



# Hart van Horst

Grietje van der Hoek

Diverse avond  
27 september 2023  
Ter informatie

# Agenda



1. **Aanleiding**
1. **Doel van vanavond**
1. **Doelstellingen**
1. **Het gevolgde proces tot heden**
1. **Scenario 's met bijbehorende kansen en bedreigingen**
1. **Vervolgproces**

# Aanleiding en verloop proces



## Hoe zat het ook al weer?








# Doelstellingen Hart van Horst

1. **Realiseren woningbouw**
1. **Goede ruimtelijke kwaliteit**
1. **Een verbetering van de huidige verkeerssituatie**
1. **Financieel haalbaar**
1. **Voldoende draagkracht vanuit belanghebbenden om de kans te vergroten op een doorlopend ruimtelijk proces.**

# Woningbouw Hart van Horst



	TOTAAL	AANTAL	AANDEEL
 DUUR	22	35%	
 MIDDEN	7	11%	
 SOCIALE KOOP	13	21%	
 SOCIALE HUUR	20	32%	
	62	100%	



# Woningbouw o.b.v. actueel sociaal woningbeleid

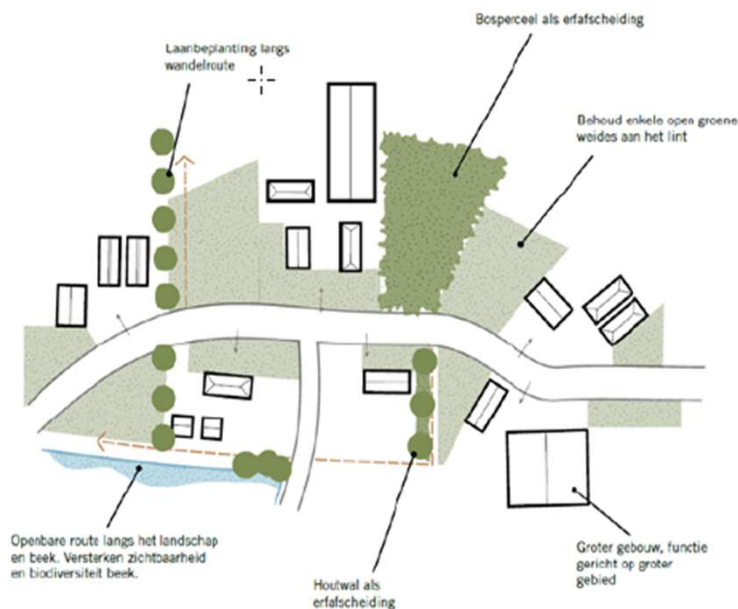


19		dure koop
4		midden huur
7		middendure koop
14		goedkoop
18		sociale huur
62		

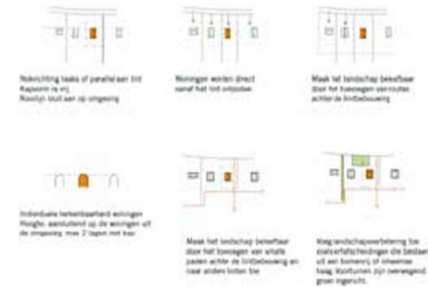
# Ruimtelijke kwaliteit Hart van Horst

Ontwikkelingsperspectief Horst en Telgt is als basis gebruikt:

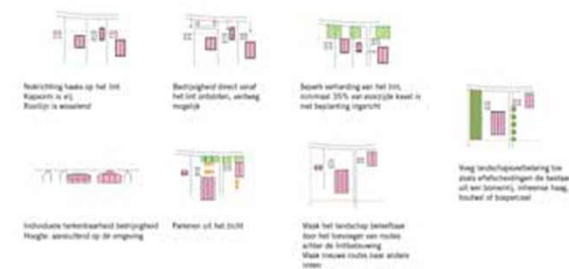
- 2 lagen met kap
- Robuuste groenstructuur



Uitgangspunten Buurtschap, ontwikkelingsperspectief Horst & Telgt



Uitgangspunten Wonen, ontwikkelingsperspectief Horst & Telgt








Uitgangspunten Bedrijven, ontwikkelingsperspectief Horst & Telgt



# Ruimtelijke kwaliteit Hart van Horst



-  *BESTAANDE BOMEN*
-  *NIEUWE BOMEN*
-  *WADI'S*
-  *BLOEMENWEIDE*
-  *NATUURZONE BOSRAND*
-  *NATUURZONE BEEK*
-  *S SPEELPLEK*

