

Participatieverslag

HARTGERINK HAAKSBERGEN

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam	Participatieverslag Hartgerink Haaksbergen
Plantype	Participatieverslag
Status	Definitief
Datum	8 mei 2025
Projectnummer	25AF005
Opdrachtgever	Koopmans Projecten B.V., Hagemeier Vastgoed B.V. en Raedthuys Vastgoed B.V.
Opsteller	Ad Fontem Ruimtelijk Advies Stationsstraat 37 7622 LW Borne

074 255 7020

info@ad-fontem.nl

www.ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Inhoudsopgave

01 AANLEIDING 1

01.1 Aanleiding 1

01.2 Leeswijzer 1

02 INRICHTING PARTICIPATIEPROCES 2

02.1 Gemeente Haaksbergen Beleidsnota participatie, ook voor Omgevingswet 2

02.2 Ad Fontem Participatietool 2

02.3 Werkvormen 3

03 UITVOERING PARTICIPATIE 5

03.1 1-op-1 gesprekken 5

03.2 informatieavond met stands 7

03.3 Welke informatie is verzameld? 8

04 BIJLAGEN 10

01 AANLEIDING

01.1 Aanleiding

Dit project is tot stand gekomen omdat de initiatiefnemers (Koopmans Projecten B.V., Raedthuys Vastgoed B.V. en Hagemeier Vastgoed B.V.) voornemens zijn om het terrein waar nu nog autobedrijf Hartgerink is gevestigd te herontwikkelen. Het slopen van het autobedrijf met tankstation en herontwikkeling hebben impact op de omgeving. De initiatiefnemers zijn voornemens het plangebied te herontwikkelen als een woningbouwlocatie. Op deze woningbouwlocatie worden 3 appartementengebouwen gerealiseerd, met circa 60 appartementen waarvan 40 woon-zorgappartementen. Twee appartementengebouwen worden drie laags en één appartementengebouw wordt drie laags met een accent op de vierde laag.

Vanaf 1 januari 2024 is het verplicht om bij elke vergunningplichtige ruimtelijke ontwikkeling een participatietraject uit te voeren, echter blijft elk traject maatwerk. Daarom is een participatieplan (bijgevoegd in bijlage 1) voor deze ontwikkeling opgesteld, in onderstaand verslag zal de uitvoering van dit plan worden beschreven.

01.2 Leeswijzer

Dit participatieverslag kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 1 is de aanleiding omschreven. In hoofdstuk 2 wordt het participatiebeleid van de gemeente Haaksbergen beschreven, de Ad Fontem Participatietool wordt beschreven en wordt ingegaan op de gekozen werkvormen. In hoofdstuk 3 wordt de uitvoering van het participatieproces omschreven. In hoofdstuk 4 wordt een lijst van de bijlagen weergegeven.

02 INRICHTING PARTICIPATIEPROCES

02.1 Gemeente Haaksbergen Beleidsnota participatie, ook voor Omgevingswet

In de beleidsnota 'Participatie, ook voor Omgevingswet', wordt aangegeven dat in Haaksbergen niet langs elkaar wordt geleefd, maar dat er oog is voor elkaar. Noaberschap is belangrijk in de gemeente Haaksbergen. Mensen helpen elkaar als dat nodig is en zijn betrokken bij hun omgeving. De gemeente Haaksbergen heeft de samenleving nodig om deze omgeving mooi, schoon, veilig en gezond te houden. En vice versa. Daarom is het belangrijk om bij het maken van plannen of beleid belanghebbenden in een vroeg stadium te betrekken. Dit zodat alle beschikbare informatie en kennis wordt meegenomen, plannen en beleid beter worden en de uiteindelijke afweging door bestuur of gemeenteraad wordt verbeterd. Hierbij kan het betrekken van belanghebbenden op verschillende manieren plaatsvinden.

De gemeente Haaksbergen onderscheidt binnen het participatieproces twee soorten van participatie:

1. Inwonersparticipatie: waarbij de gemeente, inwoners, bedrijven en/of instellingen uitnodigt om een bijdrage te leveren aan het opstellen en/of uitvoeren van beleid en projecten.
2. Overheidsparticipatie: waarbij het initiatief vanuit de samenleving komt, meer ondersteuning vanuit de gemeente nodig is.

Binnen deze participatievormen laat de gemeente Haaksbergen ruimte om maatwerk toe te passen. Dit kan bijvoorbeeld worden beschreven in een participatieplan.

Planspecifiek

In voorliggende situatie is sprake van inwonersparticipatie. Omdat het hier een particulier initiatief betreft dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor het participatietraject. Dit hebben de initiatiefnemers gedaan door een participatieplan voor deze ontwikkeling op te stellen.

02.2 Ad Fontem Participatietool

Bij het opstellen van het participatieplan is gebruik gemaakt van de Ad Fontem participatietool. Deze tool levert maatwerk om het participatietraject in te richten. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de impact die de nieuwe ontwikkeling heeft op de omgeving en wordt een inschatting gemaakt wat de speelruimte is binnen die ontwikkeling.

Impact

In het ruimtelijk domein zijn ‘simpele’ ontwikkelingen bijna niet meer te vinden. Een ruimtelijke ontwikkeling wordt bij deze inschatting niet alleen geanalyseerd aan de hand van de ruimtelijke impact, maar ook op de impact op maatschappelijk en sociaaleconomisch vlak.

Speelruimte

Speelruimte is in definitie ‘de ruimte die er is om een plan op onderdelen te wijzigen’. Die speelruimte wordt in overleg met de initiatiefnemer bepaald en is mede afhankelijk van de uitwerking van de plannen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling aan de Albert Cuyplaan 58 te Haaksbergen schatten wij qua impact in als ‘Gemiddeld’. Aan de ene kant zorgt het slopen van de autogarage en voorliggend tankstation voor een milieutechnische verbetering voor de omwonenden. Aan de andere kant heeft de voorgenomen ontwikkeling van de drie appartementencomplexen, waarvan twee gebouwen met drie lagen en één gebouw met drie lagen en een accent een impact op de omgeving. Verwacht wordt dat omwonenden aan zullen geven dat er meer sprake is van inkijk, tevens wordt wellicht ook aangegeven dat hun uitzicht veranderd. Voor de inschatting van de impact is de component ‘zorg’ ook van belang. In het huidige voorstel wordt open gehouden wat voor soort woonzorgappartementen op de locatie komen.

De speelruimte wordt als gemiddeld ingeschat, gezien de planfase van het project. Hierbij kan met name gedacht worden aan de manier waarop de erfafscheiding wordt geregeld, hoe ramen gesitueerd zijn en dergelijke.

02.3 Werkvormen

Op basis van de Participatietool is in het Participatieplan ‘Hartgerink’ voorgesteld om gebruik te maken van de volgende twee werkvormen:

1. 1-op-1 gesprekken
2. Informatieavond met stands

02.3.1 1-op-1 gesprekken

De 1-op-1 gesprekken zijn gesprekken waarin nog geen plan wordt getoond, maar waar blanco wordt gesproken over de mogelijke verwachtingen van de directe belanghebbenden. Op deze manier kunnen eerste zorgen worden geuit en worden alvast de eerste knelpunten opgehaald. Op deze manier kan de informatieavond met stands op een dergelijke manier worden ingericht, die aansluit bij wat speelt in de buurt.

In eerste instantie (zoals ook voorgesteld in het participatieplan) was het voornemen om de 1-op-1 gesprekken uit te voeren bij vijf adressen, zoals weergegeven in figuur 2.1. Voorliggend voorstel voor de opzet en het aantal 1-op-1 gesprekken is gepresenteerd aan de gemeente Haaksbergen en wijkraad Zienesch-Wolferink. Zowel de gemeente als de wijkraad adviseerden het aantal adressen voor de 1-op-1 gesprekken verder uit te breiden. Op advies van de gemeente en wijkraad zijn het aantal genodigden voor de 1-op-1 gesprekken uitgebreid naar 12 adressen. In figuur 2.2 wordt het uitgebreide aantal genodigden weergegeven.



FIGUUR 2.1 – OORSPRONKELIJKE INSCHATTING AANTAL GENODIGDEN (BRON: OMGEVINGSLOKET)



FIGUUR 2.2 – UITEINDELIJKE AANTAL GENODIGDEN NA ADVIES GEMEENTE EN WIJKRAAD (BRON: OMGEVINGSLOKET)

02.3.2 Informatieavond met stands

Tijdens de informatieavond met stands worden diverse korte presentaties gegeven. Hierbij is het doel om de participatieadviseurs over het proces, de gemeente over het beleid waaraan voldaan moet worden en de architect over het ontwerp en de stedenbouwkundige invulling te laten spreken. Op deze manier kan in een korte tijd inzicht worden gegeven in de voorgenomen ontwikkeling en kunnen diverse knelpunten, opgehaald tijdens de 1-op-1 gesprekken, worden besproken. Na een korte plenaire vragenronde, worden de stands opgezet. Bij diverse stands krijgen de belanghebbenden de mogelijkheid om zowel positieve als negatieve feedback te uiten. Ten slotte kunnen belanghebbenden op het reactieformulier vragen, opmerkingen en advies voor de initiatiefnemers achterlaten.

03 UITVOERING PARTICIPATIE

Nu het participatieproces is vormgegeven is het van belang dat de werkvormen ook verder worden uitgevoerd. Er is voor gekozen om de werkvormen kort achter elkaar uit te voeren. Dit zodat de informatie die is gegeven tijdens de 1-op-1 gesprekken niet een eigen leven zouden gaan leiden in de buurt. In onderstaande paragrafen wordt een korte uiteenzetting gegeven van het proces van de uitvoering en worden de uitkomsten opgesomd.

03.1 1-op-1 gesprekken

Op 7, 8 en 9 april 2025 hebben de 1-op-1 gesprekken plaatsgevonden. Om de diverse adressen uit te nodigen is naar ieder adres een brief verzonden. In deze brief is beschreven wat het doel is van het 1-op-1 gesprek en kon men een datum voor een gesprek plannen. Bij de uitnodiging is ervoor gekozen om af te spreken bij de belanghebbenden thuis. Hierdoor blijft het toegankelijk en worden de belanghebbenden zoveel mogelijk ontlast. Op deze uitnodiging hebben 9 adressen gereageerd en zijn 8 1-op-1 gesprekken gevoerd (1 gesprek werd gedaan met 2 adressen, dit op eigen verzoek).

Tijdens de 1-op-1 gesprekken werden geen ontwerpen getoond, maar werd de initiële ontwikkeling besproken. Uitgangspunten hierbij waren:

- Circa 60 appartementen verdeeld over 3 blokken (waarvan 40 woon-/zorgappartementen) en 1 commerciële ruimte op de begane grond;
- Doelgroep van de zorgwoningen;
- Woonzorg in de breedste zin van het woord, waarbij de voorkeur ligt op ouderenzorg;
- Er is draagvlak voor het plan binnen de gemeente Haaksbergen;
- De verdeling van de diverse appartementen op basis van de Woondeal Twente.

Ook werd aangegeven waar de blokken ongeveer worden gepositioneerd.

Op 7, 8 en 9 april 2025 werden de gesprekken gevoerd met de diverse belanghebbenden. Tijdens die gesprekken was er over het algemeen wel een rode draad. Ze vonden het een hele verandering, maar ook werd aangegeven dat invulling met woningbouw een logische keuze is. Op dit moment is de huidige bebouwing van Hartgerink ook de erfafscheiding met omwonenden die een hogere hoogte heeft dan een traditionele erfafscheiding met een schutting. De aanwonenden gaven aan veel waarde te hechten aan de hoogte die de erfafscheiding nu heeft en zouden graag zien dat de huidige muren behouden kunnen blijven. Dit speelde met name bij aanwonenden woonachtig aan de Goorsestraat en Beatrixstraat. Bij de bewoners van de Adriaan van Ostadestraat en Albert Cuyplaan speelde dit gedeeltelijk, maar is de erfafscheiding met het terrein van Hartgerink op een andere manier geregeld en verschilt de situatie ook ten opzichte van de Goorsestraat en Beatrixstraat.

Verder werd over de zorgcomponent van het plan door een aantal aanwonenden de wens uitgesproken niet te zware zorg te willen op deze locatie, maar meer nadruk op wonen. Daarnaast werden de volgende onderwerpen aangesneden:

- Huidige parkeerkelder Hartgerink, blijft deze behouden?
- Privacy en inkijk, waar zijn de ramen en balkons gesitueerd?
- Hoe is het parkeren op eigen terrein geregeld?
- Woondeal, hoe wordt de woondeal bij dit plan toegepast?
- Fietspad, deze wordt gemist aan de zijde van Albert Cuyplaan.
- Waar is het groen en water gesitueerd.
- Wat is de doorlooptijd van de sloop en het plan?
- De wens voor een algemeen contactpersoon gedurende het planproces.

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat de 1-op-1 gesprekken door de belanghebbenden als prettig werd ervaren. De belanghebbenden vonden het fijn dat de mogelijkheid werd geboden voorafgaand aan de informatieavond. In bijlage 2 zijn de notulen van de 1-op-1 gesprekken opgenomen.

03.2 informatieavond met stands

Op 22 april 2025 werd de informatieavond gehouden. Voor de informatieavond is een brede groep aan belanghebbenden uitgenodigd. De uitnodigingen zijn net zoals bij de 1-op-1 gesprekken per brief verstuurd. In onderstaand figuur wordt weergegeven welke adressen een uitnodiging hebben ontvangen.



FIGUUR 3.3 – WEERGAVE AANTAL GENODIGDEN INFORMATIEAVOND (BRON: GOOGLE MAPS)

Tijdens de informatieavond is ervoor gekozen om een drietal korte presentaties te geven. De presentaties werden gegeven door Ad Fontem (opzet en doel van de avond), gemeente Haaksbergen (rol van de gemeente in het traject en bij welk beleid wordt aangesloten) en de architect (stedenbouwkundige invulling, presentatie van het ontwerp en toelichting waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt). In bijlage 3 zijn de diverse presentaties bijgevoegd. Na de presentaties was er een korte plenaire mogelijkheid voor het stellen van vragen.

Na deze vragenronde werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om verdere vragen te stellen bij de volgende stands:

- Ontwikkelaars
- Gemeente Haaksbergen
- Architecten VOORMORGEN
- Landschapsarchitect ODIN

Hierbij was er ook de gelegenheid om via een reactieformulier te reageren met vragen, advies en opmerkingen. Ook werd met het reactieformulier de mogelijkheid geboden om de presentatie en het verslag van de avond toegezonden te krijgen. Het reactieformulier is 29 keer ingevuld, waarvan 14x advies of opmerking is aangegeven en bij 15 formulieren is alleen ingevuld dat deze bewoners op de hoogte gehouden willen worden van het plan.

Tijdens zowel de plenaire vragenronde als bij de diverse stands en de reactieformulieren werden vrijwel dezelfde onderwerpen aangekaart, als die tijdens de 1-op-1 gesprekken zijn opgehaald. Hierbij kwamen met name de erfafscheidingen, invulling van de zorgcomponent en inkijk/privacy aan de orde. Het onderwerp van het fietspad kwam tijdens de avond breder naar voren. Over het algemeen waren de aanwezigen positief over het voorgenomen ontwerp.

Tijdens de informatieavond geven de ontwikkelaars aan in gesprek te willen gaan met de omwonenden over het mogelijk behoud van de erfafscheiding of mogelijke alternatieven daarvoor. De ontwikkelaars zijn voornemens samen met de architect en de belanghebbenden (van zowel Goorsestraat/Beatrixstraat, als de Adriaan van Ostadestraat) te kijken op welke manier de erfafscheiding op een zodanig manier kan worden ingericht, dat dit voor iedereen wenselijk is. Deze gesprekken zullen in de nabije toekomst worden gevoerd. De manier van inrichten van de erfafscheiding moet bekend zijn voordat tot sloop van het pand wordt overgegaan.

03.3 Welke informatie is verzameld?

Tijdens de 1-op-1 gesprekken en informatieavond is de volgende informatie opgehaald:

- Wat gaat er gebeuren met de erfafscheiding?
- Wat voor soort zorg komt in de woonzorgappartementen?
- Op welke manier wordt rekening gehouden met privacy en inkijk?
- Wordt het parkeren op eigen terrein gefaciliteerd?
- Er werden diverse malen zorgen geuit over op welke manier de fietsontsluiting zal worden geregeld, dit omdat er geen fietspad aanwezig is bij Hartgerink (Albert Cuyplaan).
- Wat is de doorlooptijd van de ontwikkeling en wanneer wordt gesloopt?
- Op welke manier wordt groen ingepast in het plangebied?
- Blijft de huidige parkeerkelder van Hartgerink gehandhaafd?
- Is er een algemeen contactpersoon voor vragen later in de uitvoering van het plan?

