

**Notitie
Inbreidingslocaties
2025**



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van deze notitie

Haaksbergen kent momenteel de notitie “Inbreidingslocaties Haaksbergen 2015” (versie 5 april 2006). Deze notitie is in 2007 gedeeltelijk vastgesteld en is sindsdien gebruikt bij diverse binnenstedelijke herontwikkelingen, maar slechts als aanknopingspunt. De huidige notitie heeft een looptijd tot grofweg 2015, met enkele uitzonderingen tot 2018. Door diverse omstandigheden, waaronder de economische crisis en de bijkomende woningmarktcrisis vanaf 2008, is de huidige notitie al enige tijd op onderdelen achterhaald. Daarnaast zijn diverse locaties inmiddels reeds herontwikkeld en dienen zich nieuwe locaties aan. De notitie blijkt in de praktijk minder goed toepasbaar en de toegevoegde waarde laat steeds meer te wensen over.

Om de komende jaren toch een duidelijk beeld te hebben van de aanstaande ontwikkelingen, is een nieuwe notitie opgesteld. Deze nieuwe notitie heeft als doel om de komende jaren een leidraad te vormen voor binnenstedelijke herontwikkelingen. Deze notitie kent, in tegenstelling tot de verouderde notitie uit 2006, geen gedetailleerde beschrijvingen van individuele locaties. Hiervoor is bewust gekozen, omdat de toekomst andere details kan vragen dan de nu geldende normen. Doordat de omstandigheden kunnen wijzigen, leidt een te groot detailniveau in de komende jaren mogelijk opnieuw tot een onbruikbare notitie. Deze omstandigheden kunnen bovendien niet of nauwelijks beïnvloedbaar zijn: de markt kan veranderen, maar ook bepalende wet- en regelgeving is aan wijzigingen onderhevig. Een goed voorbeeld hiervan is de toekomstige invoering van de Omgevingswet, die dwingt tot een andere kijk op ruimtegebruik.

De nieuwe notitie Inbreidingslocaties is mede door de keuze om geen uitgebreide beschrijvingen van individuele locaties op te nemen veel beknopter en bondiger geworden dan de voorgaande notitie. Dit komt de leesbaarheid en de bruikbaarheid ten goede.

1.2 Opzet notitie

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de algemene uitgangspunten. Er wordt onder meer kort aandacht besteed aan de ‘structuurvisie 2030’, waarbij een vertaling wordt gemaakt van de structuurvisie naar de achterliggende visie voor de inbreidingslocaties. Daarnaast worden enkele beleidsvelden aangestipt die een bepalende rol spelen bij herontwikkeling van binnenstedelijke locaties (water, verkeer). Diverse uitdagingen voor de toekomst, waaronder welstandsvrij bouwen en duurzaamheidsaspecten, komen tevens aan bod. Tot slot wordt de ‘woonvisie van nu naar 2020’ vertaald naar de potentiële inbreidingslocaties, waarbij de Primos cijfers 2015 aan de orde komen.

Deze nieuwe notitie Inbreidingslocaties beschrijft vervolgens in enkele hoofdstukken de locaties waarvan op dit moment voorzienbaar is dat deze in de komende jaren herontwikkeld worden of zouden kunnen worden. De diverse locaties zijn in deze notitie in een drietal categorieën ingedeeld. Allereerst worden de locaties beschreven die reeds in uitvoering zijn. Vervolgens komen de locaties aan bod die in de komende periode tot circa 2020 tot herontwikkeling kunnen komen. Tot slot worden potentiële locaties voor de toekomst, na 2020, benoemd. Daarna volgt een hoofdstuk met overige locaties, die niet noodzakelijkerwijs tot herontwikkeling hoeven te komen omdat de huidige functie op deze locaties momenteel ook nog prima volstaat. Maar deze locaties kunnen wel als reserve worden ingezet indien de noodzaak hiertoe ontstaat.

Bij alle locaties wordt geen uitgebreide, gedetailleerde stedenbouwkundige verkaveling opgenomen. Alleen de algemene uitgangspunten worden benoemd. Daarnaast worden bij bepaalde locaties enkele aandachtspunten benoemd, indien daar aanleiding toe is. Door te kiezen voor het beschrijven van de locaties op hoofdlijnen en alleen de uitgangspunten te benoemen wordt enerzijds wel een concreet beleidsvoornemen beschreven. En anderzijds wordt hiermee voorkomen dat er al te veel details worden benoemd, die over enkele jaren mogelijk opnieuw tot een onbruikbare notitie kunnen leiden. Na de beschrijving van de diverse locaties, wordt ingegaan op de prioritering, de fasering en de flexibiliteit van de verschillende locaties in onderlinge samenhang.

Hoofdstuk 2 Ambities uit structuurvisie 2030

2.1 Inleiding

De ‘structuurvisie 2030’ is door de gemeenteraad vastgesteld op 5 maart 2014. In deze structuurvisie staat een negental ambities beschreven die voor de gemeente de komende jaren ook voor de herontwikkeling van potentiële inbreidingslocaties het uitgangspunt zijn.

In de structuurvisie staat hierover het volgende vermeld: “Deze ambities gaan ons in de komende jaren helpen om initiatieven te toetsen. Een plan wordt naast de 9 ambities gelegd: draagt een plan bij aan het realiseren van (meerdere) ambities, ondersteunt het onze missie? Zo ja, dan kunnen wij als gemeente meedenken en faciliteren bij de uitvoering.”

Niet alle ambities zijn op elke plek even goed realiseerbaar, dit is mede afhankelijk van de situering van de diverse inbreidingslocaties. In de volgende paragraaf wordt per ambitie een vertaling richting de verschillende inbreidingslocaties gegeven. De ambities zijn in een andere volgorde beschreven dan de volgorde die in de structuurvisie is gebruikt om beter aan te kunnen sluiten bij toepasselijkheid van de ambities op de diverse inbreidingslocaties. Om een compleet beeld te geven van de ambities uit de structuurvisie, staan ze echter wel alle 9 beschreven.

