevol kleinschalig landschap. De woningbouw in de randen is al ingepast in het landschap. Onze filosofie voor het bouwen en het verbeteren van het landschap door bijvoorbeeld wandelpaden aan te leggen naar het buitengebied zijn er al. Op andere locaties is er meer verbetering mogelijk tussen het dorp en de groenstructuur en daarom is de Veldmaat afgevalen.

V: Eén van de criteria van bouwen is voorzieningen en de ondersteuning daarvan. De Veldmaat heeft dat. Waarom zou je dan de Veldmaat afwijzen hiervoor?

A: Ja klopt! Ter ondersteuning van die voorzieningen zou woningbouw best kunnen helpen, maar de doorslag was dat het bestaande landschap zodanig is dat wij denken dat je daar beter niet kunt bouwen, ten opzichte van de andere locaties.

V: Waarom wordt het plan op de Wissinkbrink niet herzien? Als er zo'n hoge woningnood is naar betaalbare woningen, waarom doe je dan daar 5 grote kavels?

A: Jaren geleden heeft de gemeenteraad het besluit genomen om daar 5 grote kavels met een nieuw bestemmingsplan te creëren voor de verkoop. Omdat dat toen is vastgesteld willen we daar ons aan houden. In de tijd dat dit is vastgesteld was er geen woningnood en alle percelen zijn inmiddels in optie vergeven.

V: De geschiedenis leert ook dat er niet aan de zuidzijde over de oude N18 gebouwd zou worden?

A: Het klopt dat de rondweg altijd een harde grens is geweest. Maar we moeten met elkaar erkennen dat de uitdaging veel groter is en we steeds verder moeten kijken. Door bijvoorbeeld de afwaardering van de oude N18 zijn de mogelijkheden anders geworden. De behoefte aan woningbouw is veel groter dan wij tot voor kort dachten.

Einde deel 1.

Deel 2 – Kleine theaterzaal:

Mededelingen:

We merken dat er toch gelegenheid genoeg is om vragen te beantwoorden. Daarom blijft 24-01-2024 de uiterste datum om zienswijzen op het ontwerp addendum te kunnen indienen.

Vragen en antwoorden:

V: Assink, locatie het centrum, is dat ook een inbreidingslocatie? Je hoort wel eens geluiden dat het mooi zou zijn dat het naar het Scholtenhagen zou gaan, omdat er dan meer ruimte is in het centrum voor bijvoorbeeld senioren/ bejaarden woningen.

A: In het huidige meerjarenperspectief van de begroting zijn er nog geen mogelijkheden om een nieuwe school te bouwen. Het is dan later een afweging om te maken en kun je bekijken of de voorkeurslocaties dan nog steeds hetzelfde zijn. Dit is nu niet aan de orde.

V: Er wordt nu onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van uitbreidingslocaties. In hoeverre wordt er gekeken naar de mogelijkheden van inbreidingslocaties? Jullie hebben het over 1/3^e deel inbreiden.

A: Er is een hele lijst van inbreidingslocaties. 1/3^e is daarom een aanname in wat wij denken dat uiteindelijk gerealiseerd kan worden. We blijven inzetten op inbreidingslocaties. Strootman heeft meer ruimte ingetekend dan nodig is. Zodra de plannen concreter worden is dat wel heel belangrijk. Op basis van verdere haalbaarheidsonderzoeken zullen wellicht ook percelen afvallen. Het is nu een visie. Een eerste stap in een proces. Deze visie moet verder uitgewerkt worden tot concrete bouwlocaties.

V: Er wordt veel gepraat over aannames. Het lijkt of er nog veel onderzocht moet worden. Is er met eerdere onderzoeken, zoals naar het Voith en O&K terrein, niets gedaan?

