

Bundel van de Commissie Bestuur en Ruimte van 31 oktober 2018

- 1 Opening
- 2 Spreekgelegenheid voor het publiek *)
Inspreektekst F.A.H. Bergman - Nagedachtenis van de heer Jan Willem Hageman
- 3 Vaststellen agenda
- 4 Toezeggingenlijst
Toezeggingen cie Bestuur en Ruimte t/m 03-10-2018
- 5 Voorbereiding en rapportage vanuit de gemeenschappelijke regelingen / Rekenkamercommissie
- 6 Mededelingen van het college in het kader van de actieve informatieplicht
Actieve schriftelijke informatie - wethouder A. Bosman
- 7 Bespreken in commissie / Verhuisonderzoek koopstromen Kadaster
Brief van het college van BenW
Bijlage 1 - Verhuisonderzoek koopstromen Kadaster - Analyse Verhuisonderzoek Kadaster
Bijlage 2 - Verhuisonderzoek kadaster
- 8 Bespreken in commissie / Ontwikkelagenda Berkelland - Ruimtelijke Leefomgeving
Dossier 1554 voorblad
Ontwikkelagenda Berkelland - Ruimtelijke leefomgeving - versie najaar 2018
- 9 Bespreken in commissie / Plan van aanpak proces dubbele bewoning en woningsplitsing
Brief van het college van BenW over proces dubbele bewoning en woningsplitsing
Bijlage 1 - Plan van Aanpak dubbele bewoning en woningsplitsing buitengebied
- 10 Voorstel bespreekstuk / Plan 'Van Afval Naar Grondstof' en invoeren PMD container
Dossier 1562 voorblad
Voorstel en besluit (2)
Bijlage 1 - Persbericht
Bijlage 2 - Brief van het college van BenW over teruggenomen raadsvoorstel PMD containers
- 11 Voorstel bespreekstuk / Kader Woonzorg Initiatieven 2018
Dossier 1542 voorblad
Voorstel en besluit
Bijlage 1 - Kader Woonzorg Initiatieven Berkelland 2018
- 12 Voorstel bespreekstuk / Plan van aanpak 'doorvertaling structuurvisies Wonen voor Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo naar bestemmingsplannen'
Dossier 1551 voorblad
Voorstel en besluit
Bijlage 1 - PvA SV_Eibergen_toelichting-afweging per locatie
Bijlage 2 - PvA SV_Borculo_toelichting-afweging per locatie
Bijlage 3 - PvA SV_Neede_toelichting-afweging per locatie
Bijlage 4 - PvA SV_Ruurlo_toelichting-afweging per locatie
Bijlage 5 - Plan van aanpak doorvertaling Structuurvisies Wonen
- 13 Rondvraag
Ontvangen vraag voor de Rondvraag - A. Weg (GL) - Inkoop duurzame energie
- 14 Sluiting

**COMMISSIE BESTUUR EN RUIMTE
GEMEENTERAAD BERKELLAND 31 OKTOBER 2018
NAGEDACHTENIS VAN DE HEER JAN WILLEM HAGEMAN**

Ik heb mijn woorden zorgvuldig gewogen.

Ik heb deze daarom op schrift gesteld en lees ik dit voor.

Ik zal een afschrift ter beschikking stellen aan de griffier.

Eibergen heeft een nieuw gezondheidscentrum.

Met een historische naam.

Hageman Medisch Centrum.

Een naam die met eerbied moet worden gebruikt.

Dit is niet het geval.

De naam lijkt gekozen omdat het pand ligt aan de J.W. Hagemanstraat en de naam Gezondheidscentrum Eibergen reeds is bezet.

Hiermee wordt echter ernstig tekort gedaan aan de naamgever van de J.W. Hagemanstraat.

De heer Jan Willem Hageman.

De J.W. Hagemanstraat is naar hem vernoemd als eerbetoon voor zijn bijzondere verdiensten als verzetsheld.

De naam Hageman Medisch Centrum moet met eerbied worden gebruikt.

Hiertoe is het aangewezen om in ieder geval de nabestaanden van de heer Jan Willem Hageman en de Historische Kring Eibergen te raadplegen.

Mijn broer heeft U hierover reeds in de maand mei geschreven.

Hij heeft hierop geen antwoord gekregen.

Hij heeft daarom in augustus nogmaals geschreven en alle Raadsfracties verzocht om hun standpunt.

Geen van de fracties heeft gereageerd.

Uw Raad heeft de beantwoording overgelaten aan het College van B&W.

Volgens het College heeft de Gemeente geen bevoegdheid bij de naamgeving van een particulier pand.

Volgens haar is daarmee de kous af.

Deze reactie is triest.

Het gaat niet om een wettelijke bevoegdheid.

Het gaat om een MORELE PLICHT.

Het gaat niet om de naamgeving van een pand.

Het gaat om de nagedachtenis van de heer Jan Willem Hageman.

Hij heeft het ultieme offer gebracht.

Hij heeft zijn leven voor ONS gegeven.

Wij hebben daarom een ereschuld aan hem.

En niet alleen op 4 mei.

Vernoeming van het gezondheidscentrum kan een prachtig eerbetoon zijn.

Dit moet dan wel zorgvuldig en met eerbied gebeuren.

Van een pandeigenaar van buiten Eibergen mag niet worden verwacht dat hij bekend is met de bijzondere betekenis van de heer Jan Willem Hageman.

De Gemeente had hem dan ook moeten ondersteunen en begeleiden.

De heer Jan Willem Hageman is nota bene een oud ambtenaar van de Gemeente Eibergen.

Dit betekent een bijzondere verantwoordelijkheid voor Uw Gemeente.

De Burgemeester had daarom een actieve rol moeten spelen.

Hij heeft dit niet gedaan.

U had zich hierover uit moeten spreken.

U doet dat niet.

U gaat dan ook niet zorgvuldig en gewetensvol om met de nagedachtenis van de heer Jan Willem Hageman.

Ik heb daarvoor maar één reactie:

U MOET ZICH SCHAMEN!

Commissie Bestuur en Ruimte

Toezeggingen t/m 03-10-2018

Volg-nr.	Omschrijving toezegging	Datum toezegging	Team	Streefdatum gereed	Datum Gereed
1	Halfjaarlijks verstrekken voortgangsrapportage Ontwikkelagenda ruimtelijke leefomgeving. Wijzigingen markeren.	10-01-2018	Gebiedsteam	September 2018	Ontvangen: versie najaar 2018
2.	Bezien mogelijkheden tot creëren speelgelegenheid en parkeerplaatsen in het plan Op de Bleek	06-06-2018	Gebiedsteam	Januari 2019	
3.	Verstrekken 'spoorboekje' in het kader van de voorbereiding van het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied	05-09-2018	Projecten	November 2018	
4.	Verstrekken memo over voortgang centrumplan Eibergen	05-09-2018	Gebied	November 2018	Afgehandeld Brief 11-10-2018

Actieve schriftelijke informatievoorziening

Bestemd voor: **Bestuur en Ruimte 31 oktober 2018**

Van: wethouder A. Bosman

Datum verzending: 30 oktober 2018

Inkoop duurzame energie – vergroenen elektriciteit en gas in 2019

Het college heeft op 30 oktober een besluit genomen over het 'vergroenen' van de ingekochte energie.

Vergroenen van elektriciteit

Om elektriciteit te vergroenen moeten Garanties van Oorsprong (GvO's) worden gekocht. Over hoe dat in zijn werk gaat, is op 4 oktober jongstleden een uitgebreide toelichting gegeven door de heer Setz.

We willen graag als gemeente het goede voorbeeld geven op het gebied van duurzaamheid. Het college heeft dan ook besloten om de elektriciteit ook weer voor het jaar 2019 te vergroenen. Dit doen we samen met het Collectief Stedendriehoek, omdat meer volume op de markt een betere positie geeft.

We kopen alleen lokale, regionale en nationale GvO's. Dit sluit aan bij de opdracht uit het coalitieakkoord en het nieuwe collegeprogramma.

Op de markt voor GvO's heerst schaarste. Er is een zeer grote vraag naar vooral Nederlandse GvO's. De prijs is hierdoor het afgelopen jaar ongeveer verdriedubbeld.

In 2018 hebben we regionale en nationale GvO's gekocht voor een bedrag van € 8.839,93. De kosten voor Nederlandse GvO's bedragen voor het jaar 2019 € 27.460,-

Het Collectief Stedendriehoek heeft in totaal 48.084 certificaten nodig. Hiervan zijn er reeds 16.900 gekocht met de volgende verdeling:

Type	Aantal	Prijs
GvO Wind Zutphen	6.000	€ 3,40
GvO Zon Gelderland/Overijssel	900	€ 3,40
GvO Wind Nederland	10.000	€ 7,50

Er worden nog 31.184 GvO's Nederlandse Wind en Zon ingekocht voor € 7,50 per stuk.

Vergroenen van gas

Het Collectief Stedendriehoek heeft ervoor gekozen om gas niet te vergroenen. Wij doen dat wél. Hiervoor moeten emissiereductiecertificaten worden gekocht. De verwachte kosten hiervoor zijn, net als vorig jaar, € 1.200,-. Hiervoor is inmiddels opdracht gegeven.

Vastzetten van de prijzen van energie (clicken)

Energie wordt ingekocht op een termijnmarkt. Om een gunstige prijs te krijgen, wordt er al heel vroeg op deze markt ingekocht. Op 5 maart 2018 hebben wij al het verzoek van het Collectief Stedendriehoek ontvangen om akkoord te gaan met het clicken van de prijs voor 2021.

Het is dus niet gelukt om voor de inkoop van energie vanaf 2020 met de nieuwe gemeenteraad een discussie te voeren. U had daarom gevraagd in uw motie M17-28. Wij verwachten dat begin 2019 de vraag zal komen om de prijzen voor 2022 te clicken. Om in de toekomst te voorkomen dat we weer moeten clicken zonder (nieuwe) kaders van de gemeenteraad ontvangt u uiterlijk begin 2019 een voorstel met verschillende scenario's over de inkoop van duurzame energie.

C: H. Huiskamp

T: 0545-250 250

E: info@gemeenteberkelland.nl

Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Aan: gemeenteraad van Berkelland en
Raadscommissie Bestuur & Ruimte

Zaaknummer : 210499
Onderwerp : Verhuisonderzoek koopstromen Kadaster
Bijlagen : Verhuisonderzoek Kadaster
Analyse verhuisonderzoek Kadaster
Verzonden - 1 OKT 2018

Geachte raadsleden,

In de raadsvergadering van 23 januari 2018 stelde u het *plan van aanpak 'Ruimte voor kwaliteit – onderweg naar wendbaar woonbeleid'* vast. In deze brief informeren wij u over het verhuisonderzoek naar koopstromen dat het Kadaster heeft gehouden naar aanleiding van een actie uit het plan van aanpak.

Koopstromen onderzoek

Dit type onderzoek komt niet vaak voor. In de Achterhoek is de gemeente Berkelland een van de weinige gemeenten die dit koopstromenonderzoek heeft laten houden. Het Kadaster heeft in de eerste helft van 2018 een kwantitatief verhuisonderzoek naar de koopstromen gehouden. Het was in verband met de wet op de privacy niet mogelijk om het onderzoek uit te breiden naar een kwalitatief verhuisonderzoek onder de mensen die zijn verhuisd naar een koopwoning (naar Berkelland en uit Berkelland). Er is onderzoek gedaan naar de koopstromen over 10 jaar (2008-2017). Zo kunnen de langjarige gemiddelden bekeken worden, waardoor je eventuele pieken er beter uit kan halen.

Belangrijkste uitkomsten

Bijzonder is wel, dat er geen grote opvallende zaken naar voren komen in het onderzoek. Op zichzelf is dat ook goed nieuws. Wel is te zien dat de nieuwe instroom van kopers hoger is dan de uitstroom en dat de koopstromen vooral plaatsvinden in de kernen en tussen buurgemeenten. Positief is te benoemen dat het grootste deel van de instromers in de startende- of gezinsfase zit. Deze instroom is positief voor de leefbaarheid in Berkelland. De band tussen de kleine kern met de grote kern in de buurt is in de verhuisbewegingen te zien; Beltrum met Groenlo, Rietmolen met Haaksbergen, Rekken met Eibergen et cetera. Dit is goed te verklaren, deze grote plaatsen zijn het verzorgingsgebied voor de kleine kern, overstap naar koopmarkt naar deze kern is door deze bekendheid, makkelijker dan naar een willekeurige ander kern. In koopstromen bij de Berkellandse kernen zijn geen grote opvallende zaken te constateren. Beltrum vormt hierop een kleine uitzondering, omdat hier vergeleken met andere kernen, bovengemiddeld veel jongeren naar Groenlo verhuizen. In de bijlagen kunt u het koopstromen onderzoek en de uitgebreidere analyse hiervan lezen.

Conclusie

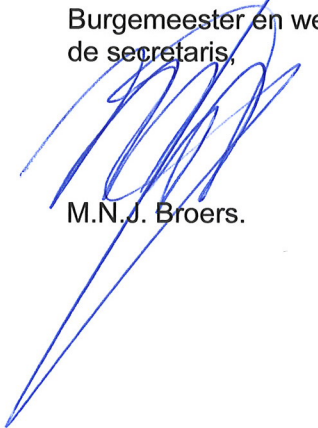
Het is een goede zaak geweest het verhuisonderzoek te houden, omdat het ons waardevolle informatie geeft over de koopstromen in, naar en uit Berkelland. Het is van belang om de komende jaren de koopstromen te blijven monitoren, zodat eventuele grote veranderingen op tijd opgemerkt kunnen worden. Er zal daarom eind 2019 opnieuw een verhuisonderzoek gehouden worden. Ook is de conclusie dat er nu niet veel bijzondere uitkomsten zijn. De verhuisbeweging vanuit Beltrum is nog eens de bevestiging van de noodzaak van het sinds 2018 ingezette wendbaar woonbeleid in de gemeente. Met een groep jongeren uit Beltrum wordt al gesproken over nieuwe initiatieven, die hen in de toekomst beter moeten binden aan de kern.

Informatieavond 4 oktober

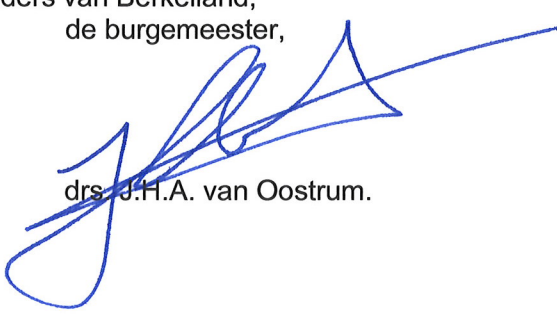
Op 4 oktober vindt de informatieavond Wonen plaats voor de gemeenteraad. De uitkomsten van het verhuisonderzoek zullen tijdens deze bijeenkomst nader worden toegelicht. U bent van harte welkom op deze avond.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,



M.N.J. Broers.



drs. J.H.A. van Oostrum.

Kopie aan:

- Archief
- Team opdrachtgeversschap / A. Vreeman

Analyse Verhuisonderzoek Kadaster

Inleiding

Het Kadaster heeft in de eerste helft van 2018 een kwantitatief verhuisonderzoek naar de koopstromen (geen huurwoningen) gehouden. Het was in verband met de wet op de privacy niet mogelijk om het onderzoek uit te breiden naar een kwalitatief verhuisonderzoek, waarbij we mensen konden ondervragen die zijn verhuisd naar een koopwoning (naar Berkelland en uit Berkelland).

Verhuisonderzoek van 2008-2017

Er is gekozen om de koopstromen over een periode van 10 jaar te bekijken van 2008-2017. Zo kunnen de langjarige gemiddelden bekeken worden, waardoor je eventuele pieken er beter uit kan halen. Het is belangrijk om dit gegeven mee te nemen tijdens het lezen van de sheets, aangezien het soms relatief veel verhuisbewegingen lijken, maar over een periode van 10 jaar slechts minimaal is. Het verhuisonderzoek is zeker niet uitputtend, cijfers roepen altijd weer nieuwe vragen op. Maar op basis van de cijfers zoals deze er nu liggen vanuit het onderzoek van het Kadaster, kunnen wel een aantal conclusies worden getrokken.

Migratie

Het bevolkingsaantal wordt naast geboorte en sterfte beïnvloed door migratie.

Migratiebewegingen tussen gemeenten zijn overal in Nederland waar te nemen en historisch gezien zijn deze er altijd geweest. Zoals in de Vooruitblik Demografische Verandering al is aangegeven zien we twee belangrijke migratiestromen:

- Migratiestromen tussen buurgemeenten;
- De trek naar steden als Enschede, Arnhem en Nijmegen door jongeren die gaan studeren.

Deze migratiestromen zie je voor een deel ook weer terug in het verhuisonderzoek van het Kadaster. Waarbij de trek naar steden niet zozeer te zien is, aangezien jongeren hier geen woning kopen, dus niet in het onderzoek zijn meegenomen. Wel zie je duidelijk de onderlinge migratiestromen met buurgemeenten en voor een klein deel met steden als Enschede en Hengelo.

Noot bij het lezen

Graag geven wij u een aantal aandachtspunten mee voor bij het lezen. Deze kwamen naar voren bij de analyse van het verhuisonderzoek en helpen om de cijfers uit het verhuisonderzoek meer duiding te geven.

Leefwereld van onze inwoners

Voor inwoners houdt hun leefwereld niet op bij onze gemeentegrenzen, integendeel.

Gemeentegrenzen zijn wat dat betreft niet verbonden aan de leefwereld van onze inwoners. Ergens is een logische (juridische) grens getrokken, om zo een gebied met een bepaalde eenheid zo goed mogelijk te kunnen besturen.

Het verzorgingsgebied van inwoners ligt vaak over gemeentegrenzen heen. Zo zijn inwoners uit Beltrum sterker gericht op Groenlo dan op bijvoorbeeld Borculo of Eibergen en zijn inwoners uit Rietmolen veel meer georiënteerd op Haaksbergen. Ze halen daar hun boodschappen, gaan daar naar de middelbare school et cetera.

In het verhuisonderzoek komt duidelijk naar voren dat de keuze die een inwoner maakt om ergens te gaan wonen, betrekking heeft op het verzorgingsgebied van deze inwoner. Dit komt zeer waarschijnlijk doordat ze daar al bekend zijn met de middelbare school, de supermarkt, andere voorzieningen en omdat er eventueel vrienden wonen. De keuze die een inwoners maakt houdt hierbij geen rekening met de gemeentegrens. Dit is ook te zien in het verhuisonderzoek van het Kadaster.

Concurrerende woningmarkt

Je ziet vooral bij Groenlo dat er sprake is van een concurrerende woningmarkt. In Groenlo was (en is) relatief veel koopaanbod tot 150.000 euro (2008-2017) . Dit zijn voor een deel ook oude huurwoningen die door een corporatie zijn verkocht. Het grote aanbod van goedkope koopwoningen in Groenlo is daarmee concurrerend met het relatief kleine aanbod in bijvoorbeeld Beltrum, en het aanbod in Eibergen. Jongeren die graag willen kopen, maar weinig budget hebben en Groenlo ook kennen vanuit hun 'verzorgingsgebied', kiezen mogelijk daarom voor Groenlo. De vraag is of je als gemeente iets kan doen aan deze concurrerende woningmarkt, want is het mogelijk om woningen te bouwen onder de 150.000 euro?

Hoe stuurbaar is onze woningmarkt?

Een ander aandachtspunt om mee te nemen tijdens het lezen van het verhuisonderzoek is de vraag hoe stuurbaar onze woningmarkt is. Het liefst houden we alle inwoners in onze eigen gemeente. Maar zoals aangegeven, houdt de leefwereld van onze inwoner niet op bij de Berkellandse gemeentegrens. Mensen maken eigen keuzes. Al verhuist het grootste deel van de inwoners binnen het eigen dorp.

Opvallende zaken uit het verhuisonderzoek

We zien over het algemeen geen grote opvallendheden in het verhuisonderzoek naar koopstromen van het Kadaster. We hebben vooral gekeken naar waar wij als gemeente nog een positieve invloed uit kunnen oefenen om 'gaten' in onze woningmarkt op te vangen, zodat iedereen die hier wil wonen, ook er de mogelijkheid toe krijgt.

Let op: In het Verhuisonderzoek is alleen gekeken naar de koopstromen, en niet de huurstromen die ook plaatsvinden. Daarnaast is alleen gekeken naar de transactie en niet het aantal personen dat erbij betrokken is. Het is dus geen migratieonderzoek, waarin alle verhuisbewegingen zijn bekeken.

Nieuwe instroom kopers hoger dan uitstroom

We zien bij de jaarlijkse transacties, dat over het algemeen de instroom van nieuwe kopers hoger is dan de uitstroom van kopers in Berkelland. Dit betekent niet dat er minder mensen Berkelland verlaten. We hebben al een heel aantal jaren een negatief migratiesaldo, doordat onder meer onze jongeren vertrekken naar de stad om daar te

gaan studeren. Dit wordt dus voor een deel opgevangen door instromers (vooral ook onder de 45 jaar), maar niet volledig.

Meeste koopstromen tussen buurgemeenten

De meeste koopstromen vinden plaats met onze buurgemeenten, Haaksbergen, Lochem, Oost Gelre en Bronckhorst. Waarbij we een positief koopstroom zien vanuit Lochem, Bronckhorst, Enschede, Hof van Twente en Zutphen. Er verhuizen daarentegen meer inwoners naar Oost Gelre dan vice versa. Hoewel de meeste mensen verhuizen binnen de eigen kern.

Grootste deel instromers in startende- of gezinsfase

Van de verkochte woningen in Berkelland is 31% verkocht aan instromers. Positief is te benoemen dat het grootste deel van de instromers in de startende- of gezinsfase (30-45 jaar) zit. Zij kopen vooral in één van de vier hoofdkernen of vrijstaande woningen in kleine kernen (m.u.v. Beltrum en Haarlo) en het buitengebied. Deze instroom is positief voor de leefbaarheid in Berkelland. Hoewel in Ruurlo relatief vaak 55-plus instromers zijn (46% t.o.v. 30% in Berkelland.)

Instroom andere delen van Nederland

De grote instroom uit andere delen van Nederland en Overijssel is over de loop van jaren niet zo massaal als vaak aangegeven wordt. De instroom is vooral in Ruurlo, buitengebied bij grote kernen, de andere grote kernen en Geesteren.

Jongeren

Zoals verwacht kopen jongeren vooral in de grote kernen en vooral woningen onder de 150.000 of 200.000 euro.

Band kleine en grote kern

Bijna elke kleine kern heeft een relatie met een grote kern in de buurt. Beltrum met Groenlo, Rietmolen met Haaksbergen, Rekken met Eibergen et cetera. Een relatie die goed te verklaren is. Deze grote plaatsen zijn het verzorgingsgebied voor de kleine plaats, waardoor de overstap naar de koopmarkt in deze kern vaak makkelijker is dan naar een willekeurige ander kern. Dit is ook niet alleen van deze tijd, maar is van alle tijden.

Opvallende zaken per kern

Totaal kooptransacties per kern

	totaal kooptransacties			totaal uitstromers	
	instromers	Berkellanders	totaal	Vertrokken naar een koopwoning buiten Berkelland	Saldo instromers minus vertrekkers
Eibergen	101	505	606	136	-35
Neede	132	365	497	129	3
Borculo	120	356	476	85	35
Ruurlo	212	212	424	114	98
Buitengebied grote kernen	88	91	179	99	-11
Beltrum	32	97	129	80	-48
Rekken	26	29	55	28	-2
Rietmolen	25	19	44	32	-7
Noordijk	19	16	35	10	9
Gelselaar	14	7	21	13	1
Geesteren	41	43	84	20	21
Haarlo	9	25	34	6	3
Onbekend	43	146	189		43
TOTAAL	862	1911	2773	752	110

Percentage instromers / Berkellanders / vertrekkers

	Gekochte woningen in Berkelland door		% instromers t.o.v. vertrekkers
	instromers	Berkellanders	
Eibergen	17%	83%	74%
Neede	27%	73%	102%
Borculo	25%	75%	141%
Ruurlo	50%	50%	186%
Buitengebied grote kernen	49%	51%	89%
Beltrum	25%	75%	40%
Rekken	47%	53%	93%
Rietmolen	57%	43%	78%
Noordijk	54%	46%	190%
Gelselaar	67%	33%	108%
Geesteren	49%	51%	205%
Haarlo	26%	74%	150%
TOTAAL	31%	69%	115%

Ruurlo

Ruurlo is in trek bij instromers. De helft van de verkochte woningen is gekocht door instromers. Hiervan is 44% 55 jaar of ouder (Berkelland: 30%). Hiermee geeft Ruurlo een ander beeld dan Eibergen, Neede en Borculo. Het aantal vertrekkers is gemiddeld; ze verhuizen voor deel ook weer naar andere delen van Nederland en Gelderland.

Neede

Woningen in Neede zijn voor 73% verkocht aan Berkellanders. Instromers die in Neede komen wonen, komen vooral uit Haaksbergen, Enschede en Hof van Twente. Ze kopen vooral vrijstaand en twee-onder-een-kap, dit is ook te zien bij kopers uit Berkelland. Dit komt zeer waarschijnlijk omdat deze woningen goedkoper zijn dan in andere kernen. Vertrekkers zijn vooral gericht op Twente en overig Nederland, niet op de Achterhoek.

Eibergen

In Eibergen is 83% van de koopwoningen gekocht door Berkellanders. Dit is het hoogste percentage van alle kernen. Er is wel een grote aantal koopstromen te zien, maar dit zijn vooral Eibergenaren die nieuwe huizen gaan kopen in Eibergen. Er vertrekken meer mensen uit Eibergen dan er instromen en dan vooral naar Oost Gelre, Haaksbergen en Enschede.

Borculo

In Borculo is 75% van de koopwoningen gekocht door Berkellanders. Net als in veel andere kernen, kopen inwoners uit Borculo vooral een woning in hun eigen kern. Berkellandse jongeren kopen veel in Borculo en onder de 150.000 euro. Je ziet daarnaast een stroom tussen Geesteren en Borculo (heen en weer).

Beltrum

Vooraf vanuit Beltrum is er een grote koopstroom naar Oost Gelre en specifiek Groenlo. Hier worden vooral woningen onder de 150.000 euro en 200.000 euro gekocht. Er zijn in deze periode wel een aantal woningen in Beltrum in deze prijsklasse verkocht, maar doordat de woningmarkt niet groot genoeg is in Beltrum, zijn er onvoldoende woningen in deze prijsklasse voor de Beltrumse jongeren. Wel zie je een stroom van de iets oudere doelgroep weer voor een deel terug verhuizen naar Beltrum. Dat deze groep jongeren voor Groenlo kiest en niet voor bijvoorbeeld Eibergen of Borculo is te verklaren in omdat Beltrum georiënteerd is op Groenlo. Maar de grote van de groep is dusdanig dat het uit de toon valt met andere kernen in Berkelland. Naar aanleiding van dit onderzoek lijkt het zinvol om opnieuw met de groep jongeren uit Beltrum over hun behoeften in gesprek te gaan.

Geesteren

Wat het meest opvalt in Geesteren is de verbinding met Borculo. Jongeren vertrekken uit Geesteren naar Borculo, om later weer terug te keren naar Geesteren. Daarnaast zijn er relatief veel instromers uit andere delen van Nederland die naar Geesteren verhuizen. Tweederde van de woningen is verkocht aan een instromer, vooral veel vrijstaande woningen (incl. buitengebied). Er zijn meer instromers dan vertrekkers.

Haarlo

Haarlo kent geen directe relatie met één grote kern. De koopstromen gaan onder meer naar Eibergen en Borculo. Instromers naar Haarlo zijn vaak mensen in de leeftijd 30-44 jaar, die vooral kiezen voor een vrijstaande woningen.

Rietmolen

Vanuit Rietmolen vertrekken inwoners vooral naar Haaksbergen. Dit is ook te verklaren, aangezien een groot deel van Rietmolen georiënteerd is op Haaksbergen. Het aantal

koopstromen is niet van die orde als te zien is in Beltrum. Vanuit Haaksbergen verhuizen inwoners ook weer naar Rietmolen.

Noordijk

Uit Noordijk leiden de koopstromen vooral naar Neede. De koopstroom naar Noordijk vanuit Neede is een stuk kleiner. Instroom is er ook, hoewel relatief klein (6 in 10 jaar), uit andere delen van Nederland.

Gelselaar

Zoals in veel kleine kernen worden in Gelselaar vooral vrijstaande woningen verkocht en vooral onder instromers. Het aantal transacties is over een periode van 10 jaar gezien wel gering.

Rekken

Rekken heeft van oudsher een band met Eibergen, dit zie je ook in de koopstromen. Verschil met de andere kleine kernen is dat er bijna niemand uit Eibergen verhuist naar Rekken. Vertrekkers zijn daarnaast gericht op Haaksbergen.

Conclusie:

We zien geen grote opvallendheden in de koopmarkt van Berkelland, waarbij te zien is dat inwoners uit Berkelland verhuizen omdat zij niet de woning kunnen vinden die zij wensen, behalve in Beltrum. Het is goed om met de groep jongeren uit Beltrum over hun behoeften opnieuw in gesprek te gaan.

Het is daarnaast belangrijk om de komende jaren te blijven monitoren, zodat eventuele grote veranderingen op tijd opgemerkt kunnen worden.

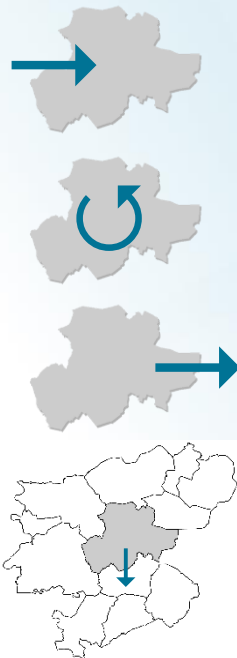
kadaster



Inhoud rapportage

Inhoudsopgave

- Uitleg gebruikte data
- Deel I : Instroom van buiten
- Deel II : Verhuizing binnen de gemeente
- Deel III : Vertrekkers uit de gemeente
- Deel IV : Verdieping Oost Gelre
- Bijlage: Definities en uitleg onbekende waarden



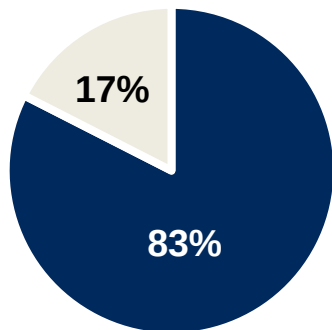
De data: Transacties Berkelland

- In de periode 2008-2017 zijn in de gemeente Berkelland **3.361** woningen gekocht door natuurlijke personen.
- Dit zijn transacties waarbij de gekochte woning zich in Berkelland bevindt. Het gaat hier zowel om verhuizing binnen de gemeente als om instroom van buiten
- Ook worden de natuurlijke personen die Berkelland hebben verlaten geanalyseerd. In de periode 2008-2017 gaat het om **948** woningen.
- De vorige woning bevond zich in Berkelland, maar de meest recent gekochte woning niet

De data: Transacties Berkelland

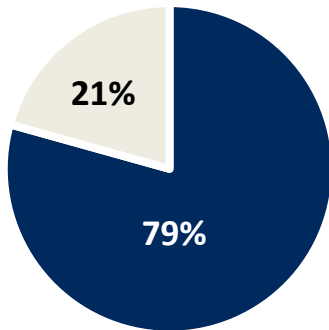
*Huidige woning in
Berkelland*

3.361



*Vorige woning in Berkelland,
huidige woning elders*

948



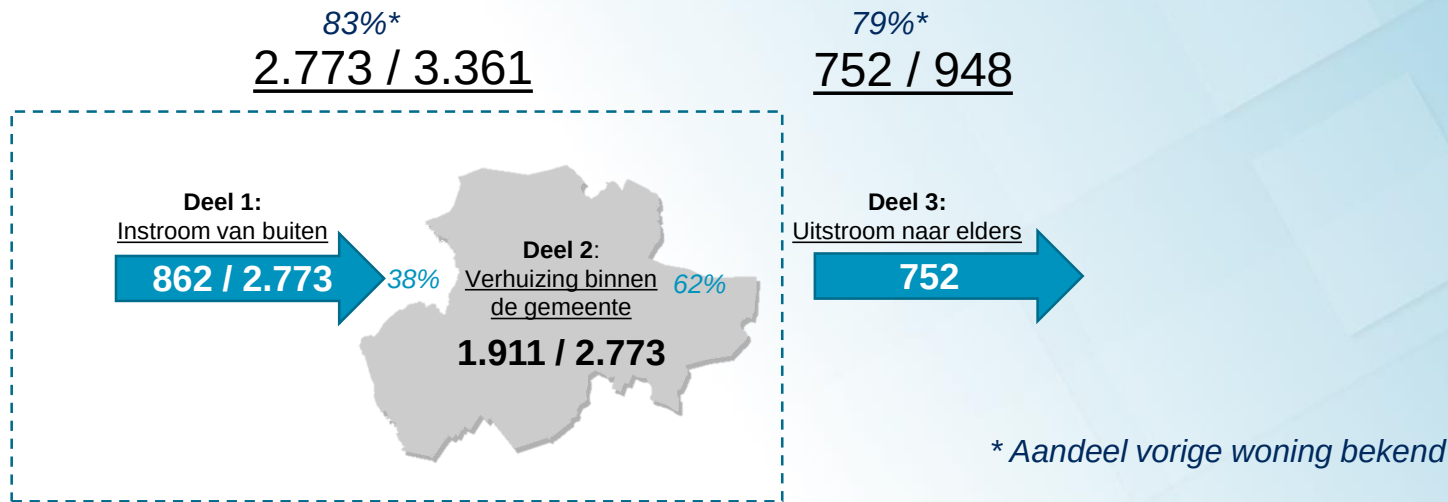
- Voor veel van de analyses is het van belang dat naast de gekochte woning ook de locatie van de vorige woning bekend is.
- Dit is niet bij 100% van de transacties het geval.
- In het vervolg zullen de totalen dus niet altijd optellen tot 3.361 of 948. Per analyse kunnen de aantallen transacties, en dus de totalen, verschillen.