2.2 Structuurvisie: 9 ambities

Ambitie 1: Verbreden van het aanbod aan woonmilieus

Deze ambitie geldt voor alle inbreidingslocaties. Per locatie kan het meest wenselijke woonmilieu verschillen. Maar in algemeenheid kan bij iedere inbreidingslocatie rekening worden gehouden met een verbreding van het aanbod aan woonmilieus.

Toelichting: Ook Haaksbergen heeft te maken met de problematiek rondom ‘vergrijzing’ en ‘ontgroening’: veel jongeren keren na hun studie niet meer terug naar Haaksbergen, terwijl het aandeel oudere bewoners naar verhouding toeneemt. Haaksbergen wil graag zijn jongere inwoners behouden en/of zijn voormalige inwoners laten terugkeren. Het is daarbij een belangrijke opgave om het woningaanbod aantrekkelijk en gevarieerd te houden. Daarnaast moeten er voldoende aanbod zijn van voorzieningen en werkgelegenheid. Juist voor jongeren en ouderen is een goed aanbod aan passende woningen beperkt. Deze groepen hebben meestal behoefte aan wat kleinere, betaalbare woningen in de omgeving van het centrum. In de omgeving van het centrum bevindt zich een ruim aanbod aan potentiële inbreidingslocaties om specifiek hieraan invulling te geven.

Bij elke ontwikkeling is aandacht nodig voor de levensloopbestendigheid van woningen, zodat ze voor alle doelgroepen (starters, 1-2 persoonshuishoudens, gezinnen, senioren) aantrekkelijk zijn en blijven. De opgave die hieraan ten grondslag ligt, is dat mensen zoveel mogelijk in hun huidige, bestaande woonomgeving moeten kunnen blijven wonen, ook als ze zorgbehoevend worden.

Haaksbergen kent een rijke traditie aan zelfbouw. Kaveluitgifte in de vorm van particulier opdrachtgeverschap loopt ondanks de economische crisis nog steeds relatief goed. Om zelfbouw voor starters mogelijk te maken, worden ook kavels onder collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) uitgegeven. Veel mensen melden in de bewonersenquête dat ze met veel plezier in Haaksbergen wonen. De kwaliteiten die Haaksbergen heeft met het hoge voorzieningenniveau, de nabijheid van grote(re) steden als Hengelo en Enschede, en het mooie buitengebied, zorgen voor een aantrekkelijk woonklimaat voor jong en oud.

Ambitie 2: Verduurzamen en beleefbaar maken van het watersysteem

Deze ambitie geldt ook voor alle inbreidingslocaties. Water is immers een ordenend principe, maar moet ook als zodanig toegepast gaan worden. Zeker in bestaand stedelijk gebied, waar de ruimte vaak beperkt is, dient vanaf het begin van een herontwikkeling voldoende oog te zijn voor water.

Toelichting: Bij de ontwikkeling van Haaksbergen zijn in de afgelopen decennia veel kenmerken van het oorspronkelijke landschap verdwenen. Het reliëf werd vaak geëgaliseerd en beken werden omgevormd tot rechte sloten en singels, of het water werd ondergronds afgevoerd in rioolbuizen.

Door de klimaatverandering worden de pieken in de neerslag groter, en wordt het vasthouden en bergen van water belangrijker, voordat het kan worden afgevoerd. Dat betekent dat het watersysteem van Haaksbergen moet worden aangepast aan de eisen van de tijd. Dit biedt tevens kansen om het beekstelsel beter zichtbaar te maken in de wijken.

Wij willen dat er reeds bij aanvang van de herontwikkeling van een inbreidingslocatie voldoende aandacht is voor water als ordenend principe. Nog te vaak wordt water pas in een laat stadium meegenomen in de ontwikkeling, waardoor de kansen die een locatie in potentie heeft niet optimaal worden benut. Indien het mogelijk is, wordt het watersysteem naar de oppervlakte gebracht, zodat het voor iedereen zichtbaar wordt. Daardoor ontstaat meer acceptatie voor de noodzaak van waterberging.

Ambitie 3: Versterken van de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur

Deze ambitie kan met name worden toegepast op locaties langs de historische wegenstructuur en op locaties met karakteristieke panden

Toelichting: Om aantrekkelijk te zijn en te blijven voor de eigen inwoners en bedrijven, maar ook voor bezoekers, is het versterken van de eigen identiteit van Haaksbergen van groot belang. Deze identiteit ontleent Haaksbergen voornamelijk aan de historische dorpsstructuur en de kwaliteit van de openbare ruimte, in relatie met het omliggende cultuurlandschap. Onze inzet is daarom de komende jaren gericht op het verbeteren van de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur. Bij inbreidingslocaties die hiervoor in aanmerking komen, is dit een belangrijk aandachtspunt.

Ambitie 4: Een sfeervol groen centrum met de Markt als stralend middelpunt

Deze ambitie geldt voor de locaties die zich binnen de centrumring bevinden

Toelichting: Het centrum van Haaksbergen heeft veel potentie, maar vraagt nog om de nodige inspanningen om die potentie ook te benutten. Herontwikkeling van inbreidingslocaties kan een ondersteunend effect bieden. De inbreidingslocaties die zich in het centrum bevinden, zijn bij uitstek geschikt om aan de specifieke vraag van jongeren en ouderen te voldoen (kleinere, zelfstandige wooneenheden in de buurt van winkels en andere voorzieningen). Bij de herontwikkeling van deze locaties moet zo veel mogelijk rekening worden gehouden met de ambities om een sfeervol groen centrum in Haaksbergen te creëren en te behouden.