A: In het ontwerp addendum zitten niet veel aannames als het gaat over het nadenken van de locaties. Het is goed onderbouwd waarom we welke locaties hebben aangewezen. In die locaties zit overmaat. Er zijn ongeveer 500 woningen nodig voor lokale behoefte en er is een opgave voor aandachtsgroepen. Strootman heeft er in Haaksbergen ruim 900 getekend; dat betekent dat er ruimte is om het te verfijnen. Die ruimte is nodig, omdat er nog haalbaarheidsonderzoeken gedaan worden. Dit is de eerste stap naar bouwlocaties. Het betekent niet dat bijvoorbeeld het terrein van Voith geen inbreidingslocatie kan zijn, maar zolang dat Voith daar zit zal dat een proces van jaren kunnen zijn.

V: Is er al een verdeling van statushouders, asielzoekers en Oekraïners?

A: Nee, er is geen verdeling. Er zijn op dit moment 3 locaties voor de opvang van Oekraïners. Niet duidelijk is hoe lang deze mensen hier blijven. Dit ligt ook aan de ontwikkelingen in Oekraïne. Het is een landelijk vraagstuk in hoeverre ze blijven wonen in Nederland, vandaar dat we dat ook hebben gekoppeld aan het vraagstuk tijdelijke huisvesting. Zonder of met spreidingswet hebben de gemeenten een steeds grotere opgave voor statushouders (mensen die het recht hebben om hier te verblijven). Tot nu toe hebben we daar ook steeds aan voldaan. Het is in de huidige tijd de uitdaging om zo gemixt mogelijk te wonen zoals nu ook het geval is in Haaksbergen. Asielzoekers zullen niet in reguliere woningen gehuisvest worden.

V: Hoe bindend is het ontwerp addendum op de structuurvisie? Is het straks mogelijk om ook op andere locaties te bouwen? Bijvoorbeeld in Buurse zijn er 3 locaties aangewezen, wat is de haalbaarheid daarvan, we zijn bang dat we straks in de toekomst geen uitbreidingslocaties meer hebben.

A: Zoals in het ontwerp addendum op de structuurvisie is aangegeven is het bouwen op de essen en in de beekdalen een harde grens vanuit de provincie. Er is vanuit het ontwerp addendum gekeken naar wat de mogelijke plekken kunnen zijn van landschappelijke waarde. Mochten er ideeën zijn voor andere mogelijkheden, dan kunnen we daarover in gesprek gaan.

V: Hoe wordt de definitie van een es bepaald?

A: Wat nu als een es staat aangemerkt staat ingetekend op provinciale kaarten. De provincie heeft op basis van gebiedskenmerken bepaald was esgrond is. In 2011 was er een patstelling tussen de provincie en de gemeente inzake het bouwen op een es in Buurse. De gemeente wilde bouwen op deze es. Vanuit de provincie Overijssel was en is de norm dat essen een beschermde status hebben. De essen moeten in stand gehouden worden, waardoor bouwen op es niet mogelijk is. Naast de essen en beekdalen zijn er nog beschikbare plekken die in aanmerking komen voor bebouwing. Mochten bouwen op die locaties toch niet haalbaar zijn, dan zullen we moeten terugvallen op de studie uit 2011 en gaan we opnieuw in gesprek met de provincie.

V: Er is in 1999 besloten om niet aan de zuidkant te bouwen. Kun je dat besluit dan nu aan de kanten schuiven?

A: De gemeente kan altijd tot nieuwe inzichten komen, maar die moeten dan wel goed onderbouwd zijn. Er zal vanuit verschillende aspecten getoetst moeten worden, zoals landschap, mobiliteit, milieutechnisch, economische uitvoerbaarheid en verkeer of woningbouw op deze gronden haalbaar is. Als op basis van die toetsing blijkt dat er wel een mogelijkheid is, dan kan het college dit richting de gemeenteraad motiveren. Uiteindelijk is de raad degene die het addendum vaststelt.

V: Het ontwerp addendum komt op de agenda van de raad, als er wijzigingen komen, gaan die dan eerst naar Strootman, zodat zij het definitieve document bewerken?

