

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

van 27 mei 2026

nr. **8**

Onderwerp: TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Haaksbergen Dorp, partiële herziening Hartgerink'

Voorstel:

1. De gemeenteraad met betrekking tot de planologische procedure voor te stellen:
 - a. de wijzigingenstaat TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Haaksbergen Dorp, partiële herziening Hartgerink vast te stellen.
 - b. het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Haaksbergen Dorp, partiële herziening Hartgerink, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.
 - c. het bijbehorende 'Beeldkwaliteitsplan – Appartementen Albert Cuyplaan Haaksbergen', ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.
-

Inleiding / aanleiding

De eigenaar van autogarage Hartgerink heeft besloten te stoppen met de bedrijfsactiviteiten aan de Albert Cuyplaan 58 in Haaksbergen. Hiermee kwam de voormalige autogarage leeg te staan en heeft de initiatiefnemer de grond gekocht om over te kunnen gaan tot woningbouw. Het nieuwe plan voorziet in de sloop van de voormalige autogarage en nieuwbouw van drie appartementencomplexen met vierentwintig (24) sociale huurappartementen, tien (10) woonzorgappartementen, zeventien (17) koopappartementen en één (1) commerciële ruimte. Het parkeren wordt aan de zijkant en achterzijde van de appartementencomplexen geregeld. Daarnaast voorziet het plan in de aanleg van extra groene ruimtes met waterberging tussen de appartementencomplexen en parkeerplaatsen. De hoofdontsluiting wordt geregeld op de Albert Cuyplaan, een nooduitgang met afsluiting wordt gerealiseerd aan de Goorsestraat. De voormalige autogarage Hartgerink is inmiddels gesloopt.

Op basis van bovengenoemd plan van initiatiefnemer heeft het college op 6 juni 2025 positief besloten over de 'Startnotitie plan Hartgerink'. Hierbij is aangegeven dat er werd uitgegaan van veertig (40) woonzorgappartementen, zeventien (17) koopappartementen en één (1) commerciële ruimte, waarbij de definitieve invulling nog niet bekend was. De reden waarom de invulling niet definitief was, was omdat er geen partij definitief had toegezegd tot koop over te willen gaan van blok B en C (zie afbeelding 1). Inmiddels heeft zich een koper aangediend voor blok B en C en heeft deze aangegeven graag het volgende programma te willen realiseren: tien (10) woonzorgappartementen en vierentwintig (24) sociale huurappartementen. Daarnaast worden er zeventien (17) koopappartementen in de vrije sector en 1 commerciële ruimte gerealiseerd, dit is ongewijzigd gebleven.

De startnotitie heeft het college op 17 september 2025 voorgelegd aan de commissie Ruimte voor wensen en bedenkingen. Tijdens deze vergadering heeft er niemand ingesproken. De commissie Ruimte gaf het college de wens mee te kijken of een commerciële ruimte buiten het winkelgebied wel nodig is, of dat er ook een andere functie zoals wonen aan gegeven kan worden. Deze wens heeft het college in de vervolgesprekken verder onderzocht. De eigenaren en de mogelijke koper van de gebouwen B en C geven er de voorkeur aan deze ruimte als ontmoetingsruimte in te willen zetten. Ook het college wil graag blijven vasthouden aan een andere functie dan wonen voor de begane grond aan de Goorsestraat, om hier levendigheid te behouden. In de omgevingsvisie staat het belang van ontmoeten in buurten benoemd en daar sluit een mogelijke ontmoetingsruimte goed bij aan.



Afbeelding 1: Plangebied onderverdeeld in blokken.

Zowel het ontwerp TAM-Omgevingsplan als het ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben van 13 november 2025 tot en met 24 december 2025 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op zowel het ontwerp TAM-Omgevingsplan als het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Voor deze ontwikkeling is de TAM-Omgevingsplan procedure (Tijdelijke Alternatieve Maatregel) uit de Omgevingswet van toepassing, omdat het ontwerp TAM-Omgevingsplan ter inzage is gelegd voor de afschaffing van de TAM-Omgevingsplan procedure, valt het onder het overgangsrecht.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

- Gemeentewet
- Algemene wet bestuursrecht (Awb afdeling 3.4)
- Omgevingswet (artikel 2.4)
- Ontwerp Nota Ruimte