Wat is er gedaan met de opgehaalde informatie tijdens de informatieavond en wat zijn nog verdere aandachtspunten?

- Samen met de belanghebbenden die de erfafscheiding delen met Hartgerink wordt een moment georganiseerd om tot een gezamenlijke oplossing te komen. Hierbij werd tijdens de informatieavond als aandachtspunt nog meegegeven het huidige hoogteverschil tussen het perceel van Hartgerink en aangrenzende percelen;
- Tijdens de informatieavond kon nog geen uitsluitsel gegeven worden over de soort zorg. Wel is aangegeven dat de aangegeven 'niet gewenste' groepen niet de directe voorkeur geniet. Dit blijft echter afhankelijk van de markt;
- Tijdens de informatieavond is aangegeven dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost en dat de parkeergarage van Hartgerink niet behouden kan worden;
- Tijdens de informatieavond heeft de gemeente een optie gegeven voor een betere fietsontsluiting voor de woningen gelegen aan de Adriaan van Ostadestraat en Albert Cuyplaan. Tijdens de avond gaven aanwezigen aan dat zij twijfels hebben bij deze oplossing;
- Qua tijdspad is voor de sloop concreet aangegeven dat de verwachting is dat gestart kan worden in het begin van oktober 2025. Voor start bouw van de appartementen is als streefperiode het vierde kwartaal van 2026 aangegeven;
- Qua informatievoorziening is tijdens de informatieavond door de ontwikkelaars aangegeven dat belanghebbenden op de hoogte worden gehouden van de sloop en voortgang van het proces. Tevens hebben zij tijdens de informatieavond een algemeen mailadres voor vragen aangegeven. Bij het versturen van de presentaties is deze nogmaals expliciet in de mail genoemd;
- De inpassing van het groen is door de architect weergegeven in de presentatie. Tevens was er bij de stands ook de mogelijkheid om met de landschapsarchitect te spreken over de inpassing van het groen, maar ook over de mogelijke wateroverlast en waterhuishouding vanwege de hoogteverschillen tussen het perceel van Hartgerink en de aangrenzende percelen.

04 BIJLAGEN

Bijlage 1 – Participatieplan

Bijlage 2 – Notulen 1-op-1 gesprekken

Bijlage 3 – Diverse presentaties informatieavond

Bijlage 4 – Verslag informatieavond 22 april 2025

Bijlage 5 – Ingescande reactieformulieren (geanonimiseerd)

Participatieplan



Herontwikkeling locatie Hartgerink, Albert Cuijpstraat 58, Haaksbergen

Versie: maart 2025

SamenHaaksbergen
Denk mee & doe mee

Inleiding

De ontwikkeling waarop dit participatieplan betrekking heeft betrekking op de herontwikkeling van het terrein garagebedrijf Hartgerink in Haaksbergen met woningbouw en zorg. De begrenzing van het gebied betreft het huidige perceel van garagebedrijf Hartgerink aan de Albert Cuyplaan 58.

Aanleiding

Garagebedrijf Hartgerink heeft besloten haar bedrijf te stoppen. Dit betekent dat er kansen liggen om de locatie te her ontwikkelen. Om die reden is het terrein door ons aangekocht. Hierbij hebben wij aan de gemeente voorgesteld om het terrein te her ontwikkelen met woningbouw en zorg. Dit is een invulling met drie afzonderlijke gebouwen. Deze invulling sluit goed aan bij het omliggende gebied dat voornamelijk uit woningbouw bestaat.

Wat is eraan voorafgegaan?

Het ontwikkelen van een voormalig terrein met een garagebedrijf is kostbaar, dit maakt dat er een bepaald programma nodig is om de ontwikkeling van deze locatie financieel haalbaar te maken. Vanuit dit programma is bekeken wat een haalbaar programma op deze locatie is. Hieruit is naar voren gekomen dat er ca. 55-60 woningen nodig zijn.

Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundige verkenning, waarbij afstemming met de gemeente is gezocht. Dit heeft geleid tot een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp, die wij willen voorleggen aan de omgeving.

Zijn er al eerdere bekendmakingen, gesprekken geweest of is er al correspondentie geweest over?

Er zijn nog geen bekendmakingen of gesprekken geweest met omwonenden.

Doel

Wat is de sociaal/ maatschappelijk en economische verwachte impact van dit onderwerp?

Voor het bepalen van het participatietraject hebben wij gebruik gemaakt van de ‘Ad Fontem Participatietool’ (zie bijlage 1). Deze analyseert de impact en speelruimte van een ontwikkeling. Op basis van die tool schatten wij de voorgenomen ontwikkeling qua impact in als ‘Gemiddeld’. Aan de ene kant zorgt het slopen van de autogarage en voorliggend

tankstation voor een milieutechnische verbetering voor de omwonenden. Aan de andere kant kunnen omwonenden bij een invulling van het gebied met drie gebouwen aangeven dat zij onder andere meer inkijk en verandering van uitzicht zullen ervaren.

Voor de inschatting van de impact is de component ‘zorg’ ook van belang. Op dit moment is nog open welke zorgwoningen hier komen. Afhankelijk van de doelgroep kan de impact ‘hoog’ zijn. Echter op dit aspect willen wij omwonenden mee laten denken, waarbij onze voorkeur ligt bij de ouderenzorg. Hiermee schatten wij dan ook in dat de impact ‘gemiddeld’ zal zijn.

Doordat omwonenden mee laten denken over de zorgcomponent bieden wij omwonenden speelruimte. Ten aanzien van de invulling met de bebouwing hebben wij over de stedenbouwkundige invulling afstemming gehad met de gemeente. Ten aanzien van dit aspect is er weinig speelruimte.

Wat wil je bereiken vanaf ‘dit moment’ naar de toekomst.
Met de participatie willen wij draagvlak creëren voor de ontwikkeling van woningbouw met een zorgcomponent op de voormalige locatie van garage Hartgerink. Op basis van de Woonvisie Goed Wonen blijkt dat er zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningbouw is. Er is vooral behoefte aan nul treden woningen. Eveneens wordt er een bijdrage geleverd aan de Woonzorgvisie van de gemeente Haaksbergen. Ons is bekend dat de ontwikkeling van concepten voor zorg in Haaksbergen ingewikkeld kunnen liggen, naar aanleiding van de casus van Beschermd Wonen voor de Brem. Door omwonenden mee te raadplegen over de invulling van de zorgcomponent willen wij draagvlak realiseren.

Keuze participatietrede(s)

Waarover ga je in gesprek met belanghebbenden?
Over de ontwikkeling van de locatie Hartgerink met woningbouw en zorgwoningen. Met het plan leveren wij een bijdrage aan de doelstellingen van de gemeente.

Wie wil je benaderen? Wie zijn je belanghebbenden/stakeholders/betrokkenen?
Wij willen de direct omwonenden benaderen. Omdat de omgeving nog weinig weet over de invulling weet, willen we in eerste instantie met de direct omwonenden één-op-één gesprekken voeren. Zij zijn direct belanghebbend en voor ons is het daarom van belang om te weten hoe zij tegenover de voorgenomen invulling staan. Op basis van die info willen wij ons voorbereiden op de daarna te houden informatieavond/inloopbijeenkomst.

Eén op één gesprekken

Met de direct belanghebbenden (5) willen wij een één op één gesprek voeren aan de hand van een nog op te stellen leidraad. Bedoeling is dat er nog geen uitgewerkt plan wordt neergelegd. Wel willen wij aangeven dat er plannen zijn voor een herontwikkeling met woningbouw en zorg in drie gebouwen. Omwonenden zullen hiervoor uitgenodigd worden middels een bief. Door die gesprekken willen wij nagaan waar voor de direct omwonenden vraagpunten liggen.

In onderstaande figuur staat een weergave van de percelen die wij als direct belanghebbend zien.



Informatieavond/Inloopavond

Als vervolgstap willen wij een inloopbijeenkomst/informatieavond voor een bredere groep van omwonenden organiseren. Hiervoor worden omwonenden middels een brief uitgenodigd. De vorm van de avond is mede afhankelijk van de opbrengsten van de één-op-één gesprekken Tijdens die inloopavond dan wel informatieavond zullen de plannen met de gewenste ontwikkeling voor het gebied worden toegelicht. Hierbij willen wij ook reacties van de buurt ophalen met name op de zorgcomponent die nu wordt voorzien. Dit concept moet nog

aangeboden worden aan zorgaanbieders en hier is nog vrijheid voor invulling van de doelgroep.

Van de avond zal een verslag worden opgesteld. In dit verslag zal ook weergegeven worden hoe met de opbrengsten van de avond gedurende het vervolgproces verder wordt gegaan.

Rol

Bij de participatie met omwonden gaan wij voor wat betreft de participatieladder uit van trede 1 ‘informeren’ en trede 2 ‘raadplegen’. Enerzijds zullen wij informatie geven over het project. Daarnaast willen wij de omgeving raadplegen over het zorgconcept.



Wat is de planning?

Het plan Hartgerink bevindt zich in de initiatieffase. Na de inloopavond/informatieavond zal door ons een afweging gemaakt worden hoe met het ingebrachte uit deze avond wordt omgegaan. Afhankelijk daarvan wordt door ons ook een afweging gemaakt over het vervolg van het participatietraject.

Ten aanzien van het project is de planning als volgt:

- Uitwerking middels een startvoorstel voorleggen aan het college en commissie Ruimte Q2 2025
- Voorbereiden ruimtelijke procedure en start ruimtelijke procedure Q3 – Q4 2025

AGENDA VERGADERING

Locatie: Hartgerink Haaksbergen

Datum: 7, 8 en 9 april 2025

Aanwezig: Diverse directe belanghebbenden

Opening gesprek 1

[redacted] opent het gesprek met een korte introductie over wie is Ad Fontem, welke rol vervullen wij binnen het proces en wie zijn wij. In het kort zijn tijdens het gesprek de volgende punten aangedragen bij adres 1 ([redacted]

- Erfafscheiding
- Zorg (wat voor soort zorg komt er?)
- Inkijk/privacy
- Ruimte voor parkeerplaatsen/blijft de parkeerkelder
- Mogelijke problemen met het stroom

Notulen:

Erfafscheiding	Tijdens het gesprek werd als eerste het punt van de erfafscheiding aangesneden. De bewoners vonden het belangrijk dat tijdens de informatieavond werd verteld wat de mogelijkheden zijn. Zij zouden het niet erg vinden als de muur weggaat, maar willen wel graag duidelijkheid wat hier dan voor in de plaats komt. Bij sloop van de muur vinden zij het van belang dat er gelijk een vervangende erfafscheiding komt, zodat er geen vrije aanloop naar hun tuin kan komen. Ook vragen zij zich af wie moet betalen als de erfafscheiding niet kan blijven staan, dit omdat de bewoners 21 meter aan muur van Hartgerink hebben als erfafscheiding.

	Ten slotte zouden zij bij een nieuwe muur de toevoeging van groen op prijs stellen (dit geldt eigenlijk voor het gehele plangebied).
Zorg	Zij vinden het niet erg dat er nog bekendheid heerst over welke zorgpartij erin komt. De bewoners vinden het een mooi idee dat er woon-zorg komt.
Inkijk	Belangrijk dat inkijk voorkomen wordt op de tuin, dit ging bij hen dan vooral om de inkijk vanaf de vierde laag. Hierbij gaven zij als voorbeeld de apotheek, waarbij dit goed opgelost is. Hoog opgemetselde muren zodat, als iemand zit niet over de muur gekeken kan worden (vonden zij een goed initiatief).
Sloop	Een klein inkijkje in de doorlooptijd, liefst als het dan leeg komt, dan zo snel mogelijk slopen. Dit gaat dan vooral om een veiligheidskwestie, wat als het lang leeg blijft, dan roept dit vandalisme op.
Ruimte voor parkeerplaatsen	Is er genoeg ruimte voor parkeerplaatsen binnen het plangebied? - Aansluitend waar komen deze parkeerplaatsen en kan de parkeergarage mogelijk behouden blijven
Problemen met het stroom	Bewoners gaven aan dat zij al problemen hebben met het stroom. Momenteel kunnen zij al niet de wasmachine, droger en oven tegelijk aan hebben door het grote verbruik op het netwerk. Op welke manier gaat dit voor de ontwikkeling van Hartgerink geregeld worden? Belangrijk aandachtspunt.

Opening gesprek 2

[redacted] opent het gesprek met een korte introductie over wie is Ad Fontem, welke rol vervullen wij binnen het proces en wie zijn wij. In het kort zijn tijdens het gesprek de volgende punten aangedragen bij adres 2 ([redacted])

- Erfafscheiding
- Groen – aansluitend wateroverlast
- Zorg (wat voor soort zorg komt er?)
- Inkijk/privacy
- Ruimte voor parkeerplaatsen/blijft de parkeerkelder

Notulen:

Erfafscheiding	De bewoners gaven aan dat over de erfafscheiding te praten viel. Het bovenste houten gedeelte (soort schutting) zou eraf kunnen, maar zij willen de muur heel graag laten staan. Dit omdat zij aan het renoveren zijn en de muur belangrijk is voor groen.
Groen en wateroverlast	Op welke manier wordt het plangebied ingericht? Komt er veel groen in het plangebied? Bewoners gaven aan dat op de rotonde (aan de kant van de Hengelosestraat) bij hoosbuien wateroverlast is. Graag zouden ze inzicht krijgen op welke manier het plangebied wordt ingericht en hoe met wateroverlast wordt omgegaan.
Derde laag	Op welke manier wordt qua lagen geteld? Wordt geteld vanaf de parkeergarage en dan drie lagen, dit kan veel invloed hebben op hoe hoog het uiteindelijke gebouw (wegkant) wordt.
Privacy	Op welke plek worden de balkons gesitueerd, is er dan last van inkijk? Bewoners hebben een jacuzzi en kleine kinderen die veel in de tuin zijn, graag de privacy behouden in de eigen tuin.
Ruimte voor parkeerplaatsen	Is er genoeg ruimte voor parkeerplaatsen binnen het plangebied? En hoe wordt de verkeersstroom afgewikkeld? Zij zouden graag een klein stukje van de grond willen kopen naast de woning aan de zijde va Hartgerink,

	zodat de man daar een busje naar kan zetten van hem. Werd opgegooid als suggestie.
Zorg	Staan welwillend tegenover zorg, alleen niet welwillend over tegen psychische klachten.

Opening gesprek 3

[redacted] opent het gesprek met een korte introductie over wie is Ad Fontem, welke rol vervullen wij binnen het proces en wie zijn wij. In het kort zijn tijdens het gesprek de volgende punten aangedragen bij adres 3 ([redacted])

- Erfafscheiding (op welke manier wordt dit ingericht?)
- Inkijk/privacy
- Financiële haalbaarheid, stukje inzicht in het voorproces
- Verkeersstroom
- Sloop

Notulen:

Erfafscheiding	Tijdens het gesprek werd als eerste het punt de erfafscheiding aangesneden. De bewoners vinden het belangrijk dat tijdens de informatieavond verteld wordt wat de mogelijkheden zijn. Voor de bewoners is behoud van de erfafscheiding essentieel. Dit omdat de bewoner een eigen bedrijf heeft en het niet zo kan zijn dat de honden als ze in de tuin lopen, zomaar weg lopen. De muur loopt nu niet helemaal gelijk (aan de voorkant gesitueerd aan de [redacted] hoger), zij staan ook welwillend tegenover het doortrekken van deze hoogte.
Inkijk	Het hoofdonderwerp van het gesprek. De bewoners gaven aan dat zij tijdens de informatieavond graag willen zien hoever de gebouwen afstaan van de huidige muur, dit omdat zij erg bang zijn voor geen inkijk willen in de tuin, waardoor zij de vrijheid in hun tuin verliezen. Graag zouden zij de blinde kant (gallerijen etc.) aan de kant van de zijn tuin willen hebben.
Financiële haalbaarheid, stukje inzicht in het proces	Waarom is er gekozen voor drie gebouwen met rond de 55/60 appartementen en niet voor bijvoorbeeld een klein gedeelte met rijtjeswoningen? - Vooral zouden zij het fijn vinden als er een inzicht kan worden gegeven in op welke manier

	de keuzes zijn gemaakt. Wat is het voortraject geweest.
Verkeersstroom	Op welke manier wordt de verkeersstroom ingericht? - Gaat dan om de ontsluiting binnen het plangebied.
Sloop	Hoe lang gaat het duren? Wat zijn dan de consequenties voor ons als bewoners. Zie ook het punt bij 'Erfafscheiding' over de honden die mogelijk kunnen weglopen.

