

Besluit

college

Datum vergadering: 21 november 2023

Portefeuille(houder): Ruimte en Mobiliteit; wethouder drs. J.H. Scholten

Programma/Paragraaf: 8 Programma Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Onderwerp: Ontwerp addendum Structuurvisie Haaksbergen 2030

Samenvatting besluit

In 2014 is de Structuurvisie Haaksbergen 2030 vastgesteld. Inmiddels zijn we bijna 10 jaar verder en zijn de tijden veranderd. In de structuurvisie wordt nog uitgegaan van krimp terwijl de behoefte aan nieuwe woon- en werklocaties groot is. Al deze woningen en bedrijven kunnen we niet binnen de kernen realiseren. Daarom is er onderzoek gedaan naar nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken aan de randen van de kernen van Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve. In het ontwerp addendum bij de structuurvisie dat vanaf 14 december 2023 ter visie gaat zijn de voorkeurslocaties voor wonen en werken opgenomen. Een ieder krijgt de gelegenheid te reageren op dit ontwerp addendum. Ook worden in januari een informatiebijeenkomst georganiseerd.

Besluit:

1. Instemmen met het ontwerp addendum bij de Structuurvisie Haaksbergen 2030, waarin de voorkeurslocaties voor wonen en werken zijn opgenomen aan de randen van de kernen van Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve.
2. Op het ontwerp addendum bij de Structuurvisie Haaksbergen 2030, op grond van de inspraakverordening, de inspraakprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toepassen en daarnaast het ontwerp addendum afstemmen met de provincie Overijssel.
3. De gemeenteraad middels bijgaande raadsinformatiebrief informeren over het ontwerp addendum bij de Structuurvisie 2030 en de agendacommissie verzoeken de raad nader te informeren over het ontwerp addendum, middels een presentatie door Strootman Landschapsarchitecten tijdens de commissievergadering op 6 december.

Openbaar / Niet-openbaar:

Maak een keuze

Openbaar

Embargo tot: 23-11-2023

- Op de gronden die in het ontwerp addendum zijn aangewezen als voorkeurslocaties zal een voorkeursrecht zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten worden gevestigd. Om speculatie te voorkomen is een dergelijke vestiging in geheimhouding. Vanaf 23 november is het voorkeurrecht in werking getreden en is deze openbaar. Daarmee is ook het addendum openbaar.
- Personele zaak, niet actief openbaar
Vul hier de argumenten voor personele zaak, niet actief openbaar in
- Niet openbaar/ geheim
Vul hier de argumenten voor niet openbaar/ geheim in (Gemeentewet in samenhang met Wet open overheid)

Aldus besloten

Paraaf gemeentesecretaris:

Indien afwijkend besloten:

Besluit en argumenten

Inleiding / aanleiding

Op 5 maart 2014 is de Structuurvisie Haaksbergen 2030 vastgesteld. Dit is nog steeds de geldende structuurvisie voor Haaksbergen. Maar inmiddels zijn we bijna 10 jaar verder en blijkt dat de visie zoals voorgesteld in 2014 op een aantal punten niet meer actueel is. Destijds werd er vanuit gegaan dat er een periode van krimp zou aanbreken op het gebied van wonen en werken. Deze verwachting is tot nu toe niet uitgekomen. We zitten juist in een tijd van grote druk op de woningmarkt en een economie die nog steeds groeiende is. Er is anno 2023 vraag naar en behoefte aan meer ruimte voor wonen en werken.

Ook uit de woonvisie “Goed wonen in Haaksbergen”, die dit jaar is vastgesteld, blijkt dat er nog steeds een aanzienlijke behoefte is aan woningen. De ambitie is uitgesproken om de komende jaren ten minste 500 woningen te realiseren. Daarnaast moeten er ook nog woningen gerealiseerd worden voor alle aandachtsgroepen, zoals spoedzoekers, statushouders en beschermd wonen.

In beginsel zullen de nieuw te realiseren woningen op basis van het principe van “inbreiding voor uitbreiding” binnen de kernen gerealiseerd moeten worden. Er zijn verschillende inbreidingslocaties in beeld. Er zijn echter onvoldoende locaties (tijdig) beschikbaar, waar de volledige woningbouwopgave op korte termijn gerealiseerd kan worden. Omdat niet alle woningbouw binnenstedelijk gerealiseerd kan worden en gezien de grote woningbouwopgave die er is en die op korte termijn gerealiseerd moet worden, is uitbreiding aan de randen van Haaksbergen onvermijdelijk. De raad heeft ons daarom met de motie van 31 mei 2023 opgedragen de bouwmogelijkheden en belemmeringen aan de randen van de kernen in kaart te brengen.

Naast de behoefte aan extra ruimte voor wonen is er ook behoefte aan meer ruimte voor werkterreinen. Uit een behoefteonderzoek is gebleken dat er van uit de lokale bedrijven nog een uitbreidingswens is van in totaal 11,5 hectare. Daarnaast dient er in het kader van verduurzaming rekening gehouden te worden met een extra ruimteopgave voor het realiseren van een accuplek van circa 2,5 hectare. Deze werkterreinopgave kan niet gerealiseerd worden binnen de bestaande bedrijventerreinen.