Ambitie 5: Op peil houden en concentreren van voorzieningen

Deze ambitie geldt voor locaties aan de rand van het centrum en direct buiten het kernwinkelgebied

Toelichting: Een belangrijk onderdeel van de hiervoor beschreven ambitie is dat leegstand in het centrum moet worden beperkt. Wij zetten daarom in op een compact centrum met minimale leegstand. De uitstraling van de gevels rond de Markt en in de belangrijkste winkelstraten is daarbij

van belang en dit wordt negatief beïnvloed door leegstand. Leegstand kan worden beperkt door te stimuleren dat winkels vanuit de straten in de omgeving naar de centrumlinten worden verplaatst. Dit kan bijvoorbeeld gestimuleerd worden door de vrijkomende winkellocaties in deze straten te transformeren naar andere functies, waardoor verhuizing van de winkels dichterbij het centrum (financieel) aantrekkelijker wordt.

Ambitie 6: Versterken van de veelzijdigheid van de Haaksbergse economie

Deze ambitie heeft betrekking op de locaties rondom bestaande bedrijventerreinen

Toelichting: Haaksbergen heeft dankzij de aanwezigheid van een spoorlijn een behoorlijke industriële ontwikkeling doorgemaakt. Dit is goed te zien aan de grote oppervlakten aan bedrijventerrein, die midden in het dorp liggen en lagen langs de voormalige spoorlijn. Daarnaast liggen er bedrijventerreinen aan de noordzijde van de kern Haaksbergen en een bedrijventerrein aan de zuidzijde van Sint Isidorushoeve. In totaal kent Haaksbergen bijna 176 hectare bedrijventerrein. Kenmerkend voor Haaksbergen is de grote diversiteit aan soorten bedrijven (detailhandel, groothandel, bouwbedrijven, autoreparatie en industrie) en dus een grote mate van werkgelegenheid in een breed spectrum. Dit is van grote waarde voor de werkgelegenheid en de lokale economie. Verouderde bedrijventerreinen kunnen in sommige gevallen in aanmerking komen voor een transformatie naar andere functies. Dit betreft in de meeste gevallen inbreidingen.

Ambitie 7: Benutten van de toeristische potentie van de samenhang tussen dorp en landschap

Deze ambitie geldt met name voor het gedeelte van het centrum dat gelegen is tussen de MBS en het winkelgebied en voor locaties aan de (zuidelijke) rand van het dorp

Toelichting: De toeristisch-recreatieve sector is in Haaksbergen een belangrijke bron voor de lokale economie en werkgelegenheid. Deze sector is groeiende, terwijl vanwege de economische crisis het aantal arbeidsplaatsen in de bouwsector de afgelopen jaren juist behoorlijk is afgenomen. Ook de betekenis van de agrarische sector neemt in toenemende mate af. De toeristisch-recreatieve sector biedt zeer wenselijke perspectieven voor de lokale economie.

Ambitie 8: Verbeteren van de relatie en verzachten van overgangen tussen dorp en buitengebied

Deze ambitie geldt voor locaties aan de rand van de dorpskern, bij entrees en langs invalswegen. Deze locaties vallen niet of nauwelijks onder de reikwijdte van deze notitie.

Ambitie 9: Stimuleren van een gezonde plattelandseconomie en op peil houden van de ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied

Deze ambitie heeft betrekking op locaties die niet vallen onder de reikwijdte van deze notitie

2.3 Verbreden van het aanbod van woonmilieus

Haaksbergen is een geliefd dorp. De kwaliteiten die Haaksbergen heeft met het hoge voorzieningenniveau, de nabijheid van grote(re) steden als Hengelo en Enschede, en het mooie buitengebied, zorgen voor een aantrekkelijk woonklimaat voor jong en oud. Binnen Haaksbergen is grofweg een drietal woonmilieus te onderscheiden: 'centrum dorps', 'groen dorps' en 'landelijk'.

Binnen deze woonmilieus is het belangrijk het woningaanbod aantrekkelijk en gevarieerd te houden en de voorzieningen op niveau. De invulling van de diverse inbreidingslocaties kan hierin een

belangrijke rol spelen. Door op elke plek de juiste invulling te kiezen wordt Haaksbergen als geheel aantrekkelijker.

Woonmilieu 1: Centrum Dorps

Dit woonmilieu is te vinden in en rondom het (winkel) centrum van Haaksbergen.

Kenmerken

- Grondgebonden/gestapeld woonmilieu
- Veel voorzieningen in de directe nabijheid
- Hogere dichtheid van circa 30 woningen per hectare
- In verhouding minder groen

Toekomstige opgave

De aantrekkingskracht van dit woonmilieu zit hem in de directe nabijheid en levendigheid van het dorpscentrum. Dit woonmilieu heeft een duidelijke aantrekkingskracht voor jongeren en ouderen. Deze doelgroepen hebben meestal behoefte aan wat kleinere betaalbare woningen in de omgeving van het centrum. Hierbij willen jongeren in zijn algemeenheid liever middenin de levendigheid van het centrum zitten en ouderen net erbuiten, maar wel op loopafstand van de diverse voorzieningen. Er is binnen dit woonmilieu het meeste behoefte aan appartementen met lift.

Een andere belangrijke opgave/randvoorwaarde voor de toekomst is het behoud van de voorzieningen. Hierbij is concentratie van de winkelveorzieningen belangrijk. Uitgangspunt is dat het kernwinkelgebied zich concentreert tussen de Markt (met het horecaplein) en de Jumbo. Door detailhandel van de omliggende straten richting het kernwinkelgebied te verplaatsen, dreigt echter leegstand op de vrijkomende locaties. Op de plekken waar een dergelijke leegstand dreigt, kan herbestemming een oplossing bieden. Omzetting van detailhandel naar woningen is rondom het centrum daarom belangrijk om de kwaliteit van dit woonmilieu op termijn te kunnen garanderen. Het initiatief ligt bij de pandeigenaren, maar als gemeente kunnen we hierin wel meedenken en in voorkomende gevallen medewerking verlenen aan noodzakelijke bestemmingsplanwijzigingen.

