

Advies/Besluit

college

Datum vergadering: 4 november 2025

Portefeuille(houder): Ruimte en Mobiliteit; wethouder J.H. (Jan-Herman) Scholten

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

Onderwerp: Herontwikkeling locatie Holthuizen

Samenvatting besluit

Met dit besluit stellen wij de stedenbouwkundige- en programmatische randvoorwaarden voor het project Hothuizen vast. Deze randvoorwaarden zijn na een uitgebreid participatieproces met de buurt tot stand gekomen. Daarnaast stellen we de tenderstrategie en de globale selectie- en gunningscriteria vast. Wij informeren de raad via een raadsinformatiebrief.

Besluit:

1. De stedenbouwkundige randvoorwaarden 'locatie Holthuisenschool' vast te stellen.
 2. Voor wat betreft de doelgroepen aan te sluiten bij Woonvisie Goed Wonen in Haaksbergen (met de 30%-40%-30% regeling) en de Woonzorgvisie.
 3. Op basis van deze randvoorwaarden met een tender met een selectie- en een inschrijvingsfase, een (bouwende) ontwikkelaar te zoeken aan wie de grond verkocht kan worden.
 4. Afspraken te maken met woningcorporatie Domijn over de afname van 30% van de woningen voor het sociale segment.
 5. Bij de selectie- en inschrijvingsfase naast prijs de volgende gunningscriteria te hanteren:
 - a. stedenbouw en architectuur passend bij de opgave;
 - b. aandacht voor verschillende doelgroepen en de mogelijkheid tot ontmoeten;
 - c. een participatieproces dat aansluit op het participatieplan en
 - d. een planning die uitgaat van start bouw in 2028.
 6. De raad hierover te informeren door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief.
-

Aldus besloten

Paraaf gemeentesecretaris: M. (Marcel) Broekhuis

Indien afwijkend besloten:

Besluit:

Argumenten:

Inleiding / aanleiding

Op 11 maart 2025 hebben wij besloten te starten met het project Holthuizen door de “Randvoorwaarden ontwikkeling Holthuizen” vast te stellen. Er is door de raad een voorbereidingskrediet van € 72.245 beschikbaar gesteld voor de voorbereiding van het project. Op basis van het participatieplan ‘Herontwikkeling Holthuizen’ dat op 19 februari 2025 is vastgesteld door de raad is een participatietraject gestart. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn samen met de meedenkgroep en bijeenkomsten voor de omgeving opgesteld. In overleg met de buurt, is in afwachting van het jaarrond onderzoek naar vleermuizen, voor de school tijdelijke bewoning gezocht. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan kan de sloop niet eerder dan het eerste kwartaal van 2026 plaatsvinden.

De sloopkosten zullen we in 2026 verwerken in de te openen grondexploitatie.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

- Versnellingsopgave

Provincie Overijssel

- Regionale Woonagenda Twente
- Actualisatie Woondeal Twente, 2025
- Omgevingsverordening

Gemeente Haaksbergen

- Participatieplan, februari 2025
- Randvoorwaarden ontwikkeling Holthuizen, maart 2025
- Nota grondbeleid 2025
- Structuurvisie 2030 ‘Groenste dorp van Twente’
- Structuurvisie addendum: Locatieonderzoek, november 2024
- Ontwerp-omgevingsvisie 2025
- Notitie Inbreidingslocatie 2025
- Woonvisie ‘Goed Wonen in Haaksbergen’
- Groenvisie
- Woonzorgvisie

Argumenten

1.1 De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn een nadere uitwerking, met participatie tot stand gekomen, van de randvoorwaarden die in maart 2025 zijn vastgesteld.

In het bijgevoegde document, ‘Stedenbouwkundige randvoorwaarden locatie Holthuizenschool’ (bijlage 1), is aandacht besteed aan onder andere de locatie van de woningen ten opzichte van de huidige bebouwing, het bestaande groen en bestaande bomen, de maximale bouwhoogte, verschillende woningtypologieën, de locatie van de ontsluiting en parkeren. Dit document is een nadere uitwerking van de randvoorwaarden die in maart 2025 zijn vastgesteld en is samen met de meedenkgroep en de directe omgeving van de locatie opgesteld (conform participatieplan).