A: Het ontwerp addendum wordt aan de raad aangeboden met een reactienota op de zienswijzen en een nota van wijzigingen. Eventuele fouten zullen uit het rapport gehaald worden. De raad stelt dan het addendum vast met deze nota's. De wijzigingen worden integraal verwerkt in het uiteindelijke rapport. Het rapport van Strootman is opgesteld alleen vanuit landschappelijk oogpunt. Naast dit rapport van Strootman laten we als gemeente onderzoek verrichten naar de economische en milieutechnische uitvoerbaarheid van de betreffende gronden. Dat wordt voor de raadsbehandeling uitgevoerd.

V: Kan de zienswijze periode met minimaal met een maand worden uitgesteld in verband met burgerparticipatie.

A: We gaan de termijn van zienswijzen niet verlengen. Er is 6 weken de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Uiteraard willen we altijd met inwoners in gesprek gaan. Ook na de zienswijzenperiode.

V: Wat is de grondslag om te bouwen bij het meest kwetsbare gebied (Natura 2000)?

A: Er is een ruime afstand (circa 1 km) tot het Natura 2000 gebied gehanteerd, dat staat beschreven in het ontwerp addendum op de structuurvisie.

V: Ontstaan er nu gebieden met alleen maar sociale woningbouw en betaalbare koop, want dat is waar behoefte aan is?

A: Bij elk nieuw bouwplan wordt de 30/40/30 regeling toegepast. Er is ook behoefte aan doorstroming, dus ook aan duurdere woningen. Elk nieuw te ontwikkelen gebied krijgt te maken met deze regeling, waardoor er gemêleerde wijken ontstaan met diverse woningtypes. Het zal dus niet zo zijn dat een geheel gebied sociaal of luxe zal zijn. We willen juist een mix van verschillende woningtypen.

V: Om welke doelgroep gaat het bij Beschermd wonen? Wat zijn de +21 woningen?

A: De ambitie voor beschermd wonen bestaat al jaren. Het is een soortgelijk initiatief zoals we bij de Brem wilden realiseren. Haaksbergen is een witte vlek voor beschermd wonen. Mensen uit Haaksbergen die een bepaalde vorm van zorg nodig hebben kunnen nu hier niet terecht en moeten bijvoorbeeld naar Enschede. Deze mensen willen we een plek geven in de eigen gemeente.

Wat is precies de doelgroep? De doelgroep is niet te omvatten in een bepaald type. Het gaat om mensen die begeleiding nodig hebben en die tijdelijk niet zelfstandig kunnen wonen. De begeleiding is gericht op herstel. We gaan als gemeente aan de slag om de doelgroep meer gezicht te geven. We willen mensen die zorg nodig hebben niet ver weg

stoppen, maar dit moet juist binnen sociale afstand zijn. Daarom hebben we deze specifieke doelgroep in de zoekgebieden meegenomen. Als gemeente lopen we achter als het gaat om beschermd wonen. Met de regio is afgesproken dat we de mensen uit Haaksbergen met een bepaalde zorgvraag een plek geven in onze eigen gemeente.

Deel 1 en 2 – Foyer:

Na de plenaire presentatie door wethouder Johan Niemans en Remco van der Togt van Strootman Landschapsarchitecten is er ruimte voor het stellen van vragen uit de zaal. Tot en met 24 januari 2024 heeft u de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Dit kunt u schriftelijk maar ook mondeling indienen.

V: Nu wordt er gesproken over 500 woningen met de kijk tot 2030. Is 500 dan het getal wat haalbaar is?

A: Getal van 500 is vorig jaar vastgesteld in de woonvisie. Op het moment dat de woonvisie werd vastgesteld, waren de gegevens alweer verouderd. Er zijn meerdere aandachtsgroepen waarmee rekening gehouden moet worden. Daarmee zijn er nieuwe aantallen die er aan toegevoegd zijn, deze zijn ook meegenomen in de presentatie. Wij denken dat 800/900 woningen meer een reële behoefte is.

V: Als ik nu kijk op het Zwarteland zijn de sloopwoningen aangepast ter behoeve van de Oekraïense ontheemden. Ik neem aan dat die groep steeds groter kan worden?