Opening gesprek 4

[redacted] opent het gesprek met een korte introductie over wie is Ad Fontem, welke rol vervullen wij binnen het proces en wie zijn wij. In het kort zijn tijdens het gesprek de volgende punten aangedragen bij adres 4 ([redacted] op 15 april nieuwe bewoners van [redacted])

- Erfafscheiding (coniferen deels en muur deels)
- Architectonische stijl gebouwen
- Parkeren

Notulen:

Erfafscheiding - Coniferen	Tijdens het gesprek werd al eerste het punt van de erfafscheiding aangesneden. De bewoners zijn voornemens om de tuin te renoveren. Bij de renovatie van de tuin is het belangrijk dat zij weten wat er met de coniferen gebeurt. Tijdens het gesprek werd aangegeven dat de toekomstige bewoners het liefst hebben dat de coniferen worden verwijderd. De toekomstige bewoners zijn voornemens om aan de achterkant van het perceel een overkapping te plaatsen. De coniferen (op de grond van Hartgerink) zijn een probleem in verband met een mogelijke verzakking van de grond wanneer ze later worden verwijderd. Voor de toekomstige bewoners hangt en staat de renovatie van de tuin met een antwoord of de coniferen verwijderd kunnen worden.
Erfafscheiding - Muur	Daarna is aangegeven dat de toekomstige bewoners ook een deel van de muur als erfafscheiding hebben. Hierover gaven zij aan, dat in de beste scenario de muur gehandhaafd blijft. Tevens gaan ze aan dat het geen groot probleem zal zijn wanneer een andere muur wordt gerealiseerd (of een andere vorm van erfafscheiding).
Architectonische stijl	Tijdens het gesprek werd aangegeven dat het tijdens de informatieavond mooi zal zijn, als de architectonische stijl van de gebouwen wordt getoond. Aansluitend kwam de vraag of er galerijen worden gerealiseerd. Wat zouden de galerijen betekenen voor de blinde gevels?

Parkeren	Graag zien zij een uitleg over de parkeernormen en op welke manier deze op het perceel worden gerealiseerd
Overig	Verder hadden de toekomstige bewoners opmerkingen over het aantal bouwlagen of het type zorg dat gesitueerd wordt in de gebouwen.

Opening gesprek 5

[redacted] opent het gesprek met een korte introductie over wie is Ad Fontem, welke rol vervullen wij binnen het proces en wie zijn wij. In het kort zijn tijdens het gesprek de volgende punten aangedragen bij adres 5 ([redacted])

- Aantal woningen
- Wat voor soort doelgroepen?
- Erfafscheiding
- Parkeerkelder en consequenties

Notulen:

Aantal woningen	Tijdens het gesprek werd als eerste punt het aantal woning aangesneden. Er wordt geconstateerd dat zij dit best veel vonden. Ook gaven de bewoners aan het een prettig idee te vinden dat op deze plek geen 'dure villa's' komen, maar dat iets wordt gedaan voor doelgroepen die een woning nodig hebben. Gevraagd wordt hoe de verdeling van de 30-40-30 regel wordt toegepast, is er bijvoorbeeld een groter deel betaalbaar?
Wat voor soort doelgroepen?	Bij dit punt hebben wij aangegeven dat ontwikkelaars een voorkeur hebbe voor het vestigen van ouderenzorg, maar dat over het totaal van de woningen naar een mix van ouderen en jongeren wordt gestreefd. Hierop werd aangegeven dat een mix de voorkeur had, omdat de bewoners vonden dat er meer voor jongeren gebouwd moet worden. Over het onderwerp soort doelgroepen/zorg werden ook nog de volgende vragen gesteld? - Welke zorg zal het ongeveer worden? In hoeverre ligt de nadruk op de zorgcomponent, dan wel ligt de nadruk meer op het wonen? - Hoe is dit zo tot stand gekomen? Tevens werd aangegeven dat een verdere specificering hierin gewenst is. Verslaafden zorg heeft voor hen geen voorkeur

Erfafscheiding	Wat gaat er gebeuren met de coniferen bij de erfafscheiding? Wordt dit open bij de sloop of niet? Graag zien de bewoners een uitleg over wat er gaat gebeuren tijdens de sloop en vooral ook na de sloop.
Privacy/inkijk	Gevraag wordt of de huidige parkeerkelder behouden blijft in de nieuwe plannen. Hierop is aangegeven dat dit momenteel in onderzoek is. Indien de parkeerkelder blijft staan vragen zij zich af wat de consequenties voor de hoogte van het gebouw zijn, komen dan boven op de parkeerkelder drie lagen met een accent? Wat betekent dit dan voor de hoogte van de andere twee panden. Graag zien zij ook een visualisatie met een inschatting van de hoogte. De bewoners vinden het lastig om hier een beeld bij te hebben. Aansluitend hieraan speelde de vraag wat de hoogte betekent voor de mogelijke inkijk door het toevoegen van de extra laag/lagen. Waar komen de blinde gevels en hoeveel ruimte zit er tussen de erfafscheiding en gebouwen? Een must is om de vrijheid in de achtertuin te behouden.
Overig	Een bewoner deelt een eerdere ervaring van een vriendin waarin door een ontwikkelaar tekeningen gewijzigd worden na het participatietraject, hierdoor is zij enigszins kritisch. Ten slotte zouden zij in een later stadium (na het participatietraject) een contactpersoon willen waar zij heen kunnen bellen met vragen of latere eventuele bezwaren.

Opening gesprek 6

[redacted]opent het gesprek met een korte introductie over wie is Ad Fontem, welke rol vervullen wij binnen het proces en wie zijn wij. In het kort zijn tijdens het gesprek de volgende punten aangedragen bij adres 6 ([redacted])

- Zorg
- Erfafscheiding
- Parkeren
- Tijdlijn van het proces (waar mogelijk)
- Warmtevoorzieningen

Notulen:

Zorg	Welke zorg wordt gesitueerd in de verschillende gebouwen. De bewoners vinden het lastig om aan te geven voor welke soort zorg zij voorkeur hebben. De bewoners vragen hier om een gedefinieerde uitleg wat de zorg precies gaat inhouden. Ligt de nadruk meer op de zorg of het zelfstandig wonen. - Een no-go is jongeren die afkicken Ook vragen zij zich af wat er gebeurd als er een zorgpartij wordt gevonden die de appartementen wil afnemen. Wat is dan het volgende scenario?
Erfafscheiding	Aan de achterkant van het perceel zijn een hek en coniferen aanwezig. De bewoners stellen de vraag wat er komt als de oude erfafscheiding (coniferen en hek met prikkeldraad) weggaat?
Parkeren	Graag zouden zij willen weten op welke plekken het parkeren wordt gesitueerd.
Architectonische stijl	Tijdens het gesprek gaven de bewoners aan dat zij graag zouden willen weten waar de blinde gevels zijn gesitueerd en waar precies de gebouwen worden gesitueerd. Zij hopen namelijk het vrije zicht te houden vanaf hun tuin. Verder gaven de bewoners aan graag te weten of er bergingen worden gerealiseerd en als dit wordt gerealiseerd of deze binnen de drie gebouwen of op een aparte locatie op het terrein worden gerealiseerd. Ten slotte gaven de bewoners aan of de gebouwen wellicht aan de onderkant geschakeld worden (i.v.m. zoeken naar zorgpartijen) of niet (op basis van de

	tekeningen gaan wij hier niet van uit, maar hebben wij dit niet gecommuniceerd). En hoeveel ruimte er tussen de drie gebouwen zit.
Tijdlijn proces	De bewoners vinden het lastig in te schatten wanneer de sloop- en bouwfase plaatsvinden en hoeveel tijd dit in beslag gaat nemen - Wij hebben hierin een grove planning aangegeven over wanneer Hartgerink eruit gaat en dat de sloop z.s.m. zal plaatsvinden. Ook hebben wij aangegeven dat de planning mede afhankelijk is van externe facturen zoals onder andere netcongestie en bezwaren. Het mooiste zouden de bewoners vinden als dit in een soort tijdlijn kan worden weergegeven. Tevens hopen zij dat wanneer de mogelijke (asbest)saneringen gaan plaatsvinden, een brief wordt gesitueerd zodat de kinderen dan binnen kunnen blijven.
Overig	De vraag werd ook nog gesteld of er warmtevoorzieningen (zoals een warmtepomp) op het terrein zouden komen. Het ging hier vooral om de vraag dat als er een warmtepomp komt die binnen of buiten wordt gerealiseerd: - Een dergelijke installatie kan namelijk best wat geluidsoverlast veroorzaken (zoemend geluid). Ten slotte werd de vraag gesteld of er na het participatieproces een centraal contactpersoon (gemeente of ontwikkelaars) kan worden aangesteld die eventuele vragen over het proces kan beantwoorden.

Opening gesprek 7

[redacted] opent het gesprek met een korte introductie over wie is Ad Fontem, welke rol vervullen wij binnen het proces en wie zijn wij. In het kort zijn tijdens het gesprek de volgende punten aangedragen bij adres 7 ([redacted])

- Ontsluiting
- Klein stukje erfafscheiding

Notulen:

Ontsluiting	Tijdens het gesprek werden verschillende onderwerpen (zoals zorg en bouwhoogte) kort aangestipt. Het eerste onderwerp wat uitvoerig besproken is, is de ontsluiting. Bewoners gaven aan dat voor Hartgerink geen fietspad aanwezig is. Bewoners gaven aan dat zij het terrein van Hartgerink moeten gebruiken om bij het huis te komen, zonder een grote omweg te fietsen. De bewoners gaven het aan prettig te vinden, als gekeken kon worden naar de mogelijkheid om een fietspad aan de zijkant van het perceel te realiseren.
Erfafscheiding	De bewoners delen alleen een klein stukje coniferen met Hartgerink. Deze hebben zij jaren geleden samen met Hartgerink gerealiseerd. De bewoners wilden het liefst de coniferen behouden, maar hadden tegen een optie van bijvoorbeeld een schutting geen bezwaar.

Opening gesprek 8

[redacted] opent het gesprek met een korte introductie over wie is Ad Fontem, welke rol vervullen wij binnen het proces en wie zijn wij. In het kort zijn tijdens het gesprek de volgende punten aangedragen bij adres 8 ([redacted]

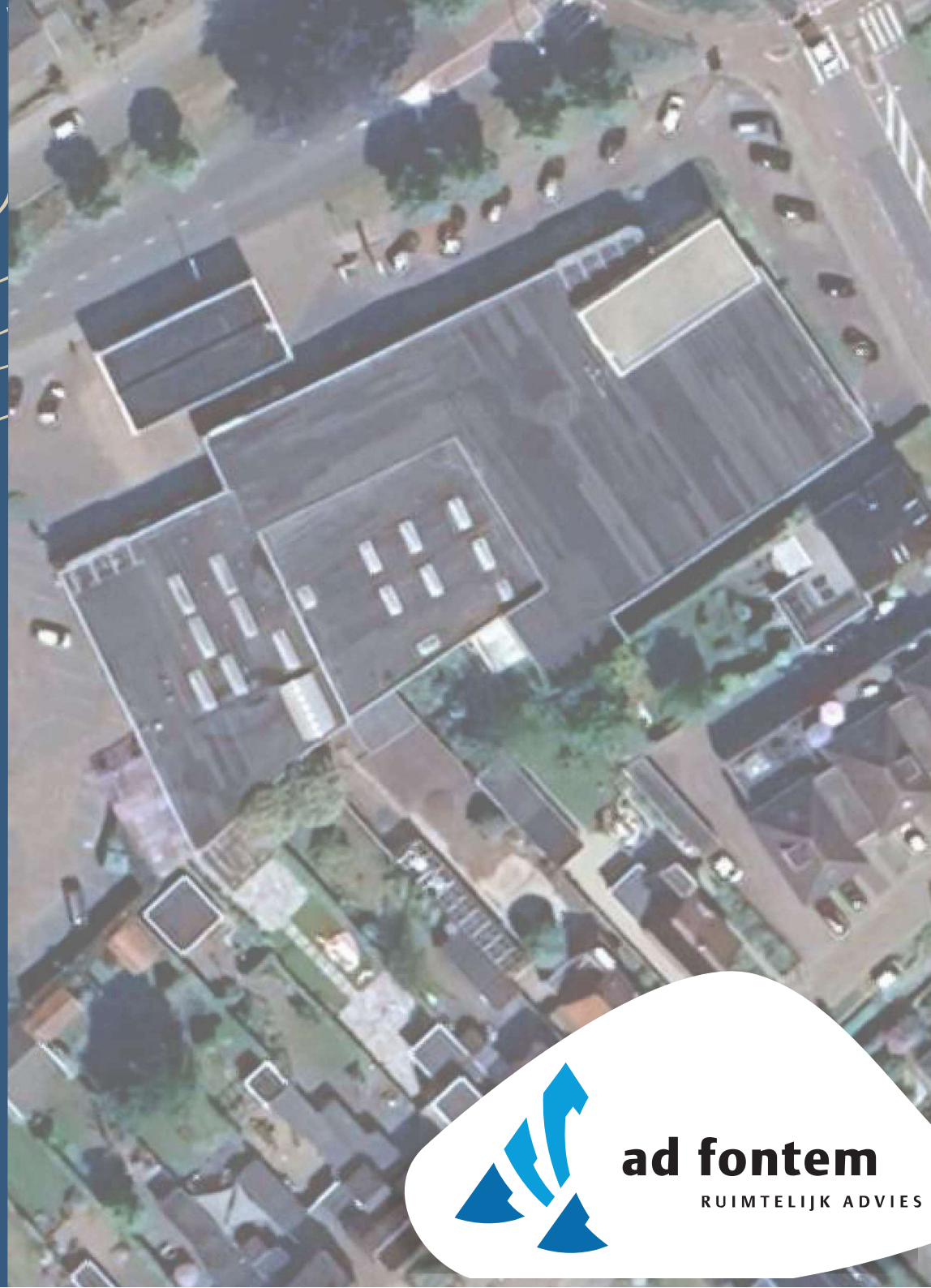
- Zorg component
- Erfafscheiding
- Wellicht nadeelcompensatie?

Notulen:

Zorg component	Bewoners vonden het stukje zorg redelijk gevoelig. Hierin gaven zij aan dat het niet als wenselijk werd ervaren. Voor de groepen waar veel overlast van is (rondhangen, geluidsoverlast etc.), wilden zij ze liever niet hebben in de appartementengebouwen. Expliciet gaven zij de volgende groepen aan: - Jeudgzorg met begeleiding - Gehandicaptenzorg - Re-integratie van jongeren die op zichzelf gaan wonen. Vooral het overlast component woog hierin zwaar mee. Dit ook omdat de bewoners niet een tweeling hebben gekregen.
Erfafscheiding	De vraag is wat met de muur gaat gebeuren? - Blijft deze staan/staat deze op de erfgrens
Tijdlijn	Graag zouden de bewoners een grove inschatting zien van het tijdsverloop van de ontwikkeling. Wanneer vindt ongeveer de sloop plaats? En op welke termijn (meerjarenplan) wordt de volledige bouw opgeleverd?
Nadeelcompensatie	Als suggestie gaven de bewoners aan of er een mogelijkheid is dat een speeltuintje wordt gerealiseerd aan de voorkant van het veldje (vraag aan de gemeente). Dit als soort van nadeelcompensatie.