# Verbetering verkeerskundige situatie Hart van Horst





# Financiële haalbaarheid Hart van Horst



#### Variant 4

Functieveranderingsbeleid is niet van toepassing, alleen *sociaalwoningbeleid*, percentages worden bij uitwerking omgevingsplan aangepast aan het dan geldend beleid



positief saldo

Bruto plansaldo

Bruto plankosten

positief saldo

Inbrengwaarde  
Gronden en opstallen

Inbrengwaarde  
Gronden en opstallen

Netto plansaldo excl. BTW

Netto plankosten  
negatief resultaat

# Risico's

Marktprijs sloopmeters  
Gerekend is met € 150,- m2, huidige  
marktprijs ligt mogelijk op € 300 -  
350,- /m2

Ontwikkelingen bouwkosten

Veranderend beleid op alle niveaus  
o.a. sociaal woningbeleid,  
afwegingskader woningbouw.

Wijzigen bestemming bedrijven naar  
wonen is kosten intensief

# Kansen



Woondeal, biedt mogelijkheden om  
financieel tekort te verminderen of  
neutraal te maken

Schaalvergroting kan financieel  
voordeel opleveren

Indien er gelden in het  
vereveningsfonds aanwezig zijn dan  
kunnen deze voor het financieel  
tekort worden ingezet

## Er is een redelijke kans op een neutraal financieel resultaat

# Draagkracht Hart van Horst

Aan lopende woningbouw initiatieven (Goede Herderschool, Telgterweg 333) is voorafgaand gevraagd of zij wilde samenwerken met een integraal plan. Beide initiatiefnemers hebben aangegeven geen belangstelling te hebben voor samenwerking en volgen hun eigen proces.



## Participatierapport Hart van Horst

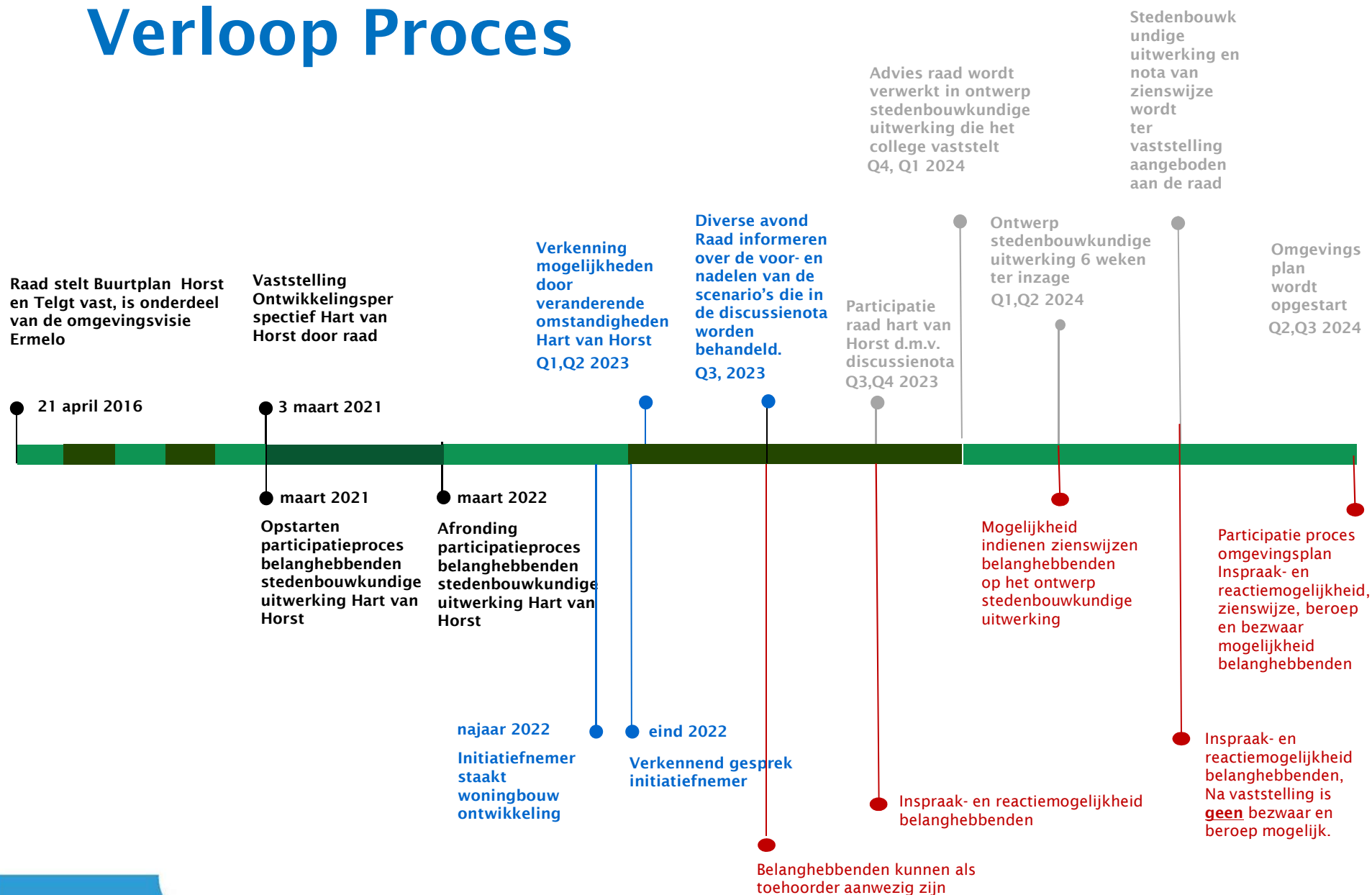
Onderwerp	In welke vorm?	Wanneer plaatsgevonden?
Ruimtelijke verkenning	Één-op-één gesprekken	Begin 2021
Startsessie met 3 ruimtelijke modellen	Digitale vergadering via 'Zoom'	7 oktober 2021
Korte peiling n.a.v. startsessie	E-mail	September/oktober 2021
Verdiepingssessie met uitwerking 1 van de modellen	Fysieke vergadering: 2 presentaties en daarna in 3 groepen in gesprek	15 november 2021
Grondposities, toekomstplannen, wensen etc.	Één-op-één gesprekken met directe belanghebbenden in het plangebied	November 2021/ maart 2022
Verkeersoplossing in relatie tot bedrijvigheid in de omgeving	Één-op-één gesprekken met agrariërs (en andere ondernemers uit de buurt)	November 2021/ maart 2022
Slotsessie met aangepaste plannen	Fysieke vergadering: 2 presentaties en daarna in 3 groepen in gesprek	14 april 2022