Provincie

- Omgevingsverordening Overijssel
- Omgevingsvisie Overijssel

Gemeente Haaksbergen

- Tijdelijk Omgevingsplan Haaksbergen onderdeel Bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune
- Ontwerp TAM-Omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Haaksbergen Dorp, partiële herziening Hartgerink'
- Ontwerp beeldkwaliteitsplan plan Hartgerink
- Omgevingsvisie Haaksbergen
- Woonvisie "Goed wonen in Haaksbergen, een nieuwe woonvisie voor Haaksbergen" vastgesteld 5 juli 2023
- Nota Parkeernormen 2024 en verder
- Water en Rioleringsprogramma – WRP 2025-2030
- Woonzorgvisie Haaksbergen 2024 en verder
- Woondeal Twente
- Beleidsnota Participatie
- Welstandsnota Haaksbergen 2014

Argumenten

1.1. *Vanuit ruimtelijke ordening, de omgevingsvisie, de woonzorgvisie en de woonvisie is deze ontwikkeling gewenst.*

Het plan voorziet in de toevoeging van zeventien koopappartementen, vierentwintig sociale huurappartementen, tien woonzorgappartementen en één commerciële ruimte. Deze voorzien in een kwantitatieve behoefte door toevoeging van sociale huurappartementen voor starters, senioren (levensloopbestendig) en/of éénpersoonshuishoudens, woonzorgappartementen voor zorgbehoeftigen en doorstroming in het duurdere koopsegment. Als de koop niet definitief kan worden gemaakt met de potentiële koper van blok B en C, zullen deze appartementen beschikbaar komen voor de sociale huur en middenhuur of betaalbare koopmarkt volgens de regels zoals gesteld in de "Woondeal Twente": 30% sociale huur, 40% middenhuur of betaalbare koop en 30% vrije sector huur of dure koop. Er is nog voldoende onbenutte plancapaciteit beschikbaar om dit woningbouwplan mogelijk te maken. De (resterende) woonbehoefte over de periode 2026-2035 komt voor Haaksbergen neer op de realisatie van ruim 725 woningen. Deze ontwikkeling past hier ruimschoots binnen.

De ontwikkellocatie is een inbreidingslocatie waar al bebouwing aanwezig is. Er vindt met dit plan een verbreding van het aanbod plaats. In de omgevingsvisie en de woonzorgvisie is aangegeven dat er een toenemende behoefte is aan zorggeschikte woningen, geraamd 60 zorggeschikte woningen tot 2034. Met tien woonzorgappartementen wordt hier een goede bijdrage aan geleverd.

Belangrijk criterium is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Het plan draagt bij aan de volgende ambitie uit de omgevingsvisie:

- *Het verbreden van het aanbod aan woonmilieus en inbreiding voor uitbreiding.*

Door realisatie van het plan zal het aanbod aan woonmilieus verbreed worden binnen bestaand stedelijk gebied.

- *Toevoegen van zorggeschikte woningen.*

Door nieuwe appartementen en één commerciële ruimte te realiseren, kunnen zorgbehoeftigen blijven wonen in Haaksbergen in de nabijheid van diverse voorzieningen. Door toevoeging van één commerciële ruimte/ontmoetingsruimte wordt het een aantrekkelijke woonomgeving die wat te bieden heeft qua voorzieningen en sociale cohesie. In de omgevingsvisie staat het belang van ontmoeten in buurten benoemd en daar sluit een commerciële ruimte of mogelijke ontmoetingsruimte goed bij aan.

1.2. *Op een aantal punten is er aanleiding het TAM-Omgevingsplan ambtshalve te wijzigen.*

Er zijn in het kader van het TAM-Omgevingsplan de afgelopen periode nog een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Het betreffen de volgende onderzoeken:

- druppelonderzoek bodem;
- aanvullend akoestisch onderzoek;
- waterhuishoudkundig onderzoek.

De resultaten van deze onderzoeken zijn onderdeel van de toelichting geworden en evenals bijlage bij het TAM-Omgevingsplan toegevoegd.

Daarnaast hebben er een aantal overige wijzigingen op de verbeelding, toelichting en in de regels plaatsgevonden. De belangrijkste ambtshalve wijzigingen zijn:

- toevoegen balkons bij de gebouwen B en C;
- toevoegen 2 parkeerplaatsen om aan normering te voldoen;
- definitie zorgwoning aangepast;
- 'commerciële ruimte' aangeduid als horeca (1), maatschappelijke dienstverlening, (kleinschalige) detailhandel en kantoren scherper geformuleerd;
- geluidsparagraaf opgenomen met een voorwaardelijke verplichting voor een aanvaardbaar akoestisch binnenklimaat en het borgen van een aanvaardbaar woonklimaat met eventueel geluidluwe gevels of buitenruimtes;
- maximaal aantal te realiseren appartementen consequent doorgevoerd.