Informatieavond

Ontwikkeling Hartgerink



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Programma

- Voorstelronde (5 minuten)
- Doel en opzet van de avond (5 minuten)
- Eén op één gesprekken (5 minuten)
- Presentatie Gemeente Haaksbergen (10 minuten)
- Presentatie VoorMorgen en Odin (10 minuten)
- Vragenronde (10 - 15 minuten)
- Ruimte om vragen te stellen bij verschillende tafels

Voorstelronde

Ontwikkelaars:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Gemeente Haaksbergen

- [redacted]
- [redacted]

Architecten VOORMORGEN

- [redacted]
- [redacted]

Landschapsarchitect Odin

- [redacted]

Ad Fontem

- [redacted]
- [redacted]

Doel en Opzet van de avond

Doel van de avond

- Informeren - Wat speelt er?
- Raadplegen - Inzicht krijgen in knelpunten en voorkeuren

Opzet van de avond

Plenair gedeelte

- Presentatie van de gemeente, architect en landschapsarchitect
- Na presentaties plenaire vragenronde

Stands

- Mogelijkheid om bij diverse partijen specifieke vragen te stellen
- Post-its plakken (knelpunten, zorgen en/of voorkeuren te uiten)

Verslaglegging

- Na de informatieavond wordt een verslag opgesteld
- Invullen van reactie formulieren met advies of opmerkingen
- Ook kan op het reactie formulier worden aangegeven of u naderhand een verslag wilt ontvangen

Contactpersoon

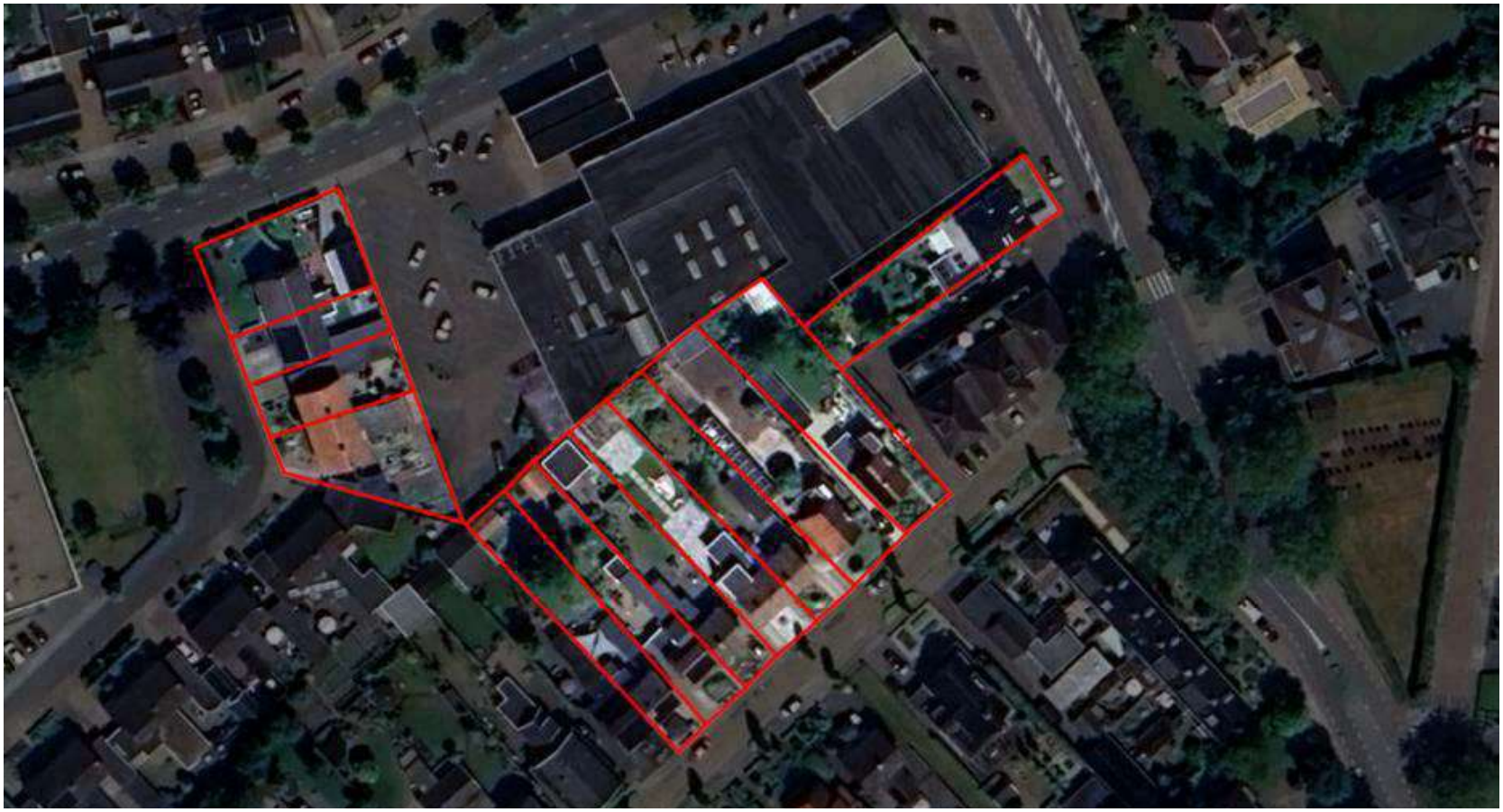
albertcuyplaan58haaksbergen@koopmans.nl

1-op-1 gesprekken

- 1-op-1 gesprekken directe aangrenzende omwonenden
- Procesgerichte gesprekken

Opbrengsten

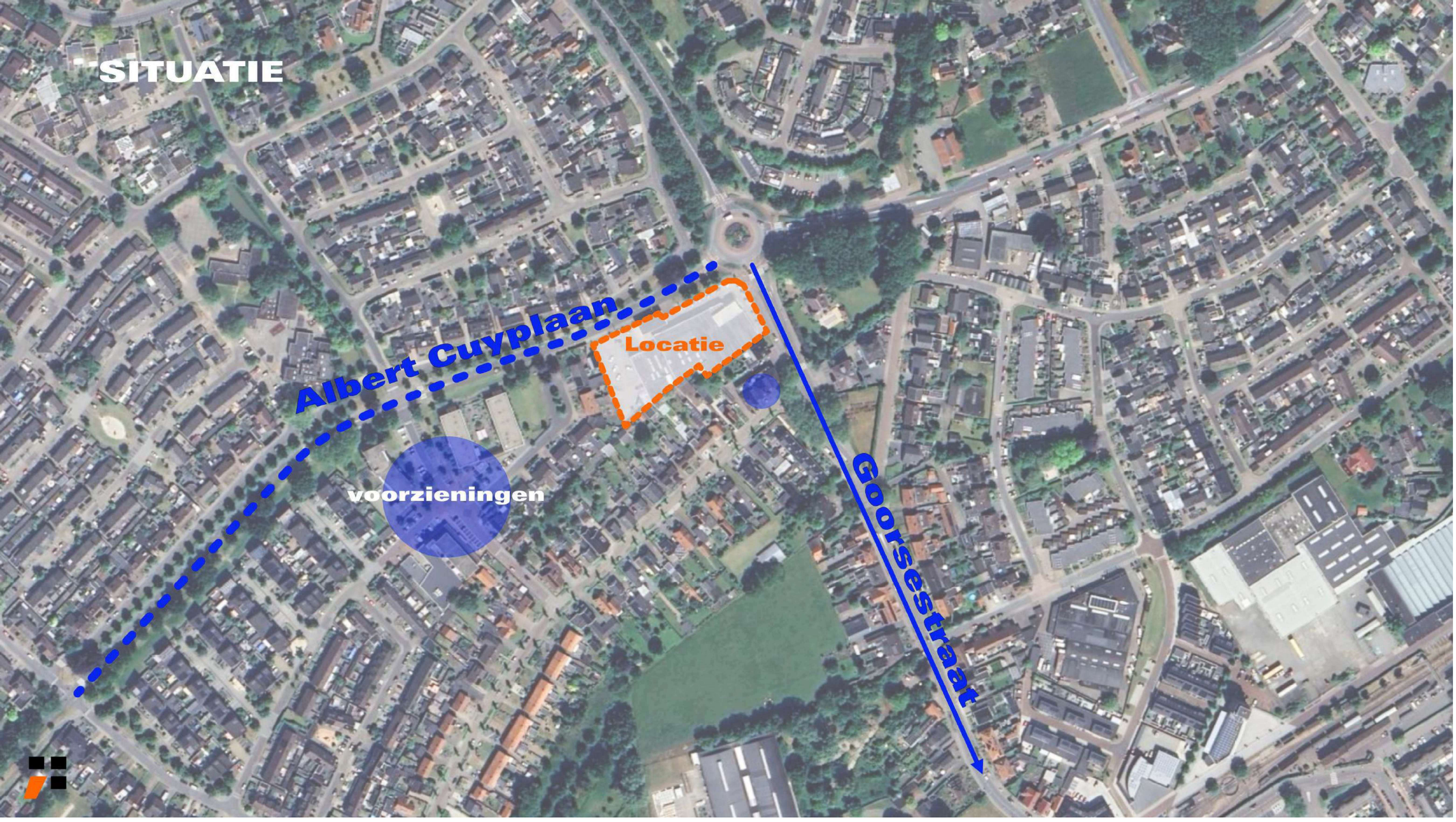
- Erfafscheiding
- Ondergrondse parkeerkelder
- Privacy/inkijk
- Woon/zorg
- Parkeervoorzieningen
- Woondeal
- Groen/water
- Doorlooptijd
- Contactpersoon