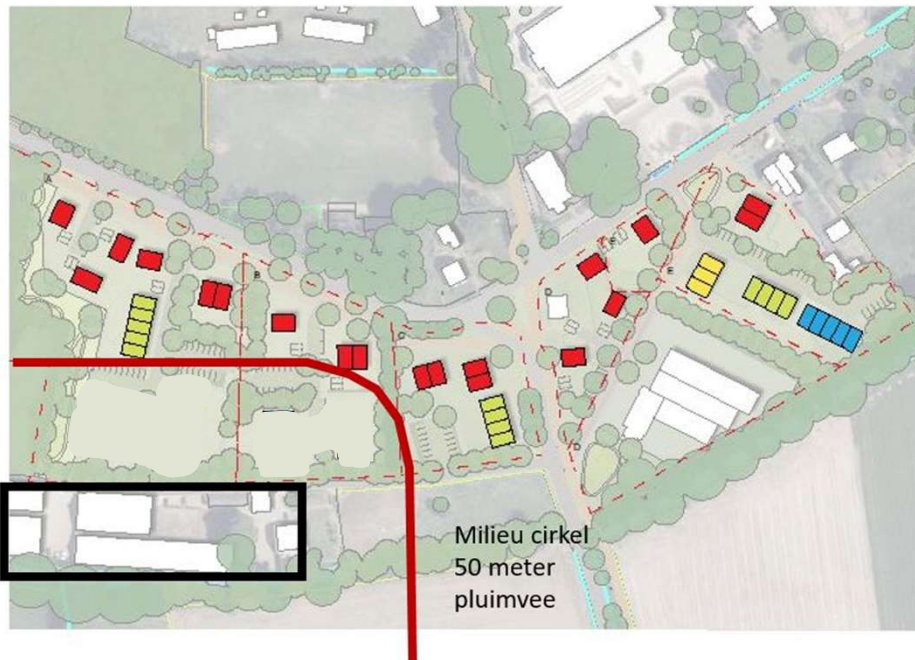
# Draagkracht Hart van Horst



# Verloop Proces

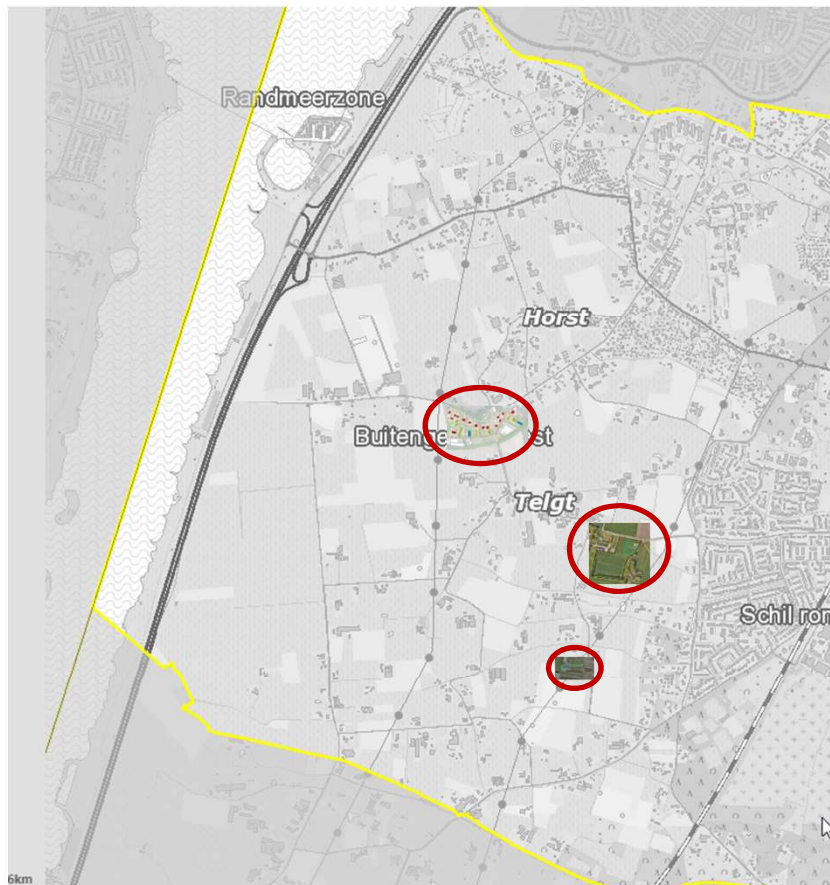


# Gevolgen vervallen woningbouwinitiatief Telgterweg 333



1. 26 - 40 woningen i.p.v. 62 woningen.
2. Grote kans dat gemeentelijke percelen financieel onrendabel zijn.
3. Slechte ruimtelijke kwaliteit door menging functies en grote kans op toekomstige knelpunten die veroorzaakt worden door deze menging.
4. Bij realisatie woningen op gemeentelijke percelen is herindeling van type noodzakelijk.