Woonmilieu 2: Groen Dorps

Dit woonmilieu is te vinden in de diverse (naoorlogse) woonwijken rondom het dorpscentrum van Haaksbergen. Iedere wijk heeft zijn eigen stijl en specifieke kwaliteiten.

Kenmerken

- Grondgebonden woonmilieu
- Relatief weinig voorzieningen, voorzieningen bevinden zich op enige (loop/fiets) afstand
- Gemiddelde dichtheid van 20 tot 25 woningen per hectare
- Relatief veel groen

Toekomstige opgave

De aantrekkingskracht van dit woonmilieu is gelegen in de groene setting en de nabijheid van de dorpse voorzieningen. De verwachting is dat het aandeel huurwoningen in de toekomst zal afnemen. Daarnaast bestaat de wens ruimer te wonen in het groen. Enkele wijken binnen dit woonmilieu hebben in verhouding weinig groen en zijn voor Haaksbergse begrippen vrij dicht bebouwd. De toekomstige opgave bestaat vooral uit het versterken van de positieve kwaliteiten van dit woonmilieu. Binnen dit woonmilieu ligt een grote opgave als het gaat om inbreiding. Het aantal voorzieningen (waaronder scholen) zal afnemen. Deze ontwikkeling biedt kans om dit woonmilieu verder te versterken en uit te breiden. Plaatselijke verdunning van de bestaande woningvoorraad,

uitbreiding van dit woonmilieu door middel van herontwikkeling en aandacht voor de bestaande en het creëren van nieuwe (groene) kwaliteiten zijn hierin kernbegrippen. Dit woonmilieu is vooral aantrekkelijk voor gezinnen en vitale ouderen. Deze laatste doelgroep heeft wel behoefte aan kleinere huisvesting. Bij dit woonmilieu is vernieuwing van woningvoorraad een belangrijk aandachtspunt, waarbij met name gelet moet worden op levensloopbestendigheid van woningen. Het gaat niet zozeer om het uitbreiden (in oppervlakte) van dit woonmilieu, maar om het versterken ervan. Kwaliteit gaat hier heel nadrukkelijk boven kwantiteit.

Woonmilieu 3: Landelijk

Dit woonmilieu is te vinden in het buitengebied van Haaksbergen, maar ook binnen de kerkdorpen Buurse en Sint Isidorushoeve.

Kenmerken

- Vrijstaande woningen
- Voorzieningen op grotere (auto)afstand
- Lage dichtheid tot 10 woningen per hectare
- Aan de rand van de bebouwde kom en in het buitengebied

Toekomstige opgave

Het landelijk gebied staat aan de vooravond van schaalvergroting en vernieuwing. De komende jaren komen steeds meer stallen leeg te staan. Middels het VAB en rood voor roodbeleid maakt de gemeente Haaksbergen het mogelijk woningen te realiseren in het buitengebied. Het is van groot belang om aan te sluiten bij de bestaande landschapskenmerken. Aan de rand van de dorpen zouden ook woningen gerealiseerd kunnen worden met de kenmerken die bij dit type woonmilieu passen. Dit woonmilieu biedt ruimte, die in principe niet binnen de voorgaande twee woonmilieus mogelijk is. Te denken valt aan ruime kavels met veel “groene” ruimte eromheen.

Hoofdstuk 3 Overige uitgangspunten

3.1 Inleiding

Bij een herontwikkeling van een inbreidingslocatie zal in principe een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Daarbij is het een vaste beleidslijn dat verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan ter beoordeling worden voorgelegd aan het beleidsatelier. Daarin worden initiatieven getoetst aan vigerend gemeentelijk beleid. Specifiek voor inbreidingslocaties gelden de uitgangspunten die voortvloeien uit de structuurvisie en enkele algemene uitgangspunten waarmee bij iedere inbreidingslocatie nadrukkelijk rekening moet worden gehouden. Deze uitgangspunten worden in dit hoofdstuk beschreven.

3.2 Omgevingsbewustzijn

Iedere inbreidingslocatie bevindt zich per definitie in bestaand bebouwd, verstedelijkt, gebied en heeft daardoor een directe relatie met de omgeving. Elke herontwikkeling heeft daarom gevolgen voor die omgeving. Daarom moet met voldoende bewustzijn tot dit omgeving gekeken worden naar geschikte herontwikkeling van de diverse inbreidingslocaties. Iedere locatie vraagt daarbij om een individuele aanpak, maar in het algemeen geldt dat een herontwikkeling een grotere slagingskans heeft wanneer de belangen van de directe omgeving er voldoende bij worden betrokken.

3.3 Water

Water is een ordenend principe, maar wordt nog te vaak niet als zodanig onderkend en toegepast. Zeker bij binnenstedelijke herontwikkelingen dient zorgvuldig met het aspect waterbeheer om te worden gegaan. Hiermee kan overlast nu, maar zeker ook in de toekomst zo veel mogelijk worden voorkomen. De gemeente Haaksbergen heeft haar waterbeleid vastgelegd in het GRP (het Gemeentelijke Rioleringsplan). Bij alle inbreidingslocaties moet rekening worden gehouden met het beleid dat hierin is vastgelegd.

De locatie is mede bepalend voor de manier waarop met het aspect waterbeheer moet en kan worden omgegaan. Bij iedere herontwikkeling moet de waterhuishoudkundige situatie in een vroegtijdig stadium aan bod komen. De 'watergevoeligheid' van een locatie is erg afhankelijk van de geografische omstandigheden en de gewenste ontwikkeling. Alleen met voldoende aandacht kunnen we ervoor zorgen, dat de ontwikkeling in de toekomst zelf geen last krijgt of lasten voor de omgeving oplevert. Dat betekent dat de ruimte voor water (in alle mogelijke vormen) van meet af aan in de ontwerpen moet worden meegenomen. Dit voorkomt extra kosten, inspanningen en/of vertragingen bij de realisatie en het gebruik.