 Vorige woning bekend
 Vorige woning onbekend

Reden onbekend:

- Vorige aankoop voor 1993
- Geen koppeling

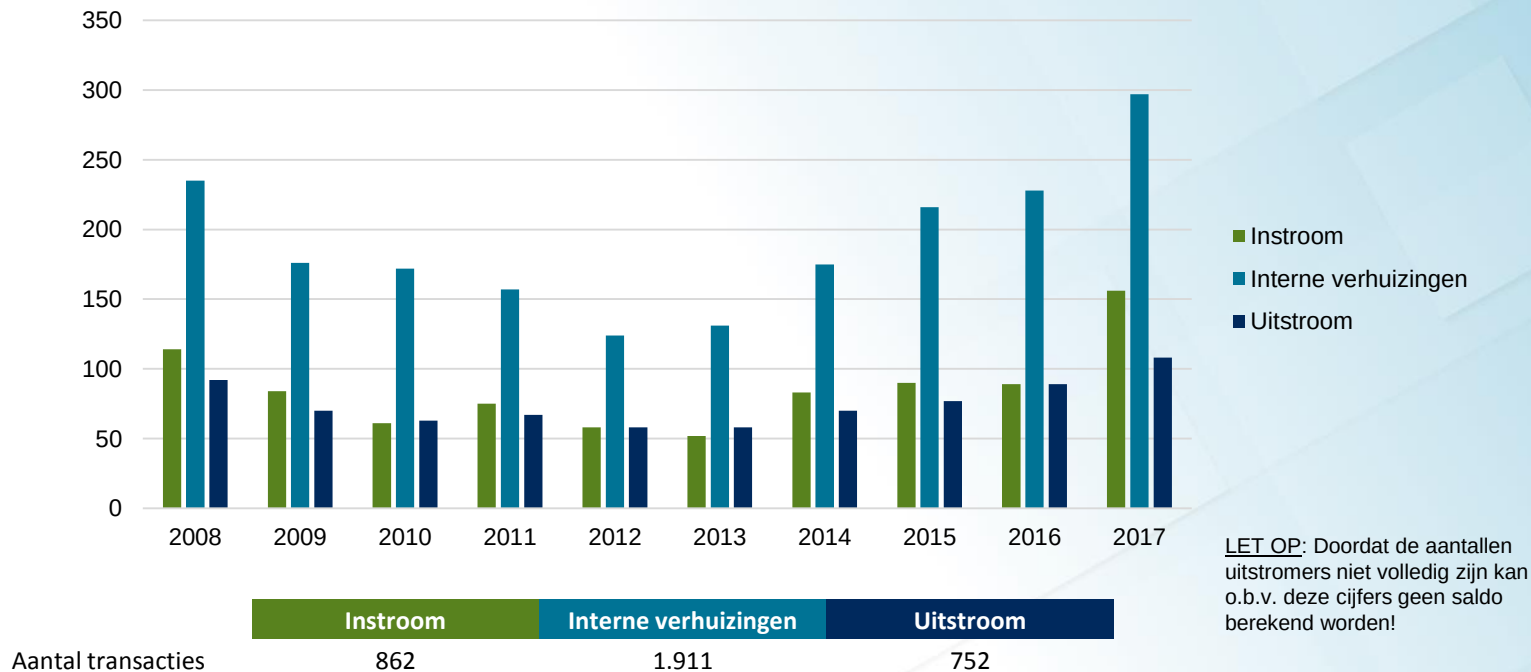
Transacties Berkelland: Vorige woning bekend



- De meeste natuurlijke personen kopen binnen de eigen gemeente een nieuwe woning.
- De aantallen kunnen **niet** 1 op 1 van elkaar afgetrokken worden, om zo tot een positieve of negatieve verhuisbalans te komen! De informatie heeft betrekking op de transactie en niet het aantal personen dat hierbij betrokken is. Wanneer leeftijd wordt gebruikt bij de analyses, gaan we uit van de oudste koper of verkoper.

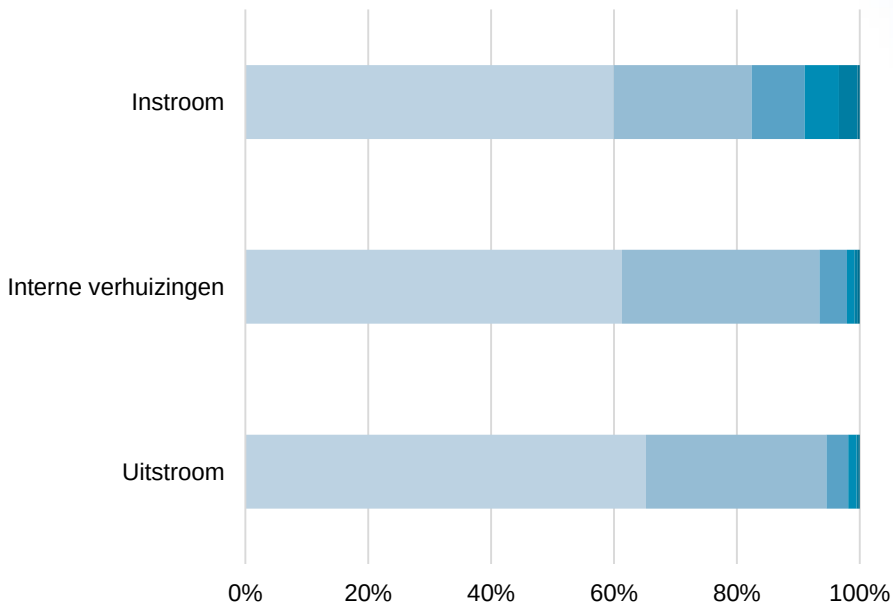
Transacties jaarlijks

Jaarlijkse instroom, interne verhuizingen en uitstroom gemeente Berkelland

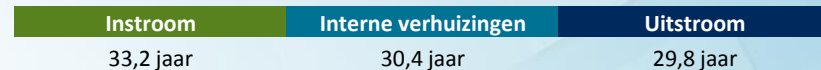


Profiel starters

Leeftijd starters uitgesplitst naar instromers, interne verhuizers en uitstromers



Gemiddelde leeftijd starters uitgesplitst naar instromers, interne verhuizers en uitstromers

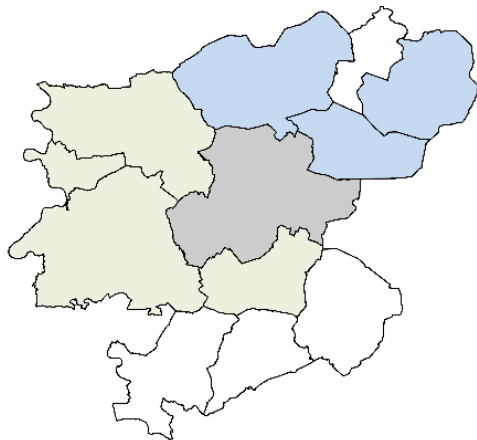


- Jonger dan 30 jaar
- 30 t/m 44 jaar
- 45 t/m 54 jaar
- 55 t/m 64 jaar
- 65 t/m 74 jaar
- 75 jaar en ouder

- Starters die uitstromen zijn gemiddeld bijna 3,5 jaar jonger dan starters die vanuit een andere gemeente in Berkelland komen wonen.

Deel I: Instroom van buiten

(1/2) Waar komen instromers vandaan?



Gemeente / Regio		Aantal	Starters	Aandeel
1. Lochem	GD	91	40	44%
2. Haaksbergen	OV	70	25	36%
3. Bronckhorst	GD	67	38	57%
4. Oost Gelre	GD	65	28	43%
5. Enschede	OV	54	22	41%
6. Hof van Twente	OV	43	23	53%
7. Zutphen	GD	34	9	26%
Overig Gelderland*		135	34	25%
Overig Overijssel		80	20	25%
Overig Nederland		223	28	13%
Totaal		862		

*Overig Gelderland is excl. Berkelland

Transacties:

- In de periode 2008-2017 hebben **862** natuurlijke personen, met het herkomstadres elders dan Berkelland, een woning gekocht.
- Vooral instromers uit buurgemeenten.
- Ook een relatie met Enschede en Zutphen.
- Bij overig Nederland (223 transacties) valt op dat er veel kopers uit Zuid-Holland (31%), Noord-Holland (24%) en Utrecht (20%) afkomstig zijn.

Starters op de koopwoningmarkt:

- De meeste instromende starters komen uit Lochem, het hoogste aandeel komt uit Bronckhorst.
- Laag aandeel starters uit overig Nederland.

(2/2) Waar komen instromers vandaan?

Instromers naar herkomst en leeftijd

Gemeente / Regio	Jonger dan 30 jaar	30 t/m 44 jaar	45 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
Lochem	31	14	14	20	7	5	91
Bronckhorst	30	11	8	6	9	3	67
Oost Gelre	24	28	7	3	2	1	65
Zutphen	2	16	8	5	3	0	34
Haaksbergen	19	19	16	10	5	1	70
Enschede	17	17	11	8	1	0	54
Hof van Twente	11	17	8	5	1	1	43
Overig Gelderland	29	46	25	16	14	5	135
Overig Overijssel	17	28	17	7	9	2	80
Overig Nederland	8	53	52	62	41	7	223
Totaal	188	249	166	142	92	25	862

- Grootste groep instromers zijn 30 tot 44 jarigen.
- Na het 65^{ste} levensjaar wordt er aanzienlijk minder gekocht, na 75 nog minder. Er komt relatief een groot aandeel 65 tot 74 jarigen uit overig Nederland. Dit is in lijn met ander onderzoek: ouderen verhuizen over langere afstanden.

Waar in Berkelland kopen instromers?

Waar komen huishoudens die een woning in Berkelland kopen vandaan en waar gaan ze wonen?

Van↓	Naar→	Ruurlo	Neede	Borculo	Eibergen	Buiten- gebied GK	Geesteren	Beltrum	Rekken	Rietmolen	Noordijk	Gelselaar	Haarlo	Onbekend	Totaal
Lochem		35	5	26	2	5	9	1	0	0	1	3	1	3	91
Bronckhorst		49	0	6	3	4	0	1	0	1	2	0	0	1	67
Oost Gelre		9	5	5	19	3	1	17	1	0	1	0	0	4	65
Zutphen		14	3	7	2	2	2	3	0	1	0	0	0	0	34
Haaksbergen		2	21	2	13	8	0	0	10	8	0	0	1	5	70
Enschede		3	14	6	12	3	1	0	3	5	2	0	1	4	54
Hof van Twente		0	14	4	2	3	4	0	3	3	4	4	0	2	43
Overig Gelderland		34	19	24	17	15	3	5	2	2	2	1	4	7	135
Overig Overijssel		10	22	14	12	6	4	1	2	2	1	3	0	3	80
Overig Nederland		56	29	26	19	39	17	4	5	3	6	3	2	14	223
Totaal		212	132	120	101	88	41	32	26	25	19	14	9	43	862

- De grootste groep instromers koopt in Ruurlo
- Ook uit overig Nederland verhuizen de meeste huishoudens naar Ruurlo maar ook naar het Buitengebied rond de grote kernen

Welke leeftijden kopen waar?

Gebiedsindeling	Jonger dan 30	30 t/m 44	45 t/m 54	55 t/m 64	65 t/m 74	75 en ouder	Totaal
Ruurlo	53	42	23	39	42	13	212
Neede	30	38	23	20	16	5	132
Borculo	31	32	25	19	11	2	120
Eibergen	32	35	14	9	7	4	101
Buitengebied GK	6	26	22	22	11	1	88
Geesteren	3	14	15	8	1	0	41
Beltrum	8	13	6	4	1	0	32
Rekken	2	4	10	10	0	0	26
Rietmolen	6	9	7	3	0	0	25
Noordijk	4	7	5	3	0	0	19
Gelselaar	2	8	2	1	1	0	14
Haarlo	0	3	3	2	1	0	9
Onbekend	11	18	11	2	1	0	43
Totaal	188	249	166	142	92	25	862

- Jongere instromers (<30 jaar) kopen vaak in of nabij de grotere kernen.
- In de cohorten 30 t/m 44 jaar (31%) en 45 t/m 54 jaar (36%) kopen instromers, naar verhouding, redelijk vaak in of nabij een kleinere kern.
- 65+-ers die instromen kopen vrijwel nooit iets in of nabij de kleinere kernen. Bijna de helft (47%) van de 65+-er die instromen kopen in Ruurlo.

(1/2) Tegen welke prijs kopen ze per kern?

Gebiedsindeling	<€150.000	€150.000 t/m €200.000	€200.000 t/m €250.000	€250.000 t/m €300.000	€300.000 t/m €350.000	€350.000 t/m €400.000	>€400.000	Onbekend	Totaal
Ruurlo	19	44	34	43	28	14	17	13	212
Neede	29	39	37	11	8	2	4	2	132
Borculo	21	35	29	14	5	4	7	5	120
Eibergen	20	39	19	13	6	1	2	1	101
Buitengebied GK	4	6	8	15	13	12	30		88
Geesteren	5	3	8	5	2	6	10	2	41
Beltrum	3	3	7	8	6	1	2	2	32
Rekken	2	3	5	5	5	2	4		26
Rietmolen	0	7	7	6	1	1	3		25
Noordijk	1	0	3	2	1	2	8	2	19
Gelselaar	4	3	1	1	3	0	2		14
Haarlo	0	4	0	1	0	1	3		9
Onbekend								43	43
Totaal	108	186	158	124	78	46	92	70	862

- In de grotere kernen veel onder de €200.000, voornamelijk rijwoningen jaren '60/'70. Gekocht door startende jongeren (<30 jaar).
- Duurdere (+€350.000) woningen vooral in het buitengebied rond de kernen, gekocht door de leeftijdscohort 45 t/m 64 jarigen.
- Jongere instromers kopen voornamelijk onder de €200.000
- 75+'ers kopen nog weinig woningen

(2/2) Tegen welke prijs kopen ze per kern?

Instromers naar herkomst en aankoopbedrag woning in Berkelland

Gemeente / Regio	<€150.000	€150.000 t/m €200.000	€200.000 t/m €250.000	€250.000 t/m €300.000	€300.000 t/m €350.000	€350.000 t/m €400.000	>€400.000	Onbekend	Totaal
Lochem	18	23	15	8	7	8	4	8	91
Bronckhorst	8	19	9	17	2	3	5	4	67
Oost Gelre	14	13	9	13	5	1	1	9	65
Zutphen	0	7	6	16	1	1	3		34
Haaksbergen	11	15	12	9	9	4	5	5	70
Enschede	9	13	13	6	4	0	4	5	54
Hof van Twente	8	10	8	2	1	4	5	5	43
Overig Gelderland	12	30	35	17	16	5	12	8	135
Overig Overijssel	13	17	19	15	4	3	4	5	80
Overig Nederland	15	39	32	21	29	17	49	21	223
Totaal	108	186	158	124	78	46	92	70	862

- In de grotere kernen veel onder de €200.000, voornamelijk rijwoningen jaren '60/'70. Gekocht door startende jongeren (<30 jaar).
- Duurdere (+€350.000) woningen vooral in het buitengebied rond de kernen, gekocht door de leeftijdscohort 45 t/m 64 jarigen.
- Jongere instromers kopen voornamelijk onder de €200.000

Instromers naar leeftijd en aankoopbedrag woning in Berkelland

	<€150.000	€150.000 t/m €200.000	€200.000 t/m €250.000	€250.000 t/m €300.000	€300.000 t/m €350.000	€350.000 t/m €400.000	>€400.000	Onbekend	Totaal
Jonger dan 30 jaar	39	67	27	17	4	3	1	30	188
30 t/m 44 jaar	32	44	61	37	18	11	23	23	249
45 t/m 54 jaar	17	31	29	27	17	11	22	12	166
55 t/m 64 jaar	16	21	22	23	17	10	29	4	142
65 t/m 74 jaar	2	15	14	15	18	10	17	1	92
Ouder dan 75 jaar	2	8	5	5	4	1	0	0	25
Totaal	108	186	158	124	78	46	92	70	862

- 75+'ers kopen nog weinig woningen
- De duurste woningen (+€400.000) worden voornamelijk gekocht door huishoudens uit "overig Nederland".

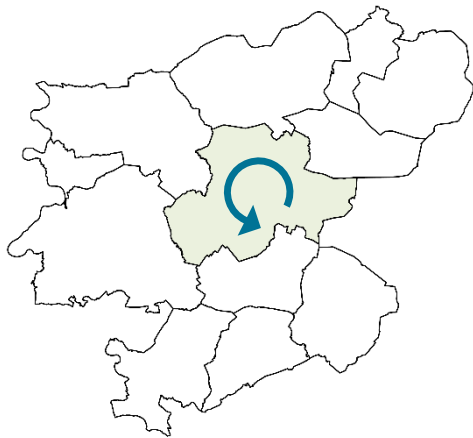
Wat kopen ze op welke plekken?

	Vrijstaand	Twee-onder-een-kap	Hoekwoning	Tussenwoning	Appartement	Onbekend	Totaal
Ruurlo kom	70	55	25	48	12	2	212
Neede kom	56	33	18	18	5	2	132
Borculo kom	33	29	16	35	6	1	120
Eibergen kom	24	22	20	31	3	1	101
Buitengebied GK	58	10	1	0	9	10	88
Geesteren	24	3	4	2	6	2	41
Beltrum	20	3	0	2	5	2	32
Rekken	20	2	1	0	3	0	26
Rietmolen	13	6	2	2	2	0	25
Noordijk	16	0	0	0	3	0	19
Gelselaar	7	1	3	1	2	0	14
Haarlo	5	1	0	1	2	0	9
Onbekend	0	0	0	0	0	43	43
Eindtotaal	346	165	90	140	58	63	862

- Instromers kopen in de gehele gemeente vrijstaande woningen, andere woningtypen dan vrijstaand vrijwel alleen in de grotere kernen. In Borculo en Eibergen naar verhouding opvallend veel rijwoningen. Appartementen in de kleinere kernen/buitengebied is in veel gevallen sprake van dubbele bewoning (komt door de methode woningtypering).
- Instromers kopen het vaakst een vrijstaande woning en opvallend vaak duurder dan €400.000. Ook kopen ze vaak twee-onder-een-kapwoningen tussen de €150.000 en €250.000. De meeste rijwoningen (hoek en tussen) worden gekocht tussen de €150.000 en €200.000
- Instromers kopen veel vrijstaande woningen van voor 1945. Ook veel rijwoningen uit de zeventiger jaren.
- In de grotere kernen kopen jongere instromers het vaakst een rijwoning (hoek- en tussenwoning) onder de €200.000

Deel II: Verhuizing binnen de gemeente

Wie kopen binnen de eigen gemeente?



	Aantal	Aandeel
Jonger dan 30 jaar	614	32%
30 t/m 44 jaar	781	41%
45 t/m 54 jaar	257	13%
55 t/m 64 jaar	133	7%
65 t/m 74 jaar	93	5%
Ouder dan 75 jaar	33	2%
Totaal	1.911*	100%

- In de periode 2008-2017 hebben **1.911*** natuurlijke personen, die al in Berkelland woonden, een woning gekocht in Berkelland.
- Van de natuurlijke personen die binnen de gemeente verhuizen koopt **47%** voor het eerst een koopwoning (*niet af te lezen in de tabel*).
- Er zijn weinig aankopen van 65+'ers
- De overige kopers zijn voornamelijk doorstromers, maar kunnen ook particuliere investeerders of kopers van een tweede woning zijn.

Waar kopen ze in Berkelland?

Locatie vorige en gekochte woning van verhuizers binnen de gemeente Berkelland

Van↓ Naar→	Eibergen	Neede	Borculo	Ruurlo	Buiten- gebied GK	Beltrum	Geesteren	Rekken	Haarlo	Rietmolen	Noordijk	Gelselaar	Onbekend	Totaal
Eibergen kom	389	12	10	3	21	3	2	3	5	2	0	1	44	495
Neede kom	24	292	8	1	9	3	4	2	4	4	4	0	24	379
Borculo kom	6	11	267	12	5	7	16	0	2	0	0	0	20	346
Ruurlo kom	4	3	10	150	18	1	1	0	1	0	1	0	16	205
Buitengebied GK	50	19	25	42	30	3	1	2	1	0	2	0	13	188
Beltrum	7	2	7	0	0	79	0	0	1	0	0	0	14	110
Geesteren	1	0	14	3	1	0	17	0	2	0	0	1	3	42
Rekken	15	1	1	0	2	0	0	22	0	1	0	0	3	45
Haarlo	4	3	5	0	0	0	0	0	8	0	1	0	2	23
Rietmolen	4	4	0	0	3	1	0	0	0	12	0	0	5	29
Noordijk	1	16	4	0	2	0	1	0	0	0	8	1	2	35
Gelselaar	0	2	5	1	0	0	1	0	1	0	0	4	0	14
	505	365	356	212	91	97	43	29	25	19	16	7	146	1.911

- De meeste transacties vinden binnen de eigen gemeente plaats, maar ook nabij de vorige woning. Alleen in het Buitengebied rond de grote kernen, Geesteren en Noordijk kopen meer personen een woning buiten het eigen gebied dan er binnen. Dit komt voornamelijk door de starters die vanuit deze gebieden, wellicht vanuit het ouderlijk huis, vertrekken naar de grotere kernen. Ook zien we 65+ ers uit het buitengebied verhuizen naar de grotere kernen.
- Er is een uitwisseling tussen Geesteren en Borculo waar te nemen. Jonger dan 30 jaar voornamelijk van Geesteren naar Borculo, ouder dan 30 jaar voornamelijk van Borculo naar Geesteren. Daarnaast zien we ook een groep vanuit Eibergen en Ruurlo vertrekken naar het buitengebied.
- Er zijn verschillen in de verhuispatronen van starters en doorstromers. Starters trekken naar de grotere kernen (vooral Eibergen en Borculo). Jongere doorstromers kopen ook in het buitengebied, oudere verlaten het buitengebied nabij de kernen juist

Welke leeftijden kopen waar?

Locatie gekochte woning en leeftijd van kopers

Gebiedsindeling	Jonger dan 30	30 t/m 44	45 t/m 54	55 t/m 64	65 t/m 74	75 en ouder	Totaal
Eibergen	171	208	59	29	30	8	505
Neede	103	158	51	22	24	7	365
Borculo	138	137	44	18	13	6	356
Ruurlo	66	73	31	20	13	9	212
Buitengebied GK	13	46	21	9	2	0	91
Beltrum	39	36	9	7	4	2	97
Geesteren	9	19	7	5	3	0	43
Rekken	9	13	4	2	0	1	29
Haarlo	9	9	3	2	2	0	25
Rietmolen	5	7	5	1	1	0	19
Noordijk	4	7	3	2	0	0	16
Gelselaar	4	1	0	2	0	0	7
Onbekend	44	67	20	14	1	0	146
Totaal	614	781	257	133	93	33	1.911

- Intern koopt de groep 30 t/m 44 jarigen het meest, dit is ook het landelijke beeld.
- De meeste jongeren kopen in Eibergen en Borculo

Tegen welke prijs kopen ze per kern?

Gebiedsindeling	<€150.000	€150.000 t/m €200.000	€200.000 t/m €250.000	€250.000 t/m €300.000	€300.000 t/m €350.000	€350.000 t/m €400.000	>€400.000	Onbekend	Totaal
Eibergen	97	191	123	45	19	11	9	10	505
Neede	85	136	80	34	14	4	6	6	365
Borculo	73	125	79	29	10	3	12	25	356
Ruurlo	20	48	56	30	14	16	5	23	212
Buitengebied GK	6	8	10	14	17	13	23		91
Beltrum	14	17	30	18	8	2	6	2	97
Geesteren	8	4	8	8	4	1	6	4	43
Rekken	8	6	8	3	3	0	1		29
Haarlo	4	10	7	2	1	0	1		25
Rietmolen	2	6	2	3	1	1	2	2	19
Noordijk	2	1	2	2	5	1	2	1	16
Gelselaar	2	3	1	0	1	0	0		7
Onbekend								146	146
Totaal	321	555	406	188	97	52	73	219	1.911

- In Eibergen, Neede en Borculo worden de meeste woningen onder de €150.000 verkocht.

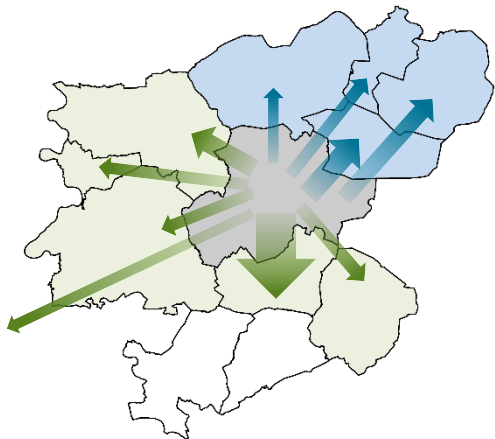
Wat kopen ze op welke plekken?

Gebiedsindeling	Vrijstaand	Twee-onder-een-kap	Hoekwoning	Tussenwoning	Appartement	Onbekend	Totaal
Eibergen	96	125	101	159	17	7	505
Neede	97	100	47	88	26	7	365
Borculo	68	68	55	137	21	7	356
Ruurlo	51	52	33	60	12	4	212
Buitengebied GK	69	11	0	1	9	1	91
Beltrum	38	19	7	10	20	3	97
Geesteren	19	9	2	2	11	0	43
Rekken	12	8	1	4	3	1	29
Haarlo	7	8	1	5	1	3	25
Rietmolen	10	3	1	2	1	2	19
Noordijk	11	1	1	0	3	0	16
Gelselaar	2	1	1	3	0	0	7
Onbekend	0	0	0	0	0	146	146
Totaal	480	405	250	471	124	181	1.911

- In Eibergen en Borculo worden veel rijwoningen (hoek- en tussenwoningen) verkocht. In Eibergen worden daarnaast ook veel twee-onder-een-kap woningen verkocht.

Deel III: Vertrekkers uit de gemeente

(1/2) Waar gaan vertrekkers wonen?



Gemeente/Regio		Aantal	Starters
1. Oost Gelre	GD	148	59%
2. Haaksbergen	OV	71	59%
3. Lochem	GD	57	53%
4. Enschede	OV	50	44%
5. Winterswijk	GD	40	53%
6. Hengelo	OV	35	57%
7. Zutphen	GD	27	44%
8. Hof van Twente	OV	26	42%
9. Bronckhorst	GD	24	38%
10. Arnhem	GD	20	40%
Overig Gelderland		78	32%
Overig Overijssel		66	47%
Overig Nederland		110	40%
Totaal		752	48%

- De meeste uitstromers kopen in Oost Gelre, ook een hoog aandeel starters.
- Weinig aankopen in Bronckhorst
- Hoog aandeel koopstarters dat naar Hengelo verhuist
- Veel aankopen in Enschede.

(2/2) Waar gaan vertrekkers wonen?

Wat is de herkomst (a.d.h.v. de gebiedsindeling) van de huishoudens die een woning buiten Berkelland kopen en in welke gemeente/regio kopen ze?

Van↓	Naar→	Oost Gelre	Haaks-bergen	Lochem	Enschede	Winters-wijk	Hengelo	Zutphen	Hof van Twente	Bronck-horst	Arnhem	Overig Gelderland	Overig Overijssel	Overig Nederland	Totaal
Eibergen		25	17	2	17	9	12	3	4	1	5	14	8	19	136
Neede		6	13	4	13	4	12	4	5	4	2	14	28	20	129
Ruurlo		8	1	20	3	6	1	9	1	9	3	23	7	23	114
Buitengebied GK		29	9	7	3	5	3	6	1	8	3	8	2	15	99
Borculo		7	5	14	8	6	2	1	4	2	5	6	9	16	85
Beltrum		65	1		0	5	0		1		1	5	1	1	80
Rietmolen		1	16	1	4	1	2		2			1	2	2	32
Rekken		2	7		2	4	2	1	1		1	1	4	3	28
Geesteren		2	0	5	0		0	1	2			3	2	5	20
Gelselaar			0	4	0		1		3			0	2	3	13
Noordijk			2		0		0	2	2			1	1	2	10
Haarlo		3										2		1	6
Totaal		148	71	57	50	40	35	27	26	24	20	78	66	110	752

- Vooral vanuit Beltrum verhuizen veel huishoudens naar Oost Gelre, gezien de ligging is dit goed te verklaren.
- Ook vanuit Eibergen en het Buitengebied rond de grote kernen wordt veel naar Oost Gelre verhuist
- Na Oost Gelre verhuizen de meeste huishoudens uit Berkelland naar Haaksbergen. Opvallend veel mensen uit Rietmolen verhuizen naar Haaksbergen (de helft van de totale verhuizingen in Rietmolen), dit is gezien de ligging ook goed te verklaren.

Welke leeftijden kopen waar?

Gemeente/Regio		Jonger dan 30	30 t/m 44	45 t/m 54	55 t/m 64	65 t/m 74	75 en ouder	Totaal
Oost Gelre	GD	74	28	24	11	8	3	148
Haaksbergen	OV	34	17	7	9	4	0	71
Lochem	GD	11	20	12	8	2	4	57
Enschede	OV	23	17	8	1	0	1	50
Winterswijk	GD	12	14	8	4	1	1	40
Hengelo	OV	16	10	5	2	2	0	35
Zutphen	GD	5	13	4	2	3	0	27
Hof van Twente	OV	8	4	5	3	6	0	26
Bronckhorst	GD	7	10	1	1	2	3	24
Arnhem	GD	8	6	4	1	1	0	20
Overig Gelderland		20	29	12	6	7	4	78
Overig Overijssel		21	20	10	10	4	1	66
Overig Nederland		26	25	15	11	25	8	110
Totaal		265	213	115	69	65	25	752

- In Oost Gelre wordt voornamelijk door jongeren gekocht. Ook naar Haaksbergen en Enschede vertrekken relatief veel jongere huishoudens
- Relatief veel 65+'ers verhuizen naar overig Nederland, dit komt overeen met de landelijke trend dat ouderen over grotere afstanden verhuizen (bijvoorbeeld om dichterbij familie en voorzieningen te wonen)

(1/2) Tegen welke prijs kopen ze per gemeente?

Gemeente / Regio		<€150.000	€150.000 t/m €200.000	€200.000 t/m €250.000	€250.000 t/m €300.000	€300.000 t/m €350.000	€350.000 t/m €400.000	>€400.000	Onbekend*	Totaal
Oost Gelre	GD	59	33	28	6	3	3	5	11	148
Lochem	OV	10	14	10	7	3	5	3	5	57
Winterswijk	GD	23	8	3	2	2	0	2	0	40
Zutphen	OV	7	6	3	4	4	0	1	2	27
Bronckhorst	GD	0	4	8	5	1	1	3	2	24
Arnhem	OV	9	8	0	1	0	0	1	1	20
Haaksbergen	GD	13	22	17	5	1	5	1	7	71
Enschede	OV	29	10	5	1	2	0	1	2	50
Hengelo	GD	12	12	3	3	3	0	0	2	35
Hof van Twente	GD	4	6	5	2	0	2	4	3	26
Overig Gelderland		17	13	14	11	7	1	5	10	78
Overig Overijssel		16	17	11	7	4	2	3	6	66
Overig Nederland		30	21	22	10	6	1	13	7	110
Totaal		229	174	129	64	36	20	42	58	752

- In Oost Gelre wordt een groot deel van de woningen gekocht onder de €150.000. Deze wonen worden vooral door jongeren gekocht (zie voorgaande sheets)
- Ook in Enschede (en Overig Nederland) worden voornamelijk goedkope woningen gekocht
- In Haaksbergen wordt voornamelijk tussen de €150.000 en €250.000 gekocht een iets duurder segment dan bijvoorbeeld in Oost Gelre

*Onbekend is nieuwbouw, deze koopsommen zijn niet geschikt voor de analyse (zie bijlage)

(2/2) Tegen welke prijs kopen ze per gemeente?

Uit welk deel van Berkelland komen huishoudens die een woning buiten Berkelland kopen en welke prijs betalen ze in de andere gemeente?

Gebiedsindeling	<€150.000	€150.000 t/m €200.000	€200.000 t/m €250.000	€250.000 t/m €300.000	€300.000 t/m €350.000	€350.000 t/m €400.000	>€400.000	Onbekend*	Totaal
Eibergen	47	29	21	16	8	1	5	9	136
Neede	42	34	25	10	3	1	3	11	129
Ruurlo	23	19	16	14	11	4	9	18	114
Buitengebied GK	30	25	14	9	3	4	9	5	99
Borculo	26	19	19	4	4	3	7	3	85
Beltrum	35	22	14	2	0	1	2	4	80
Rietmolen	7	9	3	5	1	1	2	4	32
Rekken	8	8	5	3	2	0	2		28
Geesteren	6	2	4	1	2	2	1	2	20
Gelselaar	2	3	3	0	1	1	2	1	13
Noordijk	2	3	3	0	0	2	0		10
Haarlo	1	1	2	0	1	0	0	1	6
Totaal	229	174	129	64	36	20	42	58	752

- Voornamelijk huishoudens uit de grotere kernen kopen elders goedkope woningen.
- De huishoudens uit Beltrum die elders een goedkope woningen kopen doen dit vaak in Oost Gelre.

*Onbekend is nieuwbouw, deze koopsommen zijn niet geschikt voor de analyse (zie bijlage)

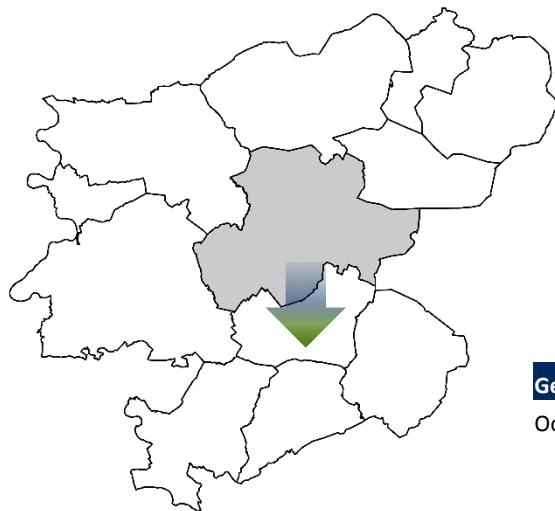
Wat kopen ze per gemeente?

Gemeente/Regio		Vrijstaand	Twee-onder-een-kap	Hoekwoning	Tussenwoning	Appartement	Onbekend	Totaal
Oost Gelre	GD	21	25	19	51	22	10	148
Haaksbergen	OV	10	13	12	25	6	5	71
Lochem	GD	9	12	9	16	8	3	57
Enschede	OV	2	13	7	13	13	2	50
Winterswijk	GD	3	10	9	17	1	0	40
Hengelo	OV	3	5	8	13	4	2	35
Zutphen	GD	2	3	6	11	4	1	27
Hof van Twente	OV	6	8	3	6	1	2	26
Bronckhorst	GD	8	11	0	4	0	1	24
Arnhem	GD	0	0	1	3	14	2	20
Overig Gelderland		12	8	9	27	13	9	78
Overig Overijssel		13	13	6	16	11	7	66
Overig Nederland		15	8	6	26	47	8	110
Totaal		104	129	95	228	144	52	752

- In Oost Gelre worden in veel gevallen (goedkope) rijwoningen gekocht door de uitstromers

Deel IV : Verdieping Oost Gelre

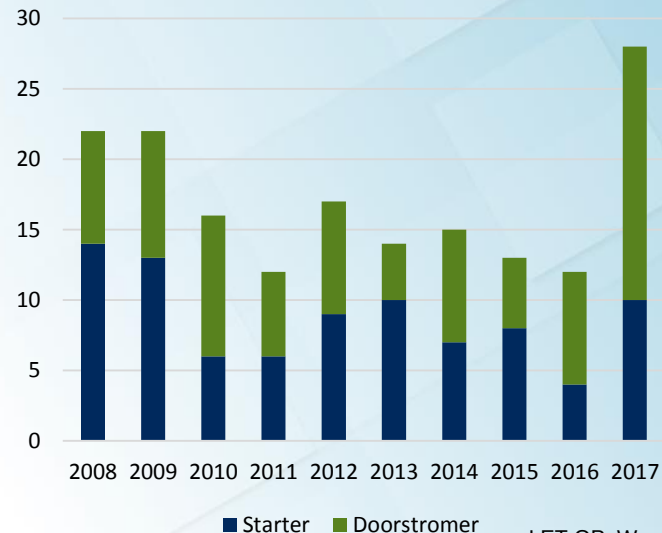
Verhuizingen van Berkelland richting Oost Gelre



	Aantal	Aandeel
Jonger dan 30 jaar	76	44%
30 t/m 44 jaar	43	25%
45 t/m 54 jaar	29	17%
55 t/m 64 jaar	11	6%
65 t/m 74 jaar	9	5%
Ouder dan 75 jaar	3	2%
Totaal	171	

Gemeente/Regio	Aantal	Starters
Oost Gelre	171	51%

Jaarlijkse uitstroom vanuit Berkelland naar Oost Gelre, verdeeld naar starters en doorstromer



LET OP: Wegens ontbrekende transacties kan o.b.v. deze cijfers geen saldo berekend worden!