Wij hebben daarom Strootman Landschapsarchitecten de opdracht gegeven de geldende structuurvisie Haaksbergen 2030 te actualiseren voor wat betreft de onderdelen wonen en werken, waarbij de focus ligt op de woningbouwopgave.

Bestuurlijk / wettelijk kader

- Structuurvisie Haaksbergen 2030
- Woonvisie Goed Wonen in Haaksbergen
- Motie “Kansrijke bouwlocaties aan de randen van Haaksbergen”, d.d. 31 mei 2023

Argumenten

1.1 De veranderende omstandigheden op de woningmarkt en in de economische sector hebben er toe geleid dat de nu geldende structuurvisie niet meer voldoende handvatten biedt voor ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken in de komende jaren.

Door de veranderende tijden kunnen we met de huidige structuurvisie niet meer uit de voeten. De structuurvisie geeft geen antwoord op vragen die nu aan de orde zijn rondom wonen en werken. De visie gaat nog uit van een krimpscenario, waarbij geen enkele mogelijkheid is voor uitbreiding met nieuwe woon- en werkgebieden. Alle nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot wonen en werken moeten op inbreidingslocaties plaatsvinden. Er zijn echter binnen de kernen onvoldoende gronden tijdig beschikbaar om onze ambities te verwezenlijken. Bovendien is de complexiteit van ontwikkelingen op binnenstedelijke locaties relatief groot, waardoor er geen tempo gemaakt kan worden en dit op de korte tot middellange termijn onvoldoende woningbouw oplevert. De oplossing voor het behalen van de woningbouwopgave ligt in het vinden van geschikte locaties en dan met name aan de randen. Door op meer locaties plannen te ontwikkelen, zullen ook meer ontwikkelingen daadwerkelijk de eindstreep halen. Bovendien kan beter sturing worden gegeven op het woningbouwprogramma dat gerealiseerd moet worden. De komende jaren moet met name de focus liggen op het bouwen van kleine, betaalbare woningen, mede op basis van de afspraken die zijn gemaakt in de Woondeal (30-40-30 afspraak).

1.2 De structuurvisie Haaksbergen 2030 blijft het toetsingskader; het addendum betreft een gedeeltelijke actualisatie en is een toevoeging op de oorspronkelijke visie.

De structuurvisie is een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Haaksbergen. Dit addendum geeft aan hoe de gemeente specifiek omgaat met de thema's wonen en werken. Het addendum moet gezien worden als een extra hoofdstuk op de bestaande structuurvisie en treedt voor de thema's wonen en werken in de voetsporen hiervan. Uitspraken die zijn gedaan in de structuurvisie gelden nog steeds, tenzij anders vermeld in het addendum.

1.3 Het ontwerp addendum is niet in participatie opgesteld om ongewenste grondspeculatie te voorkomen.

Alle gronden die in het ontwerp addendum zijn opgenomen als voorkeurslocatie voor woningbouw, zijn aanwezig in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Door het vestigen van een voorkeursrecht kan speculatie worden tegengegaan en kan de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling (in dit geval woningbouw met bijbehorende voorzieningen) worden behouden. Openbaarmaking van potentiële uitbreidingslocaties vooraf kan leiden tot ongewenste grondspeculatie. Om die reden zien wij in dit stadium van participatie af.

In het voortraject is wel afstemming met de provincie Overijssel gezocht. De provincie is inhoudelijk akkoord met het onderzoek. Zij heeft echter aangegeven dat de behoefte bij zowel het thema wonen als het thema werken beter moet worden onderbouwd. Wij hebben daarom een bureau opdracht gegeven de woonbehoefte en de behoefte aan werkterreinen te actualiseren. Voor de vaststelling van het addendum zijn deze gegevens bekend.

1.4 Het ontwerp addendum betreft voornamelijk een ruimtelijke ontwikkelingsvisie. De haalbaarheid van de verschillende locaties moet nog onderzocht worden.

Het onderzoek dat heeft plaatsgevonden om de potentiële woon- en werkgebieden in kaart te brengen, is voornamelijk ruimtelijk ingestoken. Er is een analyse gemaakt van het landschap en er is gekeken naar de ruimtelijk meest wenselijke locaties. De haalbaarheid van het ontwikkelen van woningbouw of bedrijvigheid op de betreffende percelen moet nog onderzocht worden. Er is inmiddels gestart met een milieutechnische analyse, waarbij bijvoorbeeld gekeken wordt naar geluidszonering van wegen en bedrijven. Ook zal per deelgebied een businesscase opgesteld worden. Hierbij wordt onderzocht of woningbouw op de betreffende locaties financieel haalbaar is. Afhankelijk van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek zullen er voor bepaalde locaties gebiedsuitwerkingen gemaakt moeten worden.