3.4 Verkeer

Bij binnenstedelijke herontwikkelingen speelt het beleidsveld verkeer op twee belangrijke onderdelen een rol. Enerzijds kan een herontwikkeling leiden tot een wijziging van de verkeersstromen. Dit kan problemen veroorzaken indien er een structurele toename van het aantal verkeersbewegingen ontstaat of wanneer een bepaald wegvak te zwaar belast gaat worden, maar kan evengoed positieve gevolgen hebben als gevolg van een afname van deze factoren. De verkeersveiligheid wordt bij herontwikkelingen meegewogen.

Daarnaast kan een herontwikkeling leiden tot een toename van de parkeerdruk die tot overlast kan leiden. Iedere herontwikkeling dient daarom in principe te voorzien in de eigen parkeerbehoefte, waarbij de parkeernormen van de CROW/ASVV worden toegepast. Tenslotte geldt voor een aantal

locaties dat de geluidsoverlast van bestaande verkeersstromen op nabijgelegen wegen een specifiek aandachtspunt is waar rekening mee moet worden gehouden.

3.5 Milieu

Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen diverse milieukundige aspecten een rol. Deze zijn allemaal in wetgeving verankerd, maar moeten bij herontwikkelingen in een vroegtijdig stadium voldoende aandacht krijgen. Hierbij moet in ieder geval (maar niet uitsluitend) worden gedacht aan archeologie, bodem, externe veiligheid, flora & fauna, geluid, geur.

3.6 Duurzaamheid

De gemeente Haaksbergen maakt zich sterk voor duurzaamheid en heeft in 2016 de nota Duurzaamheid Haaksbergen 'Duurzaam ontwikkelen is investeren in opbrengsten' vastgesteld. Daarbij staat centraal dat structureel en op een integrale manier gewerkt wordt aan een leefbare samenleving, waarin mensen in hun basisbehoeften kunnen voorzien, zonder dat de basisbehoeften van toekomstige generaties in het gedrang komen. Leefbaarheid op de lange termijn kan alleen gewaarborgd worden wanneer bij alle (her)ontwikkelingen een balans wordt gevonden tussen sociale aspecten (people), milieuaspecten (planet) en economische aspecten (profit).

Door de focus van woningbouwontwikkelingen te leggen op de inbreidingslocaties worden in ieder geval de kwaliteiten van de groene buitenruimte gespaard (planet) en kunnen structuren van bestaande woonwijken worden versterkt (people). Winstgevendheid (profit) alleen mag niet leidend zijn bij de herontwikkeling van inbreidingslocaties. De financiële haalbaarheid verschilt per locatie.

Voor woningbouwontwikkelingen beoordelen we het aspect duurzaamheid aan de hand van de volgende kernwaarden:

1. *Gezonde omgeving voor mens en natuur*
Wij zorgen voor een gezonde en veilige omgeving voor mens en natuur.
2. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
Wij zien ruimte als een kostbare voorraad; elke functieverandering leidt tot een betere benutting van onze ruimte.
3. *Toekomstbestendig*
Wij houden rekening met veranderingen en onzekerheden in de toekomst en met langdurig beheer.
4. *Niet afwentelen*
Wij lossen problemen door onze ontwikkeling hier en nu op. Andere mensen of ecosystemen worden niet benadeeld door onze activiteiten. We zorgen ervoor dat toekomstige generaties over dezelfde voorraden beschikken als wij.
5. *Gebiedskwaliteiten benutten*
We benutten de intrinsieke kwaliteiten voor een herkenbare, mooie en afwisselende omgeving voor mens en natuur. We geven verder vorm aan een herkenbare gebiedsidentiteit.
6. *Mentaal eigenaarschap*
Wij richten het proces zo in dat mensen zich "eigenaar" van het gebied voelen en daardoor medeverantwoordelijkheid nemen voor gebruik en beheer van het gebied.
7. *Vitaliteit*
Wij richten een gebied zo in dat stimulerende voorwaarden gecreëerd worden voor mens en ondernemingen om zich te ontplooiën en te ontwikkelen en hun direct leef- en werkomgeving daarvan te laten profiteren.

3.7 Pilot welstandsvrij bouwen

In Haaksbergen worden omgevingsvergunningen door de stadsbouwmeester getoetst aan de criteria uit de Welstandnota 2014. Bij het vaststellen van de Welstandnota is in 2014 bewust gekozen om (nog) geen welstandsvrije gebieden aan te wijzen.

Wat is welstandsvrij

Welstandsvrij bouwen betekent dat nieuwe bouwplannen niet meer getoetst worden door de stadsbouwmeester. De architect/aanvrager heeft volledige ontwerpvrijheid en hoeft alleen te voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan.

Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt in combinatie met het herzien van het vigerende bestemmingsplan vaak gekozen om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld voor het plan van De Kalter. In deze gevallen wordt de te realiseren beeldkwaliteit zeer belangrijk geacht. Steeds meer gemeenten kiezen er echter ook voor om (gedeeltelijk) welstandsvrij bouwen. Als reden wordt daarbij vaak aangegeven dat de overheid zich minder moet bemoeien en de invloed op de kwaliteit van het gebied niet belangrijk wordt beschouwd. Bestuurlijk is gevraagd om de mogelijkheden voor welstandsvrij bouwen te betrekken bij de toekomstige inbreidingslocaties en te kijken hoe daar ervaring mee kan worden opgedaan.

Niet alle gebieden lenen zich voor het welstandsvrij bouwen. Per locatie moet een keuze gemaakt worden uit de volgende 3 opties om te sturen op beeldkwaliteit:

- Toetsing Welstandnota
- Opstellen van een beeldkwaliteitsplan
- Vaststellen welstandsvrij gebied (inclusief excessenbeleid)

Per locatie zal beargumenteerd aangegeven moeten worden waarom ervoor gekozen wordt de beeldkwaliteit op deze manier vorm te geven. Uiteindelijk bepaalt de gemeenteraad per locatie het vast te stellen regime.