Waar gaan vertrekkers wonen in Oost Gelre?

Uit welk deel van de gemeente komen huishoudens uit Berkelland die een woning in Oost Gelre kopen en waar kopen ze?

Van↓ Naar→	Lichtenvoorde	Harreveld	Zieuwewnt	Lievelde	Vragender	Groenlo	Marienvelde	Totaal
Beltrum	13	0	0	1	1	49	1	65
Buitengebied GK	3	0	1	0	0	23	2	29
Eibergen	8	1	2	0	0	14	0	25
Ruurlo	3	0	2	0	0	1	2	8
Borculo	2	0	0	0	0	4	1	7
Neede	1	0	0	0	0	5	0	6
Haarlo	0	0	0	0	0	3	0	3
Rekken	1	0	0	0	0	1	0	2
Geesteren	0	0	0	0	0	2	0	2
Rietmolen	0	0	0	0	0	1	0	1
Onbekend	2	0	1	1	0	18	1	23
Totaal	33	1	6	2	1	121	7	171

- Vanuit Betrum verhuizen de meeste uitstromers naar Groenlo
- Ook vanuit het buitengebied rond de grote kernen wordt vaak naar Groenlo verhuist

Welke leeftijden kopen (waar) in Oost Gelre?

Uit welk deel van de gemeente Berkelland komen huishoudens die een woning in Oost Gelre kopen en tot welke leeftijdsklasse behoren ze?

	Jonger dan 30 jaar	30 t/m 44 jaar	45 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
Beltrum	42	7	11	2	2	1	65
Buitengebied GK	10	4	7	4	3	1	29
Eibergen	9	8	3	2	2	1	25
Ruurlo	3	4	0	1	0	0	8
Borculo	5	1	1	0	0	0	7
Neede	1	2	1	2	0	0	6
Haarlo	1	1	0	0	1	0	3
Rekken	2	0	0	0	0	0	2
Geesteren	1	0	1	0	0	0	2
Rietmolen	0	1	0	0	0	0	1
Onbekend	2	15	5	0	1	0	23
Totaal	76	43	29	11	9	3	171

Waar kopen huishoudens uit de gemeente Berkelland in Oost Gelre en tot welke leeftijdsklasse behoren ze?

Wijken Oost Gelre	Jonger dan 30 jaar	30 t/m 44 jaar	45 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
Groenlo	56	28	22	6	7	2	121
Lichtenvoorde	14	8	5	3	2	1	33
Marienvelde	3	3	0	1	0	0	7
Zieuwewnt	0	3	2	1	0	0	6
Lievelde	1	1	0	0	0	0	2
Vragender	1	0	0	0	0	0	1
Harreveld	1	0	0	0	0	0	1
Totaal	76	43	29	11	9	3	171

- Veel huishoudens uit Beltrum verhuizen naar Oost Gelre en dan voornamelijk jongeren.

(1/2) Tegen welke prijs kopen ze in Oost Gelre

Uit welk deel van de gemeente komen huishoudens uit Berkelland die een woning in Oost Gelre kopen en welke prijs betalen ze?

Gebiedsindeling	<€150.000	€150.000 t/m €200.000	€200.000 t/m €250.000	€250.000 t/m €300.000	€300.000 t/m €350.000	€350.000 t/m €400.000	>€400.000	Onbekend	Totaal
Beltrum	31	15	11	1	0	1	2	4	65
Buitengebied GK	9	6	5	2	1	0	1	5	29
Eibergen	9	5	3	3	2	0	1	2	25
Ruurlo	3	3	1	0	0	0	0		7
Borculo	4	0	2	0	0	0	0		6
Neede	1	1	1	0	0	0	0		3
Haarlo	0	1	0	0	0	1	0		2
Rekken	0	1	1	0	0	0	0		2
Geesteren	1	0	0	0	0	0	0		1
Rietmolen	1	1	4	0	0	1	1		8
Onbekend	8	6	5	1	2	0	0	1	23
Totaal	67	39	33	7	5	3	5	12	171

- Huishoudens uit Beltrum kopen voornamelijk goedkope woningen in Oost Gelre

*Onbekende koopsom ontstaat door nieuwbouw

(2/2) Tegen welke prijs kopen ze in Oost Gelre

Wijken Oost Gelre	<€150.000	€150.000 t/m €200.000	€200.000 t/m €250.000	€250.000 t/m €300.000	€300.000 t/m €350.000	€350.000 t/m €400.000	>€400.000	Onbekend	Totaal
Groenlo	62	25	14	3	3	2	2	10	0
Lichtenvoorde	2	11	14	3	1	0	1	1	109
Marienvelde	2	0	3	1	0	1	0		31
Zieuwewnt	1	1	1	0	1	0	2		7
Harreveld	0	0	1	0	0	0	0		4
Vragender	0	1	0	0	0	0	0		1
Lievelde	0	1	0	0	0	0	0	1	1
Totaal	67	39	33	7	5	3	5	12	171

- De goedkope woningen worden veel gekocht in Groenlo
- In Lichtenvoorde worden naar verhouding weinig goedkope woningen (€150.000) gekocht door vertrekkers uit Oost Gelre, hier wordt voornamelijk tussen de €200.000 en €250.000 gekocht.

*Onbekende koopsom ontstaat door nieuwbouw

Wat kopen ze in Oost Gelre

Uit welk deel van de gemeente Berkelland komen huishoudens die een woning in Oost Gelre kopen en wat voor woningen kopen ze?

Gebiedsindeling	Vrijstaand	Twee-onder-een-kap	Hoekwoning	Tussenwoning	Appartement	Onbekend	Totaal
Beltrum	4	11	11	29	7	3	65
Buitengebied GK	5	5	5	2	7	5	29
Eibergen	5	4	3	7	4	2	25
Ruurlo	4	1	0	2	1	0	8
Borculo	1	2	0	4	0	0	7
Neede	0	1	0	2	3	0	6
Haarlo	1	0	0	2	0	0	3
Rekken	0	1	0	1	0	0	2
Geesteren	1	0	0	1	0	0	2
Rietmolen	0	0	0	1	0	0	1
Totaal	21	25	19	51	22	10	148

- Er worden voornamelijk goedkopere rijwoningen in Oost Gelre gekocht, waarvan de meeste kopers uit Berkelland afkomstig zijn uit Beltrum

Bijlage :

Definities

Koopwoningtransactie:

Alle transacties die betrekking hebben op de overdracht van rechten op woonruimte of bouwgrond (terrein nieuwbouw wonen) zijn geselecteerd. Onder woonruimte wordt verstaan percelen waarvan het gebruik Wonen, Wonen (appartement), Wonen (agrarisch) of Wonen met bedrijvigheid is. Waar in dit onderzoek gesproken wordt over nieuwbouw, is deze afgeleid van grondtransacties met het gebruik "Terrein nieuwbouw wonen". De verkrijger(s) moet(en) een natuurlijke persoon(en) zijn en een transactie heeft altijd betrekking op een huishouden.

(Koop)Starter:

De koper(s) hebben (beide), ongeacht hun leeftijd, niet eerder een woning in eigendom gehad. Ten tijde van de transactie is bepaald of de verkrijger(s) eerder eigenaar is (zijn) geweest van een perceel met daarop een woning. Indien dit (voor eventueel beide eigenaren) niet het geval is, krijgt de natuurlijk persoon de indicatie 'koopstarter'.

Doorstromer

Wanneer één van beide of beide kopers eerder een woning in eigendom heeft/hebben gehad dan krijgt de transacties de indicatie 'doorstromer'. Een doorstromer is iemand die eerder als verkrijger of vervreemder betrokken is geweest bij een koopwoningtransactie. Een doorstromer is minimaal vier maanden voor een geselecteerde transactie bekend bij het Kadaster, want er zit ca. 3 maanden tussen het inschrijven van een koopovereenkomst en het inschrijven van een levering.

Instromer

Onder instromende huishoudens worden transacties gerekend waarvan of het voorgaande adres van de verkrijger of het adres van de vorige woning van de verkrijger (=doorstromer) buiten de gemeente Berkelland ligt. Indien het voorgaande adres en/of het adres van de vorige woning niet of niet eenduidig is/zijn vastgelegd in de registratie worden deze met herkomst 'onbekend' aangeduid. Inclusief de categorie 'onbekend' is de volledige instroom in beeld gebracht. Indien het huishouden uit meerdere kopers bestaat worden de gegevens van de oudste koper meegenomen in het onderzoek.

Uitstromer

Onder uitstromende huishoudens worden transacties gerekend waarvan het voorgaande adres van de verkrijger of het adres van de vorige woning van de verkrijger (=doorstromer) binnen de gemeente Berkelland en de gekochte woning buiten de gemeente Berkelland gelegen is. Doordat het voorgaande adres en/of het adres van de vorige woning niet altijd of niet eenduidig is vastgelegd kan de uitstroom niet helemaal volledig in beeld worden gebracht. Daardoor kunnen er ook geen vergelijkingen gemaakt worden tussen aantallen instromers en uitstromers. Beide stromen moeten afzonderlijke worden geïnterpreteerd. Indien het huishouden uit meerdere verkopers bestaat worden de gegevens van de oudste verkoper meegenomen in het onderzoek.

Koopsom

De koopsom is het in een ter inschrijving aangeboden stuk vermelde bedrag, dat als tegenprestatie geldt met betrekking tot een transactie of overdracht van een zakelijk recht van een object (zoals de verkoop een woning) en dat de verkrijger (koper) verschuldigd is aan de vervreemder (verkoper). Deze wordt alleen ingevuld wanneer de koopsom eenduidig aan het verkochte kan worden toegekend.

Leeftijd

Voor analyse van de leeftijd kijken we – bij meerdere verkrijgers – naar de oudste verkrijger.

Hoe ontstaan onbekende waarden bij de vorige woning?

- De koppeling van het oude adres van de koper aan de transacties (o.b.v. de BRP) is nog niet uitgevoerd ten tijde van de bevraging van de transactiedatabase voor dit onderzoek.
- Fout bij de inwinning: Gegevens uit de akte kunnen verkeerd worden overgenomen. Dit wordt gecorrigeerd in de Basis Registratie Kadaster, maar wordt niet bijgewerkt in de transactiedatabase.
- Als de vorige woning is aangekocht voor 1993 ontbreekt de informatie over deze woning. Informatie over de vorige woning is pas vanaf 1993 opgenomen in de transactiedatabase.
- Wanneer een persoon uit het buitenland komt kan er geen koppeling gemaakt worden met de BRP en worden de adresgegevens niet gevuld.
- Wanneer het oude adres van de koper niet eenduidig geregistreerd is (locatie vorige woning vs. vorige woonplaats is verschillend) wordt deze niet meegenomen.

Commissie Bestuur en Ruimte

Dossiernummer 1554
Vertrouwelijk Nee
Vergaderdatum 31 oktober 2018
Agendapunt 8
Omschrijving Bespreken in commissie / Ontwikkelagenda Berkelland
– Ruimtelijke Leefomgeving

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Bestuur en Ruimte	31 oktober 2018

Ontwikkelagenda Berkelland



Ruimtelijke leefomgeving

Dynamisch document

Versie: najaar 2018
Zaaknummer: 158397

DYNAMISCH DOCUMENT

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Hoofdstuk 0 - Inleiding, doel en uitvoering	6
Hoofdstuk 1 - Ontwikkelagenda Eibergen	8
Hoofdstuk 2 - Ontwikkelagenda Neede	16
Hoofdstuk 3 - Ontwikkelagenda Borculo	24
Hoofdstuk 4 - Ontwikkelagenda Ruurlo	33
Hoofdstuk 5 - Ontwikkelagenda Kleine Kernen Berkelland	43
- Ontwikkelagenda Beltrum	44
- Ontwikkelagenda Rekken	45
- Ontwikkelagenda Rietmolen	47
- Ontwikkelagenda Noordijk	48
- Ontwikkelagenda Haarlo	49
- Ontwikkelagenda Geesteren	50
- Ontwikkelagenda Gelselaar	51
Hoofdstuk 6 - Ontwikkelagenda Buitengebied Berkelland	53
Hoofdstuk 7 - Financieringskansen	57

Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt de Ontwikkelagenda Berkelland, versie september 2018 met het actuele overzicht van de ruimtelijke opgaven en ontwikkelingen in onze gemeente.

De afgelopen jaren kreeg Berkelland te maken met effecten van demografische ontwikkelingen die ons aanzetten tot actie. Dat beeld blijft zeker ook gelden voor de komende jaren. Vergrijzing (meer ouderen) en ontgroening (minder jongeren) hebben als effect een bevolkings- en huishoudensdaling. Dit heeft grote gevolgen voor de ruimtelijke leefomgeving in Berkelland. Door de andere samenstelling van onze bevolking zullen er andere behoeften zijn aan woningen: ouderen hebben immers andere woonwensen dan jongeren en gezinnen. Daarnaast zijn er minder woningen noodzakelijk, omdat het aantal huishoudens zal afnemen. In de komende jaren heeft dit een grote ruimtelijke impact in Berkelland. Daling van het aantal inwoners en verandering van de samenstelling van de bevolking speelt door in alles en heeft gevolgen voor maatschappelijke voorzieningen zoals scholen of (sport)verenigingen.

Naast de effecten van demografische ontwikkelingen heeft de trend om steeds meer aankopen online te doen in plaats van winkelen in de dorpscentra nu al een ruimtelijke impact in onze gemeente. Leegstand is aanwezig in de centra en is op sommige plaatsen al met een groot oppervlak. Niet voor alle vrijkomende ruimte is een andere invulling mogelijk. En daarmee is er een overschot aan vloeroppervlak. We willen een integrale afweging kunnen maken wanneer er vragen van eigenaren of gebruikers zijn. Waar willen we meewerken aan nieuwe invulling en waar niet?

Ook in het buitengebied verandert er veel. Steeds meer agrariërs stoppen met hun bedrijf en we zien dat de jonge generatie agrariërs groter worden qua oppervlakte, met als gevolg dat er een overschot komt aan (oude) kleinere stallen en schuren en verpaupering op de loer ligt. Hoe houden we ons buitengebied mooi en leefbaar? Hierover zijn we in gesprek met onze inwoners en ondernemers.

Tenslotte is “duurzaamheid” een steeds belangrijker onderwerp in onze samenleving en onze ambitie is zelfs om als Berkelland in 2030 energieneutraal te zijn. Dat betekent dat we samen aan de slag gaan met het verduurzamen van gebouwen en ook (vrijkomende) ruimte willen inzetten voor “groene” initiatieven.

We zullen voor al deze onderwerpen keuzes moeten maken om de kwaliteit van onze leefomgeving ook in de toekomst goed te houden. De Ontwikkelagenda Berkelland is een middel om de opgaven die wij zien te delen met onze inwoners en in deze derde ontwikkelagenda Berkelland staan de belangrijkste gebiedsopgaven, keuzes en projecten voor de vier grote kernen, de kleine kernen en het buitengebied.

De ontwikkelagenda is bewust een dynamische agenda. Om de ontwikkelingen die op ons afkomen om te zetten in kansen en de ruimtelijke kwaliteit in Berkelland te behouden en verstevigen, hebben we elkaar, dat wil zeggen inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties, nodig. Deze agenda is daarom een inventarisatie van opgaven en projecten in onze gemeenten en zal de komende periode, samen met u, verder worden aangevuld met onderwerpen die nog niet zijn opgenomen. Graag willen we met u, inwoner en (maatschappelijk) ondernemer, aan de slag om samen deze

agenda verder vorm te geven, in te vullen en uit te werken. Samen keuzes maken en prioriteiten stellen. U weet wat er speelt in uw gebied en wat u wilt bereiken. Er is veel ruimte in Berkelland. Samen grijpen we de kansen.

Ik zie uit naar onze samenwerking.

Met vriendelijke groet,

Patricia Hoytink-Roubos

DYNAMISCH DOCUMENT

Hoofdstuk 0

Inleiding, doel en uitvoering

In de raadsvergadering van 21 februari 2017 heeft u kennis genomen van de concept Ontwikkelagenda Ruimtelijke Leefomgeving. In de eerste versie waren de ontwikkelingen in de grote kernen opgenomen. In de tweede versie van de Ontwikkelagenda zijn de gegevens ten aanzien van de grote kernen voorzien van een update en is informatie toegevoegd over de kleine kernen en het buitengebied. In de derde versie is de recentste informatie van 2018 toegevoegd.

Het college heeft in een eerder stadium haar speerpunten aangegeven voor de periode tot 2025.

- Algemeen: Leegstand
- Algemeen: Herontwikkeling vastgoed
- Centrumgebieden van de vier grote kernen
- Structuurvisie wonen voor de vier grote kernen
- Ruurlo: verbinding met kasteel/ museum
- Eibergen: visie primair onderwijs, kansen door N18
- Borculo: waterzuivering
- Neede: visie primair onderwijs en kansen door N18.

Doel

De ontwikkelagenda is de ruimtelijke, dynamische agenda voor heel Berkelland. Het geeft de opgaven weer en wordt als startdocument gebruikt in gesprekken met inwoners, bedrijven en instellingen. Er is binnen het team Gebied een werkwijze vastgelegd hoe we onze wijken en kernen benaderen. Bewoners, ondernemers of (maatschappelijke) organisatie weten goed wat er leeft in hun straat of buurt. En zij willen vaak best zelf veel doen om de leefbaarheid in hun buurt of dorp te verbeteren. De gemeente speelt daar graag op in. Samen doen wat de buurt en/of dorp nodig heeft. Dat noemen we gebiedsgericht werken.

Hoe? Door goed naar elkaar te luisteren en door samen te werken. Eerst onderzoeken we wat er nodig is in een gebied. Daarna kijken wie wil en kan meewerken aan de aanpak. Om dit zo goed mogelijk te kunnen doen, is gemeente Berkelland opgedeeld in 4 gebieden. Voor elke gebied is een gebiedswethouder en een gebiedscontactpersoon aangewezen. Samen verbinden zij inwoners met elkaar en werken zo aan het verbeteren van de leefbaarheid. De ontwikkelagenda is onze leidraad. Samen met inwoners wordt de agenda aangevuld. Vervolgens willen we op grond van deze agenda, de initiatieven die binnenkomen, met een brede blik kunnen toetsen. We gaan uit van een integrale benadering van de ruimtelijke leefomgeving. We willen niet meer reactief op plannen reageren maar het totale spectrum van functies in gebieden of panden overzien. Vanwege het overschot aan vastgoed willen we zorgen voor de juiste functie op de juiste plek. In sommige gevallen werken we wel mee maar in andere is het beter om bestaande leegstaande locaties daarvoor te gebruiken. Het duidt en legt vast waar de focus op gericht is en legt de prioriteit vast van projecten binnen Berkelland.

Uitvoering

Het gebiedsteam is verantwoordelijk voor het afstemmen, vormgeven en uitvoeren van de ontwikkelagenda samen met onze inwoners, bedrijven en instellingen.

Op het brede vlak van onderwerpen; zoals bijvoorbeeld groen, openbare ruimte, sociaal, bedrijvigheid, centra en zorg zijn de medewerkers op een participatieve manier met inwoners aan het werk. We gaan uit van de eigen kracht van inwoners; wij faciliteren en ondersteunen, bijvoorbeeld bij het aanleggen van een park. Men maakt samen een ontwerp en zorgt voor draagvlak daarna voeren wij het plan uit. Het gebiedsteam maakt daarbij ook gebruik van de programma's op het gebied van zorg, economie, duurzaamheid en onderwijs. Een integrale en participatieve aanpak staat voorop.

In 2018 hebben we ingezet op de centra van de grote kernen, een toekomstbestendig woonbeleid op grond van de demografische veranderingen, het behoud van voorzieningen in combinatie met leegstaand maatschappelijk vastgoed en het onderwijs. In de grote kernen zijn we netwerken aan het opbouwen en zijn in gesprek met inwoners in hun wijk en delen onze informatie over onze opgaven. Op een interactieve manier hebben we in een aantal wijken al een nieuwe groenstructuur in de wijk neergezet, volgens het ontwerp van inwoners, rekening houdend met grote thema's zoals klimaatverandering en de watervise. Vervolgens gaan we in gesprek over de toekomst en vullen we gaandeweg de ontwikkelagenda aan.

In de kleine kernen spreken we over de toekomst met de belangenorganisaties en rollen de woonpilot zoals in Beltrum uitgevoerd is, uit. We halen informatie op en creëren overzicht van de vraag en het aanbod.

In het buitengebied gaan we verder op de ingeslagen weg om door middel van een aantal projecten de structuur van de landbouw te verbeteren en de sloop van vrijkomende gebouwen (met asbest) te stimuleren.

Hoofdstuk 1

Ontwikkelagenda Eibergen

Ruimtelijke leefomgeving

Inhoudsopgave



De Ontwikkelagenda voor de gebiedsopgaven bevat de volgende onderdelen:

1. De belangrijkste ontwikkelpunten (gebiedsopgaven) uit de kernenfoto
2. Kaart van leegkomende panden en plekken
3. Keuzes over woningbouwlocaties (stoplichtmodel)
4. Planning en prioritering

1. Belangrijkste ontwikkelpunten voor Eibergen

De opgave is de positieve waardering voor Eibergen op peil te houden door:

- A. Afbouwen van een kleiner Op de Bleek
- B. Behoud van aantrekkelijke woonwijken door wijkontwikkeling samen met burgers
- C. Behoud van woonzorgcentrum de Meergaarden
- D. Aantrekkelijk winkelgebied behouden
- E. Benutten kansen nieuwe autoweg N18
- F. Revitalisering De Bijenkamp
- G. Bedrijvenparken
- H. Toekomstvisie primair onderwijs

Deze ontwikkelopgaven vormen de belangrijkste agendapunten voor de ontwikkeling van Eibergen en worden hierna uitgewerkt in de paragrafen A t/m H.

A. Afbouwen van een kleiner Op de Bleek (= Speerpunt college)

- **Op de Bleek:** Met ontwikkelaar Ter Steege zijn afspraken gemaakt over de toevoeging van een beperkt aantal woningen. Het totaal van de wijk komt uit op 213 woningen. Dit is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de wijk, dat de raad in juni 2018 vaststelde. Tegen het bestemmingsplan zijn twee beroepen ingesteld.. Vanuit de wijk zijn vragen gekomen over de geplande wijkinrichting en aanpassingen daarin. Daarvoor loopt nu een intensief overleg met de bewoners

B. Behoud van aantrekkelijke woonwijken en centrum door ontwikkeling samen met burgers

Dit overzicht met aandachtsgebieden uit de kernenfoto is aangepast naar de huidige situatie.

- Diverse herinrichtingen openbare ruimte (*Nachtegaalstraat, Leeuwerikstraat, Willem Sluysterstraat, Klaashofweg, JW Hagemanstraat*). De voorbereiding is **gereed en de aanbesteding vindt plaats in het najaar van 2018**
- Herinrichting delen van *Eibergen-zuid*: zuidelijk van het centrum tot Klaashofweg). Hier speelt de sloop van basisschool locatie Huenderstraat, herinvulling locatie voormalige scholengemeenschap het Assink door christelijk basisonderwijs, parkeren Beatrixstraat, sloop en vervangende nieuwbouw in dat gebied.
Uitvoering naar verwachting in 2019. Op dit moment heeft ProWonen een leidende rol als het gaat om het slopen van de woningen.
- *Centrumgebied*: na een periode van leegstand zijn de etalages in de Kluiversgang nagenoeg weer gevuld, **maar het heeft blijvende aandacht nodig.**
- *Centrumgebied*: lege plekken Hagemanstraat, aantrekkelijk houden kwaliteit en uitstraling centrum. Samen met ondernemers is rondom dit thema de werkgroep communicatie/marketing in het leven geroepen.
- **Aanpak Wijk Westenesch** . Prowonen heeft geïnvesteerd in de wijk en heeft woningen verduurzaamd. Basisschool komt op termijn leeg en daar ligt wel een opgave.
- **Oudste delen van 't Simmelink** . Het Wenneker en de Koningsbult zijn inmiddels opgeknapt door Prowonen, Een derde boerderijflat staat nog op het programma.

Op initiatief van met bewoners wordt op straatnivo/wijknivo op diverse plekken gewerkt aan herinrichting van de openbare ruimte, bv Leusinkweg, Scholten-Hofmansbrink, Geesinksbrink

- Delen van wijk de *Bronbeek* de kwaliteit van de openbare ruimte op lange termijn staat onder druk. De Rozenkamp: wijk uit jaren 70; bewoners verzoeken om vernieuwing van de openbare ruimte. Planvoorbereiding zal in 2019/2019 plaatsvinden onder voorbehoud van financiering.

C. Behoud van woonzorgcentrum de Meergaarden

Aanbod vastgoed op locatie de Meergaarden sluit op korte termijn niet meer aan bij de vraag (appartementen te klein, gedateerd). Habion (eigenaar locatie de Meergaarden) en Livio (zorgaanbieder locatie de Meergaarden) gaan inspelen op ontwikkelingen rondom deze veranderende woon-zorgvraag.

Er is een gesprek met Habion geweest en het voornemen is om in de tweede helft van 2018 aan de slag te gaan om samen met de Eibergse samenleving en omliggende buurt na te denken over een visie op de toekomst van de Meergaarden.

Gemeentebreed is er een regietafel woon-zorg, waarin ontwikkelingsrichtingen besproken worden.

D. Aantrekkelijk winkelgebied behouden (=speerpunt college)

De Taskforce Eibergen is trekker van de ontwikkeling en uitvoering van de centrumvisie. In de taskforce zitten vertegenwoordigers van ondernemers, bewoners en gemeente. De visie gaat over het gebied tussen Zwickelaarsplein, Burg. Wilhelmweg, De Maat en Nieuwstraat.

De aanpak bestaat uit de volgende delen (gepresenteerd op een informatieavond):

Centrumvisie

a. Structuurversterking

- Herkenbare entrees (plan gereed, uitvoering i.r.t. ontwikkelingen N18)
- Onderscheid weghiërarchie
- Parkeren (minder parkeren bij de Brink, meer parkeermogelijkheden direct rondom 't centrum)
- Herontwikkelen locatie Kiffen is gereed. Winkelpand is gesloopt, inmiddels kan er geparkeerd worden. Tegelijk is gestart met het opnieuw inrichten van de parkeerplaats bij de Jumbo aan de Nieuwstraat zijde. Deze is ook gereed.

b. Oriëntatie en herkenbaarheid

- Groen als identiteitsdrager
- Beeldbepalende plekken en looproutes

c. Beleving

- De Brink
- De Maat, Berkelbeach is in voorbereiding.
- Omgeving Villa Smits
- Wees niet bang om 'hip' te zijn
- Toeristisch-recreatieve versterking
- Kop Kluiversgang: Aanzichten verbeterd.
- Gevefonds: idee wordt uitgewerkt en getoetst op haalbaarheid



Uitwerkingskader

- Grotestraat
 - Achterkant Action is geverfd, verbetering achterkant Hema nog niet gestart. In de 2^e fase van het centrumplan wordt ook gekeken hoe de inrichting van de openbare ruimte kan bijdrage aan de beeldkwaliteit aan de Grotestraat.
- De Hagen
 - Gevelaanpassing De Hagen
 - In voormalige ABN-AMRO is het Centrum voor Jonge Ondernemers gevestigd. Het gebouw stond te koop en is onlangs verkocht. De nieuwe invulling van de locatie is nog niet bekend.
- De Brink
 - Gedeeltelijk autovrij maken > realisatie 2020
 - Gevel van de Jumbo: gereed
 - Hogere bebouwing hoek Nieuwstraat/Brink
- Berkelbeach
 - Strandvorming aan de Berkel
- De raad stelde in april 2016 een verordening vast die de vestiging van een speelautomatenhal in het centrum in Eibergen mogelijk maakt. De toekenning van een vergunning in het kader van de Wet op de kansspelen voor een speelautomatenhal heeft in de tweede ronde een exploitant opgeleverd. De benodigde vergunningen zijn inmiddels verleend en de speelautomatenhal is geopend.
- Herinvulling locatie Illiohan met de supermarkt Lidl met extra parkeerplaatsen. De vergunning voor de bouw van de supermarkt is onherroepelijk. Op dit moment worden voorbereidingen voor de bouwstart genomen.

E. Benutten kansen nieuwe autoweg N18

- Oude N18, wegaanpassingen
 - Oude N18 aanpassen: gedeelte vanaf De Laarberg tot aansluiting N18 Eibergen afwaarderen tot 60km-weg. Dit gebeurt eind 2018 of begin 2019.
 - Komgrens verplaatsen naar locatie Verosol. Dit is per 1 mei 2018 ingegaan.
 - Gedeelte binnen de kom tot aan de Berkel blijft 50 km/uur met aanpassing wegprofiel en vervanging verkeerregelinstanties; Het deel in de nieuwe kom gebeurt begin 2019. Er is budget beschikbaar gesteld door de raad. De huidige

kom wordt aangepast nadat bekend is wat de effecten zijn van de nieuwe N18. Gedeelte vanaf de Berkel tot aan de Needseweg blijft 50 Km/uur met verkeersveiliger maken oversteek bij Rekkense binnenweg. Ter hoogte van kruising Needseweg evt. aanleg rotonde; De provincie heeft onderzoek gedaan en rotonde blijkt voorlopig onnodig.



- Benutten kansen oude N18
 - Herstellen verbinding Eibergen Oost en West / betere oversteekbaarheid
- Benutten kansen nieuwe N18
 - Zone tussen kom Eibergen en N18 biedt ruim baan voor kansen voor recreatie, uitloopgebied en ondernemerschap
 - Realiseren nieuwe aantrekkelijke entree Eibergen (De Kieft) vanaf nieuwe afslag autoweg N18.
 - Is als markant punt opgenomen in het Esthetisch programma van eisen/wensen

F. Revitalisering De Bijenkamp

De laatste fase van het revitaliseren van sportpark De Bijenkamp (verbeteren ontsluiting) is in 2017 afgerond.

G. Bedrijvenparken

Actueel zijn:

- Verkoop 'reststukjes' grond (ten behoeve van uitbreiding huidige percelen) i.v.m. doorkruising nieuwe N18 van industrieterrein de Kieft.
- Herinvulling leegstaande panden.
- De Jukkenbarg: regenwater en riolering scheiden. Uitvoering werkzaamheden staat gepland op de investeringslijst 2019.

H. Onderwijs kern Eibergen

In het visiedocument “Toekomstgericht primair onderwijs Berkelland” van 18 mei 2016 is de voortgang van ontwikkeling en uitwerking van het basisonderwijs voor de gehele gemeente opgenomen.

In de uitwerking van de visie voor de kern Eibergen is het handelen afgestemd op de door schoolbesturen en voorschoolse partners gedeelde visie op de ontwikkeling van drie brede onderwijsvoorzieningen met een eigen identiteit met een evenwichtige spreiding over de kern.



Wat betreft het protestant christelijk onderwijs heeft het schoolbestuur de voorkeur uitgesproken voor de per 1 augustus 2016 vrijgekomen locatie van ‘Het Assink’ aan de Prins Bernhardstraat. Deze locatie is sindsdien wettelijk in eigendom van de gemeente. Voor dit doel is al een plan voorbereid. Inpassing van de nieuwe school in de wijk vindt integraal plaats.

De gemeente heeft het gedeeltelijk gesloopt, de invulling van het openbare terrein zal afhankelijk van de weersomstandigheden eind 2018 klaar zijn. Het is de bedoeling dat december 2018 de nieuwe (VCO)school open gaat.

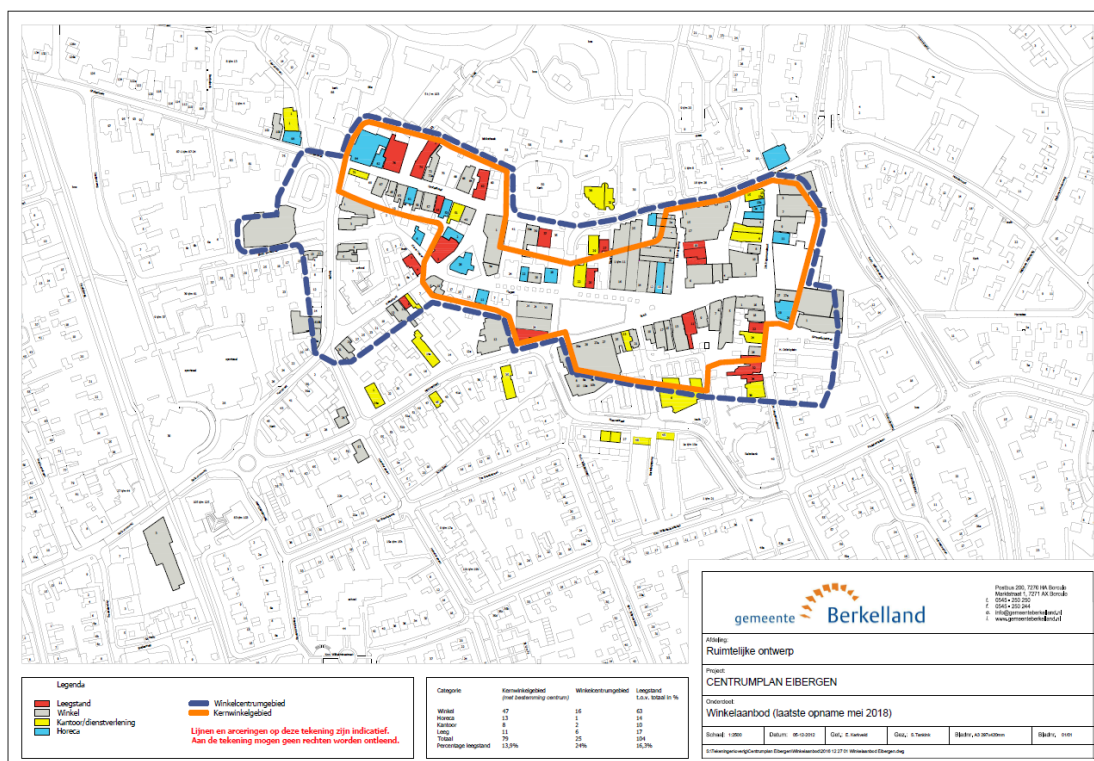
Voor de vrijkomende locatie aan de Huenderstraat geldt dat deze wordt gesloopt. Op de locatie Beukenlaan blijft openbaar onderwijs actief tot 2020.

Voor het katholiek basisonderwijs is volgens het visiedocument het gebied van de bestaande drie scholen in het Simmelink uitgangspunt. Bij de herontwikkeling van het Simmelinkplein zullen wij in dit verband uitgaan van een integrale gebiedsbenadering. Dit betekent dat breder wordt gekeken dan alleen de invulling van onderwijshuisvesting om daarmee te zorgen dat het plein het “hart” van de buurt/wijk kan worden.

Inmiddels is een onderzoek naar het Programma van Eisen voor een Integraal Kind Centrum (IKC) RK Onderwijs in Eibergen in afronding. De verwachting is dat de stuurgroep in eind/begin 2019 op basis van de uitkomsten van het onderzoek het college een advies zal geven. Dit advies zal meegenomen worden in het college-/raadsvoorstel voor de kredietaanvraag.

Voor het openbaar onderwijs in Eibergen is het bundelen van beide scholen op één plek op korte termijn geen optie, maar op middellange termijn zal dat wel aan de orde zijn.