A: Dat kan, daarom is er gerekend met aannames. Dat zijn de getallen die in de presentatie zaten en daar zat onder andere het aandeel van Oekraïense ontheemden in die wij moeten huisvesten. Uiteraard zijn dit aannamen, wij weten niet hoe de situatie in Oekraïne zal verlopen. Daarom zal een deel van deze doelgroep gehuisvest worden in tijdelijke woningen.

V: In hoeverre wordt de demografische ontwikkeling, zoals vergrijzing, meegenomen in deze plannen?

A: Deze gegevens zijn meegenomen in het rapport. Vanuit landelijke gegevens, regionale gegevens en lokale inzichten is er een schatting gemaakt wat de prognose is en wat het plus scenario gaat zijn. Daarbij is er rekening te houden met woonwensen, kleinere gezinnen en alleenstaanden. We moeten woningen bouwen die geschikt zijn voor alle doelgroepen. Nu zullen er veel ouderen wonen, maar ook starters moeten hier kunnen wonen.

V: Hoe volgt de planning? Wanneer heeft de gemeente voornemens om het ontwerp addendum op de structuurvisie vast te stellen.

A: Medio 2024 willen we het addendum laten vaststellen. Vervolgens gaan we de visie verder uitwerken richting het omgevingsplan. In verband met het voorkeursrecht moeten de plannen binnen drie jaar (na vaststelling visie) in het omgevingsplan zijn uitgewerkt.

V: Is het niet realistischer om er 2040 neer te zetten?

A: De ambitie is 2030 met de 500 woningen. Die 500 woningen komen ook binnen de kernen. Er wordt niet alleen ingezet op bouwen aan de randen. Ook binnen de kernen zijn we volop bezig met allerlei bouwplannen.

V: Bij Honesch zijn er meerdere essen en beken. Terwijl de Veldmaat al is voorbereid op woningbouw. Waarom wordt er niet dieper ingegaan op een locatie op bijvoorbeeld de Veldmaat?

A: Strootman is begonnen met het onderzoeken van het gehele gebied om Haaksbergen. Daarbij is gestart met 5 gebieden. Daarbij is Strootman tot de conclusie gekomen dat de Veldmaat minder aantrekkelijk is om te bouwen. Andere plekken zijn kansrijker dan de Veldmaat. Dat betekent niet dat het nooit kan, gezien de hele visie denken wij dat de plekken die zijn aangewezen kansrijker zijn en dat deze aangewezen gebieden kansen bieden om de structuur van Haaksbergen te verbeteren. In de Veldmaat is er al een goede verbinding tussen dorp en platteland. Die verbinding is er niet/minder ter plaatste van de aangewezen gebieden.

V: Volgens het rapport zijn er 500 nieuwe woningen nodig. In de opbouw zijn maar 1/3 van de zachte getallen meegenomen. Kijkend naar dit plan en de realiteit voor wanneer je dit kan gaan realiseren. Is het een kleine kans dat je hier veel kan bouwen voor 2030?

A: In totaal zijn er 600 woningen op harde en zachte locaties tezamen. Maar er blijven lastige discussies liggen. Neem het Voith terrein, een bedrijf wat zich niet zomaar kan verplaatsen. Alles kan, maar dan moet je de portemonnee trekken. Als je op andere plekken al kan gaan bouwen houd je de tijd te vriend. Het kan natuurlijk zo zijn dat het ineens allemaal gaat lopen. Voor nu verstandig om op meerdere plekken tegelijk in te zetten.

V: Ben je verplicht om de grond te verkopen? Maar wat gebeurt er als je jouw stuk grond niet wil verkopen?

A: U bent niet verplicht om de grond te verkopen. Recht op eerste koop: u kunt uw grond binnen uw familie verkopen, bijvoorbeeld aan uw kinderen. Onteigening is vooralsnog niet aan de orde. Het voorkeursrecht is alleen vrijwillige verkoop.

V: Wordt er bij de aanleg van de groene zone rondom St. Isidorushoeve rekening gehouden met het geluid?

A: We zijn nu bezig met het haalbaarheidsonderzoek. Hiervan is het geluid van de motorcrossvereniging ook in meegenomen. Hiervan zullen we de resultaten moeten afwachten.

