

Verslag Meedenkgroep Holthuizen – vastgesteld 24 april 2024

Datum: 15 april 2025

Aanwezig:

Erik Vollenbroek
Robin Warmerdam
Arjen Meek
Marten Akker
Lidy Schubert
Bas Kleinsman
Karen Neubauer
Ton ter Voorde
Frans ter Huurne
Joep van Aaken
Sanne Schut (Adviseur Wonen met Zorg)
Sigrid Binksma (Adviseur Inwonersbetrokkenheid)
Moniek Otten (Adviseur Stedenbouw)
Harriët Zuethoff (Projectleider Ruimtelijke Ordening)

Afwezig

Wim Sprakel

1. Opening

De gemeente opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

2. Rol van de meedenkgroep

Begonnen wordt met een voorstelrondje. Er wordt aangegeven dat er 2 afmeldingen zijn.

Daarna geeft de gemeente aan dat zich naar aanleiding van de eerste informatieavond 12 omwonenden hebben gemeld voor de meedenkgroep. Door de gemeente wordt een kaart gedeeld waarop aangegeven staat waar de deelnemers wonen. Geconstateerd wordt dat er op een aantal plekken geconcentreerd meerdere deelnemers wonen. Dit wordt ter overdenking mee gegeven, maar is geen belemmering om met de huidige deelnemers van de meedenkgroep verder te gaan.

Vanuit de gemeente wordt ingegaan op de rol van de meedenkgroep. Zij zijn een afvaardiging van de wijk en zij hebben ook een algemeen belang bij de vraagstukken die voorliggen. Hierbij wordt de meedenkgroep om advies gevraagd die betrokken wordt bij de uiteindelijke besluitvorming die door college en raad genomen wordt.

Vanuit een van de deelnemers wordt aangegeven dat een deel van de bewoners zelf al een bijeenkomst heeft georganiseerd en dat daaruit aandachtspunten naar voren zijn gekomen. Zij zien niet al die aandachtspunten terug in de agenda.

De gemeente geeft aan kennis genomen te hebben van de door de buurt gehouden bijeenkomst en stelt voor om met elkaar aan het eind van de bijeenkomst te kijken in hoeverre de agendapunten aan de aandachtspunten van de door de buurt gehouden bijeenkomst tegemoet komt.

3. Hoe ziet de meedenkgroep het gebied en inzoomen op de randvoorwaarden

Vanuit de gemeente wordt gevraagd wat door de aanwezigen wordt gezien als kwaliteit van het gebied. Wat vinden jullie waardevol maar wat vinden jullie ook mindere kwaliteiten.

Eén van de deelnemers geeft aan dat hij stippen op de horizon wil. Hij wil dat de huidige buurtbewoners zo min mogelijk hinder hebben en dat nieuwe bewoners optimaal toepasbaar kunnen wonen.

Een van de andere deelnemers geeft aan dat de interpretatie van zijn stippen op de horizon voor de verschillende deelnemers verschillend kan zijn.

Kwaliteit

Ten aanzien van de kwaliteiten van deze locatie wordt door de groep aangegeven dat het groen een belangrijke waarde heeft en dat met de bomen rekening gehouden dient te worden. De mentimeter die gebruikt is tijdens de door de bewoners zelf georganiseerde bijeenkomst gaf al een aantal gedeelde waarde naar voren, zoals de groene omgeving, rust en de verkeersluwheid.

Vanuit de groep wel aandacht gevraagd voor veiligheid. Zij geven aan dat er regelmatig gedeald wordt vanaf de parkeerplaats bij de school aan de Holthuiserstraat. Verder hebben zij vraagtekens bij de waterkwaliteit, in verband met het aantreffen van dode ratten in de tuin.

Ten aanzien van de stip op de horizon merkt de gemeente op dat we met elkaar willen kijken hoe we invulling aan deze locatie kunnen geven, maar ook dat we met elkaar nog zoekende zijn binnen dit proces.

Vanuit een van de deelnemers wordt aan een andere deelnemer gevraagd wat als verkeersluw wordt beschouwd. Aangegeven wordt dat er wel sprake is van piekmomenten bij het brengen en halen naar de school, maar dat het verder rustig is qua verkeer.