2. Kaart van leegkomende panden en plekken



Kaart centrum Eibergen per mei 2018.

Kernwinkelgebied

In verband met de aantrekkelijkheid en een goed functioneren van het winkelgebied is het belangrijk dat de winkels zoveel mogelijk worden geconcentreerd in het kernwinkelgebied (winkelstimuleringsgebied). Concentratie van winkels en voorzieningen is daarom belangrijk. Voor het kernwinkelgebied geldt een bestemming “Centrum” op basis waarvan meerdere functies zijn toegestaan. Dit bevordert de uitwisselbaarheid van functies.

De winkels en andere voorzieningen buiten het kernwinkelgebied, maar binnen het winkelcentrumgebied, hebben een specifieke bestemming. Dit is een overgangsgebied tussen het kernwinkelgebied en woongebied. Dit gebied is in het geldende bestemmingsplan betiteld als de eerste schil rondom het kernwinkelgebied.

Voor die locaties betekent dit dat ze specifiek als “detailhandel”/ “dienstverlening”/ “horeca” zijn bestemd.

De maatregel voor tweede schil volgens het bestemmingsplan is in Eibergen al tot uitvoering gekomen. Dit gaat om het toekennen van de functieaanduiding “detailhandel” binnen de hoofdbestemming “wonen”.

3. Keuzes over woningbouwlocaties (stoplichtmodel)

In de Structuurvisie Wonen voor de kern Eibergen zijn een aantal locaties opgenomen die hieronder kort worden beschreven. Het is de bedoeling dat de structuurvisie wordt doorvertaald naar een bestemmingsplan om zo de overcapaciteit van verouderde woningbouwplannen weg te halen, zodat er ruimte komt voor nieuwe initiatieven en nieuwe locaties.

In de raadsvergadering van 23 januari 2018 stelde de raad het plan van aanpak 'Ruimte voor kwaliteit – onderweg naar wendbaar woonbeleid' vast. Essentie van het plan van aanpak is dat er ruimte blijft voor de goede woningbouwplannen.

Samengevat is de regionale koers voor de komende 4 jaar:

1. Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen.
2. Oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod door
 - a. het transformeren van woningen
 - b. het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten
 - c. het toevoegen van woningen voor de urgente woningbehoefte, voor zover hier in de bestaande woningvoorraad niet kan voorzien.
3. Ontwikkelen van een aanpak voor het voorkomen en oplossen van (toekomstige) overmatige leegstand (incl. middelen).

Een aantal locaties worden genoemd in de structuurvisie Eibergen, maar de besluitvorming in de komende maanden zal bepalen of en waar welke woningen in Eibergen kunnen worden toegevoegd.

4. Planning en prioritering

De projectenlijst geeft de voortgang van alle projecten en het reguliere werk aan. Het college heeft echter ook nog aangegeven waar voor hen de speerpunten liggen. Deze worden hieronder daarom apart genoemd.

- De rest van het centrum zal in 3 fases worden uitgevoerd tussen 2018 en 2020. De voorbereiding van de volgende fase is gestart. Dit gaat om de Grotestraat en de JW Hagemanstraat
- Onderwijs kern Eibergen: zie hoofdstuk 1-I.
- Op de Bleek: zie onder A, uiterlijk in 2020 zal de wijk worden afgebouwd en zullen de laatste woningen zijn uitgevoerd.
- Kansen door N18 / Aanpassen onderliggende wegennetwerk: zie hoofdstuk 1-F.

Hoofdstuk 2

Ontwikkelagenda Neede Ruimtelijke leefomgeving

Inhoudsopgave



De Ontwikkelagenda voor de gebiedsopgaven bevat de volgende onderdelen:

1. De belangrijkste ontwikkelpunten (gebiedsopgaven) uit de kernenfoto
2. Kaart van leegkomende panden en plekken
3. Keuzes over woningbouwlocaties (stoplichtmodel)
4. Planning en prioritering
5. Jongeren
6. Accommodaties

1. De belangrijkste ontwikkelpunten voor Neede

De opgave is de positieve waardering voor Neede op peil te houden door:

- A. Actief blijven revitaliseren van het centrumgebied
- B. Behoud van aantrekkelijke woonwijken door wijkontwikkeling samen met inwoners
- C. Verminderen aantal kleine huurwoningen
- D. Afronden van de aanpak in wijk de Berg
- E. Benutten kansen nieuwe autoweg N18
- F. Herontwikkeling vastgoed
- G. Beeldkwaliteit openbare ruimte verbeteren
- H. Onderwijs kern Neede

Deze ontwikkelopgaven vormen de belangrijkste agendapunten voor de ontwikkeling van Neede en worden hierna uitgewerkt in de paragrafen A t/m H.

A. Actief blijven revitaliseren van het centrumgebied (= Speerpunt college).

- Concentreren van centrumfuncties in het kernwinkelgebied en actief voorkomen van verdere leegstand. Daar waar het kan actief inzetten op verkleinen van de leegstand. Actief blijven revitaliseren van het centrum.
- Voor leeggekomen maatschappelijk of commercieel vastgoed geen extra woningbouw inzetten, uitgezonderd in het kernwinkelgebied op beperkte schaal.
- Task Force Neede is het platform waar ondernemers, gemeenschapsraad en gemeente elkaar blijven spreken over centrumontwikkelingen. De Task Force is ook de plek om na te denken over een eventuele thematische invulling van het centrum waardoor Neede beter is te vermarkten. De Ondernemersvereniging Neede heeft initiatief genomen een visie op het centrum te maken. Het is de bedoeling de Oudestraat te transformeren waarbij naast winkels ook wordt gekeken naar andere functies en beleidsterreinen als werken, wonen, openbare ruimte, vastgoed en parkeren. **Hiervoor is inmiddels een pilot in gang gezet. De visie is eind 2018 gereed**
- De omgeving rond het Busplein in Neede direct aansluitend aan het centrum verdient een opknappbeurt. Hieraan wordt momenteel gewerkt. De oude "skihut" is inmiddels van de gemeente en zal worden gesloopt. De fietsenstalling wordt verplaatst en er worden wellicht een aantal woningen gerealiseerd (door middel van verplaatsen van contingent).

B. Behoud van aantrekkelijke woonwijken door wijkontwikkeling samen met burgers

Er zijn voor Neede in principe geen toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad nodig. Maar de bestaande voorraad sluit niet aan bij de vraag. Ruimte in de woningbouwplanning is nodig om flexibel in te kunnen spelen op nieuwe kansen en wensen voor innovatieve, flexibele en soms ook tijdelijke woonconcepten en contractvormen.

We willen de kwaliteit van de bestaande woningen verbeteren en de mismatch tussen vraag en aanbod aanpakken.

- Ingeval van sloop van woningen in wijken, willen wij mogelijkheden onderzoeken voor het realiseren van nieuwe groenstructuren en vervangende nieuwbouw in en nabij het centrum.
- Wijk- en kerngericht werken wordt geïmplementeerd vanuit het Gebiedsteam



- Plan Hondelink: doel is sloop en nieuwbouw, terug in aantal woningen
- Borculoseweg: verduurzaming
- Braak: nieuwbouw door ProWonen, de voorbereiding is in gang gezet.
- Omgeving Markstraat/Oranjelaan: verduurzaming

C. Aantal kleine huurwoningen

Inspelen op een teveel aan kleine huurwoningen. Wooncorporatie ProWonen speelt hierin een belangrijke rol.

D. Afronden van de aanpak in wijk de Berg

In 2017 is de laatste fase van wijkplan de Berg afgerond. Administratief-juridisch is het voor de gemeente nu klaar. ProWonen kan de laatste woningen realiseren zodra ze er aan toe zijn. Er zijn nog een paar kavels over. Voor de gemeente zijn er nog wat civiele klussen. Vanuit de klankbordgroep van bewoners die betrokken was bij de wijkaanpak, is een wijkraad ontstaan. Samen met de wijkraad en inwoners wordt verder gewerkt aan de wijk, oa op het gebied van samenwerking, veiligheid, activiteiten en leefomgeving.

E. Kansen voor Neede door de nieuwe N18?

- Kan de betere bereikbaarheid van Neede - regio Twente via nieuwe N18 kansen bieden voor wonen en werkgelegenheid.
- Belangrijk aandachtsgebied is het te vermarkten bedrijventerrein de Russchemors. Het terrein ligt op een gunstige locatie ten opzichte van de nieuwe ontsluiting van de nieuwe N18 nabij het voormalige danspaleis. Het betreft een particulier terrein dat al enige jaren in bouwrijpe staat verkeert. In het eerste deel van 2018 hebben wij waargenomen dat er een toenemende belangstelling voor het bedrijventerrein is. **Op dit moment lijkt het erop dat een groot deel van het terrein wordt verkocht op korte termijn.** Ongetwijfeld heeft de betere economische situatie en de komst van de nieuwe N18 hier zijn invloed op.

F. Herontwikkeling Vastgoed

Maatschappelijk Vastgoed

- Voormalige waterzuivering herbestemmen. **Stichting Natuurpark Kronenkamp heeft een plan ontwikkeld om de locatie van de voormalige rioolwaterzuivering in Neede te herontwikkelen tot een duurzaam natuurpark. Activiteiten op het gebied van milieu, natuur en vleermuizen (expositie) worden ondergebracht op deze locatie. De op een na grootste vleermuizenexpositie in Nederland krijgt hier een permanente plaats. Er zullen regelmatig flora-, fauna-, en vleermuizenexcursies worden gehouden. Er worden verbindingen gelegd met educatieve en duurzame projecten op het gebied van milieu en de partijen willen bevorderen dat de waterzuiveringsinstallatie als industrieel erfgoed ingepast- en zichtbaar gehouden wordt. In het kader van ontmoeten en sociale cohesie wordt met o.a. buurtbewoners, basisschool, praktijkschool en een werkgroep integratie samengewerkt aan activiteiten in het park. Het ontmoetings- / educatie centrum wordt de centrale plek in het park en in de wijk. Hierin vinden ook activiteiten op het gebied van sociale cultuur en kunst plaats. Er zal veel aandacht komen voor klimaatadaptatie waarbij zichtbaar wordt hoe water zuiver en beheersbaar wordt gehouden. Er zijn onlangs subsidies toegezegd door zowel gemeente, provincie als meerdere stichtingen. Daarnaast zijn er veel vrijwilligers actief die een bijdrage leveren aan de realisatie van het project. De bouw is onlangs gestart en de stichting streeft ernaar om in het voorjaar van 2019 de bouw af te ronden**



- Herbestemmen Huize de Kamp.
Het pand is verkocht aan Nijstaete, ze hebben een plan voor herontwikkeling gemaakt waar een planologische procedure voor nodig was. Een aantal omwonenden hebben bezwaar gemaakt en deze procedure loopt nog.
- Leegstaande kerk Blikweg 5a. Het gebouw is nu tijdelijk verhuurd aan de WIN als ontmoetingsruimte voor statushouders, maar behoeft aandacht en het zoeken naar een definitieve bestemming..
Zakelijk Vastgoed
- Herontwikkeling leegstaande panden in winkelcentrum. Hiertoe is een pilot gestart waarbij samen met belanghebbenden wordt gewerkt aan een transformatievisie voor de Oudestraat.
- Herontwikkelen/verbeteren/slopen vastgoed aan het Busplein.

G. Beeldkwaliteit openbare ruimte

- Onderhoud en verbetering beeldkwaliteit deel wijk de Berg. Zie onder D.
- Onderhoud en verbetering beeldkwaliteit ten Coateplas.
- Onderhoud en verbetering beeldkwaliteit Neede noord - oost
- Herinrichting Bergstraat, zoals het er nu uitziet uitvoering in 2019 in verband met aanpassing rondweg Neede.
- Herinrichting Ruwenhofstraat

H. Onderwijs kern Neede

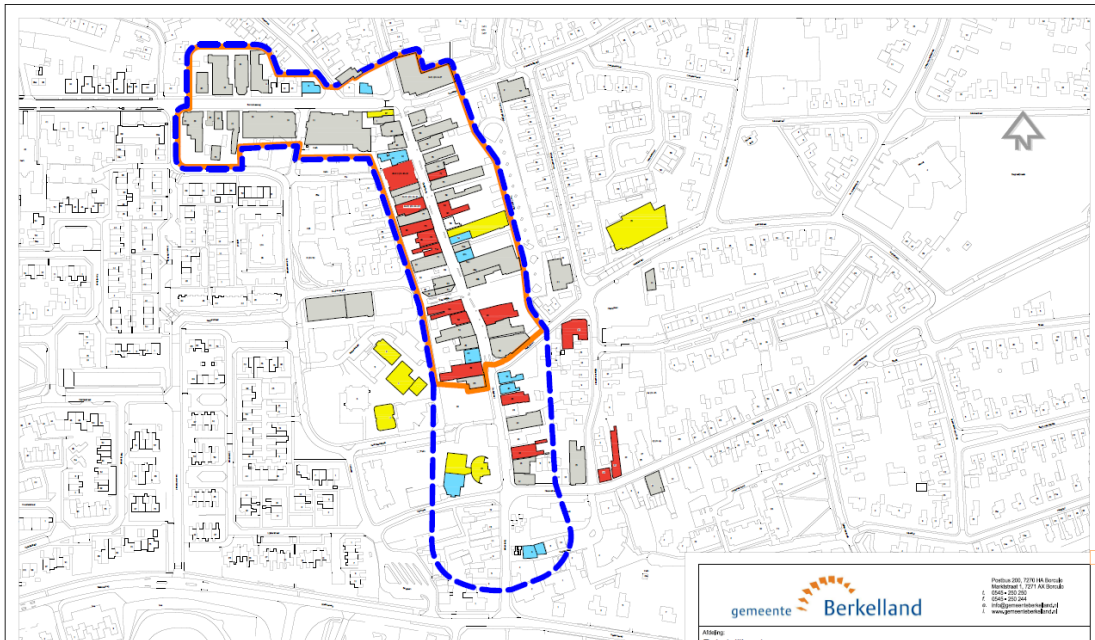
In het visiedocument “Toekomstgericht primair onderwijs Berkelland” van 18 mei 2016 is de voortgang van ontwikkeling en uitwerking van het basisonderwijs voor de gehele gemeente opgenomen.

Reeds enkele jaren wordt er gesproken met de schoolbesturen over de mogelijkheden in de kern Neede. Bij die gesprekken zijn ook de teamleden en vertegenwoordigers van de ouders betrokken. Als gevolg van wisselingen bij twee van de drie betrokken schoolbesturen op het niveau van College van Bestuur is er vertraging opgetreden. Inmiddels zijn de gesprekken weer hervat en hebben de bestuurders de achterbannen geraadpleegd.

Op dit moment is er overeenstemming bereikt tussen de gemeente en de schoolbesturen over het uitgangspunt dat toegewerkt wordt naar twee of drie robuuste onderwijsvoorzieningen voor kinderen van 0 – 13 jaar met een ten opzichte van elkaar onderscheidend onderwijskundig profiel.

Het is nog niet duidelijk wanneer definitieve keuzes worden gemaakt.

2. Kaart van leegkomende panden en plekken



Actuele kaart centrum *Neede per mei 2018*

Kernwinkelgebied

In verband met de aantrekkelijkheid en een goed functioneren van het winkelgebied is het belangrijk dat de winkels zoveel mogelijk worden geconcentreerd in het kernwinkelgebied (winkelstimuleringsgebied). Concentratie van winkels en voorzieningen is daarom belangrijk. Voor het kernwinkelgebied geldt een bestemming “Centrum” op basis waarvan meerdere functies zijn toegestaan. Dit bevordert de uitwisselbaarheid van functies.

De winkels en andere voorzieningen buiten het kernwinkelgebied, maar binnen het winkelcentrumgebied, hebben een specifieke bestemming. Dit is een overgangsgebied tussen het kernwinkelgebied en woongebied. Dit gebied is in het geldende bestemmingsplan betiteld als de eerste schil rondom het kernwinkelgebied. Voor die winkels betekent dit dat ze specifiek als “detailhandel” zijn bestemd. De maatregel voor tweede schil volgens het bestemmingsplan is in Neede nog niet tot uitvoering gekomen, maar vindt plaats bij een volgende bestemmingsplanprocedure. Dit gaat om het toekennen van de functieaanduiding “detailhandel” binnen de hoofdbestemming “wonen”.

3. Keuzes over woningbouwlocaties (stoplichtmodel)

In de Structuurvisie Wonen voor de kern Neede zijn een aantal locaties opgenomen die hieronder kort worden beschreven. Het is de bedoeling dat de structuurvisie wordt doorvertaald naar een bestemmingsplan om zo de overcapaciteit van verouderde woningbouwplannen weg te halen, zodat er ruimte komt voor nieuwe initiatieven en nieuwe locaties.

In de raadsvergadering van 23 januari 2018 stelde de raad het plan van aanpak 'Ruimte voor kwaliteit – onderweg naar wendbaar woonbeleid' vast. Essentie van het plan van aanpak is dat er ruimte blijft voor de goede woningbouwplannen.

Samengevat is de regionale koers voor de komende 4 jaar:

1. Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen.
2. Oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod door
 - a. het transformeren van woningen
 - b. het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten
 - c. het toevoegen van woningen voor de urgente woningbehoefte, voor zover hier in de bestaande woningvoorraad niet kan voorzien.
3. Ontwikkelen van een aanpak voor het voorkomen en oplossen van (toekomstige) overmatige leegstand (incl. middelen).

In de structuurvisie Neede zijn een aantal locaties opgenomen maar de besluitvorming in de komende maanden zal bepalen of en waar welke woningen in Neede kunnen worden toegevoegd.

4. Planning en prioritering

De projectenlijst geeft de voortgang van alle projecten en het reguliere werk aan. Het college heeft echter ook nog aangegeven waar voor hen de speerpunten liggen. Deze worden hieronder daarom apart genoemd.

- Blijvende aandacht voor kwaliteit centrum.
- Kansen N18 / aanpassen onderliggende wegennetwerk: zie hoofdstuk 1-E.
- Structuurvisie Wonen: er is een verkenning gemaakt van projecten in Neede die voor afweging in aanmerking komen binnen de Woonvisie Neede.
- Onderwijs kern Neede; zie hoofdstuk 1-H.

5. Jongeren

Voor de jongeren is geld beschikbaar voor het ontwikkelen van Jimmy's. Dit is een aanpak waarbij jongeren elkaar helpen en activiteiten ondernemen. In Neede zal ook een locatie voor Jimmy's worden geopend. Hiervoor is een groep jongeren samen met een jongerenwerker en vrijwilligers actief.

6. Accommodaties

De gemeenschapsraad Neede heeft het initiatief genomen voor een accommodatie-onderzoek. Hierbij zijn het gebiedsteam en Voormekaarteam betrokken. Het onderzoek vindt plaats onder begeleiding van de DKK en de leefbaarheidsalliantie. Doel is om in beeld te

krijgen van welke ruimtes diverse verenigingen en organisaties gebruik maken, of het aanbod aansluit bij de behoefte en hoe accommodaties toekomstbestendig kunnen worden of blijven.

DYNAMISCH DOCUMENT

Hoofdstuk 3

Ontwikkelagenda Borculo

Ruimtelijke leefomgeving

Inhoudsopgave



De Ontwikkelagenda voor de gebiedsopgaven bevat de volgende onderdelen:

1. De belangrijkste ontwikkelpunten (gebiedsopgaven)
2. Kaart van leegkomende panden en gebieden
3. Keuzes over woningbouwlocaties (stoplichtmodel)
4. Gebied voormalige Leo-Stichting
5. Planning en prioritering

1. De belangrijkste ontwikkelpunten voor de kern Borculo

De opgave is de positieve waardering voor Borculo op peil te houden door:

- A. Behoud aantrekkelijke wijken door wijkaanpak samen met bewoners.
- B. Het verkleinde winkelgebied past bij de schaal van Borculo.
- C. Ondernemen in Borculo.
- D. De rek in de toeristisch recreatieve mogelijkheden voor Borculo en omgeving verder benutten.

Deze ontwikkelopgaven vormen de belangrijkste agendapunten voor de ontwikkeling van Borculo en worden hierna uitgewerkt in de paragrafen A t/m D.

A. Behoud aantrekkelijke wijken door wijkaanpak samen met bewoners.

Wijkbenadering

In *De Koppel* is de afgelopen jaren een grootschalig project in de zin van wijkvernieuwing uitgevoerd met als onderdelen sloop en vervangende nieuwbouw, groot onderhoud en herinrichting openbaar gebied. Dit project is in 2018 afgerond.

Het actueel houden van woongebieden vergt aandacht. Dat hoeft niet steeds zo grootschalig als in *De Koppel* en is ook niet overal urgent. Maar het is wel belangrijk de kwaliteit van de bestaande woongebieden in beeld brengen, bij voorkeur met inbreng en participatie van de bewoners.

In de wijk *Hambroek* is in november 2015 is een project gestart waarbij bewoners zelf in grote mate de thema's bepalen die om aanpak vragen. Dit leverde input van grote verscheidenheid op. In 2017 is in overleg met de bewoners uitvoering gegeven aan het verhelpen van enkele knelpunten en wensen qua gebiedsinrichting. In 2018 is het contact met de wijk voortgezet en is door werkgroepen uit de wijk een inrichtingsplan gemaakt voor een woonerf aan de Beukenlaan en het speelveld bij de Prunusstraat. Het speelveld zal een parkachtige invulling krijgen waarin ook de bestaande speelfuncties een plaats hebben. De uitgevoerde projecten in de wijk zijn aanleiding voor andere bewoners in de wijk om ook zaken op te pakken en contact te zoeken met de gemeente. In de loop van 2018 en 2019 zullen de lopende projecten verder uitgevoerd worden en naar verwachting worden aangevuld met nieuwe projecten uit de bevolking. In verband met de nieuwe ontwikkelingen bij het Staring college en Friesland Campina wordt de mogelijkheid onderzocht om een wijkraad in te stellen. Deze wijkraad moet er met name voor zorgen dat er een goede communicatie en informatie-uitwisseling plaats tussen de wijk, gemeente en de partijen die plannen ontwikkelen.

Als organisatie helpt het ons daarbij gebruik te maken van de beschikbare data en gebiedskennis die bij de verschillende teams aanwezig is. De opgedane ervaringen zijn goed bruikbaar bij de aanpak voor de andere wijken om met de bewoners daarvan aan de slag te gaan. Er is een wijkindeling voor Borculo beschikbaar. De wijkindeling is geen absoluut gegeven. Bij de wijkbenadering wordt aangesloten bij de vragen wensen en plannen uit de bevolking. De wijkindeling kan daarbij een hulpmiddel zijn maar is niet leidend. Het contact met de wijken komt tot stand via de vragen en plannen uit de wijken zelf en daarnaast het actief contact zoeken met mensen die in de wijk een bepaalde rol hebben en/of actief zijn. Zo ontstaat op een geleidelijke manier contact met de wijken en is de basis voor het vormen van een dorpsnetwerk.

Het terrein van de voormalige rioolwaterzuivering (RWZI) grenst aan de oude Berkel die vanuit het centrum via dit gebied en woonwijk Het Elbrink richting Lochem stroomt. De zompenloods van de Stichting Berkelzomp is gelegen aan deze Berkeltak en vanuit hier worden ook tochten gemaakt met De Jappe. De stichting Berkelzomp organiseert onder andere schoolprojecten op en langs de Berkel.

Ontwikkelingen rondom de Hoflaan.

Er zijn een aantal grotere ontwikkelingen rondom de Hoflaan. De plannen voor de voormalige kasteellocatie en de locatie het hof. Daarnaast zijn een aantal kleinere partijen bezig met het maken van toekomstplannen (tennisvereniging en zwembad 't Timpke). Dit zijn tot nu toe allemaal losse ontwikkelingen. Er wordt nu een globale verkenning uitgevoerd om te kijken of het mogelijk en wenselijk is om ontwikkelingen te koppelen en te komen tot een herontwikkeling van het gebied aan de zuidkant van de Hoflaan. Hierbij kunnen ook huidige knelpunten (waterhuishouding) en toekomstige knelpunten (omvang duurzaamheid aanwezig vastgoed) worden meegenomen. Bij de verkenning moet duidelijk worden wat de eventuele mogelijkheden zijn en ook hoe de partijen in het gebied er in staan. Zij zullen in hoofdzaak aan zet zijn.

Onderwijs kern Borculo

In het visiedocument "Toekomstgericht primair onderwijs Berkelland" (versie 18 mei 2016) heeft de gemeente voortgang, ontwikkeling en uitwerking van dit onderwerp beschreven.

Voor de kern Borculo is daarin opgenomen dat de schoolbesturen van de Sint Jorisschool en OPONOA in juni 2015 de intentie uitspraken tot een brede samenwerking op termijn, dit met de aanvulling dat onze gemeente de wijze waarop deze samenwerking vorm moet krijgen samen met deze partijen hen en de samenleving nader onderzoeken. Het bestuur van Gelder Veste heeft in juni 2015 aangegeven tevreden te zijn met de huidige huisvesting en geen behoefte te hebben aan andere keuzes op dit vlak of brede

Inmiddels hebben de schoolbesturen zich in het voorjaar van 2018 zich opnieuw beraden. De gezamenlijke schoolbesturen (incl. de nieuwe bestuurder van Gelder Veste) hebben geconstateerd dat, gezien de ontwikkeling van het leerlingenaantal, in de toekomst gestreefd zal moeten worden naar de vorming van twee robuuste Integrale Kindcentra. Het uitwerken van die gedachte is op dit moment onderwerp van nader beraad. Het primaat van dat beraad ligt bij de schoolbesturen. De gemeente ondersteunt dat beraad actief vanwege verantwoordelijkheid voor de onderwijshuisvesting.

Voor de huisvesting van het Staring College vindt sinds mei 2018 een haalbaarheidsonderzoek plaats met als opgave de huisvesting van de locaties Beukenlaan (Hambroek) en Heerenlaan (Leostichting) in één gebouw. Dat kan zijn door middel van aanpassing van het bestaande gebouw aan de Beukenlaan of door middel van nieuwbouw op die locatie dan wel een andere geschikte plek in de bebouwde kom van Borculo. Dit onderzoek leidt eind 2018 tot aanbevelingen.

B. Het verkleinde winkelgebied past bij de schaal van Borculo



Borculo kent sinds vaststelling in 2013 een geactualiseerd bestemmingsplan voor het centrum. Het daarin opgenomen kernwinkelgebied bestaat uit de zone aan de Veemarkt en het Muraltplein. De Spoorstraat geldt als uitloopgebied en gebied waar zich grotere winkels kunnen vestigen als de ruimte daarvoor in het kernwinkelgebied ontbreekt. Ook buiten kernwinkelgebied en overgangsgebied bevinden zich nog winkels. Daarvan is het de bedoeling de bestemming bij een volgend bestemmingsplan voor het centrum te beperken tot de specifieke winkelfunctie van dat moment. Dit laatste speelt nadrukkelijk een rol bij de gemeentelijke kaders voor verder handelen in het centrumgebied.

De laatste jaren hebben de Hema, Blokker en Hofstede Fietsen zich in het kernwinkelgebied of uitloopgebied gevestigd.

Het historische en groen/blauwe karakter van het centrum is een sterk punt. Daar zit meer potentie in dan tot nu toe wordt benut. Voorbeelden hiervan zijn:

- * Het gebied tussen het Kristalmuseum en restaurant De Stenen Tafel.
- * De zone langs de Walbeek tussen Het Hof en het centrum.

Het is zinvol te beoordelen op welke manier de beleving van dit gebied voor bewoners en bezoekers kan worden verbeterd, dit in aansluiting op wat er de afgelopen jaren al tot stand is gebracht in en rond het centrum via het project Beleef de Berkel.

Het centrum, dat wil zeggen het kernwinkelgebied en naaste omgeving, kent enkele plekken die in stedenbouwkundig opzicht (aantrekkelijkheid en uitstraling) om aandacht vragen:



- de noordelijke entree van het centrum op de hoek Graaf Wichmanstraat / Lochemseweg / Spoorstraat;
- de noordwand van de Veemarkt.
- de entree van het centrum aan de zuidzijde (voormalige Hema-vestiging en omgeving)

Op het voorgaande punt sluit aan de intentie om winkels buiten het kernwinkelgebied en uitloopgebied te bewegen te verplaatsen richting dat gebied. De vrijkomende winkelruimte kan opnieuw worden ingevuld met andere functies, maar de realiteit is dat dit niet altijd haalbaar is. Het “uit de markt” halen van winkelvloeroppervlak is daarom ook een optie. Er vindt nu een onderzoek plaats naar de mogelijkheden hiertoe, dit als eerste onderdeel van een visiedocument voor het centrum. Dit document willen wij vorm geven vanaf de eerste helft van 2018, waarbij de inbreng van alle bij het centrum betrokken partijen gewenst is, bij voorbeeld in de vorm van een taskforce. De aandachtspunten van punt D hierna kunnen in dit verband aan bod komen. Daarbij wordt ook rekening worden gehouden met de uitkomsten van een schouw in het kader van het keurmerk veilig ondernemen (KVO).

Een ander punt van belang is de wijze waarop het Borculose centrum zich naar bewoners en bezoekers wil manifesteren (“branding”). Eerder gebeurde dit onder de noemer *Borculo, museumstad*, maar dat dekt de lading niet. Sterke punten zijn nu de historische elementen in en nabij het centrum, inclusief de locatie van het vroegere kasteel. En uiteraard water in de vorm van de Berkel en de Walbeek. Daar kan mogelijk als thema ook de stormramp van 1925 aan worden toegevoegd, waaraan Borculo enige bekendheid ontleent.

In de zomer 2018 is een taskforce gevormd die met de opgaven voor het centrum aan de slag gaat. De taskforce heeft als hoofdthema's benoemd:

* Ondernemen -* Berkel-* Centrum-* Groen-* Horeca

Bedoeling is alle actuele zaken (en de wisselwerking) rond die thema's in beeld te brengen. Dat geldt ook voor de relatie van de thema's met onderwerpen als toerisme, verkeer, parkeren, openbaar gebied en cultureel erfgoed.

Ondersteunend aan het hoofdthema zal zijn het voeren van pandgesprekken met de eigenaren en veelal ook gebruikers van het vastgoed in het kernwinkelgebied en de

aanloopstraten. Dat geeft inzicht en kan mogelijk de basis vormen voor maatregelen die leegstand voorkomen. Dit vindt plaats vanaf oktober 2018.

Evenals in Eibergen en Neede is het de bedoeling dat de taskforce aanbevelingen doet in de zin van een gebiedsvisie en uitvoeringsmaatregelen. De rol van de gemeente is vooral regisserend en kaderstellend.

C. Ondernemen in Borculo

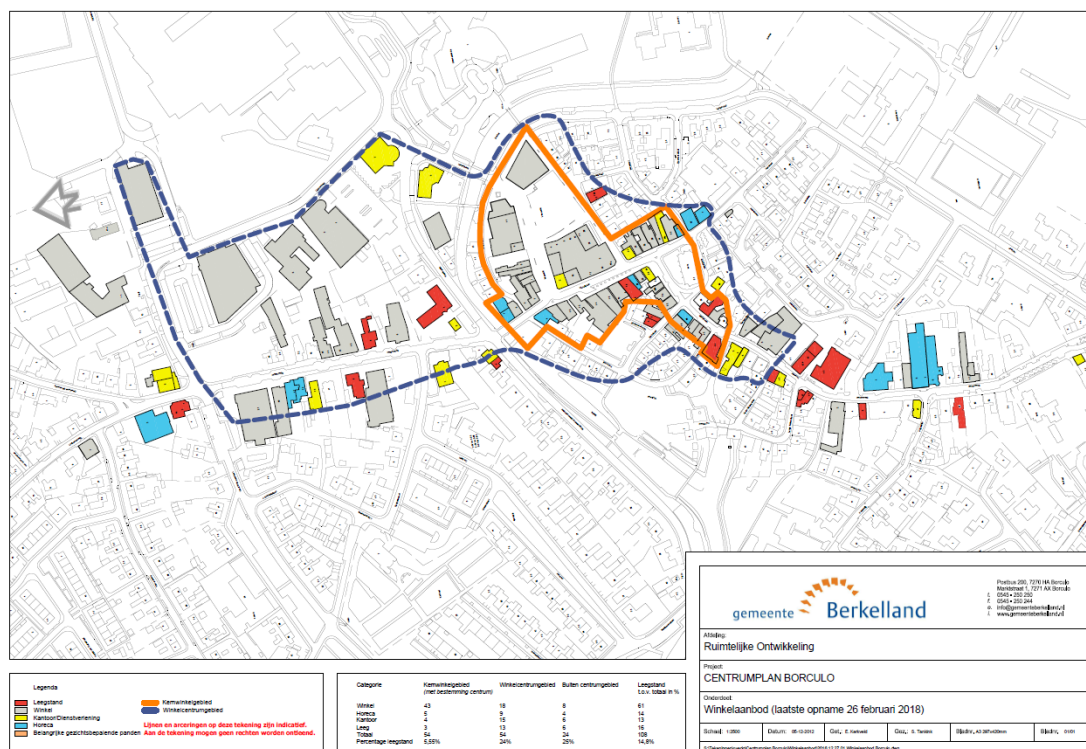
- Bedrijventerreinen zijn noodzakelijk voor de economische ontwikkeling. Met sec de ontwikkeling van nieuwe terreinen gaan wij terughoudend om. Kwaliteitsverbetering en behoud van bestaande locaties staat centraal. Dit kan door eigen initiatieven of door steun aan externe initiatieven. In dat verband bestaan goede contacten met het bedrijfsleven, waardoor we ook in Borculo maatwerk kunnen bieden. Dit is een doorlopend proces.

- De opwaardering van de route tussen de Laarberg en Borculo via de Deventer Kunstweg is van belang. Dit in verband met de schakel richting A1, maar ook voor de verbinding van bedrijven in Borculo met de nieuwe N18. Wij blijven de opwaardering in regionaal verband bepleiten.

D. Er zit nog rek in de toeristisch recreatieve mogelijkheden voor Borculo en omgeving

1. Het Borculose centrum heeft potentie waar het gaat om toerisme en recreatie. Er zijn mogelijkheden op de volgende punten:
 - Verbeteren gebied Het Hof ná de totstandkoming van een ontwikkeling in het recreatiegebied Hambroek.
 - De Berkel is inmiddels, door gedane investeringen aan vaste- en ophaalbare bruggen en de schutsluis, geheel bevaarbaar tussen de wijk Hambroek en de Stenen Tafel. Op dit moment worden plannen uitgewerkt om het verschil in waterpeilhoogte bij de Graaf Wichmanstraat te slechten. Uitvoering hiervan is gepland in 2018. Er blijft daarna nog één obstakel over en dat is de kruising met de Burg. Bloemersstraat. Op termijn kan hier een voorziening in de vorm van een brug of overtoom een fraai sluitstuk vormen voor een geheel bevaarbare Berkel door Borculo.
 - Het opwaarderen van de waterloop tussen Stenen Tafel en Het Hof in de zin van het bevorderen van bevaarbaarheid of de aanleg van een wandelroute.
 - Waar mogelijk de openbare ruimte verbeteren: b.v. het gebied rondom de NH kerk en Hofstraat.
 - Het gebied ten noorden van Steenstraat/Voorstad is vooral woongebied; de inrichting kan verbeterd worden en de functies ruimer (ook horeca en ambachtelijk).
2. Ontwikkeling recreatiegebied Hambroek: Eigenaar Leisurelands heeft een groter gebied ter beschikking na aankoop van grond van Twickel. Leisurelands heeft in februari 2018 een ontwikkelingsvisie voor het gebied opgesteld en heeft het college verzocht om een principe uitspraak daarover. Het college heeft ingestemd met de visie en Leisurelands is gevraagd hun plannen verder uit te werken. Er wordt samen met de Stichting Hambroek gekeken naar een goede afwerking van het gebied.