ARCHITECTEN
VOORMORGEN

Designing Today Considering Tomorrow

SITUATIE



SITUATIE



OMGEVING
ALBERT CUYPLAAN



OMGEVING
ALBERT CUYPLAAN

OMGEVING
ALBERT CUYPLAAN



OMGEVING
ALBERT CUYPLAAN



OMGEVING
GOORSESTRAAT



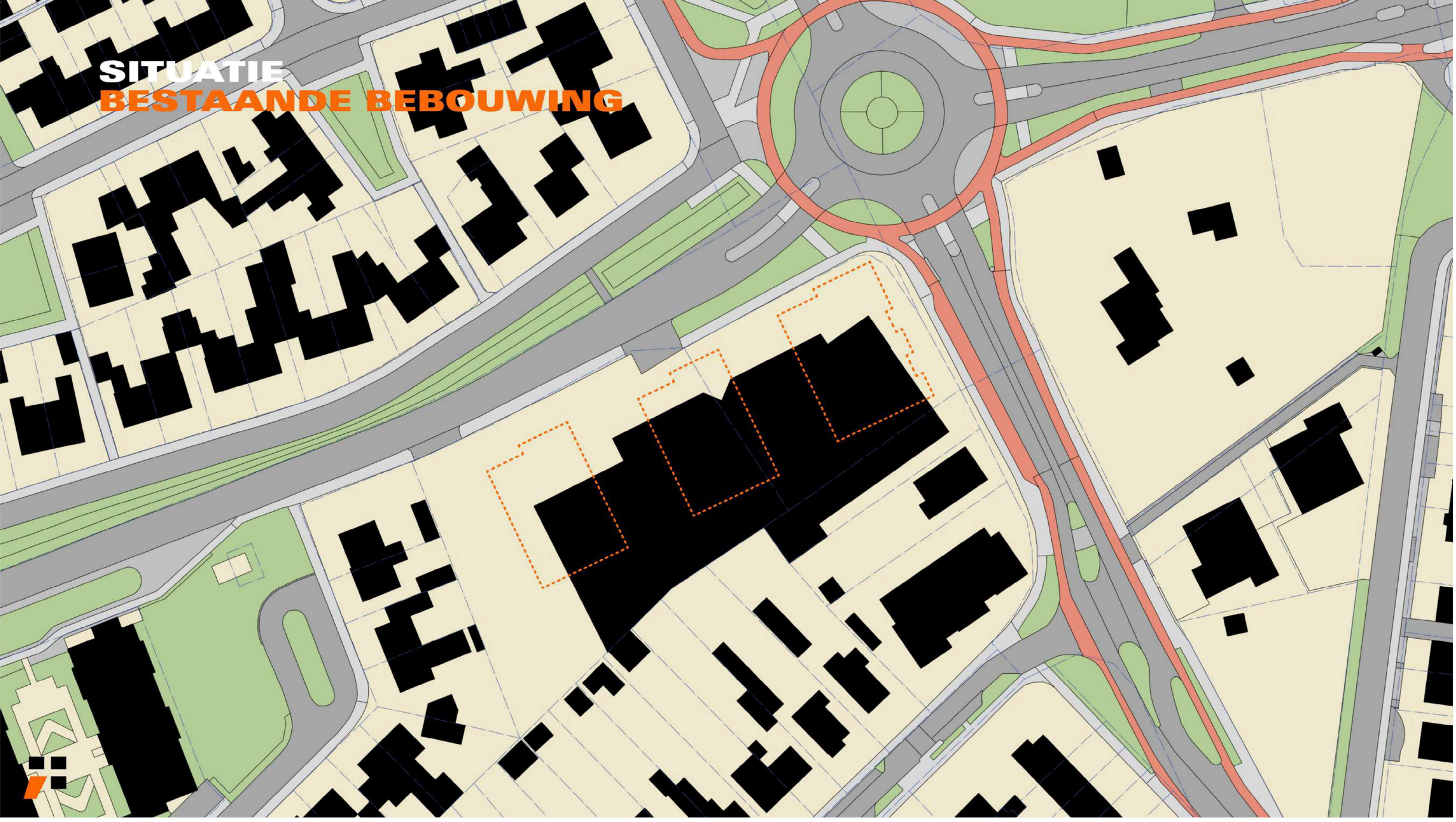
OMGEVING
GOORSESTRAAT



OMGEVING
ALBERT CUYPLAAN



SITUATIE
BESTAANDE BEBOUWING



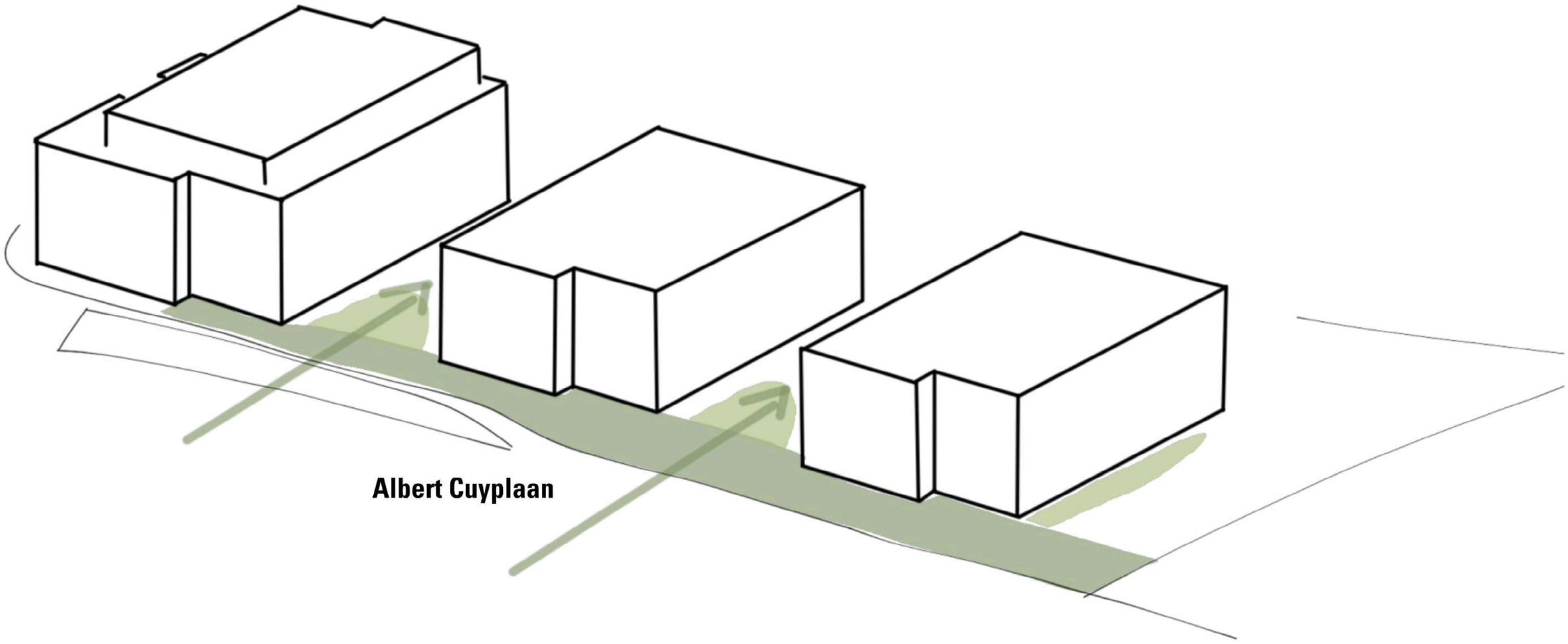
SITUATIE
NIEUWE BEBOUWING



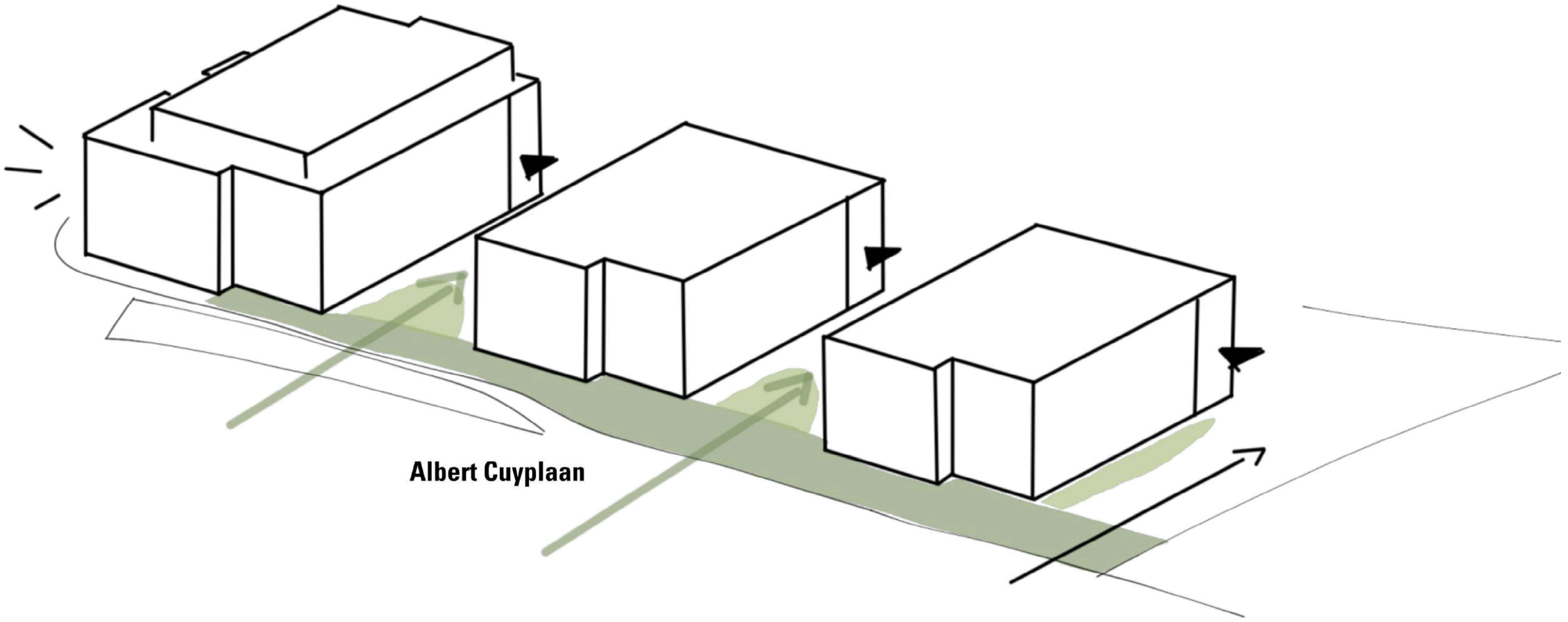
SITUATIE
NIEUWE BEBOUWING



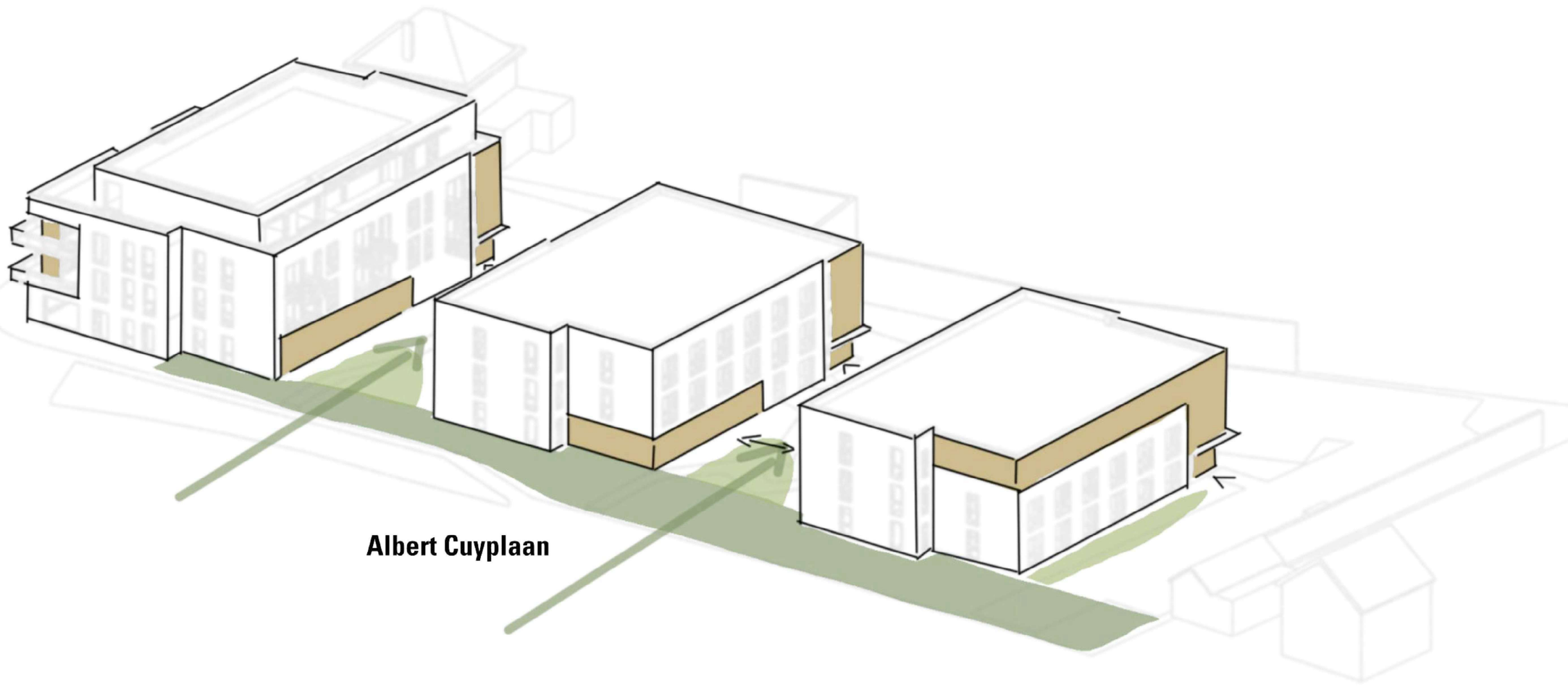
ARCHITECTUUR CONCEPT
GROENE ZONE



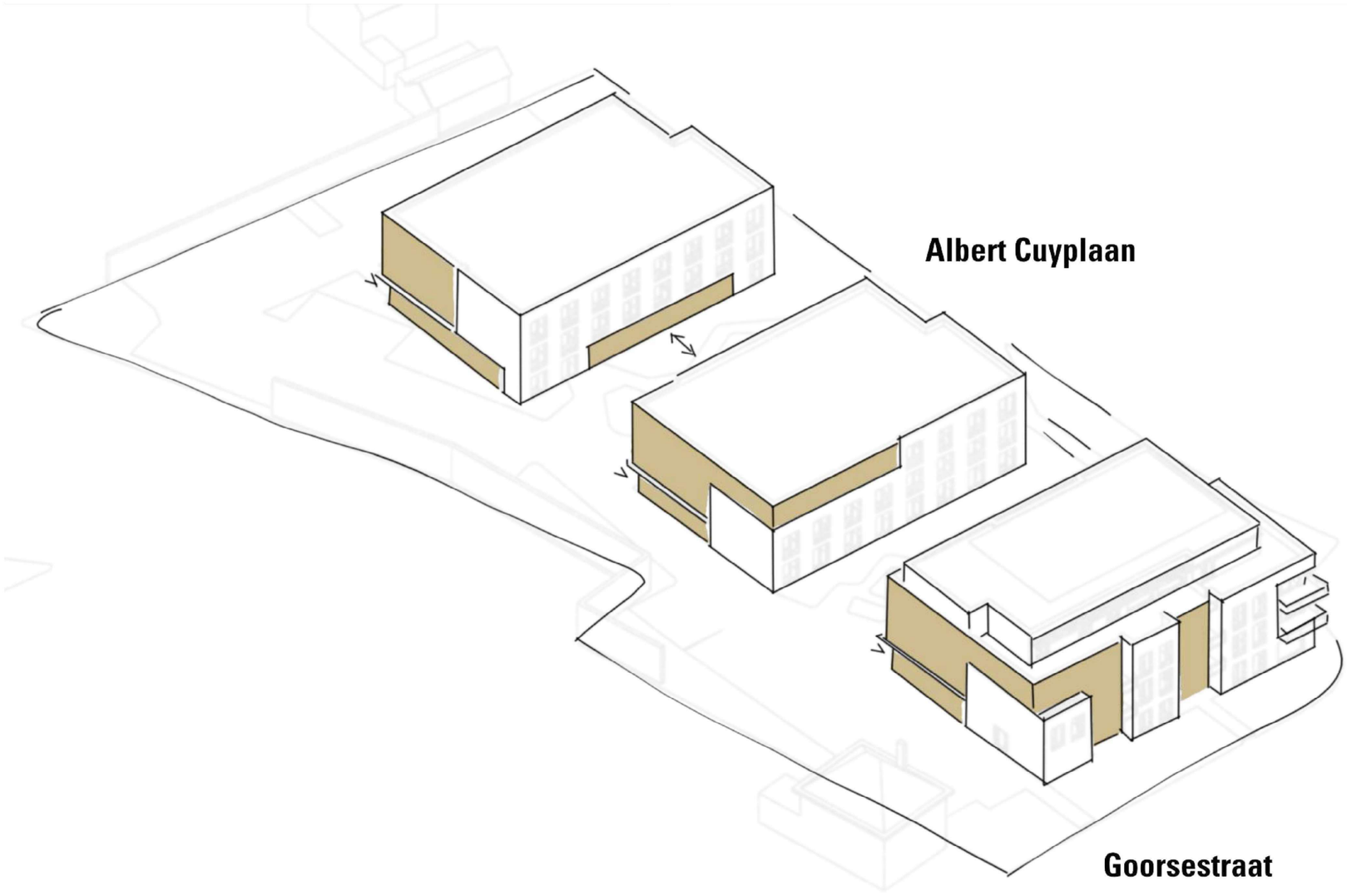
ARCHITECTUUR CONCEPT
ONTSLUITING



ARCHITECTUUR CONCEPT



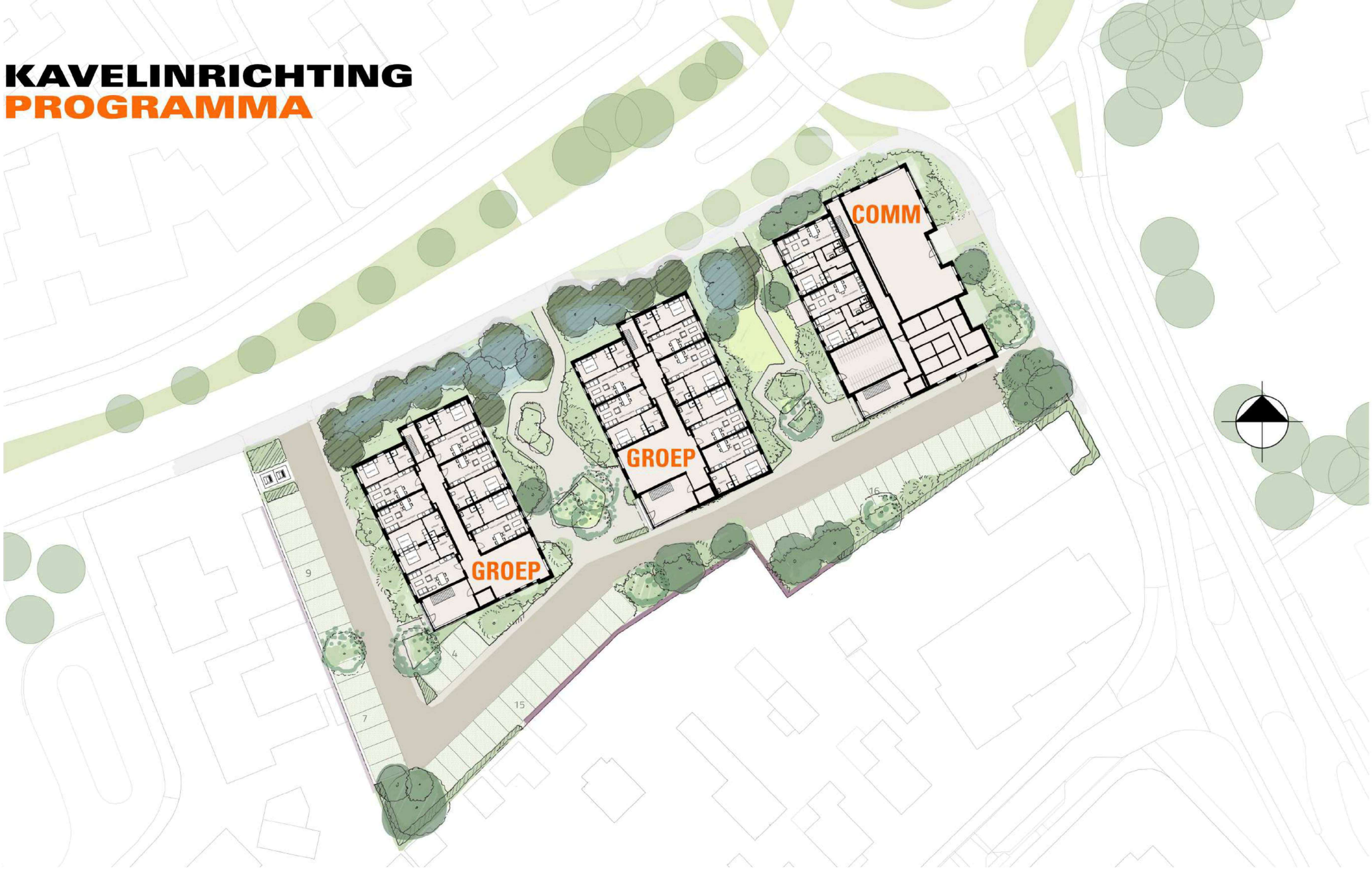
ARCHITECTUUR CONCEPT



KAVELINRICHTING



KAVELINRICHTING
PROGRAMMA



IMPRESSIE
ROTONDE



IMPRESSIE
GOORSESTRAAT



IMPRESSIE
GOORSESTRAAT



IMPRESSIE
ALBERT CUYPLAAN



IMPRESSIE
ALBERT CUYPLAAN



IMPRESSIE
ENTREE A



IMPRESSIE
TUIN ZORG



IMPRESSIE
ENTREE



IMPRESSIE
TUIN



IMPRESSIE
TUIN



IMPRESSIE
TUIN



Designing Today Considering Tomorrow

ARCHITECTEN VOORMORGEN

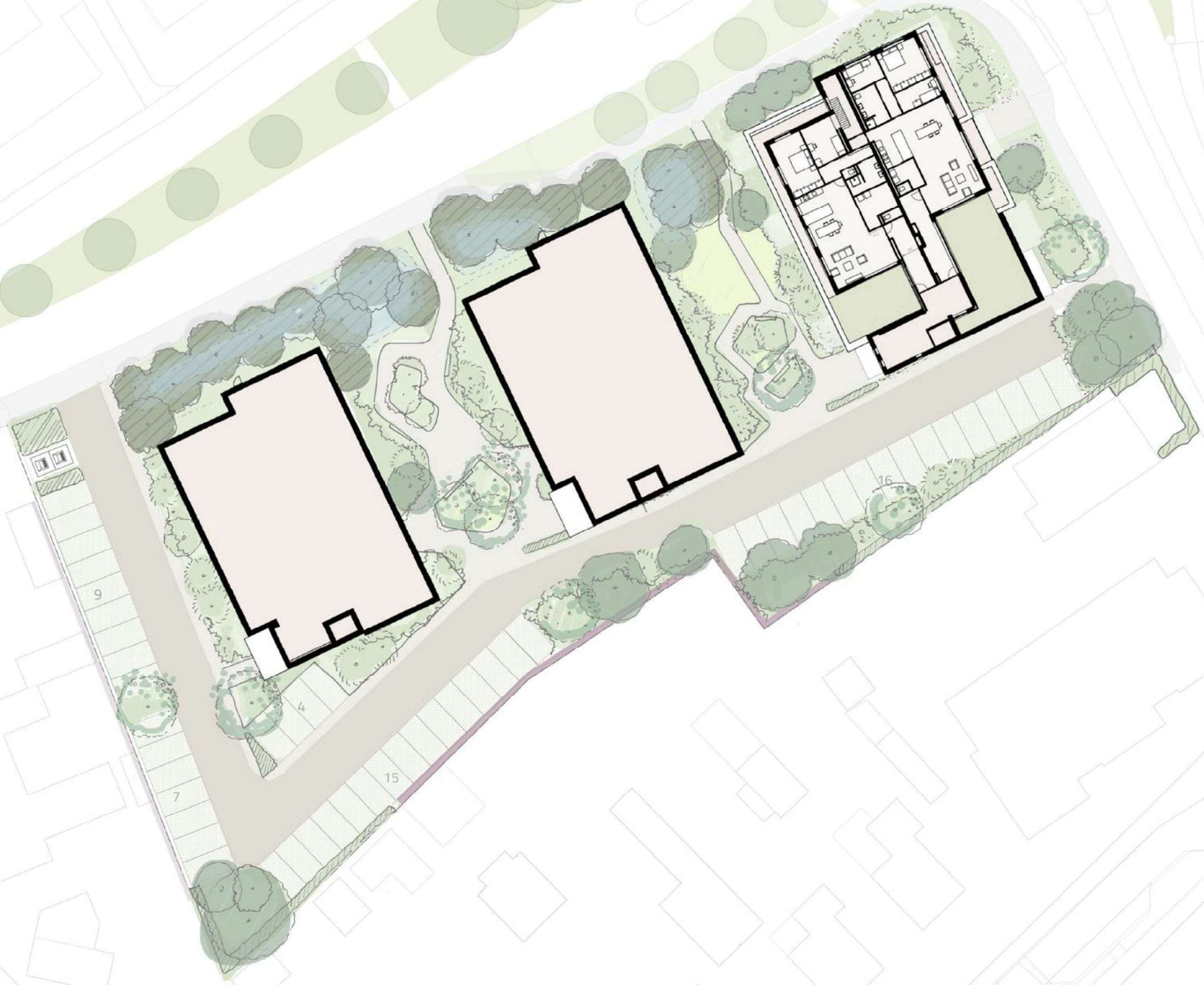
IMPRESSIE
ROTONDE



SITUATIE VERDIEPING



SITUATIE
DERDE VERDIEPING



GEVELS
BLOK A



OOSTGEVEL

NOORDGEVEL



WESTGEVEL

ZUIDGEVEL

GEVELS
BLOK B



OOSTGEVEL

NOORDGEVEL



WESTGEVEL

ZUIDGEVEL

GEVELS
BLOK C



OOSTGEVEL

NOORDGEVEL



WESTGEVEL

ZUIDGEVEL





verkaveling D		aantal parkeerplaatsen
	51x	dwarsparkeerplaatsen
	51x	**Totaal**

verkaveling D			
		Woningtype	
	40x	app zorg	
			40x zorgappartementen
	2x	Smal	
	6x	Medium	
	9x	Large	
			17x appartementen
			57x eenheden

percentage dubbelgebruik

	norm	ochtend	middag	avond	nacht	koopavond	za middag	za avond	zo middag
woning bewoners	1,6	50	50	90	100	80	60	80	70
woning bezoekers	0,3	10	20	80	0	70	60	100	70
zorg	0,6	100	100	50	25	50	100	100	100
	parkeernorm								
woning bewoners		0,8	0,8	1,44	1,6	1,28	0,96	1,28	1,12
woning bezoekers		0,03	0,06	0,24	0	0,21	0,18	0,3	0,21
zorg		0,6	0,6	0,3	0,15	0,3	0,6	0,6	0,6
scenario									
won	17 bewoners	13,6	13,6	24,48	27,2	21,76	16,32	21,76	19,04
	17 bezoekers	0,51	1,02	4,08	0	3,57	3,06	5,1	3,57
woningen	totaal	14,11	14,62	28,56	27,2	25,33	19,38	26,86	22,61
zorg	40	24	24	12	6	12	24	24	24
		38,11	38,62	40,56	33,2	37,33	43,38	50,86	46,61 → 51 parkeerplaatsen nodig

Doordeweek zijn er overdag 12 parkeerplaatsen over voor commercieel gebruik.

OMGEVING
ALBERT CUYPLAAN



OMGEVING
ALBERT CUYPLAAN



OMGEVING ROTONDE

OMGEVING
GOORSESTRAAT



OMGEVING
GOORSESTRAAT



GEMEENTE HAAKSBERGEN

Woningbouw in Haaksbergen



Start samenwerking

- Initiatiefnemers melden zich bij de gemeente met plannen
- Vooroverleg met verschillende afdelingen binnen de gemeente
- Voorlopig advies en uitgangspunten
- Ontwikkelaar start met uitwerken van de concept plannen en doorrekenen haalbaarheid