1.2 Hiermee geven we richting en inhoud aan de uitwerking van een stedenbouwkundig plan door een (bouwende) ontwikkelaar.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden bieden een goede basis voor verdere uitwerking door een (bouwende) ontwikkelaar. Ze geven kaders voor een stedenbouwkundig plan. Dit document wordt onderdeel van de tender.

2.1 Hiermee sluiten we aan bij Woonvisie ‘Goed Wonen in Haaksbergen’.

Voor de programmatische randvoorwaarden wordt op basis van de Woondeal een aantal van 45 tot 50 woningen in de categorieën 30% sociale huur, 40% middeldure huur/koop en 30% vrije sector woningen gehanteerd. 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 betaalbare woningen, zoals bedoeld in het “Beleidskader betaalbare woningen gemeente Haaksbergen”.

Woningcorporatie Domijn heeft, onder voorbehoud van goedkeuring op de investeringen door de Raad van Commissarissen (RvC) begin 2026, aangegeven 30% sociale huurwoningen te willen afnemen. Domijn denkt sociale huurwoning te ontwikkelen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens¹ (€ 682) eventueel in combi met paar appartementen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (€ 731). Dit zijn woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens met een inkomensgrens van maximaal € 38.500 per jaar. Dit is een mooie balans met de overige eengezinswoningen in de wijk die Domijn verhuurt, want die zijn vanaf de tweede aftoppingsgrens tot aan de liberalisatiegrens.

2.2 Hiermee sluiten we aan bij de Woonzorgvisie.

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. We bekijken of woonleef-concepten toegepast kunnen worden in dit project, waarbij gekeken wordt naar ondersteuning van, voor en door bewoners (met uitzondering van echte zorgvragen). We onderzoeken op welke wijze het ‘ontmoeten’ in de buurt een plek kan krijgen. Deze functie werd voor een deel van de wijk door de school en het bijbehorende speelplein vervuld.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn tussen de 45 en 50 appartementen opgenomen. De locatie is op enige afstand van het centrum, wat voor ouderen een belemmering kan zijn en jongeren zijn mogelijk meer geïnteresseerd in grondgebonden woningen. Toch zien we op deze locatie potentie en zullen wij een partij selecteren, die ons kan overtuigen dat deze doelgroepen op deze locatie bediend kunnen worden.

3.1 Hiermee voldoen we aan het arrest-Didam,

De grond wordt tegen een marktconforme prijs verkocht aan een (bouwende) ontwikkelaar, die de woningen zal bouwen. Daartoe wordt een tender uitgeschreven, waarbij de stedenbouwkundige- en programmatische uitgangspunten leidend zijn. Door een tender met een selectie- en inschrijvingsfase voldoen we aan het arrest-Didam. Aan de selectiefase kan iedereen meedoen. Vervolgens kiezen we maximaal drie partijen die uitgenodigd worden voor de inschrijvingsfase. We voldoen ook aan het proportionaliteitsbeginsel, dat aangeeft dat de eisen en voorwaarden bij een tender in redelijke verhouding staan tot de aard en omvang van het project. We zullen voorkomen dat we onevenredig veel vragen stellen aan geïnteresseerden in de tenderfase, waardoor de kosten voor hen te hoog oplopen en ze niet mee willen doen aan de tender.

3.2 Op basis van de Nota grondbeleid maken wij de keuze deze grond in de markt te zetten.

In hoofdlijnen zijn er twee vormen van grondbeleid, te weten actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid maakt de gemeente de gronden bouwrijp en verkoopt bouwkavels en/of bouwrijpe grond. Bij faciliterend grondbeleid laat de gemeente het bouwrijp maken van de gronden en de verkoop van bouwkavels en/of bouwrijpe grond over aan marktpartijen/particulieren. De taak van de gemeente beperkt zich tot het stellen van de randvoorwaarden, het vaststellen van het planologisch kader en toezicht op de uitvoering. Welke vorm we kiezen, is afhankelijk van verschillende factoren, zoals grondpositie, regie, financieel resultaat, risico en urgentie. In dit geval kiezen wij er voor een overeenkomst aan te gaan met een ontwikkelaar. Wij hoeven geen regie te houden over de ontwikkeling. Alle zaken die wij met betrekking tot deze ontwikkeling willen regelen, nemen wij op in het omgevingsplan en/of leggen wij vast in de overeenkomst met de ontwikkelaar.