2. Kaart van leegkomende panden en plekken



Actuele kaart centrum Borculo **per februari 2018**

Kernwinkelgebied

In verband met de aantrekkelijkheid en een goed functioneren van het winkelgebied is het belangrijk dat de winkels zoveel mogelijk worden geconcentreerd in het kernwinkelgebied (winkelstimuleringsgebied). Concentratie van winkels en voorzieningen is daarom belangrijk. Voor het kernwinkelgebied geldt een bestemming "Centrum" op basis waarvan meerdere functies zijn toegestaan. Dit bevordert de uitwisselbaarheid van functies.

3. Keuzes over woningbouwlocaties (stoplichtmodel)

In de Structuurvisie Wonen voor de kern Borculo zijn een aantal locaties opgenomen die hieronder kort worden beschreven. Het is de bedoeling dat de structuurvisie wordt doorvertaald naar een bestemmingsplan om zo de overcapaciteit van verouderde woningbouwplannen weg te halen, zodat er ruimte komt voor nieuwe initiatieven en nieuwe locaties.

In de raadsvergadering van 23 januari 2018 stelde de raad het plan van aanpak 'Ruimte voor kwaliteit – onderweg naar wendbaar woonbeleid' vast. Essentie van het plan van aanpak is dat er ruimte blijft voor de goede woningbouwplannen.

Samengevat is de regionale koers voor de komende 4 jaar:

1. Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen.
2. Oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod door
 - a. het transformeren van woningen
 - b. het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten
 - c. het toevoegen van woningen voor de urgente woningbehoefte, voor zover hier in de bestaande woningvoorraad niet kan voorzien.
3. Ontwikkelen van een aanpak voor het voorkomen en oplossen van (toekomstige) overmatige leegstand (incl. middelen).

In de structuurvisie Borculo zijn een aantal locaties opgenomen maar de besluitvorming in de komende maanden zal bepalen of en waar welke woningen in Borculo kunnen worden toegevoegd

4. Gebied voormalige Leo-Stichting

In het buitengebied, aan de zuidzijde van de kern Borculo, ligt het terrein van de Leo-Stichting. Het terrein is door de jaren heen versnipperd qua eigendommen. In de omgevingsvisie van 2010 voor dit gebied zijn de volgende functies aangegeven: Jeugdzorg, onderwijs en wonen.

In 2015/2016 zijn enkele gebouwen in gebruik geweest voor de opvang van alleenstaande minderjarige asielzoekers. Die situatie is beëindigd. Inmiddels staan veel gebouwen op het terrein leeg.

Het college wil samen met betrokkenen en omwonenden optrekken om keuzes te maken die oplossingen bieden voor de ontstane situatie.

Ook op deze locatie gaat het om het vinden van een verantwoorde balans tussen aspecten als economie, zorg, landschap maar ook prettig en veilig kunnen wonen. Dit zal niet eenvoudig zijn maar als zich kansen voordoen, willen we deze in goede afstemming met alle belanghebbenden graag benutten.

5. Planning en prioritering

De projectenlijst geeft de voortgang van alle projecten en het reguliere werk aan. Het college heeft echter ook nog aangegeven waar voor hen de speerpunten liggen. Deze worden hieronder daarom apart genoemd.

- Centrumgebied Borculo: er is gestart met de instelling van een taskforce, dit is een doorlopend proces. In 2019 zal een visiedocument en een uitvoeringsplan in samenspraak met bij het centrum betrokken partijen worden gemaakt.
- Gebied voormalige rioolwaterzuivering (RWZI): in 2018 zal een keuze worden gemaakt voor de invulling van het gebied.
- Structuurvisie wonen: zie hiervoor 3 de bestemmingsplannen zullen in 2019 worden opgesteld.

DYNAMISCH DOCUMENT

Hoofdstuk 4

Ontwikkelagenda Ruurlo Ruimtelijke leefomgeving

Inhoudsopgave



De Ontwikkelagenda voor de gebiedsopgaven bevat de volgende onderdelen:

1. De belangrijkste ontwikkelpunten (gebiedsopgaven) uit de kernenfoto
2. Kaart van leegkomende panden en plekken
3. Keuzes over woningbouwlocaties (stoplichtmodel)
4. Planning en prioritering

1. De belangrijkste ontwikkelpunten voor Ruurlo

De opgave is de positieve waardering voor Ruurlo op peil te houden door:

- A. Het op peil houden van het bestaande kwaliteitsniveau in Ruurlo;
- B. De zorg voor een kwalitatief goede woningvoorraad (waaronder het afronden van de wijk Leusinkbrink, rekening houdend met huidige vooruitzichten);
- C. De transformatie van de woonzorglocatie De Bundeling;
- D. Recreatieve kansen benutten met o.a. museum/kasteel/centrum/doolhof;
- E. Potentie stationslocatie mogelijk nog meer benutten;
- F. Verbeteren beeldkwaliteit van entrees en plekken.

Deze ontwikkelopgaven vormen de belangrijkste agendapunten voor de ontwikkeling van Ruurlo en worden hierna uitgewerkt in de paragrafen A t/m F.

A. Het op peil houden van het bestaande kwaliteitsniveau in Ruurlo

Ruurlo heeft een positief vestigingsklimaat voor bedrijven en bewoners, in verband met de aanwezige internationale bedrijven, museum MORE en de stationslocatie. De ontwikkelagenda is vooral gericht op het op peil houden van de bestaande kwaliteit, woonomgeving, leefbaarheid.

Daarnaast zijn er de volgende prioritaire projecten:

- Het verbinden van het museum MORE (kasteel) (Hengelseweg) met het centrum van Ruurlo, zodat er sprake is van spin-off. Zie ook bij 1D voor een verdere uitwerking. Dit is ook een speerpunt van het college.
- Aandacht voor het centrum van Ruurlo. Dit is ook een speerpunt van het college. Voorkomen dat het compacte centrum door leegstand van winkels haar aantrekkelijkheid verliest. Ook aandacht voor de fysieke gesteldheid (materiaal en inrichting) van de openbare ruimte. De laatste herinrichting dateert van 2000-2002.

Onderwijs kern Ruurlo

In het visiedocument "Toekomstgericht primair onderwijs Berkelland" van 18 mei 2016 is de voortgang van ontwikkeling en uitwerking van het basisonderwijs voor de gehele gemeente opgenomen.



Voor de kern Ruurlo is de nieuwe Willibrordusschool per 1-1-2015 in gebruik genomen. In de nieuwe school is ook de kinderopvang ondergebracht. De plaats voor de nieuwe school is ideaal in verband met de bereikbaarheid op korte afstand van voorzieningen op het gebied van sport en cultuur.

Het bestuur van Gelre Veste heeft in juni 2015 aangegeven te willen blijven zitten op de huidige locatie aan de Beatrixlaan. Een verplaatsing naar het Kulturhus is en blijft wel een bespreekbare variant.

Het bestuur van OPONOA ziet twee realistische scenario's voor de Kerst Zwart school:

1. een verplaatsing van de school als IKC naar de Nieuwe Weg of
2. het vernieuwen en opwaarderen van de bestaande school tot IKC.

Het streefbeeld dat wij met schoolbesturen hebben is dat er op termijn 2 schoolvoorzieningen in Ruurlo zijn.

Het schoolbestuur van OPONOA heeft aangegeven dat men de Kerst Zwart school op de huidige locatie verder wil ontwikkelen tot IKC.

De verdere overleggen over hoe dit te realiseren hebben wij voorlopig 'on hold' gezet omdat er beleidsontwikkelingen (bekostigingsvoorstel VNG, financiering m2 kinderopvang en duurzaamheid) zijn die eerst om bestuurlijke kaders vragen.

Hierover hebben wij op 20 november 2018 een informatieavond met de gemeenteraad gepland.

Na besluitvorming door de gemeenteraad in 2019 zullen wij de gesprekken integraal per kern oppakken. Uiteraard blijven wij tussentijds de ontwikkelingen volgen.

Tijdens het College on Tour in juni 2017 is door het college gesproken met de Kerstzwartschool en diverse verenigingen over de toekomstbestendigheid van de binnensportaccommodaties voor Ruurlo (kwaliteit, kwantiteit, beheersbaarheid en duurzaamheid). Samen met de lokale werkgroep hebben wij een plan van aanpak opgesteld om een haalbaarheidsonderzoek naar de binnensport in Ruurlo te doen. In het haalbaarheidsonderzoek gaan wij voorlopig ook uit van 2 voorzieningen in Ruurlo.

Pilot duurzaam innovatief en zelfvoorzienend bedrijvenpark Ruurlo.



Bedrijventerreinen zijn noodzakelijk voor economische ontwikkeling. Kwaliteitsverbetering en behoud op bestaande locaties staat centraal. Verduurzaming van bedrijventerreinen is daarbij een belangrijk aandachtspunt, waarbij publieke en private investeringen elkaar versterken. Het initiatief voor de pilot is genomen door de Industriële Kring Berkelland (IKB) en de bedrijvenparkvereniging Ruurlo. Dit in samenwerking met de provincie Gelderland, Oost NV en de gemeente Berkelland. Meer dan 50% van de bedrijven op het park deden mee met het onderzoek: gemiddeld 16% kunnen besparen op elektriciteit en aardgas. Doel is een zelfvoorzienend innovatief, duurzaam en energieneutraal park te realiseren.

Het vervolg op de pilot in Ruurlo met 33 DOE scans was succesvol. Inmiddels zijn er nu 35 van de 60 energiescans aangevraagd. Het idee wordt ook regionaal opgepakt en waarschijnlijk toegepast in de hele Achterhoek en Gelderland. Samen met de Berkellandse aanpak (samenwerking met VNO NCW met online MKB check-up scans) van energiescans voor 125 bedrijven en instellingen is de kans op het halen van resultaat op het gebied van energiebesparing groot.

Inmiddels is er een “kerngroep van ondernemers” die zaken als besparingen, plaatsen van zonnepanelen, verwerking van afval, etc nader aan het onderzoeken zijn binnenkort in samenwerking met studenten van de hogeschool HAN.

De ondernemers op het park, IKB, Bv Berkelland en Achterhoek Onderneemt Duurzaam zijn de eerste stappen aan het zetten voor een bedrijvenpark van de toekomst met een keuze van lineaire naar circulaire economie.

Tevens loopt er op dit moment de 1e fase van de uitrol op de overige bedrijventerreinen in Berkelland.

B. De zorg voor een kwalitatief goede woningvoorraad

In de Structuurvisie Wonen voor de kern Ruurlo zijn een aantal locaties opgenomen die hieronder kort worden beschreven. Het is de bedoeling dat de structuurvisie wordt doorvertaald naar een bestemmingsplan om zo de overcapaciteit van verouderde woningbouwplannen weg te halen, zodat er ruimte komt voor nieuwe initiatieven en nieuwe locaties.

In de raadsvergadering van 23 januari 2018 stelde de raad het plan van aanpak 'Ruimte voor kwaliteit – onderweg naar wendbaar woonbeleid' vast. Essentie van het plan van aanpak is dat er ruimte blijft voor de goede woningbouwplannen.

Samengevat is de regionale koers voor de komende 4 jaar:

1. Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen.
2. Oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod door
 - a. het transformeren van woningen
 - b. het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten
 - c. het toevoegen van woningen voor de urgente woningbehoefte, voor zover hier in de bestaande woningvoorraad niet kan voorzien.
3. Ontwikkelen van een aanpak voor het voorkomen en oplossen van (toekomstige) overmatige leegstand (incl. middelen).

In de structuurvisie Ruurlo staan een aantal locaties maar de besluitvorming in de komende maanden zal bepalen of en waar welke woningen in Ruurlo kunnen worden toegevoegd

C. De transformatie van de woonzorglocatie De Bundeling

ProWonen is de eigenaar van De Bundeling in Ruurlo en Sensire is de zorgverlener. Het woon-zorgcomplex De Bundeling zal worden omgevormd. Door de nieuwbouw van ruime appartementen kunnen deze flexibel ingezet worden voor verschillende type zorgvragers. Zo kan het aanbod intensievere (dementiezorg) en minder intensieve zorg (woonzorg) in de Bundeling optimaal aansluiten bij de (groeiende) vraag. Naast het aanbod in de Bundeling en de ernaast gelegen De Garven biedt Eminent Wonen in Ruurlo particuliere ouderenzorg op twee kleinschalige locaties. Naast de intramurale zorg kunnen de appartementen op De Bundeling ingezet worden als Woonzorg (zelfstandig wonen geclusterd wonen met full-service zorg en dienstverlening). Tot 2021 is er op De Bundeling voldoende aanbod om de berekende behoefte op te vangen. Daarnaast heeft ProWonen een aantal voor ouderen geschikte appartementencomplexen in en rond het centrum die, als de vraag verder stijgt, geschikt zijn om als Woonzorg in te zetten.

Het appartementengebouw De Schoven bestaan momenteel uit 35 appartementen voor zelfstandige bewoning ("aanleunwoningen"). Deze woningen blijven staan en worden van binnen gerenoveerd. Het appartementengebouw wordt met 8 appartementen nieuwbouw uitgebreid naar totaal 43 appartementen. Sensire krijgt voor alle 43 appartementen het "aandraagrecht" voor kandidaat-bewoners. Dit kan in de vorm van "zorg met verblijf in een instelling" of in de vorm van een huurcontract met ProWonen en een "Volledig Pakket Thuis" van Sensire. De bewoner heeft hier in principe keuzevrijheid in. De

woning en de zorg is in beide gevallen gelijk. Alleen de financieringsvorm verschilt. De Schoven wordt dus als het ware de nieuwe Bundeling.

De Bundeling en ook Het Voorhuis zullen worden gesloopt. Hierdoor ontstaat ruimte om 25 nieuwe laagbouw seniorenwoningen te maken in 5 blokken van 5 woningen in een parkachtige omgeving. De woningen worden als zelfstandige huurwoning gebouwd. Het is mogelijk voor Sensire (of een andere zorgaanbieder) hier een "Volledig Pakket Thuis" voor zorg of andere vormen van (thuis-)zorg aan te bieden.

Er is een ontmoetingsruimte in ontwikkeling maar deze is nog niet tot in detail uitgewerkt. Sensire gaat de ontmoetingsruimte van ProWonen huren en exploiteren. De ontmoetingsruimte wordt verbonden met het appartementengebouw De Schoven en staat open voor bewoners van De Bundeling en van Ruurlo.



D. Recreatieve kansen benutten met o.a. museum/kasteel/centrum/doolhof

Kasteel Huize Ruurlo is in 2012 door de gemeente verkocht aan de heer Melchers. De nieuwe eigenaar heeft het kasteel ingericht als onderdeel van het museum MORE. Het is de bedoeling dat voornamelijk de werken van de beroemde schilder Carel Willink hier tentoongesteld worden. Het bijbehorende koetshuis is als opslagdepot voor kunstwerken ingericht.

Sinds de opening van het museum is er een zeer grote belangstelling vanuit het hele land gezien. De parkeerproblematiek blijft een punt van aandacht en kan nog worden verbeterd. Daarnaast hebben de ondernemers het vervoer van bezoekers naar het centrum geregeld.

Een belangrijke ontwikkelkans voor Ruurlo is het verbinden van de diverse toeristisch-recreatieve attracties met het centrum. Hierbij wordt gedacht aan zowel fysieke inrichting (waarin de gemeente eventueel een rol heeft) als promotionele

activiteiten en arrangementen (waar de ondernemers, Achterhoek Toerisme en VVV het initiatief hebben).

Fysieke inrichting:

- Aanleg van een pad van museum MORE naar het centrum en omgeving. Inmiddels is er een werkgroep opgericht die zich bezig houdt met de verbinding van het kasteel – centrum. In deze werkgroep zitten ondernemers uit zowel het centrum als daarbuiten, een vertegenwoordiger van museum MORE, een vertegenwoordiging van de Kunstkring en ambtenaren.
- Aanleg Liefdespad. Op OASE 2015 (jaarlijks congres van Waterschap Rijn en IJssel voor innovatie en water) presenteerde Bert Zeitveld een plan voor een nieuw pad. Hij vond gehoor bij onder meer het waterschap, de gemeente, de provincie en Staatsbosbeheer. Het wordt een nieuw beleevingspad rondom de Baakse Beek in Ruurlo. Op Valentijnsdag 2019 staat de opening gepland. Met een app vol tips en opdrachten, speciaal gericht op de verschillende soorten bezoekers, kunnen de wandelaars dan op pad.
- Project Baakse beek-Veengoot door het waterschap
- Optioneel: landschapsplan historische buitenplaats Kasteel Huize Ruurlo. Verbeteren van o.a. zichtlijnen naar de omgeving.

E. Potentie stationslocatie mogelijk nog meer benutten

Zie ook onder 1D en 1F.

F. Verbeteren beeldkwaliteit van entrees en plekken

Het verbeteren van de entrees en bepaalde plekken is een van de ontwikkelpunten voor Ruurlo in de kernenfoto. Het gaat om:

- Hoge beeldkwaliteit van de gehele spoorzone; waar nodig het aanzicht van bedrijven en woningen verbeteren. Het gaat grotendeels om particulier eigendom; de rol van de gemeente hierin is beperkt. Een deel van de spoorzone is ingericht als ecologische verbindingzone en wordt ook als zodanig beheerd.
- Het afronden van de entree van Leusinkbrink ter hoogte van entree Groenloseweg.
- Bedrijventerrein Everskamp: verdere invulling op basis van het hiervoor opgestelde beeldkwaliteitsplan.
- Een lopend project is het inrichten van de (provinciale) rotondes in samenwerking met lokale ondernemers.

Conclusie:

Ruurlo is de kern van Berkelland met de meeste vergrijzing. Er zijn relatief veel koopwoningen een deel van de eigenaren daarvan zijn op een gevorderde leeftijd. De marktpositie van Ruurlo is goed. Op termijn zal er een grote vraag zijn naar

woon-zorgvoorzieningen. Het levensloopbestendig maken van de bestaande woningen zal met een hoger tempo dienen te gebeuren dan nu het geval is.

We richten onze aandacht op de volgende onderwerpen:

Ruimtelijke kwaliteit:

Omdat een goede ruimtelijke kwaliteit van de kern, bijdraagt aan de leefbaarheid, willen we daar als gemeente op insteken. We willen regisseren, stimuleren en participeren. Hiervoor brengen we nu de ontwikkelingen in beeld, en gaan in gesprek met de stakeholders en inwoners.

Voorzieningen:

Om een vitale en leefbare kern te houden zijn sociale voorzieningen van groot belang. Wij willen hier onze aandacht op richten en keuzes maken binnen de beschikbare budgetten.

Centrum:

De detailhandel vormt het hart van ons centrum en we hebben binnen de Structuurvisie wonen, transformatieruimte opgenomen. Het kan zijn dat het toevoegen van een woonfunctie bijdraagt aan een oplossing. Verder steken we energie in het voorkomen van leegstand en kijken met pandeigenaren naar mogelijke oplossingen.

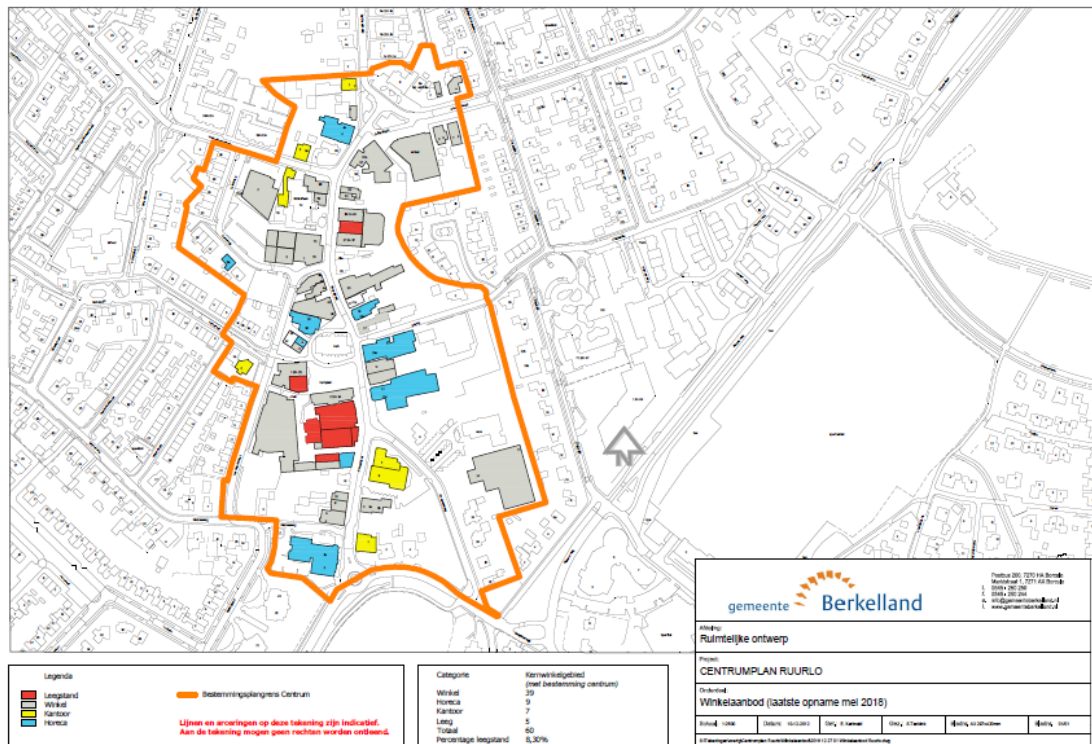
Wonen:

Vanwege de demografische ontwikkelingen en de grotendeels ouder wordende bevolking ligt de prioriteit bij het zorgen voor de juiste voorraad (zorg)woningen, passend bij de aanwezige en toekomstige vraag.

Duurzaamheid:

Het duurzaam maken van woningen en het levensloopbestendig maken zal helpen om de woningen aantrekkelijk te houden voor nieuwe kopers. Met het uitvoeringsprogramma van het EUP en de diverse leningen op dat vlak helpen we woningeigenaren.

1. Kaart leegstand/leegkomende panden en plekken



Kaart centrum **Ruurlo mei 2018**

Ten opzichte van de concept ontwikkelagenda zijn er in het centrum van Ruurlo 3 leegstaande panden bijgekomen. De oorzaak hiervoor is dat 3 winkelketens hebben besloten Ruurlo te verlaten. De ontwikkelingen zijn nog heel recent en wij houden de vinger aan de pols en kijken samen met de ondernemers naar een nieuwe invulling.

Kernwinkelgebied

In verband met de aantrekkelijkheid en een goed functioneren van het winkelgebied is het belangrijk dat de winkels zoveel mogelijk worden geconcentreerd in het kernwinkelgebied (winkelstimuleringsgebied).

Concentratie van winkels en voorzieningen is daarom belangrijk. Voor het kernwinkelgebied geldt een bestemming "Centrum" op basis waarvan meerdere functies zijn toegestaan.

Dit bevordert de uitwisselbaarheid van functies.

De situatie met meerdere schillen rondom het kernwinkelgebied doet zich in Ruurlo niet voor.

2. Keuzes over woningbouwlocaties (stoplichtmodel) voor Ruurlo

Zie paragraaf 1B. De zorg voor een kwalitatief goede woningvoorraad

3. Planning en prioritering.

Bij de conclusie van Hoofdstuk 1 is aangegeven dat we op diverse onderwerpen gaan inzetten. De ruimtelijke kwaliteit, de voorzieningen, het centrum, wonen en duurzaamheid. Wij zullen deze onderwerpen tijdens de wijkbenadering per grote kern meenemen, maar uiteraard ook in alle gesprekken die wij met onze inwoners voeren

Zoals eerder aangegeven is het gebiedsteam in de diverse wijken via een wijkbenadering met inwoners aan de slag om deze lopende, dynamische agenda aan te vullen. Dit document fungeert als startdocument om inwoners over hun eigen kern en omgeving mee te laten denken en met projecten te komen die uiteindelijk leiden tot een uitvoeringsprogramma van een dorpsraad.

De eerste aandacht zal in Ruurlo vooral uitgaan naar een sturing op de juiste voorraad (zorg)woningen, passend bij de aanwezige en toekomstige vraag.

Bij elke vraag of initiatief waarbij panden in Ruurlo betrokken zijn, willen we gefundeerd en integraal af kunnen wegen of en hoe we als gemeente kunnen meewerken. In sommige gevallen kan de transformatieruimte die aanwezig is worden ingezet om problemen op te lossen. Soms kan compensatie door sloop elders, een nieuw idee wel mogelijk maken. In andere gevallen denken we maximaal mee om alternatieven te vinden binnen de huidige voorraad. Zeker is dat er een overschot aan vierkante meters is en dat we zoeken naar de juiste functie op de juiste plek, waarbij meerdere doelen gediend worden. Daarnaast willen we ook het onderwerp sloop bespreekbaar maken.

Hoofdstuk 5

Ontwikkelagenda Kleine Kernen



Alle kleine kernen in Berkelland hebben te maken met dezelfde soort problematiek: o.a de terugloop van vrijwilligers, een overschot aan maatschappelijke gebouwen, moeite om de exploitatie van de dorpshuizen op de lange termijn goed te houden, en de effecten van de demografische ontwikkelingen op te vangen. Samen met de besturen van onze belangenverenigingen spreken wij over deze thema's en de toekomst van de kleine kernen. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden en ook onderlinge samenwerking zal hen verder brengen. Hierna zal per kern de ontwikkelagenda aan bod komen.

Ontwikkelagenda Beltrum

a. Gebiedsontwikkelingen

ABCTA-terrein

In dit gebied is gestart met de bouw van tien CPO-woningen (collectief particulier opdrachtgeverschap) van start. Hiervoor is intussen het bestemmingsplan gewijzigd en een omgevingsvergunning verleend. Op 9 maart 2018 is gevierd dat het hoogste punt is bereikt. Bij voltooiing van deze woningen resteert in het gebied nog één bouwka­vel voor een vrijstaande woning. In totaal zal het gebied 22 woningen tellen. Na gereedkomen van de 10 woningen zal direct aansluitend het woonrijp maken plaatsvinden.

Woonpilot

In de eerste helft 2017 heeft Beltrum een traject doorlopen om de woonwensen in relatie tot het woonaanbod nu en in de toekomst uitgebreid in beeld te brengen. Naar aanleiding van dit traject zijn er door inwoners de volgende projecten gestart: :

1. Verduurzamen en verbeteren woningen; prettig wonen en impuls geven aan de kwaliteit woningvoorraad
2. Inwoning buitengebied; inzicht in situatie en mogelijke oplossingen voor financiering
3. Goed wonen voor ouderen & wonen met zorg; prettig en veilig wonen voor nu en in de toekomst
4. Jongeren woonperspectief bieden; overbruggen periode van kwantitatieve en kwalitatieve mismatch. Realiseren tijdelijke woonvormen
5. Doorstroming woningmarkt; beeld van vraag en aanbod en efficiënte doorstroming door woonplein en woonregisseur.

Net voor de zomervakantie van 2018 heeft een evaluatie plaats gevonden over de voortgang van de projecten met de verschillende projecten, wethouder Patricia Hoytink-Roubos en verschillende ambtenaren.

Per project is stil gestaan bij:

1. Welke resultaten/successen tot nu toe bereikt zijn.
2. Welke resultaten men nog wil bereiken in het belang van het realiseren van de geformuleerde woonuitdagingen in Beltrum en welke processtappen daarvoor gemaakt gaan worden.
3. Welke beleidskaders/ondersteuning hiervoor nog nodig is vanuit de gemeente en/of welke openstaande vragen er nog zijn aan de gemeente om de vervolgstappen te kunnen maken

In het najaar van 2018 worden alle inwoners in Beltrum via een nieuwsbrief op de hoogte gesteld van de voortgang van de projecten.

Herbestemming dorpsboerderij

Initiatief vanuit de eigenaar om met de Beltrumse samenleving na te denken over een passende invulling die aanvullend is op het bestaande aanbod.

b. Dorpsvisie

Dorpsplan Beltrum 2011 - 2021

Beltrum heeft in 2011 gewerkt aan een dorpsplan, welke geldt voor een termijn van ongeveer 10 jaar. De contactpersoon zit regelmatig aan tafel in Beltrum om met de Raad van Overleg af te stemmen wat nu actueel is en waar we aandacht aan besteden. Uiteraard afhankelijk van ontwikkelingen in de samenleving kunnen er bij de RvO ook zaken op de agenda staan die niet in het dorpsplan zijn vermeld.

Ontwikkelagenda Rekken

a. Gebiedsontwikkelingen

Reconstructie Lindevoort

Plannen voor herinrichting van deze straat zijn samen met bewoners vormgegeven. De uitvoering is halverwege 2018 gestart en zal naar verwachting in september 2018 gereed zijn. Op het braakliggende terrein van voormalig Loonbedrijf Winkelhorst aan deze straat zijn inmiddels 4 vrijstaande woningen gerealiseerd.

Pontje over de Berkel

In 2017 is in het kader van stimuleren toerisme / recreatie rondom de Berkel een pontje aangelegd. Dit moet onderdeel worden van doorlopende (wandel)routes. De feestelijke opening heeft op 1 mei 2018 plaatsgevonden.

Woonpilot Rekken

In navolging van Beltrum is Rekken ook gestart met het woonwensentraject - om te komen tot inzichten van woonwensen van inwoners in relatie tot het woonaanbod nu en in de toekomst - in. Als aanvulling wil Rekken hierin ook onderzoeken op welke wijze de verenigingen en organisatie in Rekken beter met elkaar kunnen samenwerken. Het traject is in eind 2017 gestart. In januari 2018 is een enquête uitgezet onder inwoners van Rekken. 44% van de inwoners hebben de enquête ingevuld en hierdoor hun woon- en leefbaarheidswensen voor Rekken aangegeven. Aan de hand van enquête zijn met verschillende mensen verdiepende gesprekken gevoerd. Met jongeren in Rekken heeft een groepsgesprek plaats gevonden. Daarbij was ook een medewerker van woningcorporatie Pro Wonen aanwezig.

Op 13 maart 2018 zijn de uitkomsten van de enquête en de verdiepende gesprekken gepresenteerd aan de inwoners van Rekken. Aan de hand daarvan zijn de woon en leef uitdagingen geformuleerd voor Rekken. Deze uitdagingen worden nu omgezet in projecten waar inwoners mee aan de slag kunnen gaan. Daarnaast wordt er een ontwikkelkader opgesteld voor deze projecten. Dat kader moet goedgekeurd worden door B&W.

Naar aanleiding van het traject zijn een aantal inwoners aan de slag gegaan met de volgende projecten :

1. Behoud op innovatieve manier starters in Rekken; als eerste stap hierin is een verdiepend woonwensen onderzoek uitgezet onder jongeren. In het najaar van 2018 wordt dit besproken met gemeente Berkelland.
2. Aantrekkelijk oud worden in Rekken; in het najaar van 2018 worden hierover verdiepende gesprekken gehouden met ouderen in Rekken.

Vanuit woonvisietraject zijn ook leefbaarheidsprojecten gestart:

1. Ontmoetingsplek(ken) met voorzieningen realiseren voor jong en oud. Waar mogelijk centraliseren.
2. Samenwerking tussen verenigingen en andere partijen stimuleren. Breder dan alleen tussen sportverenigingen

Vastgoed Rekkense inrichtingen

Veel panden met de bestemming woonzorg, scholen of maatschappelijke dienstverlening staan leeg. Dit is zowel uit economisch als stedenbouwkundig/landschappelijk oogpunt een zorgwekkende situatie die wij graag opgelost zouden zien. Dit heeft echter tijd nodig. In 2011 zijn er afspraken gemaakt met LSG-Rentray over de toekomst (herbestemming en sloop) van een groot aantal panden. Het college wil samen met betrokkenen en

omwonenden optrekken om keuzes te maken die oplossingen biedt voor de ontstane situatie.

Hierbij gaat het om het vinden van de juiste balans tussen verschillende aspecten als economie, zorg, landschap maar ook prettig en veilig kunnen wonen. Dit is geen eenvoudige opgave, maar als zich kansen voordoen willen we deze in goed overleg met alle betrokkenen benutten

b. Dorpsvisie

Dorpsplan Rekken 2013 - 2020

Rekken heeft in 2012-2013 gewerkt aan een dorpsplan, welke geldt voor een termijn van ongeveer 7 jaar. De contactpersoon zit regelmatig aan tafel in Rekken om met de belangenvereniging af te stemmen wat nu actueel is en waar we aandacht aan besteden. Uiteraard afhankelijk van ontwikkelingen in de samenleving kunnen er bij de belangenvereniging Rekken ook zaken op de agenda staan die niet in het dorpsplan zijn vermeld.

Ontwikkelagenda Rietmolen

a. Gebiedsontwikkelingen

Dorpshuis

Deze vervult een belangrijke functie in het dorp. Vanuit de motie maatwerkoplossingen voor dorpshuizen is een vitaliteitsscan gemaakt en wordt overleg gevoerd met het bestuur om de exploitatie in de toekomst ook gezond te houden.

Locatie Maalderij de Kuiper

Met middelen uit het herstructureringsfonds zal deze locatie in gesloopte staat worden aangekocht van de aannemer. De silo zal verdwijnen uit het dorpsgezicht en daarna zal met de inwoners in het proces van de woonpilot worden nagedacht over een nieuwe invulling van het gebied.

Pilot woonbehoefte en woonwensen

Rietmolen zal in het najaar van 2018 meedoen met de pilot. Hierbij zal aan de hand van de behoefte een overzicht worden verkregen van de benodigde woningen.

b. Dorpsplan 2018-2030

De bewoners van Rietmolen hebben samen met de Gemeenschapsraad een Dorpsplan 2010 opgesteld. Eind 2017 is gestart met de actualisatie van het dorpsplan. Naar verwachting is het dorpsplan eind 2018 gereed. Dit zal amen met de woonvisie verder worden uitgewerkt. Onderwerpen die van belang zijn voor het dorp: wonen (met name starters en senioren), bereikbaarheid, aanzicht door kaalslag N18, financieel instanthouden van de dorpsaccommodatie, gebruik kerkgebouw. Stichting gemeenschapsraad Rietmolen en de bewonerscommissie Dorpsplan Rietmolen hebben het initiatief voor het dorpsplan. Bij het plan zijn inwoners intensief betrokken.

Ontwikkelagenda Noordijk

a. Gebiedsontwikkelingen

Pilot woonbehoefte en woonwensen

In Noordijk vindt in het najaar 2018 een onderzoek plaats naar de woonbehoefte en het woningaanbod. Dit in navolging van de pilot Beltrum. Op basis van dit woononderzoek wordt een woonvisie opgesteld die ondermeer inzicht geeft in het aantal en soort benodigde woningen.

Het Haarhoes

Deze vervult een belangrijke functie in het dorp. Vanuit de motie maatwerkoplossingen voor dorpshuizen is een vitaliteitsscan gemaakt en wordt overleg gevoerd met het bestuur om de exploitatie in de toekomst ook gezond te houden.

b. Dorpsvisie

In 2007 is het Dorpsplan Noordijk opgesteld. Noordijks Belang stelt een nieuwe dorpsvisie op. Dit traject loopt samen met de woonvisie die op basis van het woonbehoefteonderzoek wordt gemaakt.