2.1 Omdat het gaat over een nieuwe visie die grote impact heeft op het landelijk gebied grenzend aan de kernen, willen we graag reacties van onze inwoners op deze ontwerp addendum bij de structuurvisie.

Op basis van de inspraakverordening passen we afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toe. Dit betekent dat inwoners en andere belanghebbenden gedurende 6 weken in de gelegenheid worden gesteld schriftelijk of mondeling hun reactie naar voren te brengen. Dit is de formele inspraak.

Daarnaast willen we inwoners en belanghebbenden goed informeren en consulteren over de inhoud van het addendum. Daarom zal er tijdens de inzagetermijn een informatiebijeenkomst georganiseerd worden. Inwoners kunnen tijdens deze bijeenkomst ook mondeling of schriftelijk hun reactie kenbaar maken.

Omdat dit addendum ook betrekking heeft op provinciaal ruimtelijk beleid wordt er verder afstemming gezocht met de provincie Overijssel over het ontwerp addendum en wordt gevraagd om een reactie.

2.2 Omdat we iedereen goed willen informeren over het ontwerp addendum en de inwoners, in verband met het kerstreces, voldoende de gelegenheid willen geven om te reageren op het ontwerp addendum gaat deze op 14 december 2023 pas ter inzage en heeft men tot eind januari 2024 de tijd om te reageren.

We hebben er bewust voor gekozen om het ontwerp addendum niet gelijktijdig met het voorkeursrecht ter visie te leggen, zodat we de raad ook eerst goed kunnen informeren over de visie van Strootman en de keuzes die zijn gemaakt in het addendum.

Daarnaast willen we inwoners en andere belanghebbenden voldoende tijd en ruimte te geven om hun reactie te kunnen geven op het ontwerp addendum. Doordat het gaat om een addendum bij de structuurvisie is het wel noodzakelijk om deze nog dit jaar ter visie te leggen. Vanaf 1 januari 2024 treedt namelijk de Omgevingswet in werking. Vanaf dan spreken we niet meer van een structuurvisie maar van een omgevingsvisie. De omgevingsvisie wordt naar verwachting eind 2024 vastgesteld. Gezien de motie van de raad wilden we niet zo lang wachten met het onderzoek naar de randen. Na dat de raad is geïnformeerd, willen we op de stukken op 14 december 2023 ter visie leggen. Men heeft dan nog tot en met 24 januari 2024 de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Binnen deze periode willen we tevens een informatieavond organiseren.

3.1 Het addendum bij de structuurvisie Haaksbergen 2030 wordt uiteindelijk door de gemeenteraad vastgesteld.

Een structuurvisie is een ruimtelijk beleidskader dat de gemeenteraad wordt vastgesteld. Het is een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Omdat de raad in het voortraject nog niet is betrokken bij de inhoud van dit ontwerp addendum, willen we de raad graag informeren over de keuzes die zijn gemaakt en hoe tot dit ontwerp addendum is gekomen. Het onderzoek is uitgevoerd door Strootman Landschapsarchitecten. Zij zijn graag bereid het addendum aan de raad nader toelichten met een presentatie. Ons voorstel is dit op korte termijn te doen, en wel tijdens de eerstvolgende vergadering van de Commissie Ruimte in december.

Tijdens een bijeenkomst, in de periode van tervisielegging, krijgt de raad, desgewenst, de gelegenheid een reactie op het ontwerp addendum kenbaar te maken. Eventuele wensen of bedenkingen kunnen dan meegenomen worden in het definitieve addendum.

Risico's

Met de vaststelling van het ontwerp addendum bij de structuurvisie 2030 zijn geen risico's gemoeid.

Vervolgproces en uitvoeringsaspecten

Nu dit besluit is genomen volgt de inspraakprocedure volgens de inspraakverordening en ligt het ontwerp addendum vanaf 14 december gedurende 6 weken ter visie. Communicatie hieromtrent vindt plaats op onze website en in Gemeentenieuws in Rond Haaksbergen. Een fysiek exemplaar ligt gedurende deze periode bij de balie van het gemeentehuis.

Verschillende communicatiemiddelen worden verder uitgewerkt om via diverse (online) kanalen te communiceren over het ontwerp addendum. Ook wordt een informatieavond georganiseerd in januari 2024. Hierover vindt afstemming plaats met communicatie en de beleidsmedewerker participatie.

Na de inspraak en informatieavond wordt bekeken in hoeverre het addendum moeten worden aangepast. Na het opstellen van de inspraaknota e.a. kunnen de definitieve documenten aan de gemeenteraad voor vaststelling worden aangeboden.

Eind 2023 gaan we starten met het proces om te komen tot een Omgevingsvisie. Dit addendum gebruiken we als een van de bouwstenen in deze Omgevingsvisie die naar verwachting eind 2024 wordt vastgesteld.

Bijlagen:

- Ontwerp Addendum Structuurvisie Haaksbergen 2030
- Raadsinformatiebrief