- Controle concept plannen door de gemeente

→ Participatie met de omwonenden

Uitgangspunten

- Wat zijn de uitgangspunten voor de ontwikkelaar?
  - Infra;
  - waterberging en afvoer;
  - parkeren;
  - groen;
  - woonbehoefte in Haaksbergen;
  - landelijke wet- en regelgeving;
  - spelregels Haaksbergen en Twente.

Rol gemeente

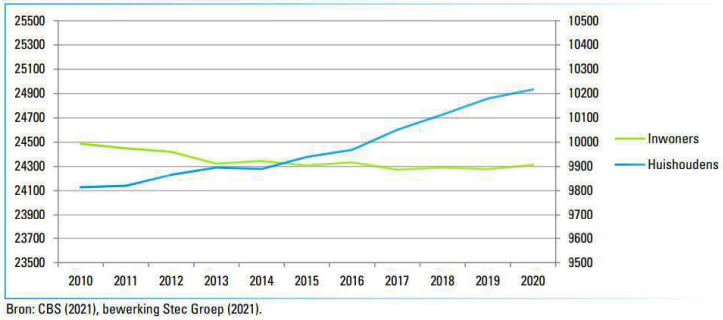
- Uitgangspunten meegeven
- Controleren en toetsen
- Adviseren
- Plannen richting het college en de gemeenteraad brengen voor vaststelling
- Publicaties verzorgen
- Behandelen van zienswijzen en beroepen

Woonbehoefte

- Structuurvisie uit 2014: krimp
- Woonvisie (2023): ambitie 500 woningen
- September 2024: actualisatie woonbehoefteonderzoek

• Actuele woonbehoefte:	665 woningen
• Daarnaast wonen met zorg:	60 woningen
• Aanvullende ambitie:	175 woningen +
Totaal	900 woningen

Figuur 1: Ontwikkeling aantal inwoners (linkeras) en aantal huishoudens (rechteras) in Haaksbergen tussen 2010 en 2020



Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2021).

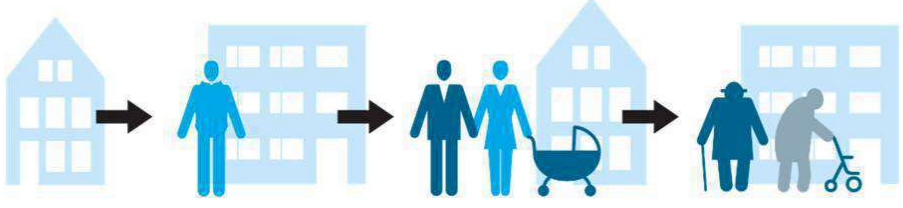


Woonbehoefte

- Toename 1 en 2 persoons huishoudens
- Jongeren / Starters
  - Kleine woningen, betaalbaar
- Vergrijzing -> ouderen
  - Levensloopbestendig
  - Dichtbij voorzieningen en zorg
  - Kleinere woningen
- Jonge gezinnen
  - Voorzieningen op peil houden
- Doorstroming

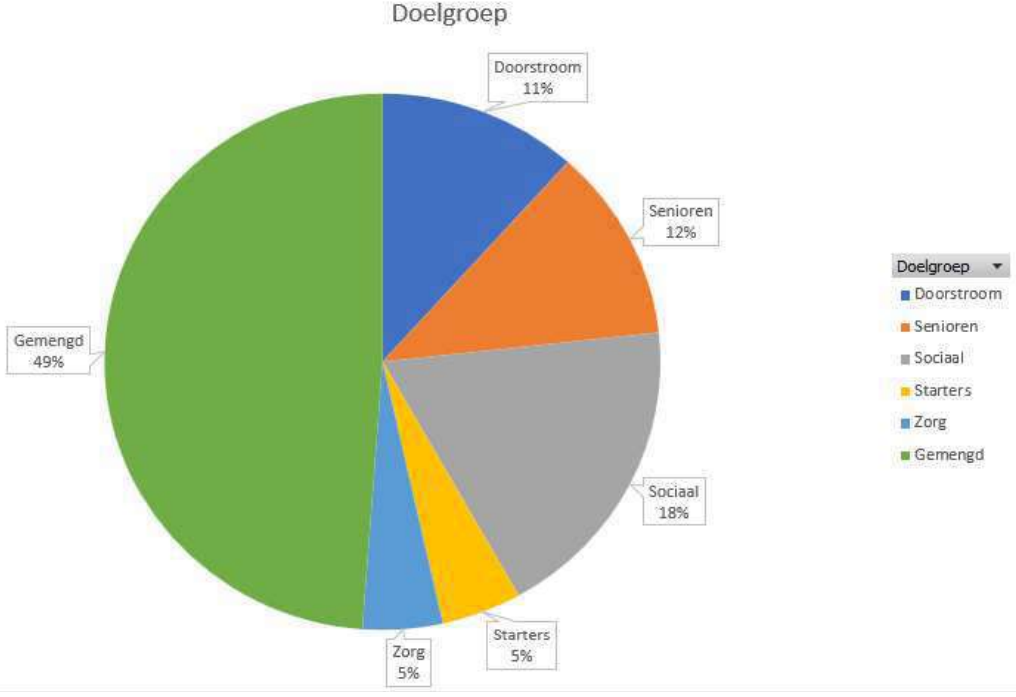


Figuur 6: Voorbeeld van een verhuisketen: bouwen voor ouderen brengt doorstroming op gang



Doelgroepen

- Mix van verschillende doelgroepen heeft de voorkeur
- 49% van onze plannen is voor gemengde doelgroepen
- Leefbaarheid in de wijk





Vergrijzing

Tabel 9: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Haaksbergen naar doelgroepen volgens Primos2024, 2024-2043

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2033	2034-2043	2024-2043
Alleenstaanden & stellen <35 jaar	755	+70 (+9%)	-195 (-26%)	-125 (-17%)
Gezinnen	3.710	-265 (-7%)	-60 (-2%)	-325 (-9%)
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 55 jaar	900	+225 (+25%)	+100 (+11%)	325 (+36%)
Alleenstaanden & stellen 55 t/m 75 jaar	3.045	-85 (-3%)	-420 (-14%)	-505 (-17%)
Alleenstaanden & stellen >75 jaar	1.970	+445 (+23%)	+480 (+24%)	925 (+47%)
Overig	65	+15 (+24%)	+25 (+37%)	40 (+63%)
Totaal	**10.445**	**+400 (+4%)**	**-70 (-1%)**	**330 (+3%)**

Bron: Primos2024, bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.



In de toekomst is er minder verpleeghuiszorg. Mensen met een zorgindicatie (voornamelijk ouderen) zullen langer thuis moeten blijven wonen.

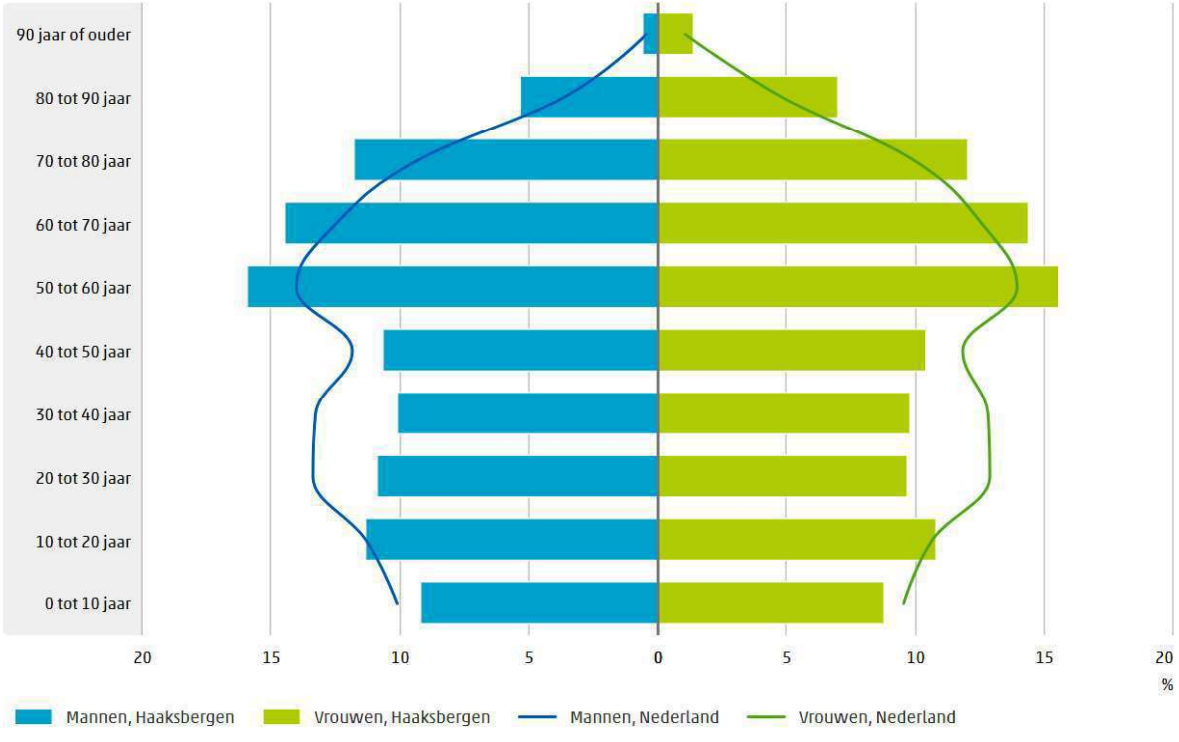
Primos berekening: tot 2034 -> + 60 extra zorggeschikte woningen

GEMEENTE HAAKSBERGEN

Leeftijdopbouw dorp 2024

Het totaal aantal inwoners in Haaksbergen in 2024 is 24 359.