Er is door Noordijks belang voor de toekomst een aantal speerpunten aangegeven:

Onderzoek naar woonwensen/jongerenhuisvesting

Aandacht voor de bereikbaarheid van Noordijk

De leefbaarheid in tijden van krimp. Hoe kunnen verenigingen toekomstbestendig verder?

Hoe wordt de school behouden in Noordijk.

De optie van boerderij splitsing of inwoning mogelijk maken.

Zendmast plaatsen t.b.v. Veiligheid en ambulance.

Bestaande nieuwbouw kavels herinrichten voor kleine woningen (op plan Vonderman)

Ontwikkelagenda Haarlo

a. Gebiedsontwikkelingen

De openbare ruimte is met de grote herinrichting die in 2017 is afgerond weer goed op orde. Naast een oplevering door de aannemer is er met een afvaardiging van Haarlo's belang een vorm van oplevering geweest door de gemeente. De door het dorp hierbij aangedragen punten zijn bij de afronding meegenomen.

Woningvoorraad en woningbehoefte

De kern Haarlo heeft zich opgegeven voor het project (zoals bij pilot Beltrum) om de werkelijke woonbehoefte en het woningaanbod in beeld te brengen. De start hiervan is april 2018 (samen met Gelselaar). De uitkomst ervan is de basis voor verder overleg tussen dorp en gemeente.

Er zijn op dit moment 4 wooncontingenten in Haarlo beschikbaar. Deze lagen op de locatie "de Garver". De gemeente heeft 3 contingenten op verzoek van Haarlo en een aannemer uit het dorp verplaatst naar de locatie van de Olde Mölle met het doel om starterswoningen te bouwen. De bouwvergunning hiervoor is verleend en de bouw is gestart maar ligt op dit moment al even stil door problemen bij een toeleverancier van de aannemer. Door het verschuiven van de 3 contingenten moet er voor de vrijkomende plekken in de Garver samen met de inwoners naar een goede invulling en afronding van het wijkje worden gezocht.

Het speelveld op de hoek Wolinkweg/Willem Sluyterweg

Het terrein is in de loop der tijd in verval geraakt en werd alleen nog gebruikt als parkeerplaats. Vanuit Haarlo's belang is de wens naar voren gekomen om het veld te saneren en weer in te richten als speelveld. Vrijwilligers uit het dorp gaan het onderhoud van het terrein verzorgen. Er is een aanvraag burgerinitiatief ingediend om voor deze vrijwilligers, de vrijwilligers van de oude begraafplaats en passanten een kleine voorziening (rustpunt en opslag klein materiaal) te maken bij het dorpshuis aan de overkant. Het speelveld is gesaneerd en opnieuw ingericht met de inwoners. De voorziening voor passanten en vrijwilligers bij het dorpshuis is pas gerealiseerd.

Verkeersoverlast vrachtverkeer bij de Wolinkweg/Haarlosesteeg

Er is nog steeds last van sluipvrachtverkeer op deze wegen. Het is moeilijk om voor dit probleem een oplossing te vinden die ook werkelijk werkt. Op verzoek van en in samenwerking met de bevolking worden de mogelijkheden en de effecten onderzocht van tijdelijke afsluiting op bepaalde tijdstippen aan het begin en einde van de dag. Dit project is net gestart met een enquête door de bevolking. Uit die enquête zijn voorstellen naar voren gekomen die door een werkgroep uit de bevolking in samenwerking met Haarlo's belang en de gemeente worden opgepakt. De uitkomst van de enquête is met een werkgroep uit de bevolking besproken. Uit de enquête zijn de knelpunten gehaald waarvoor de werkgroep in het najaar van 2018 op zoek gaat naar mogelijke oplossingen.

b. Dorpsvisie 2007- 2017

Het huidige dorpsplan van Haarlo is verouderd. Met Haarlo's belang is afgesproken om de uitkomsten van de woonvisie en de vitaliteitsscan van het dorpshuis af te wachten. Afhankelijk daarvan wordt een besluit genomen hoe om te gaan met de nieuwe dorpsvisie. Men wil liever een ontwikkelagenda dan een dorpsvisie. Men wil graag per jaar afspreken welke onderwerpen opgepakt gaan worden.

Ontwikkelagenda Geesteren

a. Gebiedsontwikkelingen

Laatste fase vernieuwing riolering

De uitvoering van dit project is in volle gang. Afronding van het project is eind 2018. Bij de uitvoering wordt de ruimtelijke omgeving meegenomen. Er is regelmatig contact zijn gesprekken met vertegenwoordigers uit Geesteren om er voor te zorgen dat de inrichting bij hun wensen en beleving aansluit.

Locatie supermarkt

De supermarkt heeft de activiteiten beëindigd. Er zit nu een kringloopwinkel in het pand.

Locatie Kerkplein

De verlichting op het kerkplein en de grote lindebomen zijn onderwerp van gesprek tussen dorp en gemeente. Er is in e tijd van de voormalige gemeente door de bewoners van Geesteren een plan gemaakt voor de inrichting het kerkplein en de directe omgeving. Dit plan is vanuit cultuurhistorie destijds afgestemd met de provincie. Met dit plan is door de herindeling uiteindelijk niets gedaan. Afgesproken met het dorp is om dit plan weer op de agenda te zetten om te kijken of het een basis is voor de ruimtelijke plannen. Er is in september 2018 een gesprek om te kijken wat de mogelijkheden zijn

Er zijn veel gebouwen in Geesteren met een maatschappelijke functie. Het gaat hierbij om kerken met bijgebouwen, verenigingsgebouwen, de school, het dorpshuis, lokale horeca enzovoort. De totale hoeveelheid maatschappelijke gebouwen is veel groter dan de behoefte aan dergelijke ruimte. Het is van belang dat het gesprek over de toekomst van de gebouwen verder vorm krijgt en er keuzes worden gemaakt. Dit is een onderwerp wat door het dorp nu zelf oppakt en waarbij de gemeente faciliteert. De uitkomst ervan is ook van groot belang voor het toekomstperspectief en draagvlak van het dorpshuis.

Snelheid doorgaand verkeer

Er wordt door mensen uit het dorp regelmatig melding gemaakt van te hoge snelheden in het dorp. Er op handhaven is lastig. Er is een overleg geweest met een groep inwoners en ter plekke is gekeken naar een aantal concrete situaties. Er worden tellingen en snelheidsmetingen gedaan op de door de bewoners aangegeven plekken om de ernst van het probleem in beeld te krijgen.

Woningvoorraad en woningbehoefte

Er zijn op dit moment nog een klein aantal wooncontingenten in Geesteren beschikbaar. Deze liggen op de locatie van het Plan Karssenberg (Blauwe torenweg). Deze contingenten zijn in eigendom van de ontwikkelaar van het plan. De kern Geesteren heeft zich opgegeven voor het project (zoals bij pilot Beltrum) om de werkelijke woonbehoefte en het woningaanbod in beeld te brengen. De start hiervan was najaar 2017.

In januari 2018 is een enquête uitgezet onder inwoners van Geesteren. 56% van de inwoners hebben de enquête ingevuld en hierdoor hun woonwensen gemeld. Aan de hand van enquête zijn met verschillende mensen verdiepende gesprekken gevoerd. Met jongeren in Geesteren heeft een groepsgesprek plaats gevonden. Daarbij was ook een medewerker van woningcorporatie Pro Wonen aanwezig.

Op 14 maart 2018 zijn de uitkomsten van de enquête en de verdiepende gesprekken gepresenteerd aan de inwoners van Geesteren. Aan de hand daarvan zijn de woon

uitdagingen geformuleerd voor Geesteren. Deze uitdagingen worden omgezet in projecten waar inwoners mee aan de slag kunnen gaan. Daarnaast wordt er een ontwikkelkader opgesteld voor deze projecten. Dat kader moet goedgekeurd worden door B&W. Eind mei 2018 zijn de projecten en het kader gepresenteerd aan de inwoners.

Naar aanleiding van het proces zijn twee vervolgprojecten door inwoners in mei 2018 gestart:

1. Passende vervolgstap in woon carrière; samenwerking wordt hierin verkend met makelaars, bouwbedrijven en investeerders om een 'bruine' woning op te pimpen, zodat deze beter verkoopbaar is.
2. Mooi oud worden in Geesteren; als eerste stap hierin worden in het najaar hiervoor verdiepende gesprekken gevoerd met inwoners van 55 jaar en ouder.

b. Dorpsvisie 2013-2025

"Geesteren op de kaart" is als dorpsplan vastgesteld in 2013 en heeft een uitvoeringsprogramma dat nog loopt.

Ontwikkelagenda Gelselaar

a. Gebiedsontwikkeling

En groot deel van de openbare ruimte gaat op de schop in verband met de aanleg en onderhoud van riolering. Het betreft het gedeelte: Diepenheimseweg, Dorpsstraat en Schoolstraat. De openbare ruimte wordt daarna opnieuw ingericht. Dit gebeurt in nauw overleg met het dorp. Hiervoor zijn in het dorp al een aantal werkgroepen actief die over de invulling voorstellen maken. Bij de invulling wordt rekening gehouden met de status beschermd dorpsgezicht en de uitgangspunten in de dorpsvisie.

Woningvoorraad en woningbehoefte

De kern Gelselaar heeft zich opgegeven voor het project (zoals bij pilot Beltrum) om de werkelijke woonbehoefte en het woningaanbod in beeld te brengen. **De start hiervan was in het voorjaar 2018 (samen met Haarlo), en is volop gaande.** De uitkomst ervan is de basis voor verder overleg tussen dorp, gemeente.

Er zijn voor een aantal andere locaties ontwikkelingen en plannen:

Boerderij “De Heuver”

Er is zicht op restauratie en verbouwing van dit gemeentelijke monument. Daarover zijn gesprekken gaande op basis van twee woningen die het bestemmingsplan daar toelaat, dit mogelijk met aanvullende functies. **Er is in principe overeenstemming met een koper onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.**

Locatie Mensink

Bij het verplaatsen van het bosbouw en caravanbedrijf Mensink naar Neede zijn er op de locatie in Gelselaar mogelijkheden ontstaan voor het vestigen van zorgappartementen. **Er is een bouwvergunning verleend.** Omdat het zorgappartementen betreft is er hierbij geen sprake van extra wooncontingenten. Dit blijven we volgen ook meden in verband met de huidige aansluiting van het terrein op de openbare ruimte.

Het oude schoolplein aan de Schoolstraat

Een werkgroep uit de bevolking (aan- en omwonenden) heeft voor de herinrichting een plan gemaakt. De uitvoering ervan wordt in overleg met de werkgroep **verder opgepakt bij de aanleg van de riolering in 2019.** Belangrijk uitgangspunt bij het plan is, dat uit het plan voortkomend extra onderhoud wordt gedaan door de bevolking. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de werkgroep, Oponoa en de gemeente.

De schoolomgeving van de school aan de Bevervoordestraat

Er is door een werkgroep uit het dorp een plan ingediend om het schoolplein meer een openbare functie te geven voor kinderen en ouderen. In het plan wordt de ruimte voor de school opnieuw ingericht om de verkeersveiligheid te verbeteren bij het halen en brengen van de kinderen. In het plan zijn bijdragen vanuit de school, het dorp en de gemeente opgenomen. **Het plan is gerealiseerd.**

Van Bevervoordestraat 17.

Pogingen om deze ernstig vervallen locatie bij de kerk te ontwikkelen zijn mislukt. De 3 wooncontingenten die daarbij extra ingezet konden worden zijn door de gemeente weer teruggetrokken. Of er op die plek iets gebeurt wordt hangt af van de eigenaar van het pand. Mogelijkheden voor dit pand worden mede bepaald door de uitkomsten van de woonvisie.

b. Dorpsvisie 2015-2025

Het dorpsplan “Gelsters genoegen” is nog redelijk actueel en vormt de basis van de contacten met de gemeente.

Hoofdstuk 6

Ontwikkelagenda Buitengebied Berkelland



Inleiding

Tussen en om de grote en kleine kernen heeft Berkelland een groot oppervlak aan buitengebied. In dat gebied is verwevenheid ontstaan van werken, wonen en natuur. Van oudsher heeft de landbouw een groot deel van Berkelland in gebruik. Daarnaast is er natuur in allerlei vormen en wonen er veel burgers. Ook recreatie is een factor, door ons mooie landschap trekken we toeristen. Dit zorgt voor geldstromen in de kernen en het buitengebied.

Om de ruimtelijke kwaliteit van deze leefomgeving in stand te houden en te verbeteren, is op allerlei gebied actie nodig. We willen een economisch sterke en duurzame landbouw. Hiervoor zijn kaders nodig zoals bestemmingsplannen en beleidskaders voor vergunningen. Daarnaast werken we aan ontstening van het buitengebied door sloop of hergebruik van leegstaand (voormalig agrarisch) vastgoed. Ook zoeken we passende nieuwe functies, die de gebruiksmogelijkheden in het buitengebied versterken.

De gemeente is al een aantal jaren bezig met een bewustwordingstraject over bovenstaande onderwerpen. Er zijn ontwikkelingen in het buitengebied gaande waardoor (op termijn) de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast. Door samen met stakeholders in het buitengebied op te trekken, willen we aan oplossingsrichtingen werken. Dat gebeurt bijvoorbeeld door het organiseren van BerkellANDdagen en in de Taskforce Buitengebied. Deze is opgericht in 2016 en bestaat uit een tiental vrijwilligers met binding met het buitengebied. Zij hebben in mei 2018 een advies gegeven aan de gemeente hoe zij denken waaraan en in welke mate capaciteit moet worden ingezet. De voornaamste onderwerpen die hierbij aan de orde kwamen zijn:

1. Wonen

Wat speelt er?

Het toevoegen van nieuwe woningen als compensatie voor sloop van stallen is sinds 2010 niet meer mogelijk vanwege de regionale woonafspraken. Toch lijkt er behoefte in de kleine kernen aan specifieke woonvormen of voor specifieke doelgroepen. Ook wordt er gevraagd naar mogelijkheden voor woonconcepten in het buitengebied waarbij meerdere senioren bij elkaar wonen, dit kan een oplossing zijn voor bijvoorbeeld een lege boerderij die in een kernrand staat.

Welke projecten ontwikkelen we?

-De Pilot Beltrum is verder uitgerold in de andere kleine kernen, hierin is ook het buitengebied opgenomen.

2. Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

Wat speelt er?

In de landbouw stoppen meer boeren dan er starten met als gevolg: vrijkomende agrarische bebouwing. Sommige doorgaande boerenbedrijven groeien binnen ruimte die op bedrijfsniveau beschikbaar is maar hebben hierbij te maken met strengere milieuwetgeving. We weten dat de schaalvergroting in de landbouw doorzet en dat daarnaast veel kleine familiebedrijven moeten stoppen. Dit brengt met zich mee dat er een grote voorraad aan lege gebouwen ontstaat in het buitengebied. Dit tast de ruimtelijke kwaliteit aan en brengt risico's mee op ongewenste invulling en verpaupering.

Welke projecten ontwikkelen we?

Pilot I&M In de landelijke leegstandsmonitor heeft agrarisch vastgoed ook een plek. We weten dat onze voorraad groot is en dat er in de toekomst nog meer bij komt. Samen met het kadaster en het CBS hebben we alle beschikbare data verzameld en hebben in de praktijk gecheckt hoe de situatie op de boerenerven in werkelijkheid is. De leegstand in bestanden blijkt niet goed overeen te komen met de werkelijkheid, Wij gaan hier verder onderzoek naar verrichten in 2019.

Coaching voor agrariërs

De varkenshouders in Berkelland zijn benaderd om te vragen of zij ondersteuning nodig hebben. Een team van agrarische coaches heeft 15 gezinnen begeleid, vaak als begeleiding na een beslissing om met het bedrijf te (moeten) stoppen. Hierbij werd per bedrijf meegedacht aan oplossingen, ook voor de VAB. Inmiddels is een project voor onze overige agrariërs in voorbereiding. Dit zal heel 2019 in beslag nemen.

Sloopbonusregeling

In het bestemmingsplan buitengebied is het mogelijk om als particulier extra bijgebouwen te bouwen, wanneer elders wordt gesloopt met een factor 4. Wij stimuleren hiermee een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. De inkomsten in het fonds zijn inmiddels ongeveer €25.000

Sloopregeling

Na vaststelling van de structuurvisie bovenplanse sloopbonus en de subsidieregeling sloop overtollige gebouwen, kunnen we eigenaren met VAB tegemoet komen met een subsidie. Per 1 september 2018 is de subsidieregeling weer opengezet, nu wel met een voorwaarde dat men eerst een woonbestemming moet hebben voordat subsidie kan worden verkregen voor de sloop van gebouwen.

Plussenbeleid

Via dit nog op te stellen beleid bieden we de intensieve veehouderij de mogelijkheid om uit te breiden met oog voor hun omgeving en aangezien sloop 1 van de plussen is, zal dit in totaliteit ook leiden tot vermindering van rood in het buitengebied.

Zon op Erf

Berkelland doet mee met de pilot Zon op Erf waarbij een business case wordt doorgerekend om zonnepanelen te plaatsen op het bouwblok van agrarische bedrijven.

Verticale landbouw

We zijn in de opstartfase van een onderzoek naar de mogelijkheden om invulling te geven aan VAB, waarbij het telen van gewassen in een geconditioneerd systeem met hulp van kunstlicht in VAB aan de orde komt. De WUR komt in september met een offerte om ons daarin te begeleiden en daarbij worden ook meerdere oplossingen voor VABs onderzocht.

3. Asbest

Wat speelt er?

In 2024 is een verbod op asbesthoudende dakbedekking van kracht. Ons buitengebied heeft een groot oppervlak en daarin zijn veel stallen met asbestdaken aanwezig. Vanwege het aspect volksgezondheid en de aantrekkende werking op criminele activiteiten, zetten wij in op een versnelling van de sanering.

Welke projecten ontwikkelen we? Landelijke lobby

Via de landelijke netwerken proberen we meer aandacht en geld voor de sanering van asbest te krijgen..

Asbestrein

De pilotfase in 2017 zal opgevolgd worden door een vervolg op het project van de Asbestrein. In een gebiedsgerichte aanpak worden inwoners geholpen met informatie over hun eigendommen en door een sanering te organiseren per deelgebied kan quantumkorting worden verkregen. In het voorjaar werd Lochuizen in de gelegenheid gesteld om mee te doen met de Asbestrein, en in de zomer Mallem/Loo. In het najaar is Geesteren gepland. In lochuizen is inmiddels op 10 adressen ongeveer 2500 m2 asbest verwijderd.

Pilot I&M

Als onderdeel van de leegstandsmonitor ontwikkelen we een instrument om de exacte voorraad aan asbest in beeld te krijgen en de sanering te monitoren. Inmiddels is via de provincie Gelderland een kaart beschikbaar waarop al onze asbestverdachte panden staan.

Asbestlening

Via het verduursaamenergieloket kunnen onze inwoners een lening krijgen voor het verwijderen van asbest, in het najaar zal deze gevolgd worden door een lening voor bedrijven en instellingen.

Conclusie:

Er lopen diverse projecten, allen met het doel om de kwaliteit van ons buitengebied te behouden dan wel te versterken. We gaan door op deze ingeslagen weg, samen met onze inwoners en bedrijven, we vullen de ontwikkelagenda in de loop van de tijd aan en werken zo toe naar versterking van ons mooie buitengebied.

De visie van minister Schouten biedt aanknopingspunten voor Berkelland. Landbouw natuur en voedsel, waardevol verbonden is een richting die wij ook willen verkennen. Natuurinclusieve landbouw is daarbij het uitgangspunt en wij willen de komende tijd in de vorm van pilots daarin ervaring opdoen. We blijven zoeken naar nieuwe verdienmodellen en invullingen van gebouwen die leegstaan.

Regiodeal:

Ook hebben wij meegedaan aan het beschrijven van de problematiek op het platteland in relatie tot de grote opgaven die we hebben en de bevolkingsdaling. We hebben een aantal projecten geformuleerd waarvoor we via een regiodeal geld van het Rijk vragen. We zijn met 80 anderen nog in de race voor de middelen daarin. Op dit moment is nog geen duidelijkheid over de toekenning maar de provincie Gelderland ondersteunt onze regiodeal wel.

Hoofdstuk 7

Financieringskansen

Voor de uitvoering van de gebiedsopgaven in Berkelland zijn verschillende subsidiemogelijkheden:

- A. LEADER
- B. Steengoed Benutten
- C. Gebiedsopgaven Achterhoek/ Uitvoeringsagenda 2020 2.0
- D. De gemeentelijke herstructureringsopgave
- E. Revitalisering
- F. Energie uitvoeringsprogramma
- G. Interreg V.

Deze worden hieronder kort toegelicht.

A. LEADER

Een regeling, die wordt uitgevoerd door de provincie Gelderland. LEADER staat voor Liaisons Entre Actions de Développement de l'Économie Rurale, vertaald: verbindingen tussen acties voor de ontwikkeling van de plattelandseconomie.

Er ligt een opgave om samen te werken aan de sociaal-economische ontwikkeling van het platteland en aan een duurzaam beheer van de ruimte. De agrarische sector zal zich in moeten zetten voor maatschappelijk draagvlak. De sector moet daarbij invulling geven aan haar "license to produce". Dat kan bijvoorbeeld door de relatie tussen het platteland en de stad en tussen de boer en de burger te verstevigen.

Overkoepelend thema's zijn *Krimp* en *Relatie stad en land*, met de focus op:

1. Kernen en dorpen sociaal en economisch vitaal houden
2. Het versterken van circulaire economie (groene bedrijvigheid in het buitengebied)
3. Recreatie en Toerisme in de Achterhoek, Versterken door betere kwaliteit

De provincie heeft een LEADER-coördinator aangesteld. Er is een Lokale Actiegroep (LAG) die de projectvoorstellen voorziet van een advies. De provincie besluit en geeft een beschikking af.

B. Steengoed Benutten

Ook een provinciale regeling voor:

- overprogrammering,
- investeren in gebiedsontwikkeling,
- herstructurering en
- transformatieopgaven.

De vraag: "Welke opgave in het gebied is het grootst?" wordt in regionaal verband afgewogen.

C. Gebiedsopgaven Achterhoek/ Uitvoeringsagenda 2020 2.0

De Gebiedsopgave voor de Achterhoek is *het op niveau houden van economie en leefbaarheid in het licht van de demografische ontwikkelingen*.

De op 2 juli 2014 vastgestelde Uitvoeringsagenda Achterhoek 2020 is doorontwikkeld en met “Smart Werken” als kern aangescherpt tot de Uitvoeringsagenda 2020 2.0.

Randvoorwaardelijke thema's zijn het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en het optimaliseren van de fysieke en digitale infrastructuur. Duurzaamheid en grensoverschrijdende samenwerking blijven belangrijke onderwerpen die in alle thema's vervlochten zijn. Elk thema heeft een programma met de kaders waaraan concrete projecten moeten voldoen op programmaniveau.

De Achterhoekse ambities zijn verwoord in (majeure) programma's die bijdragen aan de regionale opgave. Het gaat om regionale economische structuurversterking.

Opbouw programmalijnen

0 Achterhoek 2020

Programmalijn 1: Uitvoeringsorganisatie Achterhoek 2020

Programmalijn 2: Ondersteuning opstarten nieuwe initiatieven en projecten

1 Werken

Programmalijn 1 masterplan Smarthub

Programmalijn 2 Crossovers Smart Industry

- a) Zorg
- b) Agrofood/biobased economy
- c) Duurzame energietransitie
- d) Vrijetijdseconomie

Programmalijn 3 Onderwijs en Arbeidsmarkt

Programmalijn 4 Grensoverschrijdende samenwerking

2 Wonen, het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat

Programmalijn bestaande woningen

Programmalijn leegstaand vastgoed

Programmalijn voorzieningen

3 Bereikbaarheid: het optimaliseren van de fysieke en digitale infrastructuur

- a. Fysiek infrastructuur – bovenlokaal
- b. Fysieke infrastructuur – fijnmazig
- c. Digitale infrastructuur

De uitwerking van de programma's en projecten gaat in samenwerking tussen overheid, ondernemers en maatschappelijke organisatie.

D. Herstructureringsreserve Berkelland

De missie voor de komende jaren is: 'Vitale en leefbare dorpen in Berkelland'. Een grote opgave is het opvangen van de gevolgen van de terugloop van het aantal inwoners als een onvermijdbare demografische ontwikkeling. Wij willen met een “bestemmingsreserve herstructurering” hierop inspelen en kansen in de toekomst benutten.

De reserve kan worden ingezet voor verschillende maatregelen. Een aanvraag van het college voor een investeringsbijdrage uit de bestemmingsreserve herstructurering moet minimaal gericht zijn op één van de acht opgaven zoals beschreven in de bijlage bij het raadsvoorstel bestemmingsreserve herstructurering van 22 januari 2013.

De opgaven hebben betrekking op:

- i. Het bouwen in de bebouwde kom
- ii. Transformatie als kwaliteitsimpuls
- iii. Herstructurering als verdunningsopgave
- iv. Revitaliseren van kernen
- v. Langer zelfstandig wonen
- vi. Het uitvoeren van energie en klimaat ambities gericht op een duurzame woningvoorraad
- vii. Innovatieve projecten
- viii. Samenwerking

Naast de herstructureringsreserve is in het Coalitieakkoord 2014-2018 opgenomen een post voor projectfinanciering stads- en dorpsvernieuwing ter grootte van 1 miljoen euro voor revitalisering centrum Borculo.

E. Revitalisering

De gemeente reserveert middelen voor revitalisering van bijvoorbeeld bedrijventerreinen en/of centrumplannen.

F. Energie uitvoeringsprogramma 2015 t/m 2018

Het Energie Uitvoeringsprogramma 2015-2018 gaat over energiebesparing en duurzame energieopwekking bij 4 doelgroepen:

- o inwoners (particulieren eigenaren en verhuur),
- o bedrijven,
- o gemeente in de voorbeeldrol,
- o gemeente als aanjager (overheidsparticipatie).

Via het Gelders Energie Akkoord besluit de provincie Gelderland met, in en voor de regio's over de verdeling van haar middelen (€ 80 miljoen).

G. Interreg V

Voor projecten met een grensoverschrijdende samenwerking zijn twee prioritaire assen:

1. Verhoging van de grensoverschrijdende innovatiekracht van het programmagebied. De transitie van het energiesysteem en een duurzamer gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Het uiteindelijke doel van deze prioritaire as is dat de innovatiekracht van het programmagebied, uitgedrukt in product- en procesinnovaties in het MKB, grensoverschrijdend wordt versterkt.
2. Sociaal-culturele en territoriale cohesie van het programmagebied en belanghebbenden en een doelmatig openbaar bestuur. Het uiteindelijke doel van deze prioritaire as is dat de grensoverschrijdende samenwerking tussen burgers en instituties op verschillende gebieden wordt versterkt om de waarneming van de grens als hindernis tegen te gaan. Verdere integratie van regionale arbeidsmarkten, onderwijsmogelijkheden en verzorgingsstructuren.

C: I.Rensink

T: 0545-250 519

E: info@gemeenteberkelland.nl

Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Aan: gemeenteraad van Berkelland

Zaaknummer : 204001
Onderwerp : Proces dubbele bewoning en woningsplitsing
Bijlagen : Plan van aanpak dubbele bewoning/woningsplitsing
Verzonden : 4 OKT 2018

Geachte raadsleden,

Het college heeft opdracht gegeven tot het opstellen van een plan van aanpak voor dubbele bewoning. Doel was om duidelijkheid te verschaffen onder welke voorwaarden de gemeente Berkelland in de toekomst nog wil meewerken aan verzoeken voor 'dubbele bewoning' in het buitengebied. Daarnaast was behoefte aan het inventariseren van de bestaande situaties van dubbele bewoning. Het college voegde aan deze opdracht toe om ook de voorwaarden voor woningsplitsing uit te werken. Bij deze raadsbrief ontvangt u het plan van aanpak waarin dit proces beschreven wordt.

Aanleiding

Het college wil de leefbaarheid in het buitengebied behouden en versterken. Voor de leefbaarheid van het buitengebied is het belangrijk dat er mensen (blijven) wonen. Grote boerderijen zijn vaak geschikt voor bewoning door meer huishoudens en dan ook beter in stand te houden. Door vergrijzing (steeds meer ouderen) in het buitengebied is het moeilijker om (grote) boerderijen in stand te houden en voor jongeren is het vaak te duur. Door de demografische veranderingen is het aantal woningen dat nog toegevoegd hoeft te worden echter beperkt. In het collegeprogramma is onder andere daarom opgenomen dat woningsplitsing in het buitengebied onder voorwaarden toegestaan wordt. Onder voorwaarden; om te voorkomen dat er ongewenste extra bebouwing ontstaat of er teveel woningen worden toegevoegd en om ervoor te zorgen dat geïnvesteerd wordt in de gebouwen die het behouden waard zijn.

Er is in de loop van de jaren onduidelijkheid en onrust ontstaan over dubbele bewoning van boerderijen. Door de decennia heen is er op veel erven in Berkelland sprake van dubbele bewoning (planologisch één woning, maar twee verblijfsobjecten met een woonfunctie). Dit zorgt voor knelpunten bij verkoop en financiering. Ook is het voor huidige bewoners van deze boerderijen soms onduidelijk wat hun woonsituatie is; inwoning, gesplitst of dubbel bewoond. Het college vindt het belangrijk om hier ook duidelijkheid over te scheppen, zodat inwoners weten waar ze aan toe zijn.

Plan van aanpak

Bovenstaande is de aanleiding van het college voor het opstellen van het plan van aanpak. Ter kennisname ontvangt u het plan van aanpak (procesaanpak) voor dit project. Het is een omvangrijk project dat direct verband houdt met het proces voor het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied.

De belangrijkste twee stappen in het proces zijn:

➔ *Het opstellen van een beleidsregel voor woningsplitsing*

De voorwaarden waaronder medewerking aan woningsplitsing wordt verleend, worden uitgewerkt tot een Structuurvisie Woningssplitsing. Doel is om in februari 2019 de Structuurvisie Woningssplitsing aan uw raad voor te leggen, waarna deze ter inzage wordt gelegd. Wanneer alles volgens planning verloopt, zal voor de zomer de nieuwe Structuurvisie Woningssplitsing kunnen worden vastgesteld in de raad.

➔ *Bestaande situaties in beeld brengen en helder vastleggen*

Om inzicht te krijgen waar in het buitengebied sprake is van dubbele bewoning of een gesplitste woning zal een dossieronderzoek plaatsvinden. We verwachten dat in circa 800 gebouwen (circa 1.600 adressen) in het buitengebied hier sprake van is. De uitkomsten van het dossieronderzoek zullen uiteindelijk basis zijn voor het onderdeel wonen in het bestemmingsplan buitengebied, waarin alle woonsituaties meegenomen worden.

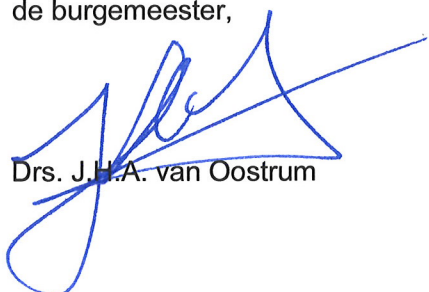
Een snelle doorlooptijd van het plan van aanpak is noodzakelijk, om mogelijke vertraging voor het proces bestemmingsplan buitengebied te voorkomen,. In het plan van aanpak vindt u hier meer informatie over. Wij zullen u als raad op de hoogte houden mocht zich vertraging voordoen. Daarnaast geven wij tijdens de informatiebijeenkomst wonen op 4 oktober 2018 een nadere toelichting op het plan van aanpak. Wij nodigen u hiervoor van harte uit.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
De secretaris, de burgemeester,



M.N.J. Broers



Drs. J.H.A. van Oostrum

Kopie aan:

- Archief
- Team Projecten / I. Rensink; R. Luttikholt
- Team Gebied / A. van Maren
- Team Dienstverlening Omgeving B / E. Spanjaard
- Team Opdrachtgevers / J.A. Vreemann
- Team Bestuursondersteuning / H. Huiskamp

Plan van aanpak dubbele bewoning/woningsplitsing buitengebied

Procesbeschrijving



Bron: Google Maps

*Gemeente Berkelland
26 september 2018*

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Toelichting begrippen en aanleiding	4
Stap 1 Heldere en eenduidige uitgangspunten	7
Stap 2 Bestaande situaties in beeld brengen en helder vastleggen.....	7
Stap 3 Uitwerken voorwaarden voor woningsplitsing	9
Projectorganisatie	9
Budget	10
Communicatie	10
Risico's	11

Inleiding

Het vorige college heeft opdracht gegeven tot het opstellen van een plan van aanpak voor dubbele bewoning. Doel was om duidelijkheid te verschaffen onder welke voorwaarden de gemeente Berkelland in de toekomst nog wil meewerken aan verzoeken voor 'dubbele bewoning' in het buitengebied. Daarnaast is behoefte aan het inventariseren van de bestaande situaties van dubbele bewoning. Het huidige college voegde aan deze opdracht toe om ook de voorwaarden voor woningsplitsing uit te werken.

Opdracht

De opdracht aan de organisatie is om:

- a. de bestaande situaties van dubbele bewoning in beeld te brengen (zie hierna stap 1 en 2)
- b. de voorwaarden voor woningsplitsing uit te werken (zie hierna stap 3)

Voor dit proces is nu een plan van aanpak opgesteld.

Toelichting begrippen en aanleiding

Ons platteland is prachtig en is voor inwoners, ondernemers en toeristen een fijne plek om te wonen, te werken en te recreëren. Het leefbaar houden van het platteland is echter een aandachtspunt; steeds meer agrarische bedrijven stoppen en voor de leeggekomen schuren is vaak geen nieuwe functie. Door bedrijfsbeëindiging is er met name voor de grote, karakteristieke en monumentale boerderijen geen economische drager meer.

Daarnaast zien we demografische veranderingen op ons af komen; er is sprake van vergrijzing (meer ouderen) en ontgroening (minder jongeren). Het aantal inwoners van Berkelland daalt al jaren en naar verwachting daalt vanaf ongeveer 2022 ook het aantal huishoudens. Het aantal woningen dat nog toegevoegd hoeft te worden is daardoor beperkt. In delen van het buitengebied kan de vergrijzing een probleem worden. Voor ouderen wordt het onderhouden van bebouwing en grond een probleem, voor jongeren die op het platteland willen wonen is het te duur. In de eeuwen die achter ons liggen was dit minder een probleem omdat op agrarische bedrijven vaak meerdere generaties samen een huishouden runden.

Bij inwoners is er behoefte om met meerdere gezinnen/huishoudens op één erf te wonen. Soms om als familie bij elkaar te wonen (en voor elkaar te zorgen), soms om het voor de jonge generatie mogelijk te maken om op het platteland te (blijven) wonen, soms omdat wonen op het platteland daardoor haalbaar/betaalbaar wordt. Door een erf te delen kan het werk verdeeld worden en kan het financieel mogelijk worden om het geheel te onderhouden.

Begrippen

Als het gaat over 'erf delen' worden de volgende begrippen vaak genoemd:

Inwoning komt van oudsher veel voor op het platteland. Vaak in de familiesfeer waarbij verschillende generaties onder hetzelfde dak wonen. Ze voeren (min of meer) een gezamenlijke huishouding en bieden elkaar vaak onderlinge zorg en hulp. De inwonende personen hebben slechts gedeeltelijk eigen voorzieningen. Er is sprake van één 'verblijfsobject met een woonfunctie', één huisnummer, één aanslag voor gemeentelijke belastingen et cetera. Planologisch is er sprake van één woning.