Randvoorwaarden

Door de gemeente wordt kort toegelicht wat harde randvoorwaarden zijn en randvoorwaarden die nader met elkaar ingevuld worden. De randvoorwaarden zijn vastgesteld, zodat iedereen hiermee hetzelfde vertrekpunt heeft om aan de slag te gaan met de ontwikkeling van deze locatie.

Gevraagd wordt hoe met de 30-40-30 regeling wordt omgegaan. Geldt deze overal en voor elke locatie? Aangegeven dat deze geldt voor elke locatie met meer dan 11 woningen. Daarnaast is het niet zo dat deze verdeling toegepast mag worden over eerdere locaties.

Er wordt ook gevraagd naar de randvoorwaarden voor de ontsluiting van het gebied en het soort bouw. De gemeente geeft aan dat dit stedenbouwkundige randvoorwaarden betreft en dat die de volgende bijeenkomst aan de orde komen.

Wat betekent minimaal budget neutraal. Door de gemeente wordt aangegeven dat dit betekent dat kosten en opbrengsten samen minimaal € 0 moeten zijn. Een van de deelnemers geeft aan dat het hier om een grondexploitatie gaat en vraagt of er een inbrengwaarde voor het plangebied geldt. De gemeente geeft aan dat de sloopkosten sowieso onderdeel uitmaken van de grondexploitatie. Nagegaan wordt of er ook nog een boekwaarde op het gebouw zit. Het is niet zo dat deze locatie wat moet opleveren om een andere locatie te bekostigen.

Actie: Gemeente gaat na of er een boekwaarde geldt voor het huidige schoolgebouw.

Er geldt een boekwaarde van € 381.467

4. Doelgroep

Door de gemeente wordt een presentatie (zie bijlage) gegeven over doelgroepen in Haaksbergen nu en in de wijk nu. (presentatie delen) Aangegeven wordt dat dit puur informatief is en als vertrekpunt dient voor het gesprek met de meedenkgroep.

In deze presentatie wordt de opgave ook in beeld gebracht, waarbij aangegeven wordt dat er straks een dubbele vergrijzing aankomt. Een dubbele vergrijzing betekent meer 80 + , dat betekent dat mensen steeds ouder worden. Daarom is het van belang om te kijken dat hun woningen ook geschikt levensloopbestendig worden. In Haaksbergen is sprake van een bovengemiddelde vergrijzing. Daarom is doorstroming van eengezinswoningen naar kleine nultreden woningen een wenselijke ontwikkeling. Hierop merkt een deelnemer op dat dergelijke woningen tegenwoordig erg duur zijn en dat het daarom vaak niet interessant is voor ouderen om die stap te maken. De gemeente geeft aan dat dit een financiële afweging is die iedereen persoonlijk moet maken.

Een van de deelnemers heeft zelf ook informatie over de opbouw van Haaksbergen. Circa 35 jaar geleden was er sprake van een evenwichtige opbouw. Nu weinig jonge gezinnen. Door de deelnemers wordt aangegeven dat zij dit herkennen. Er is niet genoeg te doen in Haaksbergen, waardoor jongeren en jonge gezinnen verhuizen.

Vanuit de deelnemers wordt herkend dat er weinig doorstroming is en dat het toevoegen van nultreden woningen hieraan een bijdrage kan leveren. Ook wordt aangegeven dat er geschikte woningen voor jongeren moeten komen om zo Haaksbergen ook interessant voor hen te houden. Een mix van ouderen en jongeren zou een mooie invulling zijn. Dit heeft ook toekomstwaarde. Nu is er behoefte aan woningen voor jongeren maar op termijn wellicht niet, maar deze woningen zouden dan makkelijk om te zetten zijn naar woningen voor senioren.

In de presentatie wordt aangegeven dat de gemeente in een aanstaande nieuwe 'Wet versterking regie Volkshuisvesting' in zijn algemeenheid een wettelijke taak heeft/krijgt op het organiseren van huisvesting. Zoals voldoende betaalbare woningen (midden- en lage inkomens) Hieruit komt onder andere de opgave voort om qua woningen 30 (sociaal)- 40 (betaalbaar huur/koop) en 30 (vrije sector) te realiseren. En zorgt deze wet voor een gelijke verdeling van urgent woningzoekenden. Alle gemeenten moeten bijdragen aan de huisvesting van deze groepen.