Leeftijdsopbouw, Haaksbergen, 2024



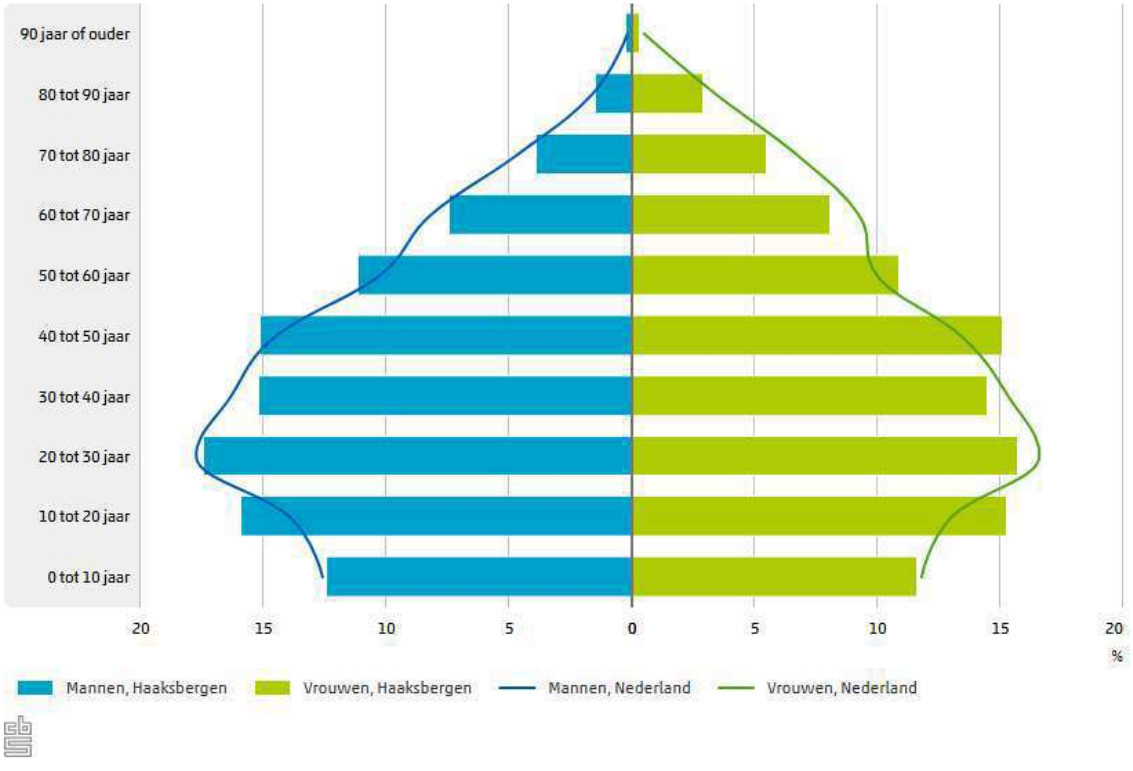


GEMEENTE HAAKSBERGEN

Leeftijdopbouw dorp 1990

Het totaal aantal inwoners in Haaksbergen in 1990 is 22 854.

Leeftijdsopbouw, Haaksbergen, 1990





GEMEENTE HAAKSBERGEN

In cijfers 1990 - 2024

Leeftijd	1990	2024	verschil	toe/afname %
totaal	**22854**	**24359**	**1505**	**7 %**
90+	62	235	173	279 %
80-90	497	1503	1006	202 %
70-80	1065	2899	1834	172 %
60-70	1769	3516	1747	99 %
50-60	2516	3836	1320	52 %
40-50	3452	2566	-886	-26 %
30-40	3362	2423	-939	-28 %
20-30	3794	2501	-1293	-34 %
10-20	3563	2691	-872	-24 %
0-10	2744	2189	-555	-20 %



Zorgdoelgroepen

Voldoende betaalbare woningen voor specifieke (zorg)doelgroepen, te weten:

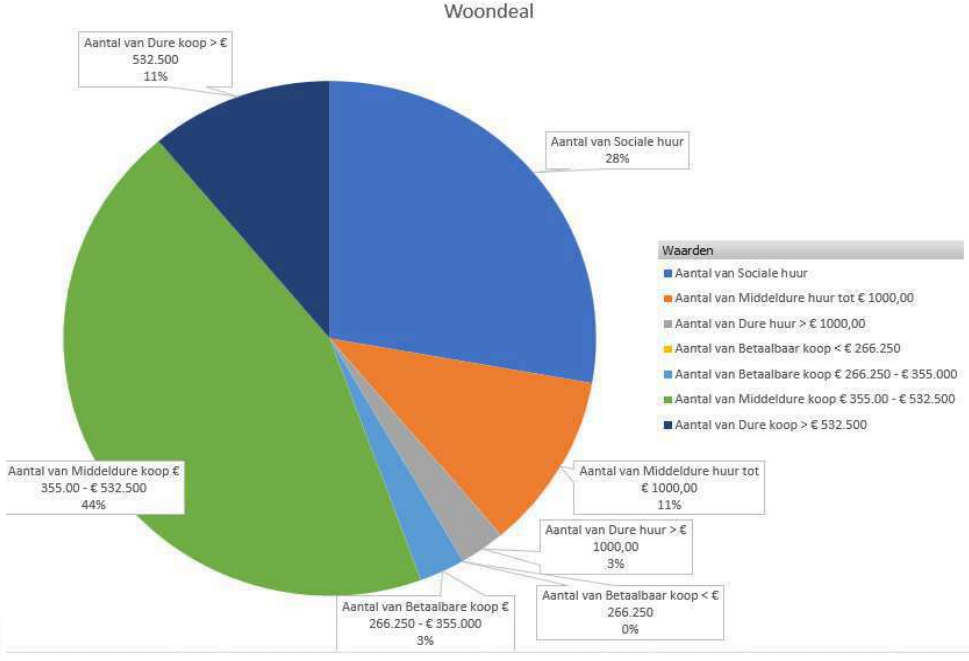
- Ouderen met zorg;
- Jongeren die extra aandacht en begeleiding nodig hebben.
- Aandachtgroepen

Dat betekent dat we moeten zorgen voor voldoende:

1. Nultredenwoningen;
2. Zorgwoningen;
3. Voorzieningen;
    - gemeenschappelijke ontmoetingsruimten,
    - voldoende (sociale)voorzieningen in wijken,
    - toegankelijkheid gezondheidszorg, etc.
4. Beschermd wonen

Woondeal (30-40-30)

- Aandeel sociale huur: circa 28%
- Aandeel betaalbaar: 14%
- Aandeel duur: 58%
- Sinds 2 oktober 2024: Beleidskader betaalbare woningbouw
- Herinvoering starterslening





Proces


Minimaal 2 jaren
Initiatief
Uitgangspunten opstellen
Uitwerken concept plan
Particpatie
Nader uitwerken plannen
Verzoek tot medewerking college en raad
Start procedure
Onderzoeken uitvoeren
Wijzigen ontwerp omgevingsplan
Zienswijzen
Opstellen definitief omgevingsplan
Vaststelling omgevingsplan
Bouwplannen uitwerken
Aanvragen omgevingsvergunning
Start bouw
miro

Belemmeringen

1. Nieuwe maatregelen stikstof
2. Nutsvoorzieningen/ Netcongestie
3. Water- en bodem sturend
4. Betaalbaarheidsgrenzen
5. Wonen en zorg (capaciteit in de zorg)



Vragen?

[redacted]

Projectleider gemeente Haaksbergen

[redacted]



ad fontem

Reactieformulier Buurtbewoners

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 22 april 2025
Plan : Ontwikkeling Albert Cuyplaan 58 in Haaksbergen
Initiatiefnemer: Koopmans Projecten B.V.

Reacties op het plan

Mijn vragen:

HOE GAAT DE GEMEENTE VOOR DE.
DOORSTROOM. ALLEEN ZORG. IS. NIET VOLDOENDE
WIE GAAT DE ONDERHOUDT VAN HET GROEN. DOEN.

Mijn opmerkingen:

advies voor de initiatiefnemer:

Mijn gegevens

Naam : [redacted]

Adres : [redacted]

Woonplaats : [redacted]

Telefoonnr. [redacted]

E-mailadres : [redacted]

Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Wanneer u uw gegevens invult geeft u toestemming om uw contactgegevens te gebruiken voor verdere communicatie over deze ontwikkeling.
Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.

Wilt u een reactie per email op uw vragen, opmerkingen en/of advies? ● Ja ○ nee

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan? ● Ja ○ nee

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie!
U kunt dit formulier in de houten box achterlaten.

Met vriendelijke groeten,

Koopmans Projecten B.V.

ad fontem

Reactieformulier Buurtbewoners

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 22 april 2025
Plan : Ontwikkeling Albert Cuyplaan 58 in Haaksbergen
Initiatiefnemer: Koopmans Projecten B.V.

Reacties op het plan

Mijn vragen:

Graag overleg over de grens-/ tuinafscheiding.

Ook over sanering grond van opslag Hartgerink (onze tuin grenst aan hun opslag).

Graag informatie over type zorg dat es komt, zodra bekend. Voorkeur geen GGZ/JGZ/etc.

Mijn opmerkingen:

Mooi ontwerp!

Mijn advies voor de initiatiefnemer:

Mijn gegevens

Naam : [redacted]

Adres : [redacted]

Woonplaats : [redacted]

Telefoonnr. : [redacted]

E-mailadres : [redacted]

Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Wanneer u uw gegevens invult geeft u toestemming om uw contactgegevens te gebruiken voor verdere communicatie over deze ontwikkeling.
Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.

Wilt u een reactie per email op uw vragen, opmerkingen en/of advies? x Ja o nee

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan? x Ja o nee

graag van alles

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie!
U kunt dit formulier in de houten box achterlaten.

Met vriendelijke groeten,

Koopmans Projecten B.V.

ad fontem

Reactieformulier Buurtbewoners

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 22 april 2025
Plan : Ontwikkeling Albert Cuyplaan 58 in Haaksbergen
Initiatiefnemer: Koopmans Projecten B.V.

Reacties op het plan

Mijn vragen:

Hoe wordt omgegaan met de bestaande ondergrondse-
infra in de Albert Cuyplaan (riool etc). Deze is bij
regenbuien erg slecht.

Wellicht is dit een natuurlijk moment om dit in
combinatie aan te pakken ?

Hierbij ook de wens om de Albert Cuyplaan
gezien de verkeersdrukte herin te richten.

Mijn opmerkingen:

Bekend making zorg - vooraf in kennis stellen.

Indien mogelijk aanpakken Albert Cuyplaan
Snelheid - onveilig - nieuwe schade - nieuwe
woningen. + Ondergrondse infra

Mijn advies voor de initiatiefnemer:

Ook de Albert Cuyplaan (in samenwerking met gemeente) meenemen in project. Nieuwe inrichting en aanpakken verkeersknuppels en snelheid verlagen.

Mijn gegevens

Naam : [redacted]

Adres : [redacted] ~~Haaksbergen~~

Woonplaats [redacted]

Telefoonnr. : [redacted]

E-mailadres : [redacted]

Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Wanneer u uw gegevens invult geeft u toestemming om uw contactgegevens te gebruiken voor verdere communicatie over deze ontwikkeling.
Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.

Wilt u een reactie per email op uw vragen, opmerkingen en/of advies? ~~o~~ Ja o nee

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan? ~~o~~ Ja o nee

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie!
U kunt dit formulier in de houten box achterlaten.

Met vriendelijke groeten,

Koopmans Projecten B.V.

ad fontem

Reactieformulier Buurtbewoners

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 22 april 2025
Plan : Ontwikkeling Albert Cuyplaan 58 in Haaksbergen
Initiatiefnemer: Koopmans Projecten B.V.

Reacties op het plan

Mijn vragen:

Graag een speeltuin aan de adriaan van Ostadestraat!

de afscheiding aan de zijde vd huidige parkeerplaatsen van Hartgerink
Wordt dit 1 geheel of blijft het zoals het is

Is er de mogelijkheid bij een nieuwe situatie een poort te plaatsen?

Mijn opmerkingen:

geen jongerenopvang 24-uurs locatie (zorg)

Mijn advies voor de initiatiefnemer:

Houd de bewoners op de hoogte

Zorg dat je de garage snel sloopt en niet laat verpieteren

Mijn gegevens

Naam [redacted]

Adres : [redacted]

Woonplaats : [redacted]

Telefoonnr. : [redacted]

E-mailadres : [redacted]

Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Wanneer u uw gegevens invult geeft u toestemming om uw contactgegevens te gebruiken voor verdere communicatie over deze ontwikkeling.
Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.

Wilt u een reactie per email op uw vragen, opmerkingen en/of advies? ● Ja o nee

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan? ● Ja o nee

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie!
U kunt dit formulier in de houten box achterlaten.

Met vriendelijke groeten,

Koopmans Projecten B.V.

ad fontem

Reactieformulier Buurtbewoners

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 22 april 2025
Plan : Ontwikkeling Albert Cuyplaan 58 in Haaksbergen
Initiatiefnemer: Koopmans Projecten B.V.

Reacties op het plan

Mijn vragen:

Wat gaat er met de erfafscheiding gebeuren, indien de muur niet keer blijven staan?

Mijn opmerkingen:

Indien er een nieuwe erfafscheiding moet ontstaan moet deze ondoordringbaar zijn aan de grens met onze tuin.
Bedrijfsmatig mag er geen ontsnappings-mogelijkheid bestaan voor honden die In mijn ~~t~~rimsalon komen en mogelijk los in onze tuin lopen. Een groen afscheiding is hiervoor niet voldoende.

Mijn advies voor de initiatiefnemer:

Beatrixstraat nr. 4, 2 en
Goessestraat nr. 99 willen alleen
de heidige muren behouden zien,
we adviseren ~~bbbbb~~ goed te onderzoeken
hoe dit gerealiseerd kan worden.

Mijn gegevens

Naam : [redacted]

Adres [redacted]

Woonplaats : [redacted]

Telefoonnr. [redacted]

E-mailadres : [redacted]

Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Wanneer u uw gegevens invult geeft u toestemming om uw contactgegevens te gebruiken voor verdere communicatie over deze ontwikkeling.
Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.

Wilt u een reactie per email op uw vragen, opmerkingen en/of advies? ● Ja o nee

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan? ● Ja o nee

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie!
U kunt dit formulier in de houten box achterlaten.

Met vriendelijke groeten,

Koopmans Projecten B.V.

Reactieformulier Buurtbewoners

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 22 april 2025
Plan : Ontwikkeling Albert Cuyplaan 58 in Haaksbergen
Initiatiefnemer: Koopmans Projecten B.V.

Reacties op het plan

Mijn vragen:

Mijn vraag is: Ben ik niet mijn vrijheid kwijt vanwege de balkons die op mijn tuin gericht zijn?

Mijn opmerkingen:

Mijn advies voor de initiatiefnemer:

Mijn gegevens

Naam : [redacted]

Adres : [redacted]

Woonplaats [redacted]

Telefoonnr. [redacted]

E-mailadres [redacted]

Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Wanneer u uw gegevens invult geeft u toestemming om uw contactgegevens te gebruiken voor verdere communicatie over deze ontwikkeling.
Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.

Wilt u een reactie per email op uw vragen, opmerkingen en/of advies? o Ja o nee

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan? o Ja o nee

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie!
U kunt dit formulier in de houten box achterlaten.

Met vriendelijke groeten,

Koopmans Projecten B.V.

ad fontem

Reactieformulier Buurtbewoners

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 22 april 2025
Plan : Ontwikkeling Albert Cuyplaan 58 in Haaksbergen
Initiatiefnemer: Koopmans Projecten B.V.

Reacties op het plan

Mijn vragen:

Wat voor erfafscheiding komt er gezien vanaf de tuinen van de Adriaan van Oostadestraat nr. 18, 20, 22, 24

Wat voor zorg. Geen zware zorg. Voorkom onderzorg. Geen jeugd en verslaving zorg

Mijn opmerkingen:

Er loopt een dikke zwarte kabel achter onze tuin.
Graag vernemen ik waarvoor die is. En gaat die weg?

Mijn advies voor de initiatiefnemer:

Graag overleg over erfafscheiding

Mijn gegevens

Naam : [redacted]

Adres : [redacted]

Woonplaats : [redacted]

Telefoonnr. : [redacted]

E-mailadres : [redacted]

Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Wanneer u uw gegevens invult geeft u toestemming om uw contactgegevens te gebruiken voor verdere communicatie over deze ontwikkeling.
Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.

Wilt u een reactie per email op uw vragen, opmerkingen en/of advies? x Ja o nee

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan? x Ja o nee

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie!
U kunt dit formulier in de houten box achterlaten.

Met vriendelijke groeten,

Koopmans Projecten B.V.

ad fontem

Reactieformulier Buurtbewoners

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 22 april 2025
Plan : Ontwikkeling Albert Cuyplaan 58 in Haaksbergen
Initiatiefnemer: Koopmans Projecten B.V.

Reacties op het plan

Mijn vragen:

graag speeltuin aan de adriaan van ostadestraat.
Breede stoep lang Albert-cuyplaan

Mijn opmerkingen:

geen jongeren zorg of 24 uurs zorg

Mijn advies voor de initiatiefnemer:

Mijn gegevens

Naam :

Adres :

Woonplaats :

Telefoonnr. :

E-mailadres :

Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Wanneer u uw gegevens invult geeft u toestemming om uw contactgegevens te gebruiken voor verdere communicatie over deze ontwikkeling.
Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.