Dubbele bewoning: In de loop der jaren kwam er steeds meer behoefte aan privacy en aparte huishoudens. Daarnaast waren er agrarische bedrijven waar een tweede bedrijfswoning niet tot de mogelijkheden behoorde, maar waar de stoppende generatie toch graag bij het bedrijf wilde blijven wonen. Dubbele bewoning was daarvoor een mooie oplossing; twee (of meer) zelfstandige huishoudens bewonen elk een volwaardige woning in één gebouw, waarbij er een onderlinge verbinding aanwezig is. Er is sprake van twee of meer 'verblijfsobjecten met een woonfunctie' met dus elk een eigen huisnummer. Planologisch bleef er sprake van één woning.

Van oorsprong hebben de huishoudens meestal een onderlinge sociale band. Dat is echter tegenwoordig lang niet altijd meer het geval. Na overlijden of vertrek van één van beide huishoudens wordt de woning soms verhuurd of verkocht aan anderen. De onderlinge verbinding (vaak een tussendeur) gaat op slot of verdwijnt. We hebben geconstateerd dat in de loop der jaren daardoor een verschil is ontstaan tussen de

vergunde en feitelijke situatie. Daarnaast kan een situatie van dubbele bewoning ontstaan zonder dat daarvoor soms een vergunning nodig is.

Woningsplitsing: twee (of meer) zelfstandige huishoudens bewonen één gebouw, waarbij er zowel bouwtechnisch als planologisch sprake is van twee (of meer) woningen. Er is geen onderlinge verbinding tussen de woningen aanwezig. Er is sprake van twee of meer 'verblijfsobjecten met een woonfunctie' met dus elk een eigen huisnummer.

Vooralsnog definiëren we deze begrippen als volgt:

Inwoning: er is sprake van één zelfstandig huishouden waar één of meerdere personen bij inwonen. De inwonende personen hebben slechts gedeeltelijk eigen voorzieningen. Er is sprake van één 'verblijfsobject met een woonfunctie' en dus één nummer. Planologisch is er sprake van één woning.

Dubbele bewoning: twee (of meer) zelfstandige huishoudens bewonen één gebouw, waartussen een onderlinge verbinding aanwezig is. Er is sprake van twee of meer 'verblijfsobjecten met een woonfunctie' met dus elk een eigen nummer. Planologisch is er sprake van één woning.

Woningsplitsing: twee (of meer) zelfstandige huishoudens bewonen één gebouw. Er is geen onderlinge verbinding aanwezig. Er is sprake van twee of meer 'verblijfsobjecten met een woonfunctie' met dus elk een eigen nummer. Planologisch is er sprake van twee of meer woningen.

Aanleiding

Gemeente Berkelland heeft een groot buitengebied en op veel erven is sprake van dubbele bewoning. Sinds 2010 leidt dubbele bewoning tot diverse knelpunten:

Woningbouwaantallen: In 2010 is landelijk de BAG ingevoerd. Alle gemeenten moeten in dit systeem hun woningen registreren. Elke woning met een eigen huisnummer wordt in de BAG geregistreerd als een 'verblijfsobject met een woonfunctie'. En elk 'verblijfsobject met een woonfunctie' wordt gezien als een woning. Waar in het verleden meegewerkt werd aan inpandige verbouwingen ten behoeve van dubbele bewoning omdat op papier juist geen sprake was van een extra woning, is er nu bij dezelfde verbouwing wel sprake van een extra woning. Vanwege de demografische ontwikkelingen en de daarop vastgestelde Regionale Woonvisie was er nog beperkte mogelijkheid in het toevoegen van extra woningen. Doordat 'dubbele bewoning' kan ontstaan zonder dat daar soms een vergunning voor nodig is, hebben wij geen grip op het aantal woningen dat toegevoegd wordt.

Onduidelijkheid: De BAG ziet elke situatie van dubbele bewoning als twee 'verblijfsobjecten met een woonfunctie' en schrijft voor dat elk verblijfsobject met een woonfunctie een eigen huisnummer heeft. Hierdoor zijn zowel eigenaren als kopers soms in de veronderstelling dat er planologisch sprake is van twee woningen, terwijl er slechts sprake is van één woning. Bij verkoop zorgt dit voor onduidelijkheid en misverstanden, o.a. over de waarde van de woning, de financierbaarheid en de verbouwingmogelijkheden voor woning en bijgebouwen.

Ook hebben we geconstateerd dat er in de loop van de jaren een verschil is ontstaan tussen de vergunde situatie en het feitelijk gebruik. De huidige bewoners/potentele kopers zijn zich daar niet altijd van bewust. We hebben gemerkt dat dit bijvoorbeeld plannen voor verkoop of uitbreiding van de woning/bijgebouwen kan leiden tot

vervelende situaties. Daar komt bij dat de vergunde situatie niet of niet helder af te leiden is uit het bestemmingsplan (daarvoor moet het vergunningdossier geraadpleegd worden) en bewoners vaak in de veronderstelling zijn dat als er sprake is van twee huisnummers, er ook (planologisch) sprake is van twee woningen. Ook hierdoor ontstaat verwarring en onduidelijkheid bij zowel (potentiele) bewoners als bijvoorbeeld makelaars die regelmatig leiden tot vervelende situaties.

Financiering: Sinds een aantal jaren zijn banken strenger bij het verstrekken van financiering. Ze verlenen vaak geen financiering meer voor woningen waar sprake is van dubbele bewoning. Daardoor is de woning voor de eigenaar onverkoopbaar, terwijl betreffende eigenaar destijds zelf vaak wel een hypotheek kreeg voor de aankoop van de woning. Dit zorgt voor onrust en vragen van inwoners aan de gemeente om er een zelfstandige woning/woonbestemming van te maken. Dit knelpunt was de aanleiding voor de werkgroep 'inwonen en financieren' die uit de 'Pilot Beltrum' is gekomen. Overigens zijn er nu weer enkele financiers die toch over willen gaan tot een hypotheek als de gemeente aangeeft dat er sprake is van een legale situatie.

Stap 1 Heldere en eenduidige uitgangspunten

De begrippen 'inwoning', 'dubbele bewoning' en 'woningsplitsing' worden regelmatig verschillend uitgelegd of geïnterpreteerd. Daarnaast sluiten de begrippen en definities uit de BAG en de huidige bestemmingsplannen voor het buitengebied niet/onvoldoende op elkaar aan. Het is van belang om duidelijkheid te scheppen in de uitleg van de verschillende begrippen. Het vertrekpunt hiervoor zijn de definities zoals hiervoor beschreven bij 'Toelichting begrippen en aanleiding'.

Deze zijn uitgangspunt bij de inventarisatie uit stap 2. Het voornemen is deze begrippen ook te hanteren in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

Na het vaststellen van de begrippen en definities zorgen we ervoor dat de interne procedures hier op aansluiten.

Werkzaamheden	Planning
In beeld brengen verschillende begrippen en definities	Sept-okt '18
Vaststellen begrippen en definities	Sept-okt '18
Begrippen en interne procedures op elkaar aan laten sluiten	Okt-nov '18

Resultaat:

- Begrippen en definities helder en eenduidig in beeld;
- Begrippen en definities voor bestemmingsplan in beeld;
- Begrippen en interne procedures sluiten op elkaar aan.

Projectteam:

- Team projecten (projectleider)
 - Team dienstverlening omgeving (vergunningverlening, ruimtelijke ordening/bestemmingsplannen, handhaving)
 - Team ICT-Informatievoorziening (BAG)
-

Stap 2 Bestaande situaties in beeld brengen en helder vastleggen

Om inzicht te krijgen waar in het buitengebied op basis van een verleende vergunning sprake is van dubbele bewoning of een gesplitste woning is dossieronderzoek nodig. Op basis van informatie uit de BAG verwachten we dat er in het buitengebied van Berkelland circa 800 gebouwen zijn waar hiervan sprake is. De inventarisatie hiervan vraagt een forse inspanning.

Inventarisatie via dossier en brief

We stellen voor om de inventarisatie op te bouwen uit dossieronderzoek in combinatie met een brief aan de eigenaren. Door de bevindingen uit het dossieronderzoek ter bevestiging schriftelijk voor te leggen aan betreffende eigenaar, is de doorlooptijd van de inventarisatie ten opzichte van het bezoeken van alle locaties relatief beperkt.

Inventarisatie dossiers

Op basis van de BAG-beslisboom voor verblijfsobjecten worden alle dossiers beoordeeld. Het dossieronderzoek wordt uitgevoerd door medewerkers van ons eigen team dienstverlening omgeving. Per gebouw wordt vastgesteld of sprake is van dubbele bewoning of een gesplitste woning. Mogelijk komen uit het onderzoek ook inwoonsituaties naar voren. De bevindingen worden vastgelegd en geanalyseerd.

Brief bewoners

De eigenaren van gebouwen uit het dossieronderzoek worden in een brief gevraagd (opstellen i.o.m. jurist) om de bevindingen uit het dossieronderzoek te controleren en te bevestigen.

Mogelijk zijn er situaties die niet in het dossieronderzoek zijn meegenomen, maar waar volgens de eigenaar wel sprake is van een (vergunde) situatie van dubbele bewoning of woningsplitsing. Zij kunnen contact opnemen met de gemeente zodat dit dossier alsnog beoordeeld kan worden.

Voorafgaand aan het verzenden van de brief aan eigenaren wordt hierover met onze inwoners gecommuniceerd. We informeren ze daarbij ook over de uitleg van de verschillende definities. (Zie paragraaf communicatie.)

Vervolg

De resultaten van het dossieronderzoek en de reacties van bewoners worden geanalyseerd en besproken met het college. Naar aanleiding hiervan wordt bekeken of nog aanvullende stappen nodig zijn.

De resultaten zijn de basis voor het bestemmingsplan buitengebied.

Werkzaamheden	Planning
Vaststellen checklist t.b.v. dossieronderzoek	Okt '18
Inventariseren en vastleggen vergunde situatie 800 gebouwen	Okt '18 – nov '18
Analyseren resultaten	Dec '18
Aankondigen brief en informeren inwoners over mogelijkheid tot contact en definities	Jan '19
Opstellen en verzenden brief eigenaren	Jan '19
Verwerken reacties brief	Feb '19
Analyseren reacties brieven	Feb '19
Beoordelen vergunde situatie van door inwoners aangemelde adressen	
Bespreken resultaten met college en eventueel bepalen aanvullende stappen	April '19
Resultaten onderzoek vertalen naar planregels voor bestemmingsplan	Mei '19

Resultaat

- Inzicht in gebouwen waar sprake is van dubbele bewoning, een gesplitste woning of inwoning uit dossieronderzoek;
- Inwoners geïnformeerd over uitleg definities;
- Resultaten besproken met college;
- Informatie aangeleverd ten behoeve van bestemmingsplan buitengebied.

Projectteam

- Team projecten (projectleider)
 - Team dienstverlening omgeving (vergunningverlening, ruimtelijke ordening/bestemmingsplannen, handhaving)
 - Team ICT-Informatievoorziening (BAG)
 - Team DIV (dossierbeheer)
 - Team juridisch
-

Stap 3 Uitwerken voorwaarden voor woningsplitsing

In het collegeprogramma is opgenomen dat woningsplitsing in het buitengebied onder voorwaarden weer mogelijk wordt.

Structuurvisie Woningsplitsing opstellen

De voorwaarden waaronder medewerking aan woningsplitsing wordt verleend, worden uitgewerkt tot een Structuurvisie Woningsplitsing (hierna: SV Woningsplitsing).

De voorstellen voor voorwaarden die in de afgelopen periode met het college zijn besproken, worden verder onderzocht en uitgewerkt. Bij de uitwerking wordt gekeken naar vergelijkbaar beleid van andere gemeenten en wordt er een actualisatie van de lijst met karakteristieke gebouwen uitgevoerd.

Aandachtspunt bij de uitwerking zijn de consequenties van het toevoegen van een nieuwe woning door woningsplitsing voor het woningbouwprogramma.

De werkzaamheden leiden tot een ontwerp SV Woningsplitsing die aan het college en de raad wordt voorgelegd met het voorstel om deze voor inspraak (6 weken) ter inzage te leggen. Parallel aan de periode van ter inzage legging wordt de SV besproken/toegelicht in de regionale thematafel Wonen en Vastgoed en aan de provincie voorgelegd.

Eventuele inspraakreacties worden behandeld en verwerkt waarna de SV Woningsplitsing via het college voor vaststelling aan de raad wordt aangeboden. Na de vaststelling van de SV Woningsplitsing wordt deze opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied.

Werkzaamheden	Planning
Onderzoek beleid andere gemeenten	gereed
Uitwerken voorstellen van college	<i>Okt - dec '18</i>
Actualisatie lijst karakteristieke gebouwen	<i>Sept '18 – nov '18</i>
Opstellen ontwerp SV Woningsplitsing	<i>Okt - dec '18</i>
Bespreken ontwerp SV Woningsplitsing met college en raad	<i>Jan – feb '19</i>
Ter inzage leggen ontwerp SV Woningsplitsing	<i>Mrt – april '19</i>
Bestuurlijk vooroverleg (regio en provincie)	<i>Mrt '19</i>
Verwerken inspraakreacties	<i>April – mei '19</i>
Vaststelling SV Woningsplitsing door raad (via college)	<i>Juni – juli '19</i>
Publiceren raadsbesluit	<i>Juli '19</i>
Doorvertalen SV Woningsplitsing naar bestemmingsplan	<i>Juli - aug '19</i>

Resultaat

- Structuurvisie Woningsplitsing vastgesteld door raad;
- Structuurvisie Woningsplitsing aangeleverd ten behoeve van bestemmingsplan buitengebied.

Projectteam

- Team projecten (projectleider)
- Team dienstverlening en omgeving (vergunningverlening, ruimtelijke ordening/bestemmingsplannen, handhaving)
- Team juridisch
- Diverse inhoudelijke vakspecialisten (afhankelijk van de voorwaarden)

Projectorganisatie

Voor elke stap uit het plan van aanpak wordt een intern projectteam samengesteld. De projectleider zorgt voor aansturing van en afstemming tussen de projectteams.

Daarnaast is bij het totale project een communicatie-adviseur betrokken (zie ook de paragraaf 'communicatie').

Budget

Met name het dossieronderzoek vraagt een flinke capaciteit van de organisatie. Dit wordt gedekt vanuit de programmalijn wonen.

Communicatie

In onderstaand overzicht zijn de verschillende communicatiemomenten beschreven. Naar aanleiding van de uitwerking van de verschillende stappen worden mogelijk extra communicatiemomenten toegevoegd.

In de communicatie m.b.t. de publicatie van het (voor)ontwerp bestemmingsplan buitengebied, worden de resultaten van het project 'dubbele bewoning/woningsplitsing' meegenomen.

Moment		Middel	Inhoud
Okt '18	Vaststelling plan van aanpak door college (en ter kennisgeving naar de raad)	Persgesprek + Berkelbericht + website + projectgroepen Woonvisies kleine kernen	Toelichting besluit. Vooraankondiging dossieronderzoek en brief bewoners.
Eerste week oktober	Start actualisatie lijst karakteristieke gebouwen	Berkelbericht	Aankondigen veldwerk t.b.v. (her)inventarisatie
Jan '19	Dossieronderzoek afgerond	Berkelbericht + website	Aankondigen brief bewoners, informeren overige inwoners over mogelijkheid tot contact met gemeente, informeren inwoners over definities
Jan '19	Dossieronderzoek afgerond	Brief bewoners	Resultaten dossieronderzoek ter bevestiging voorleggen
Mrt - april '19	Ter inzage legging ontwerp Structuurvisie Woningsplitsing	Persbericht + Berkelbericht + website	Toelichting Structuurvisie
Juni '19	Vaststelling Structuurvisie Woningsplitsing door raad	Persbericht + Berkelbericht + website	Toelichting raadsbesluit
Juni '19	Vaststelling Structuurvisie Woningsplitsing door raad	Ruimtelijkeplannen.nl	Publicatie Structuurvisie

Risico's

(Project)organisatie

Uitgangspunt is dat zowel de voorwaarden voor woningsplitsing als de bestaande situaties van dubbele bewoning en woningsplitsing opgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Om vertraging voor dit proces te voorkomen is een snelle doorlooptijd van het plan van aanpak noodzakelijk. Dit betekent een intensief traject dat flinke capaciteit van de organisatie vraagt.

Planning

- Bij de planning is uitgangspunt dat externe capaciteit voor de inventarisatie (stap 2) op korte termijn beschikbaar is. Onder andere gezien de huidige krappe arbeidsmarkt zit hier een planningsrisico.
- Uit het onderzoek (stap 2) komen naar verwachting situaties naar voren die extra aandacht vragen, zoals situaties waar de vergunde situatie en het feitelijk gebruik niet met elkaar overeenkomen. Vooraf zijn de inhoud en het aantal niet goed in te schatten. De behandeling hiervan kost tijd. Eventuele consequenties voor de planning zijn op dit moment niet in te schatten.
- Uitgangspunt is dat zowel de voorwaarden voor woningsplitsing als de bestaande situaties van dubbele bewoning en woningsplitsing opgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Vertraging in de planning van dit plan van aanpak heeft directe consequenties voor de planning van het bestemmingsplan buitengebied.
- Daarnaast zijn er mogelijk eigenaren die niet reageren op de brief of op de oproep om contact met de gemeente over hun woonsituatie (stap 2). Mogelijk melden deze eigenaren zich wel in de procedure rondom het bestemmingsplan buitengebied.

Commissie Bestuur en Ruimte

Dossiernummer 1562
Vertrouwelijk Nee
Vergaderdatum 31 oktober 2018
Agendapunt 10
Omschrijving Voorstel bespreekstuk / Plan 'Van Afval Naar Grondstof' en invoeren PMD container

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Bestuur en Ruimte	31 oktober 2018

Gewijzigde versie (in rood)

Zaaknummer : 198810

Raadsvergadering : 13 november 2018

Onderwerp : Plan 'Van Afval Naar Grondstof' en invoeren PMD container

Collegevergadering : 9 oktober 2018

Portefeuillehouder : H.J. Bosman

Steller : W.M. Meijer

tel: : 0545-250 289

Te nemen besluit:

1. Het inzamelen van plastic, metaal en drankenkartons (PMD) gebeurt uiterlijk per 1 juli 2019 met containers in plaats van met plastic zakken.
2. De containers betalen uit de egalisatiereserve afval
3. Eind 2020 onderzoeken of er nieuwe mogelijkheden zijn naar verwerking van ons huishoudelijk afval (zoals bijvoorbeeld nascheiding)

Waarom dit voorstel en wat is het effect

In de raadsvergadering van 23 januari 2018 heeft u het (geamendeerde) plan 'Van Afval Naar Grondstof' vastgesteld. In het plan zijn voor de periode 2018-2022 de kaders vastgelegd waarbinnen het inzamelen en verwerken van grondstoffen uit het huishoudelijk afval in de gemeente vorm krijgt. Met het plan willen we gaan voldoen aan de landelijke doelstelling uit het programma VANG – Huishoudelijk Afval. Dit betekent dat we in 2020 niet meer dan 100 kilogram restafval per inwoner willen inzamelen.

Op 26 juni hebben wij u het onderzoek naar de mogelijkheden tot machinaal nascheiden toegestuurd. Wij hebben aangegeven dat bronscheiding van PMD de beste optie blijft om de VANG-doelstelling te realiseren.

Nu ligt nog de keuze voor om de inzameling van PMD met zakken of met containers te doen. Het college stelt voor om de inzameling van PMD met containers te doen vanaf 1 juli 2019.

Argumentatie:

- 1.1 Veel van onze inwoners hebben tijdens de informatieavonden gevraagd om een PMD-container. Veel gehoorde argumenten waren: het voorkomen van stankoverlast, geen ongedierte door kapotte zakken en wegwaaien van zakken op de inzameldag;
- 1.2 Ervaring bij andere gemeenten leert dat er met een container significant meer PMD wordt ingezameld en dat draagt bij aan een betere afvalscheiding en bereiken van de VANG-doelstelling;
- 1.3 De terugverdientijd van de PMD containers is ongeveer 4 jaar. De meervoudig onderhandse aanbesteding van de GFT containers, waarbij ook een prijsopgaaf voor de PMD containers is gedaan, heeft aangetoond dat de kosten voor de aanschaf van de PMD container aanzienlijk minder zijn dan de vooraf ingeschatte kosten. Dit heeft een gunstig effect op de terugverdientijd van de PMD containers. Deze is nu 4 jaar in plaats van 6 tot 7 jaar zoals genoemd in onze brief van 13 februari 2018. De terugverdientijd zal korter worden als onze inwoners meer afval gaan scheiden en er meer PMD wordt ingezameld. Als we uitgaan van de situatie van 250 naar 100 kg restafval, zal het PMD toenemen van 13 kg/inw nu naar 31 kg/inw. Dan moeten we dus ook veel meer zakken

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 besprekstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

0 aangenomen

0 verworpen

0

inkopen (meer dan 2x zoveel). De huidige aanschaf en levering van plastic zakken kost nu al ruim € 95.000,- per jaar;

1.4 Inzameling via PMD containers is beter voor het milieu dan inzameling met zakken. Het inzamelen met zakken gebeurt 1 keer in de 2 weken. Met een container 1 keer in de 4 weken. Minder transportbewegingen is beter voor het milieu;

1.5 Uit de Europese aanbesteding van het huishoudelijk afval blijkt dat de kosten voor het leegmaken van een container lager zijn dan bij het ophalen van zakken;

1.6 De inzameling van PMD bij hoogbouw (appartementencomplex) blijft zoals het is met zakken omdat hier geen ruimte is voor containers;

1.7 Bronscheiding blijft de beste optie om de VANG-doelstelling te realiseren (zie ook het rapport over machinaal nascheiden):

- De kwaliteit van het ingezamelde PMD is beter;
- Bronscheiding leidt tot een groter milieubewustzijn bij inwoners, bovendien zijn inwoners gewend om het afval te scheiden;
- Binnen de huidige contracten hebben wij geen mogelijkheid om PMD uit het huishoudelijk restafval te laten nascheiden. De afvalenergiecentrales van Twence en Suez hebben geen nascheidingslijn en er zijn ook geen plannen om dit te realiseren;
- Nascheiding van PMD is – als aanvulling op bronscheiding – vooral interessant voor grootstedelijke gebieden en gebieden met veel hoogbouw;

2.1 De éénmalige kosten voor de levering van de PMD containers worden gedekt uit de egalisereserve afval omdat de egalisereserve daarvoor voldoende hoog is.

3 De contracten voor het verwerken van het huishoudelijk afval lopen tot respectievelijk 2021 (Suez) en Twence (2022). Ter voorbereiding op deze aanbesteding onderzoeken of er een nieuwe mogelijkheden zijn voor het verwerken van ons huishoudelijk afval (zoals bijvoorbeeld nascheiding van afval).

Kanttekeningen en risico's

Op basis van bovengenoemde argumenten gaan wij de aanschaf van de PMD containers Europees aanbesteden. Na uw instemming kunnen wij op 14 november de aanbesteding publiceren op TenderNed. Voor een dergelijke aanbesteding gelden procesafspraken. De voorlopige gunning kan dan plaatsvinden in de week van 4 februari 2019 en de contractondertekening op 15 maart 2019. Wij zullen u zo snel mogelijk informeren over de resultaten van de aanbesteding.

Financiën

De verwachte kosten voor de aanschaf en het uitzetten van de PMD containers zijn € 420.000,-. Deze éénmalige kosten betalen we uit de egalisereserve afval omdat de egalisereserve voldoende hoog is.

Communicatie

In het communicatieplan 'Van Afval Naar Grondstof' staat op hoofdlijnen beschreven op welke manier wij communiceren met onze inwoners over de maatregelen uit het plan 'Van Afval Naar Grondstof'. In de week van 15 oktober krijgen inwoners van het buitengebied een brief. We vragen de inwoners van het buitengebied ons (digitaal of telefonisch) te melden als ze géén of een 140 liter container willen. Als ze een 240 liter gft-container willen hoeven ze niets te doen. Daaropvolgend gaan we voor 1 december alle inwoners informeren over de nieuwe manier van inzamelen. In de brief zullen wij ook informatie opnemen over de toekomstige inzameling van PMD met containers.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Een groot deel van onze inwoners hebben tijdens de informatieavonden en de internet enquête gevraagd om de inzameling van PMD met containers te doen.

In de raadsvergadering van 27 juni is dit onderwerp ook besproken.

Planning PMD container

1. 13 november besluit gemeenteraad aanschaf PMD containers.
2. 14 november start Europese aanbesteding PMD containers.
3. 15 maart 2019 uitkomst Europese aanbesteding en contractondertekening.
4. Tussen 1 april en 1 juli uitzetten PMD containers

Vanaf 1 juli 2019 zamelen wij PMD in met containers.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 13 november 2018

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 oktober 2018;

b e s l u i t :

1. tot het inzamelen van plastic, metaal en drankenkartons (PMD), uiterlijk per 1 juli 2019 met containers in plaats van met plastic zakken;
2. de containers te betalen uit de egalisatiereserve afval;
3. eind 2020 te onderzoeken of er nieuwe mogelijkheden zijn naar verwerking van ons huishoudelijk afval (zoals bijvoorbeeld nascheiding).

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
13 november 2018

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Plan 'Van Afval Naar Grondstof' en PMD container

Teruggenomen raadsvoorstel van 18 september

Op 18 september stond het raadsvoorstel voor de aanschaf van PMD containers ter besluitvorming op uw agenda.

Diezelfde dag kreeg het college van B&W nieuwe inzichten omtrent de gekozen aanbestedingsvorm die het noodzakelijk maakten om het verzoek te doen het voorstel van uw agenda te halen.

De afweging die de ambtelijke organisatie had gemaakt voor de aanbestedingsvorm 'meervoudig onderhands', die met de externe adviseur was gemaakt voor de aanschaf van de PMD-containers, was niet expliciet met het college van B&W gedeeld en was ook niet in het raadsvoorstel terecht gekomen. Aan de gekozen aanbestedingsvorm zaten risico's die niet inzichtelijk waren voor de raad. Het college van B&W vond daardoor dat de raad niet op basis van volledige informatie een besluit kon nemen en vond dit niet zorgvuldig. Daarnaast was op dat moment niet direct duidelijk welke consequenties de risico's zouden hebben voor bijvoorbeeld de kosten en levertijd van de containers. Ook dat maakte dat het college van B&W het niet zorgvuldig vond de raad een besluit te laten nemen. De vragen over de aanbestedingsvorm van de raad tijdens de commissievergadering in september en de schriftelijke vraag naar aanleiding van het memo dat op 14 september is verstrekt aan de raad, hebben ervoor gezorgd dat er op een andere manier naar de aanbestedingsvorm is gekeken. Op 18 september heeft de organisatie de portefeuillehouder hierover geïnformeerd. Diezelfde dag heeft het college van B&W besloten de raad te vragen het voorstel van de agenda te halen. Het college betreurt deze gang van zaken.

Op 28 september heeft het college van B&W u uitgenodigd voor een toelichtend gesprek over de gang van zaken rond de aanschaf van de PMD containers. Het gesprek heeft op 3 oktober plaatsgevonden. Daar is door de portefeuillehouder ook aangegeven dat het college van B&W gezien de voorbeeldfunctie van de overheid, het beperkte verschil in doorlooptijd en kosten, de aanschaf van de PMD-containers Europees moet aanbesteden. Dit voorstel geeft daar invulling aan.

De nieuwe manier van inzamelen van het huishoudelijk afval per 1 januari 2019 (ongeacht de keuze voor zakken of containers) loopt volgens planning.

Inzameling huishoudelijk afval

Naar aanleiding van de Europese aanbesteding hebben wij op 2 oktober 2018 de voorlopige opdracht gegund aan de firma Ter Horst voor het inzamelen van het restafval (grijze container), groente, fruit en tuinafval (groene container) en plastic, metaal en drankenkartons (met zakken of containers).

Inzameling oud papier, glas en klein chemisch afval

Op 2 oktober 2018 hebben wij de voorlopige opdracht gegund aan de firma Remondis voor het inzamelen van oud papier, glas en klein chemisch afval.

GFT containers buitengebied

Op 27 september 2018 is de voorlopige opdracht van de meervoudige onderhandse aanbesteding voor de aanschaf van GFT containers voor het buitengebied gegund aan de firma Eurobins.

De aanbestedingen zijn financieel gunstig uitgevallen.

Wij kunnen geen specifieke prijzen noemen, aangezien (ten tijde van het opstellen van deze nota) de definitieve gunning niet is gedaan. Als de opdracht definitief gegund is informeren wij u graag hierover.

Persbericht

9 oktober 2018

Containers kunnen na Europese aanbesteding 1 juli 2019 bij inwoners staan **College stelt gemeenteraad voor PMD-containers aan te schaffen**

Het college stelt de gemeenteraad voor om containers aan te schaffen voor de inzameling van plastic, metaal en drankenkartons (PMD). De inzameling gebeurt nu met plastic zakken. Na een positief besluit van de gemeenteraad kan de Europese aanbesteding van de containers op 14 november starten. Voor 1 juli 2019 kunnen de containers dan bij de inwoners worden uitgezet.

Zorgvuldige besluitvorming

Dit voorstel is een aanpassing op het voorstel van 18 september. Op die datum stond het raadsvoorstel voor de aanschaf van PMD containers ter besluitvorming op de agenda van de gemeenteraad. Diezelfde dag kreeg het college nieuwe inzichten over de gekozen aanbestedingsvorm. Het college vond het niet zorgvuldig de raad op basis van onvolledige informatie een besluit te laten nemen. Dat maakte het noodzakelijk het verzoek te doen het voorstel van de raadsagenda te halen. Het college betreurt deze gang van zaken.

Het bleek dat de afweging voor de aanbestedingsvorm 'meervoudig onderhands', die met de externe adviseur was gemaakt voor de aanschaf van de PMD-containers, niet expliciet met het college was gedeeld. Ook de risico's die aan de gekozen aanbestedingsvorm zaten waren niet inzichtelijk voor de raad. Het college koos daarop voor zorgvuldigheid boven snelheid. Op 3 oktober is hierover uitleg gegeven aan de gemeenteraad.

Vragen over de aanbestedingsvorm van de raad hebben ervoor gezorgd dat er op een andere manier naar de aanbestedingsvorm is gekeken.

PMD-containers Europees aanbesteden

Het college gaat gezien de voorbeeldfunctie van de overheid, het beperkte verschil in doorlooptijd en kosten, de aanschaf van de PMD-containers - na een positief besluit van de gemeenteraad - Europees aanbesteden.

Vanaf 1 juli 2019 inzameling met PMD containers

Na een positief besluit van de raad kan op 14 november de Europese aanbesteding van de PMD-containers starten. Op 15 maart 2019 is er de uitkomst van de Europese aanbesteding en contractondertekening. Voor 1 juli kunnen de PMD-containers bij de inwoners worden uitgezet. Uiterlijk vanaf 1 juli 2019 kan dan de inzameling met containers worden gedaan in plaats van met zakken.

Noot voor de redactie:

Nadere informatie bij: Communicatie gemeente Berkelland, T: 0545-250 587.

C: W.M. Meijer

T: 0545-250 250

E: info@gemeenteberkelland.nl

Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

De gemeenteraad van de gemeente Berkelland

Zaaknummer : 198810
Onderwerp : Teruggenomen raadsvoorstel PMD containers
Verzonden : 31 OKT 2018

Geachte gemeenteraad,

In het presidium van 10 oktober is afgesproken om u met een brief nader te informeren over het teruggenomen raadsvoorstel over de PMD containers. Wij streven ernaar op zorgvuldige wijze voorstellen naar uw raad te sturen. Dat is in dit geval onvoldoende gelukt, waarvoor onze excuses.

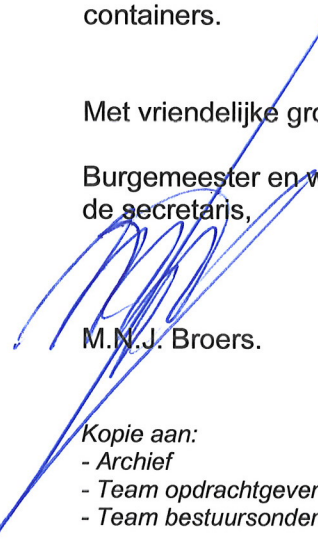
In de bijeenkomst van 3 oktober, het persbericht van 9 oktober en het raadsvoorstel aanschaf PMD containers en de toelichting daarop, dat u op 9 oktober is toegezonden, hebben wij u voorzien van de nodige informatie over de reden waarom wij hebben besloten te vragen het raadsvoorstel van de agenda te halen. Wij voegen voor de volledigheid het persbericht nog even bij.

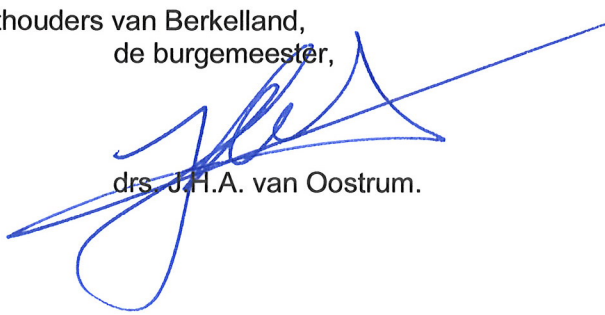
Wij willen uiteraard samen met uw raad tot zorgvuldige besluiten komen, waarbij alle risico's en afwegingen inzichtelijk zijn en expliciet benoemd staan. Dat was in het raadsvoorstel van 18 september niet het geval.

Samen met uw raad en onze inwoners willen wij graag verdere stappen zetten om uiteindelijk de VANG-doelstelling te realiseren. We hopen dan ook dat we onze krachten bundelen om daar met elkaar aan te werken en zien uit naar het inhoudelijke debat over de invoering van de PMD containers.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,


M.N.J. Broers.


drs. J.H.A. van Oostrum.

Kopie aan:

- Archief
- Team opdrachtgeversschap / M. Meijer
- Team bestuursondersteuning / H. Roos en A. Oosterink

Persbericht

9 oktober 2018

Containers kunnen na Europese aanbesteding 1 juli 2019 bij inwoners staan

College stelt gemeenteraad voor PMD-containers aan te schaffen

Het college stelt de gemeenteraad voor om containers aan te schaffen voor de inzameling van plastic, metaal en drankenkartons (PMD). De inzameling gebeurt nu met plastic zakken. Na een positief besluit van de gemeenteraad kan de Europese aanbesteding van de containers op 14 november starten. Voor 1 juli 2019 kunnen de containers dan bij de inwoners worden uitgezet.

Zorgvuldige besluitvorming

Dit voorstel is een aanpassing op het voorstel van 18 september. Op die datum stond het raadsvoorstel voor de aanschaf van PMD containers ter besluitvorming op de agenda van de gemeenteraad. Diezelfde dag kreeg het college nieuwe inzichten over de gekozen aanbestedingsvorm. Het college vond het niet zorgvuldig de raad op basis van onvolledige informatie een besluit te laten nemen. Dat maakte het noodzakelijk het verzoek te doen het voorstel van de raadsagenda te halen. Het college betreurt deze gang van zaken.

Het bleek dat de afweging voor de aanbestedingsvorm 'meervoudig onderhands', die met de externe adviseur was gemaakt voor de aanschaf van de PMD-containers, niet expliciet met het college was gedeeld. Ook de risico's die aan de gekozen aanbestedingsvorm zaten waren niet inzichtelijk voor de raad. Het college koos daarop voor zorgvuldigheid boven snelheid. Op 3 oktober is hierover uitleg gegeven aan de gemeenteraad.