Welstandsvrij waar dan?

De grootste voordelen van welstandsvrij bouwen zijn de grotere keuzevrijheid van burgers, minder regelgeving en minder belasting van het ambtelijk apparaat. Als nadeel worden vaak de verrommeling en het niet kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit weergegeven. Er kan immers niet gestuurd worden op eenheid, samenhang, materialisatie en detaillering. Daarnaast is ook een andere keerzijde nogal eens onderbelicht; vrijheid betekent dat (toekomstige) burens dezelfde mate van vrijheid krijgen en dat kan hinder opleveren. De vrijheid van de buurman versus de eigen vastgoedwaarde.

Om bij de pilot zoveel mogelijk gebruik te maken van bovenstaande voor- en nadelen wordt voorgesteld het pilot gebied te laten voldoen aan de onderstaande uitgangspunten:

- Het gebied is niet gelegen in dorpsgebieden (Welstandnota 2014)
- Het gebied solitair is gelegen t.o.v. de omgeving
- Er is sprake van individuele kaveluitgifte
- Er sprake is van een complete herontwikkeling

Naast deze randvoorwaarden wordt ook geadviseerd het draagvlak in de buurt te peilen.

Op basis van deze uitgangspunten lijken enkele locaties uit deze notitie potentieel geschikt om – bijvoorbeeld in de vorm van een pilot – te herontwikkelen als welstandsvrije locatie. Wij denken daarbij aan de volgende locaties:

- Albert Cuyplaan (locatie 13)
- Holthuizen / De Wereld (locatie 21)
- Theo Scholte (locatie 23, zo mogelijk in combinatie met locatie 28)

- De Weert (locatie 24)
- Diepenmaat (locatie 26)
- 't Assink (locatie 28, zo mogelijk in combinatie met locatie 23)

3.8 Meest actuele Primos cijfers

De Primos cijfers geven een beeld van de kwantitatieve woningbehoefte. Deze cijfers geven een indicatie van de slagingskans van een beoogde herontwikkeling. Op basis van de meest actuele Primos cijfers kan besloten worden of een herontwikkeling versneld moet worden opgepakt of juist beter kan worden getemporiseerd. Het tempo van afname wordt immers grotendeels bepaald door de vraag/de behoefte. En de afname is een bepalend onderdeel van de slagingskans van een herontwikkeling van een inbreidingslocatie. Bij iedere potentiële herontwikkeling is het daarom verstandig om deze tegen het licht te houden van de meest actuele Primos cijfers. Deze cijfers gaan in 2016 uit van een verwachte huishoudensgroei van 583 in de komende tien jaar (tot 2026). Dit aantal toont aan dat de behoefte aan nieuwbouwwoningen in de komende tien jaar groter is dan het potentiële aanbod van de inbreidingslocaties die in het volgende hoofdstuk staan vermeld.

Wij hebben net als de overige Twentse gemeenten afspraken gemaakt over de aantallen nog te bouwen woningen in de komende jaren. Deze aantallen zijn vastgelegd in de regionale woonafspraken die begin 2015 zijn ondertekend. In december 2016 zijn deze woningaantallen herijkt op basis van de meeste recente Primos cijfers (van 2016). Voor Haaksbergen is daarbij vastgelegd dat we de komende 10 jaren ongeveer 590 woningen gaan bouwen. Hiermee zijn de Primos cijfers ook regionaal vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Inbreidingslocaties

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk benoemen we de inbreidingslocaties die momenteel voorhanden zijn en in de (nabije) toekomst op dit moment logische locaties kunnen zijn. Dat wil echter niet zeggen dat er geen andere locaties voorhanden komen die voor herontwikkeling in aanmerking kunnen komen. Dit hoofdstuk is bedoeld om een overzicht te bieden van de huidige stand van zaken en een doorkijk te geven naar de toekomst. Met als doel de herontwikkeling van de diverse locaties beter te kunnen plannen en beter op elkaar te kunnen afstemmen.

4.2 Locaties in ontwikkeling of uitvoering (tot 2020)

In deze paragraaf hebben we de locaties opgenomen die reeds in uitvoering zijn (waar reeds gebouwd wordt), of waarvan vrij zeker is dat deze voor 2020 in uitvoering worden genomen (locaties die nu in voorbereiding / ontwikkeling zijn). Deze locaties worden momenteel al concreet opgepakt. Indien zich geen onvoorziene omstandigheden voordoen, zullen deze locaties in 2020 geheel of grotendeels gerealiseerd zijn. Het betreft de volgende 20 locaties:

	Locatie	Grond gebonden	Niet grond gebonden	Totaal aantal	Reeds in uitvoering
1	Kop Parallelweg, 1 ^e fase	2	9	11	
2	Kop Parallelweg, 2 ^e fase	30*		30*	
3	Frankenhuis, 1 ^e fase	8		8	X
4	Frankenhuis, 2 ^e fase	10		10	
5	Frankenhuis, 3 ^e fase		16*	16*	
6	Hassinkborgh		15*	15*	
7	Brem	8*		8*	
8	De Greune Linde	40		40	X
9	Enschedesestraat (Huiskes-Kokkeler)	7		7	
10	Marktplan, 1 ^e fase (Molenstraat 1)		9*	9*	
11	Marktplan, 2 ^e fase	16*	24*	40*	
12	Sterrebosstraat 2 ('t Iemenschouer)		20*	20*	
13	Albert Cuyplaan	3*		3*	
14	Eibergsestraat (Diverse locaties; omzetting detailhandel in wonen)		15*	15*	
15	Ds. van Kriekenstraat 1	2		2	X
16	Het Meuke	23 (-/- 20)		3**	X
17	Smitterijhof	6		6	X
18	Blankenburgerstraat 40	8*		8*	
19	Blankenburgerstraat 38		10	10	X
20	Veldkampstraat 9 - 13	4		4	X
21	Spanbeddestraat 4 (vml. brandweer)				