Wilt u een reactie per email op uw vragen, opmerkingen en/of advies? ● Ja ○ nee

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan? ● Ja ○ nee

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie!
U kunt dit formulier in de houten box achterlaten.

Met vriendelijke groeten,

Koopmans Projecten B.V.

ad fontem

Reactieformulier Buurtbewoners

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 22 april 2025
Plan : Ontwikkeling Albert Cuyplaan 58 in Haaksbergen
Initiatiefnemer: Koopmans Projecten B.V.

Reacties op het plan

Mijn vragen:

Mijn opmerkingen:
Muur graag behouden

Ramen zonder zicht Richting de [redacted]

ijn advies voor de initiatiefnemer:

Ruim op tijd overleg over de erfafschuiding.
Voor de sloop start.

Mijn gegevens

Naam [redacted]

Adres [redacted]

Woonplaats [redacted]

Telefoonnr. [redacted]

E-mailadres [redacted]

Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Wanneer u uw gegevens invult geeft u toestemming om uw contactgegevens te gebruiken voor verdere communicatie over deze ontwikkeling.
Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.

Wilt u een reactie per email op uw vragen, opmerkingen en/of advies? ● Ja ○ nee

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan? ● Ja ○ nee

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie!
U kunt dit formulier in de houten box achterlaten.

Met vriendelijke groeten,

ad fontem

Reactieformulier Buurtbewoners

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 22 april 2025
Plan : Ontwikkeling Albert Cuyplaan 58 in Haaksbergen
Initiatiefnemer: Koopmans Projecten B.V.

Reacties op het plan

Mijn vragen:

Mijn opmerkingen:

Neem ontsluiting fietsen via albert Cuyplaan goed onder de loep

Mijn advies voor de initiatiefnemer:

lichte zorg

Mijn gegevens

Naam : [redacted]

Adres : [redacted]

Woonplaats : [redacted]

Telefoonnr. : [redacted]

E-mailadres : [redacted]

Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Wanneer u uw gegevens invult geeft u toestemming om uw contactgegevens te gebruiken voor verdere communicatie over deze ontwikkeling.

Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.

Wilt u een reactie per email op uw vragen, opmerkingen en/of advies? ø Ja o nee

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan? ø Ja o nee

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie!
U kunt dit formulier in de houten box achterlaten.

Met vriendelijke groeten,

Koopmans Projecten B.V.

ad fontem

Reactieformulier Buurtbewoners

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 22 april 2025
Plan : Ontwikkeling Albert Cuyplaan 58 in Haaksbergen
Initiatiefnemer: Koopmans Projecten B.V.

Reacties op het plan

Mijn vragen:

Mijn opmerkingen:

Graag met de ramen richting de Beatrixstraat / aanliggende tuinen. Rekening houden met privacy evt mat glas

Mijn advies voor de initiatiefnemer:

Op korte termijn graag overleg over de erf afscheiding.
Zodat we gezamenlijk tot een goede oplossing kunnen komen.
Van huidige tot nieuwe erf afscheiding zodden we het erf graag dicht houden.

Mijn gegevens

Naam [redacted]

Adres [redacted]

Woonplaats [redacted]

Telefoonnr. [redacted]

E-mailadres [redacted]

Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Wanneer u uw gegevens invult geeft u toestemming om uw contactgegevens te gebruiken voor verdere communicatie over deze ontwikkeling.
Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.

Wilt u een reactie per email op uw vragen, opmerkingen en/of advies? o Ja ~~o nee~~

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan? o Ja ~~o nee~~

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie!
U kunt dit formulier in de houten box achterlaten.

Met vriendelijke groeten,

Koopmans Projecten B.V.

ijn advies voor de initiatiefnemer:

Wat voor 20kg komt erin welke

Fietspod

Mijn gegevens

Naam [redacted]

Adres [redacted]

Woonplaats [redacted]

Telefoonnr. [redacted]

E-mailadres [redacted]

Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Wanneer u uw gegevens invult geeft u toestemming om uw contactgegevens te gebruiken voor verdere communicatie over deze ontwikkeling.
Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.

Wilt u een reactie per email op uw vragen, opmerkingen en/of advies? ● Ja ○ nee

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan? ● Ja ○ nee

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie!
U kunt dit formulier in de houten box achterlaten.

Met vriendelijke groeten,

Koopmans Projecten B.V.

ad fontem

Reactieformulier Buurtbewoners

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 22 april 2025
Plan : Ontwikkeling Albert Cuyplaan 58 in Haaksbergen
Initiatiefnemer: Koopmans Projecten B.V.

Reacties op het plan

Mijn vragen: Welke zorg

Mijn opmerkingen:

Mijn advies voor de initiatiefnemer:

fietspad langs Albert Cuyplaan naar de Kolonde
Welke zorg

Mijn gegevens

Naam [redacted]

Adres [redacted]

Woonplaats [redacted]

Telefoonnr. [redacted]

E-mailadres [redacted]

Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Wanneer u uw gegevens invult geeft u toestemming om uw contactgegevens te gebruiken voor verdere communicatie over deze ontwikkeling.
Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.

Wilt u een reactie per email op uw vragen, opmerkingen en/of advies? ● Ja ○ nee

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan? ● Ja ○ nee

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie!
U kunt dit formulier in de houten box achterlaten.

Met vriendelijke groeten,

Koopmans Projecten B.V.

ad fontem

Reactieformulier Buurtbewoners

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 22 april 2025
Plan : Ontwikkeling Albert Cuyplaan 58 in Haaksbergen
Initiatiefnemer: Koopmans Projecten B.V.

Reacties op het plan

Mijn vragen:

Mijn opmerkingen:

Ik zou graag de presentatie via de mail willen ontvangen.

n advies voor de initiatiefnemer:

Mijn gegevens

Naam : [redacted]

Adres : [redacted]

Woonplaats [redacted]

Telefoonnr. [redacted]

E-mailadres : [redacted]

Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Wanneer u uw gegevens invult geeft u toestemming om uw contactgegevens te gebruiken voor verdere communicatie over deze ontwikkeling.

Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.

Wilt u een reactie per email op uw vragen, opmerkingen en/of advies? o Ja o nee

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan? X Ja o nee

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie!
U kunt dit formulier in de houten box achterlaten.

Met vriendelijke groeten,

Koopmans Projecten B.V.



Verslag informatieavond

HARTGERINK HAAKSBERGEN – ALBERT CUYPLAAN 58

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam	Verslag informatieavond Hartgerink Haaksbergen – Albert Cuyplaan 58
Plantype	Verslag informatieavond d.d. 22-04-2025
Status	Definitief
Datum	8 mei 2025
Projectnummer	25AF005
Opdrachtgever	Koopmans Projecten B.V., Hagemeier Vastgoed B.V. en Raedthuys Vastgoed B.V.
Opsteller	Ad Fontem Ruimtelijk Advies Stationsstraat 37 7622 LW Borne

074 255 7020

info@ad-fontem.nl

www.ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Inhoudsopgave

01 INLEIDING 1

01.1 Inleiding 1

01.2 Korte terugblik naar de informatieavond 1

02 GESTELDE VRAGEN 2

02.1 Beantwoording van de gestelde vragen 2

01 INLEIDING

01.1 Inleiding

Beste bewoner(s),

Namens onze opdrachtgevers, vragen wij uw aandacht voor het volgende. Op 22 april 2025 heeft een informatieavond plaatsgevonden waarbij de voorgenomen ontwikkeling voor het terrein van Hartgerink met u is besproken. Tijdens deze informatieavond was er ruimte om vragen te stellen aan diverse partijen en was ook ruimte om een reactieformulier in te vullen. In dit korte verslag worden de diverse vragen op een rij gezet en proberen wij hier zo concreet mogelijk antwoord op te geven.

Nogmaals attenderen wij u erop dat een algemeen mailadres is aangemaakt voor verdere vragen in het vervolgproces. Dit mailadres is: albertcuyplaan58haaksbergen@koopmans.nl.

01.2 Korte terugblik naar de informatieavond

Tijdens de informatieavond werden een aantal korte presentaties gegeven. Hierbij was het doel om het proces, het beleid waaraan voldaan moet worden en het ontwerp te bespreken. Op deze manier kan in een korte tijd inzicht worden verkregen in de voorgenomen ontwikkeling. Na een korte plenaire vragenronde kon uiteengegaan worden naar de diverse stands. Tot slot was ook ruimte om een reactieformulier in te vullen.

02 GESTELDE VRAGEN

Tijdens de informatieavond werd aan u de mogelijkheid gegeven om een reactieformulier in te vullen. In onderstaande paragraaf wordt zo concreet mogelijk ingegaan op de gestelde vragen, adviezen en opmerkingen bij zowel het plenaire vragengedeelte van de informatieavond als de reactieformulieren.

02.1 Beantwoording van de gestelde vragen

Wat gaat er gebeuren met de erfafscheiding?

De vraag over de erfafscheiding is vaak gesteld. De ontwikkelaars zijn voornemens om op korte termijn samen met u een moment in te plannen om tot een gezamenlijke oplossing te komen voor de erfafscheiding. Doordat de situatie aan de Goorsestraat/Beatrixstraat verschilt met de Adriaan van Ostadestraat/Albert Cuyplaan worden voor deze situaties twee aparte gesprekken ingepland. Zodat voor beide erfafscheidingen tot een passende oplossing kan worden gekomen. Ook zullen zij daar individuele situaties (bijv. veilige afgrenzing voor huisdieren en kinderen tijdens de sloop- en bouwfase) met betrekking tot de erfafscheiding bespreken. Hierbij wordt ook de vraag die via een van de reactieformulieren is gesteld voor de mogelijkheid van een poort besproken.

Wat voor soort zorg komt in de woonzorgappartementen? En kan dit tijdig bekend gemaakt worden?

Over het soort zorg in de woonzorgappartementen kan op dit moment nog geen uitsluitsel worden gegeven. Wel is aangegeven dat de aangegeven ‘niet gewenste’ groepen niet de directe voorkeur geniet. Dit blijft echter afhankelijk van de markt. Zodra de zorgpartij bekend is zullen ontwikkelaars de omwonenden die zich via een reactieformulier hebben gemeld, informeren.

Hoe gaat de gemeente om met de doorstroming in de woningvoorraad. Het is niet voldoende om alleen zorgwoningen toe te voegen.

De gemeente heeft op diverse locaties ontwikkelingen. Belangrijk speerpunt bij de diverse locaties is de realisering van betaalbare woningen, nultreden woningen en realisering van woningen voor zorg(doelgroepen).

Elk plan moet voldoen aan het 30/40/30 principe volgens de woondeal Twente. 30% sociale huur, 40% betaalbaar/ middensegment en 30% luxe huur of duurdere koop. Door van alle segmenten een aandeel toe te voegen in een plan moet de doorstroming op gang komen. 30% luxere segment appartementen kan tot wel 5 verhuisbewegingen op gang brengen. Mensen verkopen hun grote woning voor een luxe appartement. De mensen die grote woning kopen, verkopen hun 2 onder 1 kapwoning, tussenwoning, verlaten de sociale huurwoning of verlaten de ouderlijke woning. Ook wordt er bij elk plan gekeken naar de kwantitatieve woonbehoefte. Door de vergrijzing in Haaksbergen

is er veel behoefte aan appartementen/ levensloopbestendig wonen. Door dit te bouwen komen er doorstroming op gang.

Op welke manier wordt rekening gehouden met privacy en inkijk?

Tijdens de ontwerpfase is zoveel mogelijk rekening gehouden met privacy en inkijk voor direct omwonenden. Zo zijn de centrale trappenhuizen en interne corridorontsluitingen aan de achterkant gesitueerd, zodat inkijk aan de directe grenzende percelen (Beatrixstraat/Goorsestraat) zoveel mogelijk wordt voorkomen. Voor bewoners woonachtig aan de Albert Cuyplaan wordt door de afstand tussen de appartementengebouwen en de Albert Cuyplaan (zowel hoofdweg als parallelweg liggen tussen de percelen) de inkijk vrijwel nihil. Ook wordt met de erfafscheiding en begroeiing de inkijk vanaf de parkeerplaatsen zoveel mogelijk vermeden.

Wordt het parkeren op eigen terrein gefaciliteerd?

Tijdens de informatieavond heeft de gemeente Haaksbergen aangegeven dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Hierdoor zal geen extra parkeerdruk in de buurt ontstaan.

Er werden diverse malen zorgen geuit over op welke manier de fietsontsluiting zal worden geregeld, dit omdat er geen fietspad aanwezig is bij Hartgerink voor de bewoners aangrenzend aan de Albert Cuyplaan en Adriaan van Ostadestraat (Albert Cuyplaan).

De gemeente Haaksbergen heeft tijdens de informatieavond een optie gegeven voor een betere fietsontsluiting. De gemeente Haaksbergen gaat hierin verder kijken of deze fietsontsluiting de beste oplossing is, of dat andere maatregelen genomen moeten worden.

Wat is de doorlooptijd van de ontwikkeling en wanneer wordt gesloopt?

De doorlooptijd hangt af van diverse factoren. Een greep uit deze factoren zijn netcongestie, stikstof en de formele planologische procedure. Wel is tijdens de informatieavond aangegeven dat de sloop in het begin van oktober 2025 zal starten. Tevens is het streven om in het vierde kwartaal van 2026 met de bouw van de appartementen te starten.

Op welke manier wordt groen ingepast in het plangebied?

Het inpassen van het groen is door de architect weergegeven in de presentatie. Tevens was er bij de stands ook de mogelijkheid om met de landschapsarchitect te spreken over de inpassing van het groen, maar ook over de opvang van regenwater en actuele wateroverlast vanwege de hoogteverschillen tussen het perceel van Hartgerink en de aangrenzende percelen. Tevens ondervinden bewoners in het openbare terrein aan de overkant van de Albert Cuyplaan wateroverlast.

Blijft de parkeerkelder van Hartgerink gehandhaafd?

De huidige half verdiepte parkeerkelder van Hartgerink zal niet gehandhaafd blijven.

Is er een algemeen contactpersoon voor vragen later in de uitvoering van het plan?

Zoals tijdens de informatieavond is aangegeven zullen de ontwikkelaars de belanghebbenden op de hoogte houden van de sloop en de voortgang tijdens het proces. Zoals eerder benoemd is een algemeen mailadres (albertcuyplaan58haaksbergen@koopmans.nl) gegeven waar vragen gesteld kunnen worden. Bij het versturen van de betreffende presentaties is het mailadres ook nogmaals benoemd in de mail.

Is er een mogelijkheid om een speeltuin aan de Adriaan van Ostadestraat te plaatsen?

De mogelijkheid voor een speeltuin aan de Adriaan van Ostadestraat staat in eerste instantie los van de plannen. De gemeente Haaksbergen geeft aan dat op het moment weinige financiële middelen beschikbaar zijn om nieuwe speeltuinen te realiseren. Echter gaat de gemeente Haaksbergen opzoek naar mogelijkheden.

Verzocht wordt om de Albert Cuyplaan opnieuw in te richten, vanwege de staat van het riool en ook gezien de verkeersdrukte.

De Albert Cuyplaan maakt geen onderdeel uit van het project, de verantwoordelijkheid voor een eventuele aanpassing van de weg ligt bij de gemeente. Inmiddels heeft de gemeente laten weten dat bovenstaand punt is neergelegd bij de verantwoordelijke. Er wordt gekeken hoe en of dit opgepakt kan worden.

Wie gaat het onderhoud van het groen van het plangebied doen?

Het onderhoud van het groen van het plangebied wordt nader uitgewerkt. Hiervoor kunnen op het moment geen concrete uitspraken worden gedaan.

Wie kan er in aanmerking komen voor de zorgwoningen?

Dit is afhankelijk van de zorgpartij die de zorgappartementen op deze locatie afneemt.

Zijn de koopappartementen particuliere woningen en bij wie kan hiervoor ingeschreven worden?

Ja de koopappartementen zijn vrije sector woningen. De ontwikkelaar dient bij het toewijzen van die woningen rekening te houden met de kavellijst van de gemeente Haaksbergen. Inschrijven op deze lijst kan via de gemeente.

Is er ook sanering van de grond noodzakelijk bij de locatie van de huidige opslag van Hartgerink? Zo ja dan graag afstemming met direct omwonenden aan wiens perceel deze opslag grenst.

De onderzoeksresultaten zijn inmiddels bekend. Bij de genoemde locatie is geen sanering mogelijk.