¹ Een aftoppingsgrens is een grens tot waar een huurder huurtoeslag ontvangt. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. In de praktijk zijn er 2 verschillende aftoppingsgrenzen; voor één- of tweepersoonshuishoudens geldt een lage grens (€ 682,96 (2025)) en een hogere voor drie- of meer persoonshuishoudens (€ 731,93 (2025)).

3.3 Hiermee maken we snelheid en leggen we de uitwerking bij de markt neer.

De tender wordt op basis van de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten in de markt gezet. Daardoor maken we snelheid (we werken niet alles eerst tot de puntjes uit) en geven wij aan de markt de kans, een plan te maken waarin ze haar eigen kennis en kunde en innovaties kunnen toepassen en wordt vraag en aanbod op elkaar afgestemd. Bovendien vraagt het minder capaciteit van de eigen organisatie, omdat we de ontwikkelaar gaan faciliteren in plaats van zelf tijd en energie te steken in het opstellen van een stedenbouwkundig plan, participatietraject en planologische procedure.

4.1 Hiermee is de 30% sociaal gegarandeerd.

Door afspraken te maken met Domijn over de afname en de invulling, wordt de 30% sociaal gegarandeerd.

5.1 Hiermee krijgen we een partij die past bij de opgave.

Door de gunningscriteria zorgvuldig op te stellen, krijgen we een partij die past bij deze specifieke opgave, waarbij niet alleen prijs (grondbod) maar juist ook kwaliteit belangrijk is. Een partij die ervaring heeft met een samenwerking met een woningcorporatie en een partij die bij het ontwerp en de keuze van de doelgroep meedenkt over hoe invulling gegeven kan worden aan het thema 'ontmoeten'. Deze locatie vraagt om een goede inpassing (zowel stedenbouwkundig als architectonisch) in de omgeving. De selectie- en gunningscriteria zullen zodanig opgesteld worden, dat ze recht doen aan deze wens. Het grondbod moet marktconform zijn en moet de gemaakte gemeentelijke kosten dekken.

5.2 Hiermee krijgen we een partij, die recht doet aan ingeslagen participatieaanpak met de meedenkgroep en de buurt

De meedenkgroep is akkoord met de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de manier waarop we het proces vorm willen geven. Als gunningscriterium wordt de manier waarop de buurt betrokken wordt opgenomen. De marktpartij moet in de geest van het participatieplan van februari 2025 het participatietraject inrichten.

6.1 Hiermee informeren we de raad actief over de manier waarop we de grond willen verkopen en het project in ontwikkeling willen brengen.

Met een raadsinformatiebrief (bijlage 2) voorzien we in het op de hoogte houden van de raad over het vervolgproces.

Risico's

3.1 Het kan zijn dat er een onsuccesvolle tender volgt.

De kans bestaat dat geen of te weinig partijen zich melden of dat de geleverde kwaliteit tijdens de tender onvoldoende is, waardoor we niet komen tot grondverkoop. We moeten dan de stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden heroverwegen.

4.1 De Raad van Commissarissen van Woningcorporatie Domijn neemt een negatief investeringsbesluit en neemt geen woningen af.

Als Domijn niet mee wilt doen aan deze ontwikkeling, moet bekeken worden op welke wijze de 30% sociaal op deze locatie kan worden gerealiseerd. We kunnen dat dan opleggen in de tender en toestaan dat een andere partij deze 30% realiseert. Een andere mogelijkheid is dat we de programmatische randvoorwaarden opnieuw beschouwen.

Vervolgproces en uitvoeringsaspecten

De komende periode starten wij met het opstellen van de tenderdocumenten, waarna begin 2026 de tender gestart kan worden met het zoeken naar een ontwikkelaar (na goedkeuring van de RvC van Domijn). Uiterlijk in het derde kwartaal van 2026 is de marktpartij bekend, die de plannen gaat uitwerken. Eind 2026 ligt er dan een uitgewerkt plan waarvoor in 2027 de planologisch procedure gestart kan worden.

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden, september 2025

2. Raadsinformatiebrief Herontwikkeling locatie Holthuizen