* Aantallen zijn indicatief, plannen zijn nog niet nader uitgewerkt

** 20 woningen gesloopt en 23 nieuw gebouwd

4.3 Locaties voor de toekomst (na 2020)

In deze paragraaf zijn de locaties opgenomen die nu nog niet in uitvoering en/of in ontwikkeling zijn, maar die voor de langere termijn mogelijk geschikt kunnen zijn voor herontwikkeling. Deze locaties zullen vermoedelijk niet allemaal tot herontwikkeling leiden. Omdat momenteel nog onvoldoende duidelijkheid is over de herschikking van schoollocaties, zijn bijvoorbeeld alle scholen die in het lopende onderzoek worden meegenomen vooralsnog bestempeld als potentiële inbreidingslocatie. Gezien de hoeveelheid locaties die tot 2020 reeds voor herontwikkeling in aanmerking komen én de woningaantallen die daarmee gerealiseerd kunnen worden, beschouwen we de locaties in deze paragraaf vooralsnog als locaties voor de toekomst. Het betreft de volgende 12 locaties:

	Locatie	Grond gebonden	Niet grond gebonden	Totaal
22	Holthuizen / De Wereld (Holthuiserstraat)			**
23	Theo Scholte (van Brakelstraat)			**
24	De Weert (Bartokstraat)			**
25	't Wiedenbroek			94***
26	Diepenmaat (Oude Enschedeseweg / Enschedesestraat)	12*		12*
27	Keizers (Hengelosestraat)	12*		12*
28	't Assink (van Brakelstraat)			**
29	Lourdeskerk (Sonderenstraat)		6*	6*
30	Twijnerstraat / Spoelsterstraat (divers)	4*		4*
31	Livio (Lansinkstraat)	6*		6*
32	't Saalmerink			***
33	De Brink / Sterrebosstraat (voormalig politiebureau en dubbele woning)			

* Aantallen zijn indicatief, plannen zijn nog niet nader uitgewerkt.

** Afhankelijk van de uiteindelijke herschikking van de scholenlocaties en nadere uitwerking van herontwikkelingsplannen

*** Het betreft hier de specifieke vraag van een doelgroep. Genoemde aantallen zijn indicatief op basis van de opgave door Domijn. Definitieve aantallen worden t.z.t. bepaald naar aanleiding van de specifieke vraag. Daarnaast zullen de bestaande aantallen gesloopt worden waardoor het netto aantal veel lager zal liggen.

4.4 Overige locaties / reserve locaties

De overige / reserve locaties zijn locaties die op langere termijn voor een kwalitatieve herontwikkeling in beeld zijn. Deze locaties functioneren voorlopig nog prima, maar een verbeterslag is haalbaar en wenselijk. Het gaat om de volgende twee locaties, waarvan gezien de mate van onzekerheid nu nog geen aantallen worden benoemd.

	Locatie	Grond gebonden	Niet grond gebonden	Totaal
34	TTH-terrein (Goorsestraat)			
35	Odink en Koenderink (Parallelweg)			

Hoofdstuk 5 Prioritering, fasering en flexibiliteit

5.1 Capaciteit

De locaties die momenteel in ontwikkeling/uitvoering zijn of op korte termijn in ontwikkeling worden genomen (de locaties uit paragraaf 4.2) bieden samen plek aan circa 250 woningen. Daar zit een bepaalde onzekerheid in, maar dit aantal is reëel. De locaties die voor de toekomst (na 2020) bedoeld zijn, kennen nog niet allemaal een uitgewerkt programma. Daardoor is het lastig in te schatten hoeveel woningen met deze locaties gerealiseerd kunnen worden. Bovendien zullen deze locaties waarschijnlijk niet allemaal worden herontwikkeld.

De tweede categorie kent een aantal onzekere locaties. Een gedeelte hangt samen met de beschikking van schoollocaties. Het is nu nog niet bekend hoe veel en welke huidige schoollocaties op termijn herontwikkeld zullen worden. Gebaseerd op hetgeen nu bekend is, zal het totale aantal woningen significant lager liggen dan in de eerstgenoemde categorie.

De laatste categorie wordt vooralsnog niet herontwikkeld en kan daarom niet in de huidige capaciteit worden opgenomen. In totaal kan met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden vastgesteld dat de gevraagde hoeveelheid woningen (gebaseerd op de meest recente Primos cijfers) niet volledig met deze inbreidingslocaties zal kunnen worden behaald. Dit betekent dat voor wat betreft de capaciteit er geen reden is om bepaalde locaties helemaal niet of eventueel getemporeerd in ontwikkeling te brengen. De volledige capaciteit kan in theorie benut worden.

5.2 Variatie in programmering

Vanwege de capaciteit is het dus niet nodig om te sturen op de locaties, dat kan prima aan de markt overgelaten worden. Maar er moet wel voor gewaakt worden dat niet alle locaties met dezelfde programmering tegelijkertijd in ontwikkeling worden genomen. Het is belangrijk om maatwerk te leveren en continu een vinger aan de pols te houden bij herontwikkelingen. De vraag welke volgorde gehanteerd wordt bij de herontwikkeling van de diverse inbreidingslocaties zal grotendeels door de markt bepaald kunnen worden, maar daarnaast kan er wel gestuurd worden op voldoende variatie van het aanbod.

5.3 Woningmarktanalyse 2016

In augustus 2016 is een studente van de Saxion Hogeschool Deventer, opleiding Ruimtelijke Ordening en Planologie, geslaagd met haar afstudeeronderzoek 'De kwalitatieve nieuwbouwbehoefte, Gemeente Haaksbergen, 2016 -2020'.