V: Wat is de rol van de gemeente, stel dat er voor 2030 1 á 2 locaties gerealiseerd kunnen worden?

A: Geen ambitie om eigenaar te worden van het gehele gebied. Betaalbare woningen moeten gerealiseerd kunnen worden, daar wil je de grip op houden. Eigenaar kan zeggen dat hij een plan zelf wil realiseren. Bij het omgevingsplan zal gekeken worden hoe die grond dan ingezet gaat worden. Specifiek voor het plaatsen van woningen, infra, groen of bijvoorbeeld water.

V: In de structuurvisie staat het viaduct Buurserstraat prominent in beeld. Hoe gaat de gemeente hier mee om? Dit staat los van de woningbouw.

A: Hierin proberen we meerdere voordelen te combineren. De Buurserstraat is een straat die hoe dan ook aandacht verdient.

V: Wanneer zou over het viaduct een besluit genomen worden? En is het anders mogelijk om dit bijvoorbeeld 10 jaar uit te stellen?

A: De verwachting is gelegd dat er dit jaar een besluit over zal vallen.

V: De wijkraad heeft vorig jaar aangegeven dat of de weg alleen opnieuw geasfalteerd zou worden of dat het plan 10 jaar werd uitgesteld. Hoe zit dat?

A: Verwachting is gewekt dat er dit jaar een besluit genomen wordt. Dit voorjaar zal er met betrekking tot het viaduct een participatie plan ingediend worden bij de raad. Hierin wordt gekeken hoe we aanwonende en belanghebbenden meenemen. Buurserstraat is er slecht aan toe en moet hoe dan ook gereconstrueerd worden.

V: Vraag over de parallelweg in de Hoeve. De parallelweg staat op de nominatie lijst om gereconstrueerd te worden. Als je dan met een aantal jaar opnieuw wil gaan inrichten, is de reconstructie dan wel zinvol?

A: De parallelweg moet op korte termijn aangepakt worden vanwege de riolering. De provincie heeft de hoofdrijbaan recent gereconstrueerd. Als we kijken naar de visie, kijken we naar dezelfde horizon. Voordat we met elkaar een overeenstemming hebben over de plannen van de parallelweg, zijn we de termijn van de reconstructie al voorbij.

V: Als je een zienswijze indient, heeft dat gevolgen voor de realisatie van het omgevingsplan?

A: Omdat het hier om een ontwerp addendum op de structuurvisie gaat, kunt u een zienswijze indienen. Die reacties worden meegenomen naar de raad. Omdat het een visie betreft, is er geen bezwaar en beroep mogelijkheid. In het omgevingsplan dat later volgt zijn er mogelijkheden om zienswijze, bezwaar en beroep in te dienen.

V: In hoeverre is er bij deze plannen rekening gehouden met de grond daling door de zoutwinning?

A: Wissinkbrink-Oost bevindt zich in de cirkel die getekend is door de Nobian kwestie. Daaronder bevinden zich geen zoutputten. Die percelen kunnen te maken krijgen met enkele centimeters grond daling in de aankomende 50 jaar. Hier zal rekening mee gehouden worden.

V: In het ontwerp addendum op de structuurvisie staat niks over Kolderveld. Hier is tijdens de presentatie ook niks over genoemd? Waarom wordt deze locatie niet benoemd?

A: Strootman heeft een keuze moeten maken in verband met de tijd waar een uitwerking voor gemaakt kon worden. Is een willekeurige keuze geworden. Dit heeft verder niets te maken met de huidige situatie.

V: Kolderveld is wel het plan met de grootste uitbereiding. Veel meer woningen dan andere plannen. Daarbij is deze locatie verder van het centrum en het meest verre weg van de scholen.

A: Er is gekeken naar de nabijheid van de voorzieningen of deze bijvoorbeeld op fietsafstand zijn en binnen 10 minuten te bereiken. Dat geldt voor alle locaties.

V: Heeft de gemeente middelen beschikbaar om grond aan te kopen?

A: Ja, maar niet onbepikt.