5. Het herzien van de stedenbouwkundige uitwerking vraagt ambtelijke inzet en een aanzienlijk budget.

# Locaties Verplaatsing veehandelsbedrijf, materieel opslag en 2 woningen.



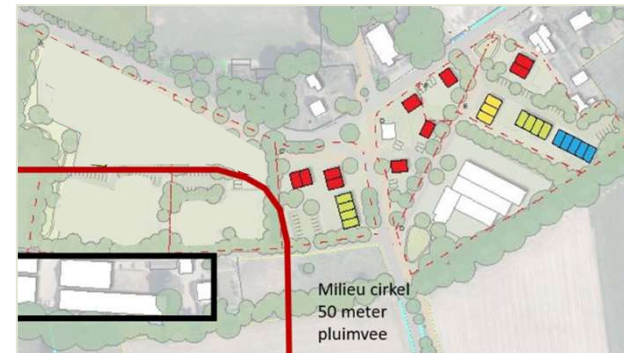


# Scenario's



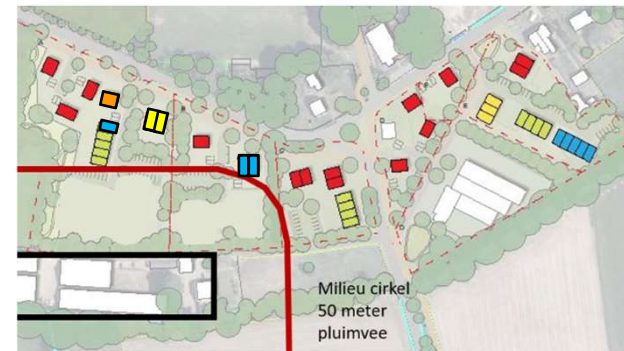
## Scenario 1

Realisatie van 62 - 76 woningen door verplaatsing van het veehandelsbedrijf en woning naar Telgterweg en materieel opslag boomkwekerij naar de Telgterengweg en de Bulderweg.