De gemeente Haaksbergen heeft daarmee een taak in de vestiging van 'urgent woningzoekenden' (in de presentatie beschreven als aandachtsgroepen). Vanuit de provincie en regio worden hierover afspraken gemaakt vanuit het fair share principe. Omdat gemeenten Hengelo en Enschede het grootste aanbod hebben voor sociale huurwoningen, worden de meeste inwoners die urgent woningzoekend zijn daar gehuisvest terwijl, zij gebaat zijn om in hun eigen omgeving te wonen.

Daarnaast is er behoefte aan woningen voor mensen die met begeleiding zelfstandig kunnen wonen, denk aan jongvolwassenen met autisme of mensen die vanwege een ernstig life event (trauma) psychisch kwetsbaar zijn en het niet zonder tijdelijke extra hulp redden om zelfstandig te wonen. Zij vallen binnen de gemeente onder de Wmo (Wet Maatschappelijk Ondersteuning). Hier wordt niet een instelling met 24-uur zorg bedoeld.

Vanuit een aantal deelnemers wordt aangegeven dat op deze locatie geen mensen met een psychiatrisch verleden willen, vanwege veiligheidsoverwegingen.

De gemeente geeft aan dat zij verkennend in gesprek zijn met Domijn, omdat zij een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van de 30% sociale woningen, maar ook een rol kunnen spelen bij het vestigen

van mensen die tot urgent woningzoekende (aandachtsgroepen) horen. Die rol hebben zij nu ook al bij het toewijzen van woningen.

Vanuit een van de deelnemers wordt ook gevraagd of de ontwikkeling van de locatie ook collectief opgepakt kan worden. Hij denkt hierbij aan een private coöperatie, waar bewoners met elkaar eigenaar worden van een complex. Dit is een vorm die los staat van woningbouwverenigingen. Alle stappen die je als ontwikkelaar doet, doe je dan als coöperatie. Hiervoor zouden dan dezelfde randvoorwaarden gelden voor wat betreft 30-40-30. Als je wilt dat een dergelijk coöperatie mee doet dan is het ook handig de wensen van hen te weten.

5. Maatschappelijke voorzieningen

Vanuit de gemeente wordt aangegeven aan welke maatschappelijke voorzieningen zij op deze locatie zouden vinden passen. Aangegeven wordt dat je zou kunnen denken aan een huisarts, fysio, tandarts, kinderdagverblijf en dergelijk. Graag willen weten welk beeld de meedenkgroep heeft bij maatschappelijke voorzieningen.

Daarom zijn de volgende stellingen voorgelegd.

- Hoe kijken zij in het algemeen aan tegen de spreiding van maatschappelijke voorzieningen in Haaksbergen?
Over het algemeen zijn de bewoners tevreden over de voorzieningen in Haaksbergen. Zij waarderen de voorzieningen zoals de bieb, zwembad en kinderboerderij.
- Zijn er maatschappelijke voorzieningen die de buurt in de omgeving mist en/of een meerwaarde voor deze omgeving hebben?
Hier wordt verschillend gedacht. Een aantal deelnemers heeft aangegeven dat ze voldoende zijn, omdat binnen Haaksbergen alles op redelijke afstand ligt. Hierbij wordt dan met name bedoeld op de maatschappelijke voorzieningen. Een aantal heeft aangegeven dat een toevoeging aan voorzieningen voor ontmoeten wel meerwaarde hebben. Hierbij wordt onder andere gedacht aan een buurthuis, pumptrack traject, basketbalveld en voetbalveld.
- Het toevoegen van een gemeenschappelijke ruimte die ook voor de wijk een functie van ontmoeten heeft, heeft een meerwaarde voor de wijk? Zo ja en zo nee, waarom?
Over het algemeen hebben de deelnemers aangegeven dat dit een meerwaarde zou hebben.

6. Voorbereiding informatieavond 24 april

Gevraagd wordt of er al voldoende informatie is om de op 24 april gelande informatieavond te houden. Samen met de meedenkgroep wordt geconstateerd dat er nog behoefte is aan een verdieping, voordat de volgende bijeenkomst voor omwonenden kan worden gehouden. Afgesproken wordt om de datum van 24 april te gebruiken voor een vervolgovereenkomst met de meedenkgroep. Tijdens die bijeenkomst zal een eerste verkenning van de stedenbouwkundige randvoorwaarden aan de orde komen.

7. Afsluiting

De gemeente bedankt iedereen voor de aanwezigheid en inbreng.