Voor een volledig overzicht van de ambtshalve wijzigingen (en toelichting daarop) verwijst het college naar bijlage 7 'wijzigingenstaat Albert Cuyplaan 58 Haaksbergen'.

1.3. Om de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van het plan te waarborgen, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het plangebied is gelegen aan belangrijke invalswegen richting het centrum van Haaksbergen en daarmee beeldbepalend. Om die reden is een ontwerp beeldkwaliteitsplan opgesteld als aanvulling op de Welstandsnota. Bij het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan zijn zowel de stedenbouwkundige als de stadsbouwmeester van Het Oversticht betrokken. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerp TAM-Omgevingsplan ter inzage gelegen. Er zijn over het beeldkwaliteitsplan geen zienswijzen ingediend. De mogelijke koper van de gebouwen B en C heeft een voorkeur uitgesproken voor toevoeging van balkons. Dit was in het ontwerp beeldkwaliteitsplan niet opgenomen. Deze wijziging is doorgevoerd in het beeldkwaliteitsplan en goedgekeurd door de stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester van Het Oversticht. Het beeldkwaliteitsplan moet derhalve gewijzigd worden vastgesteld.

1.4. Uit de voorkantsamenwerking met provincie en waterschap is niet gebleken dat er bezwaren bestaan tegen het plan.

Het plan is vanuit de Woondeal benoemd tot sleutelproject periode 2024 tot en met eind 2030. In die hoedanigheid was de provincie al bekend met dit plan. Op 1 juli 2025 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen.

De Omgevingswet bepaalt dat de gemeente de kennisgeving van het ontwerpplan naar de provincie stuurt. Als met het provinciale belang onvoldoende rekening is gehouden, kan de provincie een zienswijze geven. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan is ter kennisgeving op 11 november 2025 verzonden naar de provincie en het waterschap Vechtstromen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

Risico's

Er zijn geen risico's voor de gemeente Haaksbergen. Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 13.13 van de Omgevingswet.

Vervolgproces/communicatie/planning

De TAM-Omgevingsplan procedure kan met het vaststellen van het TAM-Omgevingsplan worden afgerond. Op grond van artikel 3.42, 3.44 lid 2 en 3.45 Awb en artikel 6 van de Bekendmakingswet wordt het vastgestelde TAM-Omgevingsplan zo spoedig mogelijk na vaststelling door de gemeenteraad gepubliceerd via de bekende kanalen.

De terinzagelegging van het TAM-Omgevingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeentenieuws, www.officielebekendmakingen.nl, op de gemeentelijke website en de landelijke website www.regelsofdekaart.nl. Daarnaast wordt de kennisgeving langs elektronische weg toegezonden aan de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen.

Het TAM-Omgevingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De inwerkingtreding is afhankelijk van ingestelde beroepen en verzoeken tot voorlopige voorziening. Als er tijdens deze periode geen beroep wordt ingesteld, wordt het plan daags na de termijn van zes weken onherroepelijk.

Gelijktijdig met het TAM-Omgevingsplan wordt ook het vastgesteld beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Omdat een beeldkwaliteitsplan een aanvulling is op het welstandsbeleid, is het niet mogelijk hiertegen in beroep te gaan.

Bijlagen:

1. Toelichting: TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Haaksbergen Dorp, partiële herziening Hartgerink
2. Planregels: TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Haaksbergen Dorp, partiële herziening Hartgerink
3. Verbeelding: TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Haaksbergen Dorp, partiële herziening Hartgerink
4. Bijlagen bij de toelichting

5. Bijlagen bij de regels
6. Beeldkwaliteitsplan appartementen Albert Cuyplaan 58 Haaksbergen
7. Wijzigingenstaat Albert Cuyplaan 58 Haaksbergen

Burgemeester en wethouders



M. (Marcel) Broekhuis
gemeentesecretaris



G.J. (Gerard) van den Hengel
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering van 27 mei 2026



R. (Robin) Meinen
griffier



G.J. (Gerard) van den Hengel
voorzitter