## Scenario 2

Realisatie van circa 24 woningen zeer kleine kans dat het gemeentelijke perceel binnen 20 jaar wordt ontwikkeld



## Scenario 3

Realisatie van circa 40 woningen, zeer kleine kans dat het gemeentelijke perceel binnen 20 jaar geheel wordt ontwikkeld.

# Scenario 1



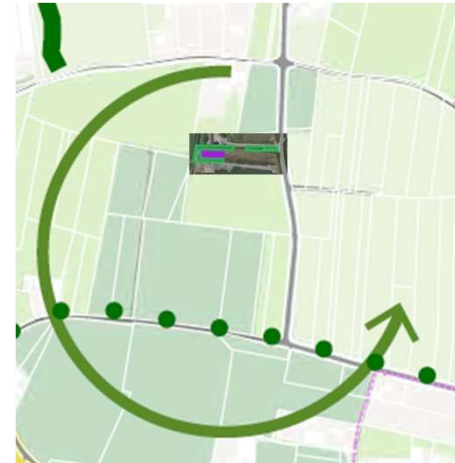
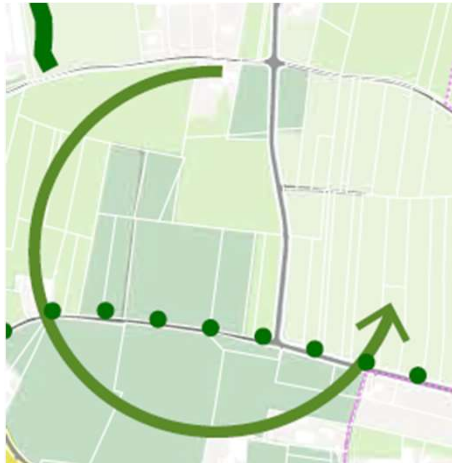
## Scenario 1

Realisatie van 62 - 76 woningen door verplaatsing van het veehandelsbedrijf en woning naar Telgterweg en materieel opslag boomkwekerij naar de Telgterengweg en de Bulderweg.

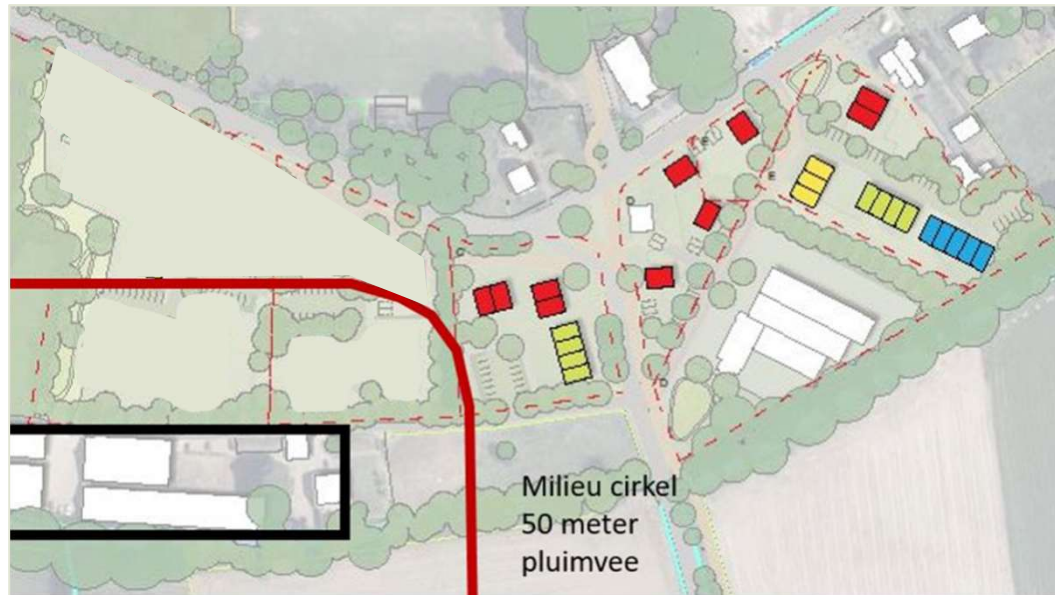
	scenario 1		
	62 - 76 woningen verplaatsing veehandelsbedrijf, woningen materieel opslag	alternatieve locatie veehandelsbedrijf loods en woning	alternatieve locatie materieel opslag en woning
1 Realiseren woningbouw			
2 Goede ruimtelijke kwaliteit			
3 Verbetering verkeerssituatie			
4 Voldoende draagkracht			
5 Financiële haalbaarheid			
Conclusie			