Dit afstudeeronderzoek had als doel 'het geven van een indicatie van de kwalitatieve nieuwbouwbehoefte in de gemeente Haaksbergen voor de komende vijf jaar'. Dit doel is zo geformuleerd, omdat de meest actuele Primoscijfers (zie ook paragraaf 3.8) voorspellen dat de vraag aan nieuwbouwwoningen in de komende 10 jaar groter is dan het totale aanbod van de potentiële inbreidingslocaties die momenteel in beeld zijn. Doordat de vraag in principe groter is dan het aanbod, is er vanuit de aanbodzijde weinig prikkel om de meest optimale vorm van woningbouw aan te bieden. Ontwikkelaars kunnen daardoor blijven kiezen voor het hoogste (financiële) rendement, hetgeen niet altijd het beste is voor Haaksbergen, zeker niet op de lange termijn. Wij wilden graag inzicht krijgen in de kwalitatieve behoefte. Deze kwalitatieve behoefte is beschreven als de vraag naar woningtype en het woonmilieu. Uit deze kwalitatieve behoefte kunnen we opmaken welke soort woningen het beste gerealiseerd kunnen worden en op welke locatie dit het beste kan (of aan welke eisen de locatie zou moeten voldoen).

De conclusies van het afstudeeronderzoek bevestigen het beeld dat de ontwikkelingen van de laatste decennia (gemixte woningbouw van rijenwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen) niet het beste voorzien in de kwalitatieve behoefte van de komende vijf jaar. Er blijkt voornamelijk behoefte te zijn aan patio-woningen in het centrum en in de Veldmaat en aan bouwkvavels voor vrijstaande woningen in het centrum, de Hassinkbrink en de Veldmaat.

Dit levert belangrijke aandachtspunten voor de herontwikkeling van inbreidingslocaties op. Deze herontwikkelingen kunnen we namelijk beter aan laten sluiten bij de kwalitatieve vraag, nu deze bekend is. De beschikbaarheid van rijenwoningen en twee-onder-een-kap woningen blijkt ruim voldoende te zijn om in de toekomstige vraag te kunnen voorzien indien er voldoende doorstroming in de woningmarkt op gang komt. Deze doorstroming kan gestimuleerd worden door herontwikkelingen van inbreidingslocaties zo veel als mogelijk aan te laten sluiten bij de specifieke kwalitatieve behoefte die er is.

Doordat de kwalitatieve behoefte anders is dan de meest gehanteerde woningtypes bij realisatie van nieuwbouwprojecten, vraagt dit wel een omslag in denken bij ontwikkelaars. Of deze omslag er zal komen, is mede afhankelijk van het financiële perspectief voor de ontwikkelaars. Mede daarom kan het verstandig zijn om als gemeente een inbreidingslocatie die reeds in het bezit is, zelf tot ontwikkeling te brengen met het juiste kwalitatieve aanbod (patio's en zelfbouwkvavels voor vrijstaande woningen).

Een aanbeveling uit het afstudeerrapport gaat in op de zelfbouwkvavels. Er is tijdens het onderzoek geconstateerd dat sommige respondenten (de inwoners die ingeschreven staan op de gemeentelijke gegadigdenlijst voor bouwkvavels) weliswaar geïnteresseerd zijn in het zelf realiseren van een vrijstaande of twee-onder-een-kap woning, maar dat zij vinden dat er door de gemeente te veel welstandseisen worden gesteld. Daarnaast zijn de recente bestemmingsplannen niet altijd flexibel genoeg om het woningtype waar behoefte aan is te kunnen realiseren. Dat beeld wordt bevestigd door de ondervraagde makelaars. Als aanbeveling wordt geadviseerd om een pilotproject te starten.

Bij een dergelijk pilotproject is het van belang dat wij als gemeente de regisseursrol oppakken. Enerzijds om voldoende te kunnen sturen om te voorkomen dat het te chaotisch wordt en strandt met goede bedoelingen. Anderzijds om dicht bij de resultaten van een dergelijk pilotproject te blijven om er zodoende voldoende lering uit te kunnen trekken. Het verdient de voorkeur om een pilot te starten bij een locatie die reeds in eigendom is van de gemeente om onnodige vertraging vanwege de grondpositie te voorkomen. De pilot kan bruikbare inzichten in de (on)mogelijkheden van welstandsvrij bouwen opleveren.

5.4 Toekomstige inbreidingslocaties

Op basis van de analyse van vraag, aanbod en toekomstige capaciteit kan geconcludeerd worden dat er vooralsnog voldoende ruimte is voor de herontwikkeling van andere inbreidingslocaties die nog niet in deze notitie staan beschreven. Daar worden dan wel enkele randvoorwaarden aan gekoppeld:

- Indien een locatie reeds in eigendom is van de gemeente dan willen we de herontwikkeling zelf oppakken, mits dat realistisch en haalbaar is. Daarbij geldt het uitgangspunt dat er welstandsvrij gebouwd kan worden, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dit niet te doen. Zodra een dergelijke locatie zich aandient, wordt aan de raad gevraagd om de kaders voor die specifieke locatie aan te geven;
- De herontwikkeling van de inbreidingslocatie moet een bijdrage leveren aan minimaal 1 en liefst meerdere van de ambities uit de structuurvisie (zie paragraaf 2.2);
- De herontwikkeling van de inbreidingslocatie moet zo veel mogelijk een bijdrage leveren aan de versterking van het woonmilieu (zie paragraaf 2.3);

- De herontwikkeling van de inbreidingslocatie moet in kwalitatieve zin een verrijking zijn van het woonprogramma (zie 5.2 en 5.3);
- De omvang van de herontwikkeling moet passend zijn binnen het grotere geheel (zowel qua omvang alsook qua fasering in relatie tot de woningprogrammering).