# Ontwikkelingsperspectief Horst en Telgt



# Scenario 2

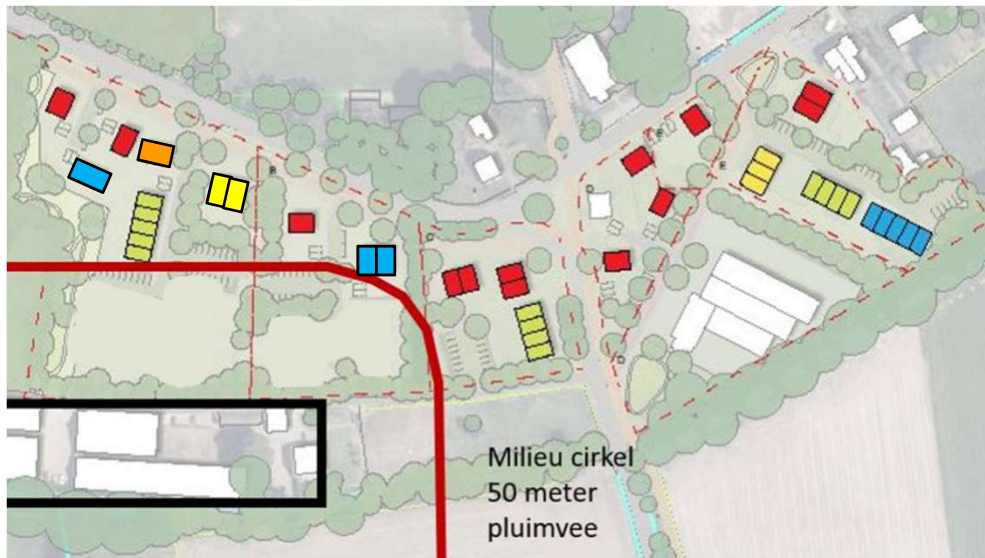


## Scenario 2

Realisatie van 24 woningen zeer kleine kans dat het gemeentelijke perceel binnen 20 jaar wordt ontwikkeld

	scenario 2 24 woningen Hart van Horst, gemeentelijk perceel wordt niet ontwikkeld.
1. Realiseren woningbouw	
2. Goede ruimtelijke kwaliteit	
3. Verbetering verkeerssituatie	
4. Voldoende draagkracht	
5. Financiële haalbaarheid	
Conclusie	

# Scenario 3



## Scenario 3

Realisatie van 40 woningen, zeer kleine kans dat het gemeentelijke perceel binnen 20 jaar geheel wordt ontwikkeld.

	scenario 3
	40 woningen Hart van Horst
1. Realiseren woningbouw	Orange
2. Goede ruimtelijke kwaliteit	Yellow
3. Verbetering verkeerssituatie	Yellow
4. Voldoende draagkracht	Yellow
5. Financiële haalbaarheid	Orange
Conclusie	Yellow

# Resultaat doelstellingen per scenario



	scenario 1			scenario 2	scenario 3
	62 - 76 woningen verplaatsing veehandelsbedrijf, woningen materieel opslag.	alternatieve locatie veehandelsbedrijf loods en woning	alternatieve locatie materieel opslag en woning	24 woningen Hart van Horst, gemeentelijk perceel wordt niet ontwikkeld.	40 woningen Hart van Horst
1. Realiseren woningbouw	Dark Green	Light Grey	Light Grey	Red	Orange
2. Goede ruimtelijke kwaliteit	Light Green	Orange	Orange	Dark Green	Yellow
3. Verbetering verkeerssituatie	Dark Green	Light Grey	Light Grey	Yellow	Yellow
4. Voldoende draagkracht	Yellow	Yellow	Light Green	Light Green	Yellow
5. Financiële haalbaarheid	Yellow	Light Grey	Light Grey	Orange	Orange
Conclusie	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow

## Scenario 1

Vaststelling visie

Omgevings  
plan Hart  
van Horst

BOPA  
Veehandels  
bedrijf en  
loods

BOPA  
materieel  
loods

## Scenario 2 en 3

Vaststelling visie

Omgevingsplan Hart van Horst