Vragen over de aanbestedingsvorm van de raad hebben ervoor gezorgd dat er op een andere manier naar de aanbestedingsvorm is gekeken.

PMD-containers Europees aanbesteden

Het college gaat gezien de voorbeeldfunctie van de overheid, het beperkte verschil in doorlooptijd en kosten, de aanschaf van de PMD-containers - na een positief besluit van de gemeenteraad - Europees aanbesteden.

Vanaf 1 juli 2019 inzameling met PMD containers

Na een positief besluit van de raad kan op 14 november de Europese aanbesteding van de PMD-containers starten. Op 15 maart 2019 is er de uitkomst van de Europese aanbesteding en contractondertekening. Voor 1 juli kunnen de PMD-containers bij de inwoners worden uitgezet. Uiterlijk vanaf 1 juli 2019 kan dan de inzameling met containers worden gedaan in plaats van met zakken.

Noot voor de redactie:

Nadere informatie bij: Communicatie gemeente Berkelland, T: 0545-250 587.

Commissie Bestuur en Ruimte

Dossiernummer 1542
Vertrouwelijk Nee
Vergaderdatum 31 oktober 2018
Agendapunt 11
Omschrijving Voorstel bespreekstuk / Kader Woonzorg Initiatieven 2018

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Bestuur en Ruimte	31 oktober 2018

Zaaknummer : 226228

Raadsvergadering : 13 november 2018

Onderwerp : Kader Woonzorg Initiatieven Berkelland

Collegevergadering : 2 oktober 2018

Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos

Steller : M. Huizing

tel: : 06-18014975

Te nemen besluit:

het Kader Woonzorg Initiatieven Berkelland vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

U heeft het college in motie (M18-08) verzocht om met een voorstel te komen waarin experimenteerruimte wordt gecreëerd voor woonzorg experimenten. Hierin dient ook een kader opgenomen te worden waaraan projecten worden getoetst om in aanmerking te komen voor experimenteerruimte en een overzicht van de huidige projecten die in aanvraag zijn.

In het bijgevoegde kader worden de stappen beschreven aan de hand waarvan we woonzorg initiatieven beoordelen.

Als we vaststellen dat er aantoonbare behoefte is aan nieuw(bouw) woonaanbod dan zullen vervolgens voor de invulling van een woonzorg locatie de stappen van het 'wendbaar woonbeleid' doorlopen worden.

Argumentatie:

1.1. We willen beter inzicht in de specifieke lokale vraag naar woon-zorg voorzieningen.

Dat doen we niet met (nieuw) onderzoek, maar door de dialoog aan te gaan met initiatiefnemers/zorgvragers en andere betrokkenen. Met deze vraaggerichte benadering brengen we de specifieke lokale vraag in beeld. Dat helpt om te komen tot maatwerk en vervolgstappen die kunnen bijdragen aan de invulling van een concrete lokale behoefte.

1.2. We werken vraaggericht

We kiezen niet voor een aantal vaststaande beoordelingscriteria maar voor een vernieuwende procesbenadering (dialoog). Met dit kader bepaalt uw raad hoe deze processtappen eruit zien.

Aan de hand van de stappen wordt een advies opgesteld of er sprake is van een concrete lokale behoefte waarvoor nieuw woonzorg aanbod gewenst is. Het college beoordeelt op basis van dit advies welke woon-zorg initiatieven we ruimte willen geven en welke nieuwe woonvormen daaraan kunnen bijdragen.

1.3. We geven ruimte aan toekomstbestendige liefst innovatieve initiatieven die een aanvulling vormen op het bestaande aanbod

Daarbij starten we vanuit de specifieke behoefte van de initiatiefnemers/zorgvragers. Aan de hand van de specifieke behoefte wordt vervolgens bekeken of vanuit het bestaande aanbod binnen redelijke termijn in deze behoefte kan worden voorzien én welke maatschappelijke meerwaarde het initiatief oplevert.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 besprekstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

0 aangenomen

0 verworpen

0

1.4. *We bouwen de methodiek op aan de hand van een intensieve dialoog met een aantal nu bekende initiatieven/zorgvragers.*

Om de nieuwe procesbenadering goed vorm te geven starten we met een verkennende aanpak. Dit doen we vanuit een open dialoog met 9 bestaande initiatieven / bekende zorgvragers en andere belanghebbenden. Voor die invulling maken we in de startfase gebruik van de expertise van Zorgbelang die werkt vanuit de behoefte van initiatiefnemers/ zorgvragers. De ervaring die we daarbij opdoen helpt ons om de in het kader opgenomen procesbeschrijving/methodiek verder in te vullen. Ook helpt het ons om een gedetailleerder inzicht te krijgen in de lokale behoefte.

1.5. *De aanpak stimuleert de zorgsector om te komen tot een vraag-gerichte benadering.*

Door in te gaan op de concrete lokale initiatieven/zorgvragers helpt het alle woonzorg-partijen in het veld beter zicht te krijgen op de specifieke lokale vraag en prikkelt het aanbieders tot innovatie om in te spelen op de lokale vraag.

Kanttekeningen en risico's

1.1. *Meer dan de helft van de initiatieven is gericht op gehandicaptenzorg en een groot deel van de overige gaat over zwaardere ouderenzorg (dementie/ PG).*

In uw motie vraagt u nadrukkelijk ook aandacht voor ouderen met 'lichtere' zorgbehoefte om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen. Op dit moment is er maar één concreet initiatief gericht op deze groep. Daarom nemen we een pril initiatief voor woonvormen voor ouderen ook mee in de verkennende aanpak met Zorgbelang.

1.2. *Een lijst met initiatieven is beschikbaar maar gezien de privacy gevoeligheid wordt deze niet openbaar gemaakt.*

Veel van de initiatieven bevinden zich nog in de verkennende fase en zijn daarmee nog niet vertaald in een formele aanvraag. De lijst met de bij ons bekende initiatieven is voor u vertrouwelijk bij de griffie in te zien.

Financiën

De uitvoering van het kader gebeurt binnen de uren en het werkbudget van de organisatie. Om een goede dialoog te kunnen voeren met de initiatiefnemers en de zorgvraag goed in beeld te krijgen wordt de dialoog in de startfase door Zorgbelang begeleid. Zorgbelang is een organisatie die in haar werk de behoeften en wensen van cliënten en burgers centraal stelt (<https://www.zorgbelang-nederland.nl>).

De inzet van Zorgbelang wordt gefinancierd door de Provincie Gelderland vanuit haar programma 'Wonen en Zorg' waarin zij de ontwikkeling van nieuwe instrumenten ondersteunt en deze insteek van de gemeente Berkelland als vernieuwend ziet

Communicatie

De portefeuillehouder zal het voorstel toelichten tijdens een persgesprek. Initiatiefnemers/zorgvragers zijn/worden individueel benaderd voor een afspraak. Op 21 november wordt een brede dialoogsessie wonen en zorg georganiseerd.

Initiatief, participatie en rol gemeente

- Voor de uitvoering van het kader wordt het proces gestart vanuit lokale bewoners.
- In november organiseren we een brede dialoog helpt in beeld brengen wat er speelt voor de verschillende belanghebbenden als het gaat om voorzieningen in wonen en zorg en met welke stappen deze gerealiseerd kunnen worden. Genodigden: onder andere: welzijnsraad, gehandicaptenplatform, seniorenraad, PCOB's, KBO's, cliëntenraden, woonzorg aanbieders, bewoners en raadsleden.

Planning en evaluatie

4 Oktober	Informatiebijeenkomst Raad: toelichting op aanpak/werkwijze
13 November	Kader Woonzorg Initiatieven Berkelland in de raad
21 November	Brede dialoog (raadsleden ook uitgenodigd)
Februari 2019	Op basis van de opgedane ervaring stelt het college de procesbeschrijving/methodiek op voor uitvoering van het Kader Woonzorg Initiatieven Berkelland
Maart 2019	Raad informeren over uitvoering van het Kader (met indien wenselijk een voorstel voor aanpassing van het kader)

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 13 november 2018

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 oktober 2018;

b e s l u i t :

het “Kader Woonzorg Initiatieven Berkelland” vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
13 november 2018

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Kader Woonzorg Initiatieven Berkelland

Ontwikkelperspectief Wonen en Zorg

Eind 2017 heeft de gemeente samen met de zorgpartijen in Berkelland het Ontwikkelperspectief Wonen en Zorg opgesteld. Daarin is per kern aangegeven wat de belangrijkste agendapunten zijn om voldoende en kwalitatief passend woonzorg woningen te behouden.

Conclusie is dat er de komende 5 jaar getalsmatig voldoende woonzorg woningen zijn (of die geschikt te maken zijn) voor de berekende vraag. Wel is er nog een kwalitatieve mismatch tussen het type woonzorg aanbod en de vraag. Op basis van deze analyse zijn afspraken gemaakt (gepresenteerd in de raad op 16 januari 2018) over bijvoorbeeld de sloop/nieuwbouw van De Bundeling, de transformatie van De Meergaarden en een toekomstvisie op De Hassinkhof in Beltrum.

De huidige analyse is gemaakt op basis van cijfers over vraag en aanbod. We willen nu een vervolgstap maken naar een meer vraaggerichte aanpak waarin we werken vanuit specifieke woonzorg en ruimte bieden voor het maatwerk die daarvoor nodig is.

In de startfase worden de nu bij ons bekende initiatiefnemers en zorgvragers ondersteund vanuit Zorgbelang.

Dat helpt om hen het initiatief en de invulling concreter te maken en in de dialoog met de professionals en bestaande aanbieders een goede uitgangspositie te geven. Na de startfase die loopt tot begin 2019 vervalt in principe deze ondersteuning vanuit Zorgbelang. Bij de definitieve invulling van de procesbeschrijving/werkwijze zullen we in overweging nemen om voor specifieke doelgroepen deze ondersteuning voort te zetten.

De aanpak vraagt om een goed evenwicht tussen nieuwe initiatieven en het bestaande aanbod.

We zien een spanningsveld tussen het voorkomen van overaanbod met het risico op leegstand en voldoende aanbod en keuzevrijheid voor inwoners met een prikkel om te vernieuwen. We willen kwalitatief goed woon-zorg aanbod in combinatie met welzijnsvoorzieningen voor bewoners in de grote kernen in de lucht houden. Om dat te kunnen exploiteren is een clustering en enig schaalniveau van zorgvragers nodig. Anderzijds willen we ook ruimte bieden voor het inspelen op nieuwe lokale initiatieven. Dit vraagt om een goede gedegen afweging.

Naast de nieuwe aanbieders krijgen de deelnemers aan de Regietafel Wonen en Zorg een rol in de advisering.

In de Regietafel zitten de huidige aanbieders die zorgen voor woonzorg-aanbod in alle grotere kernen én met kennis van het beschikbare aanbod en een breed zicht op de trends in de ontwikkeling van de lokale vraag.

Wendbaar woonbeleid

Omdat deze aanpak kan leiden tot extra woningbouw is deze aanpak voor woonzorg experimenten onderdeel van de aanpak “wendbaar woonbeleid”. De belangrijkste voorwaarden daarbij zijn:

1. Het gaat om een aantoonbare behoefte die niet met bestaand aanbod binnen redelijke termijn kan worden vervuld.
2. De woningvraag is leidend; niet de aanbieder van een pand of locatie.
3. Extra woningbouw zorgt op termijn voor een extra sloopopgave elders. Daarom is per extra woning een bijdrage in transformatiefonds nodig.

Kader Woonzorg Initiatieven Berkelland

26 september 2018

zaaknummer 226228

1. Aanleiding

Op basis van cijfermatige analyse (Ontwikkelperspectief wonen en zorg Berkelland) hebben we in 2017 op hoofdlijnen vraag en aanbod van specifieke zorgwoningen in beeld gebracht. Voor de ouderenzorg, de gehandicaptenzorg en de geestelijke gezondheidszorg. Daarbij hebben we de conclusie getrokken dat er getalsmatig de komende 5 jaar voldoende aanbod van woonzorg woningen is (of die geschikt te maken zijn) voor de berekende vraag naar zorgwoningen. Wel is er nog een kwalitatieve mismatch in de aanbod van het type woonzorgwoningen. Een van de oplossingen ligt in het realiseren van flexibeler woningaanbod waarmee goed ingespeeld kan worden op de (veranderende) zorgvraag. Dat heeft geleid tot onder andere sloop/nieuwbouw en transformatie van een aantal complexen. Daarnaast is meer samenwerking tussen zorgaanbieders van belang. Voor zowel de kwaliteit van de zorg (integrale benadering) als om de kleine zorgvoorzieningen in de lucht te kunnen houden.

We willen met dit kader een vervolgstap maken naar een meer vraaggerichte aanpak. Het startpunt is de specifieke woonzorgvraag van bewoners. Door die vraag met de betrokken zorgvragers concreet in beeld te brengen kunnen we meedenken welk maatwerk voor hen nodig is als het gaat om het zorg- en welzijnsaanbod in relatie tot hun woonwensen. Ook vergelijken we deze behoefte met het woonzorg aanbod dat er nu al is. Op basis van deze stappen kunnen we beoordelen of er inderdaad behoefte is aan nieuw woonzorg aanbod.

Omdat deze aanpak kan leiden tot de conclusie dat er extra woningbouw nodig is, is deze aanpak opgenomen als onderdeel van de aanpak “wendbaar woonbeleid”.

2. Doel en uitgangspunten van de experimenteerruimte wonen en zorg

- We richten ons op de specifieke woningbehoefte die voortkomt uit een zorgvraag (zoals geclusterde woningen, nabijheid van zorgverleners en welzijnsvoorzieningen, goed toegankelijke woningen met eventueel speciale voorzieningen).
- We willen ons inzicht in de specifieke lokale woon-zorg behoefte vergroten.
- We willen het inzicht in het speelveld van vraag en aanbod voor ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met GGZ-problematiek vergroten.
- We willen in beeld hebben of het bestaande aanbod daarop voldoende aansluit: vraagt dat om een aanpassing of is een nieuwe voorziening gewenst?
- We werken vanuit een open dialoog en starten bij de lokale initiatiefnemers, zorgvragers en betrokkenen.
- De te doorlopen dialoog aan de hand van dit Kader Woonzorg Initiatieven leidt tot een advies op basis waarvan het college kan beoordelen welke nieuwe woon-zorg initiatieven we ruimte moeten geven en welke nieuwe woonvormen daaraan kunnen bijdragen.
- Door in te gaan op de concrete lokale vragen helpt dit alle woonzorg-partijen in het veld beter zicht te krijgen op de specifieke lokale vraag en prikkelt het aanbieders om in te spelen op de lokale vraag.

3. Aanpak

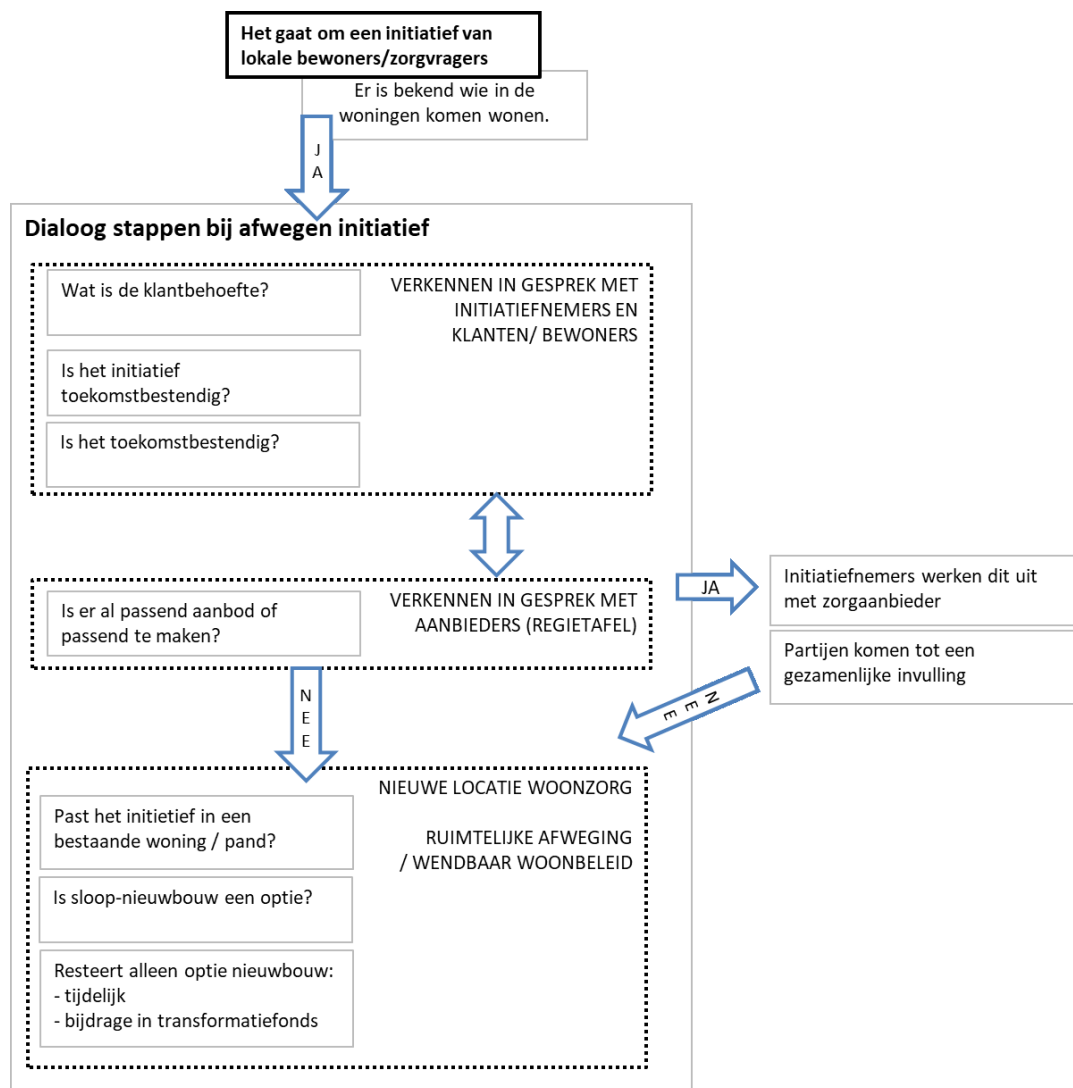
Om de lokale vraagontwikkelingen goed in beeld te krijgen, gaan we een (blijvende) dialoog opzetten met (nieuwe) lokale vragers. Ook de bestaande aanbieders (deelnemers van de Regietafel) worden daarin betrokken.

Daarmee kiezen we voor een “ja, mits” houding. Door in gesprek te gaan, kunnen we nieuwe initiatieven op hun waarde schatten. Dat helpt ons om ruimte te geven aan die initiatieven die goed aansluiten op de lokale vraag en zorgen voor de gewenste innovatie. Door ook het huidige aanbod en de verwachte vraagontwikkeling in beeld te brengen kunnen we tegelijkertijd beoordelen of er risico's zijn van overaanbod. Daarmee kunnen we tot een afgewogen oordeel komen.

Hoe verkennen we de mogelijkheden voor een nieuw initiatief?

Als een initiatiefnemer zich meldt gaan we in een aantal stappen bepalen hoe invulling gegeven kan worden aan die behoefte.

- Belangrijk uitgangspunt is dat we in gesprek gaan met een initiatiefnemer als er een concrete zorgvraag van lokale bewoners is en we weten wie de mensen achter zorgvraag zijn. Het kan gaan om 1) initiatiefnemers die op zoek zijn naar een nieuwe woonvorm óf om 2) vragersgroepen of ervaringsdeskundigen die aanlopen tegen een knelpunt. Bij die eerste groep is de behoefte leidend, de zorgvraag van onze inwoners en nooit de wens om een vastgoed-locatie te ontwikkelen. Bij de tweede groep gaat het niet om individuele vraag of knelpunt, maar één die door meerdere personen wordt ervaren.
- Het gesprek start met het in beeld brengen van de klantbehoefte: Welke wensen en behoeften heeft u op het vlak van wonen en zorg? Hoe wilt u uw leven leiden? Wat is daarin voor u belangrijk? En wat is de rol van uw netwerk hierin?
- In de tweede stap wordt verkend in hoeverre met bestaande zorgwoningen, of met aanpassingen binnen het bestaand zorgaanbod voorzien kan worden in deze vraag. Hoe zou passend aanbod op uw wensen en behoeften eruit kunnen zien? Welke criteria hanteert u bij het kiezen? Wat is daarin meer en minder belangrijk voor u als zorgvrager, mantelzorgers, netwerk? Waar vindt u dit aanbod? Bij bestaande voorzieningen, nieuwe bestaande of te ontwikkelen initiatieven of heeft u andere ideeën voor een passende oplossing?
- Draagt het bij aan innovatie?: Op het vlak van welzijn, participatie in de samenleving en de slimme clustering van woonzorg. Wat is de meerwaarde van het idee ten opzichte van bestaande initiatieven?
- Draagt het bij aan innovatie binnen het sociaal domein en is er sprake van een efficiënte(re) inzet van middelen binnen het sociaal domein?
- Daarna wordt getoetst of een initiatief toekomstbestendig is. Wat maakt het idee/initiatief levensvatbaar? Wat zijn de sterke en zwakke punten van het idee en de locatie waar initiatiefnemers dit idee willen realiseren? Hoe duurzaam en toekomstbestendig is het initiatief?
- Als geconcludeerd wordt dat nieuw aanbod wenselijk is worden bij de beoordeling van een locatie de stappen uit het wendbaar woonbeleid doorlopen. De voorkeur heeft de (her-)invulling van bestaande woonruimten, daarmee bereiken we dat de bestaande woningvoorraad wordt getransformeerd en daarmee aansluit op de nieuwe behoefte.



Figuur 1 Stroomschema voor dialoog over de invulling van nieuwe woon-zorg initiatieven

4. Afwegingen om nieuwe initiatieven te beoordelen

Onderdeel van de afweging is of het initiatief bijdraagt aan de versterking van het zorgaanbod in Berkelland nu én op langere termijn. Die afweging verschilt per type zorg en type woonvorm. Op basis van het Ontwikkelperspectief Wonen en Zorg bekijken we initiatieven vanuit het volgende perspectief:

Ouderenzorg

Vraagontwikkeling

In de ouderenzorg is het huidige aantal zorgwoningen (optelsom van intramuraal wonen en meer zelfstandige woonzorg) groter dan de berekende vraag. Dit komt door de omslag naar langer zelfstandig thuis wonen in de afgelopen jaren. Per kern is de komende jaren voldoende zorgvastgoed om de groeiende vraag op te vangen. Dat is mogelijk door flexibiliteit die het bestaande, nieuwere vastgoed biedt (Borculo en Neede) of door de transformatie (sloopnieuwbouw) van ouderen complexen (concrete plannen in Ruurlo en voor Eibergen en Beltrum wordt een ontwikkelperspectief gemaakt). Over 5 tot 10 jaar kunnen in een aantal kernen tekorten ontstaan door de verdergaande vergrijzing.

Inzet in de intramurale zorg

We willen het intramuraal zorg aanbod voor ouderen met een zwaardere zorgvraag in alle grote kernen behouden. Om de daarvoor vereiste 24-uurs zorg met het welzijnsaanbod te kunnen leveren is enige schaalgrootte nodig. Te veel versnippering in het aanbod is daarom ongewenst. We zijn de komende vijf jaar behoedzaam met het geven van nieuwe ruimte in dit segment. Afhankelijk van de groei van de vraag is er de komende jaren stapsgewijs ruimte voor meer aanbod. Bovendien moeten bij het vergroten van het aantal woonzorg plekken rekening gehouden worden met de piek in de zorgvraag rond 2040 en de afbouw daarna.

Inzet op beschut wonen (tussenvormen)

Een steeds grotere groep ouderen zal thuis oud worden. Een deel van die ouderen heeft behoefte aan een zelfstandige woonvorm met zorg binnen handbereik: verzorgingshuis nieuwe stijl. Dat kan in de voormalige verzorgingshuizen, maar ook op allerlei plekken daarbuiten. Bijvoorbeeld door als ouderen in een wooncomplex of buurt afspraken te maken over structurelere zorg en ondersteuning.

Naast de groep die is aangewezen op de sociale huisvesting kent de nieuwe generatie ouderen een grotere groep met een (goed) pensioen en vermogen. Dat betekent dat er een groep ouderen komt die andere eisen stelt en meer kan betalen voor huisvesting. Van oudsher is ons aanbod in de ouderenhuisvesting sterk gericht geweest op wonen in de sociale huur. Daarin kan meer variatie ontstaan (voorbeeld: de vrije sector huur appartementen bij het Andriessenhuis in Borculo).

Voor initiatieven gericht op beschut wonen willen we ruimte bieden. Een steeds grotere groep ouderen zal, ook als ze beperkingen hebben, zelfstandig langer thuis blijven wonen. Omdat dit om aantallen gaat die ver boven de aantallen van ons woningbouwprogramma liggen moet dit bij voorkeur gebeuren door de bestaande woningvoorraad te transformeren.

Gehandicaptenzorg

Vraagontwikkeling

De woonvraag in de gehandicaptenzorg zal niet groeien. Het huidige aanbod is geconcentreerd in Neede waar ook relatief veel voorzieningen voor deze groep zijn. Op gemeentelijk niveau ligt de berekende vraag iets hoger dan het huidige aanbod. Die kan benut worden om vraag en aanbod over de kernen wat beter in evenwicht te brengen.

De kleinschalige opzet van veel woonlocaties is een agendapunt. Door de beperkte schaalgrootte is het lastig om zorgaanbod van voldoende kwaliteit te leveren. Oplossingen worden gezocht in samenwerking tussen zorgaanbieders en verdere clustering van woonzorg.

Inzet op lokale inbedding

Innovaties: Door de vergrijzing onder de doelgroep gehandicapten is het wenselijk om combinaties te maken met ouderenzorg.

Het lokale netwerk is belangrijk. Dat kan door jongvolwassenen / kinderen de mogelijkheid te geven om in hun eigen kern / omgeving kunnen blijven wonen.

Geestelijke gezondheidszorg.

Vraagontwikkeling

Binnen de Geestelijke gezondheidszorg is een transitie gaande. De uitstroom vanuit de RIBW 's/GGZ (intramuraal wonen) naar (beschermd) zelfstandig wonen wordt gestimuleerd. De landelijke opgave gaat uit van een 30% reductie van het aantal intramurale plekken. De rol van de centrumgemeenten Doetinchem komt in 2022 te vervallen. Een vertaling naar een nieuwe rolverdeling in de opvangtaken tussen Doetinchem en de andere gemeenten in de regio is nog in de maak.

Inzet op nieuwe tussenvormen

De uitstroom vindt al plaats. Dat is meestal naar (betaalbare) zelfstandige woningen, maar er is een (beperkt) deel van de cliënten dat terug moet kunnen vallen op ongeplande ondersteuning. Dan is een geclusterde woonvorm nodig waarin men zelfstandig woont. Het aanbod van nieuwe woonvorm die daarin voorzien willen we ruimte geven.

Flexibiliteit als uitgangspunt

Vraagontwikkeling

Een belangrijke conclusie uit het Ontwikkelperspectief Wonen en Zorg is dat het cruciaal is dat nieuwe (zorg-)woningen flexibel en aanpasbaar zijn. Dat biedt de flexibiliteit om in te spelen op de (snelle) veranderingen in de zorgvraag en de inzetbaarheid voor verschillende type zorgvragers. Maar daarnaast ook om als woningen voor 'reguliere woonvragers' aan te bieden als de zorgvraag wegvalt. Vanaf circa 2040 is de vergrijzing in Berkelland over haar hoogtepunt en valt een deel van de zorgvraag van ouderen weg.

Inzet op flexibel aanpasbaar toekomstgericht woningaanbod

We willen voorkomen dat heel specifiek zorgvastgoed wordt gerealiseerd dat niet makkelijk geschikt te maken is voor andere doelgroepen of reguliere bewoning. Als er al onzelfstandige woonvormen met gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd, dienen die eenvoudig omgebouwd te kunnen worden naar zelfstandige woningen. Ook de locatie speelt daarbij een rol, specifieke locaties voor doelgroepen (zoals de Leo Stichting en in Rekken) zijn niet flexibel gebleken.

5. Kader als hulpmiddel voor een ruimtelijke afweging

De rol van de gemeente in vraag en aanbod van zorg en zorgwoningen is heel beperkt omdat er in principe sprake is van een vrije marktwerking. Pas als er een omgevingsvergunning nodig is of een bestemmingsplanwijziging heeft de gemeente een nadrukkelijke rol. Omdat de woningvraag in de komende jaren gaat afnemen wil de gemeente nieuwe initiatieven zorgvuldig afwegen om te voorkomen dat er overaanbod ontstaat dat zal leiden tot leegstand op andere plekken.

Ondersteunen van de transformatie van de bestaande woningvoorraad

Prioriteit ligt in de transformatie van de bestaande woningvoorraad (anders bestemmen, verbouwen, sloop/nieuwbouw). Om dat proces te stimuleren zullen we met ons ruimtelijke juridische instrumenten daaraan medewerking verlenen en daarnaast mee helpen om financiële hobbels te nemen. Voor de aanpassing van bestaande woningen zijn daarvoor de Blijverslening beschikbaar en in bijzondere situaties kan gedacht worden aan een bijdrage vanuit het gemeentelijke Herstructureringsreserve.

Regietafel Wonen en Zorg

De huidige woon-zorgaanbieders (leden van de Regietafel) consulteren we over onze aanpak en vragen hen om inhoudelijk advies.

Het college beslist uiteindelijk op basis van deze adviezen eigenstandig over initiatieven. Daarvoor wordt uit de dialoog de inhoudelijke input gehaald om een goed afgewonnen en zo breed mogelijk gedragen keuze te maken bij haar (ruimtelijke) besluitvorming.

Commissie Bestuur en Ruimte

Dossiernummer 1551
Vertrouwelijk Nee
Vergaderdatum 31 oktober 2018
Agendapunt 12
Omschrijving Voorstel bespreekstuk / Plan van aanpak 'doorvertaling structuurvisies Wonen voor Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo naar bestemmingsplannen'

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Bestuur en Ruimte	31 oktober 2018

Zaaknummer : Borculo 196590, Eibergen
151809, Neede 196589, Ruurlo
196588

Raadsvergadering : 13 november 2018

Onderwerp : Plan van aanpak 'doorvertaling Structuurvisies Wonen voor Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo naar bestemmingsplannen'

Collegevergadering : 2 oktober 2018

Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos

Steller : I. Rensink

tel: : 0545-250 519

Te nemen besluit:

1. Het Plan van aanpak voor de doorvertaling van de Structuurvisies Wonen voor Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo naar bestemmingsplannen vaststellen.
2. Het college van burgemeester en wethouders opdragen om de planologische maatregelen zoals genoemd in het Plan van aanpak voor te bereiden en door te voeren.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op 9 februari 2016 heeft uw raad de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 vastgesteld.

Op 24 februari 2016 is deze structuurvisie in werking getreden.

Op 17 oktober 2017 heeft uw raad de Structuurvisies Wonen 2017 – 2025 voor Neede, Borculo en Ruurlo vastgesteld. Op 1 november 2017 zijn deze in werking getreden.

Om ruimte te creëren voor nieuwe plannen die goed aansluiten bij de actuele en toekomstige behoefte, én bijdragen aan de gewenste transformatie van de bestaande woningvoorraad, wil de gemeente Berkelland de verouderde plannen die ook na een jaar van voorzienbaarheid niet voorzien in de behoefte, weg bestemmen. Dit is geheel in lijn met de structuurvisies.

Dit is ook de essentie van het plan van aanpak 'Ruimte voor Kwaliteit, onderweg naar wendbaar woonbeleid' zoals dat in januari 2018 door de raad is vastgesteld. Na vaststelling van het Plan van aanpak 'doorvertaling Structuurvisies Wonen' door de gemeenteraad worden op basis hiervan bestemmingsplannen opgesteld. Alvorens een (voor)ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, wordt deze aan het college voorgelegd met het voorstel om deze voor inspraak ter inzage te leggen.

Argumentatie:

1. Met de vaststelling van de Structuurvisies is beoogd om de verouderde woningbouwplannen die niet meer aansluiten bij de behoefte op termijn te kunnen schrappen, zonder het risico op planschade. Door het Plan van aanpak vast te stellen, wordt vastgelegd voor welke locaties uit de structuurvisies er op welk moment een doorvertaling naar een bestemmingsplan wenselijk/noodzakelijk is.
2. Tot een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht of een voorbereidingsbesluit is genomen, kunnen particuliere ontwikkelaars binnen de huidige planologische ruimte nog gebruik maken van hun rechten. De doorvertaling van de structuurvisies naar bestemmingsplannen is noodzakelijk om deze rechten daadwerkelijk te laten vervallen.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 besprekstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

0 aangenomen

0 verworpen

0

Kanttekeningen en risico's

De Structuurvisies Wonen voor de vier grote kernen vormen het kader voor het aanpassen van bestemmingsplannen. Doordat belanghebbenden minimaal een jaar de tijd krijgen om alsnog hun bouwplannen te realiseren, is het risico op succesvolle claims op publiekrechtelijke planschade beperkt.

De Structuurvisies en het voorliggende Plan van aanpak binden de betrokken partijen niet rechtstreeks. Pas na het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan waarin bouw mogelijkheden zijn geschrapt of het nemen van een voorbereidingsbesluit, ontstaan rechtsgevolgen. Tot dat moment kunnen belanghebbenden van bestaande rechten gebruik maken. Daarom de kanttekening dat het beoogde resultaat van de ingreep in woningbouwplannen niet op voorhand vaststaat.

Met het terugdringen van het overschot aan capaciteit in bestaande bestemmingsplannen geven we invulling aan onze verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening. Met enkele partijen heeft de gemeente echter ook contractuele afspraken gemaakt over de woningbouwontwikkeling. De inhoud van de overeenkomst en de relevante feiten en omstandigheden bepalen dan in hoeverre een risico op schadeclaims bestaat.

Voor sommige locaties geldt nu al de bestemming 'Groen', met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'. Het college is niet verplicht van die bevoegdheid gebruik te maken. Het schrappen van die bevoegdheid is daarom niet direct noodzakelijk om ongewenste nieuwbouw op die locaties te voorkomen. Dat geldt ook voor het weg bestemmen van bestaande plancapaciteit op gronden die de gemeente zelf in eigendom heeft. In het Plan van aanpak volgen we de lijn die in de structuurvisies is uitgezet.

Financiën

Doelstelling van de structuurvisies is het creëren van voorzienbaarheid om daarmee planschade te voorkomen. De vaststelling van een structuurvisie leidt niet als zodanig tot uitgaven van onze gemeente. Dat geldt ook voor het vaststellen van het voorliggende Plan van aanpak. Er is geen direct financieel effect voor onze begroting.

Voor de effecten van het derven van opbrengsten in gemeentelijke grondexploitaties is in 2011 een voorziening van € 5 miljoen gevormd. Afgelopen jaren is hiervan al ruim € 3 miljoen benut om enkele bouwplannen af te waarderen. Via de jaarrekeningen is de gemeenteraad daarover geïnformeerd.

De partijen die van doen krijgen met de mogelijke gevolgen van de structuurvisie dragen in beginsel zelf de gevolgen van die ingreep. Partijen hebben na het vaststellen van de structuurvisies nog minimaal een jaar tijd gehad om maatregelen te nemen. Het financiële effect voor hen is mede afhankelijk van de mate waarin zij er in zijn geslaagd om nog woningbouwplannen te realiseren. In dit Plan van aanpak leggen we vast voor welke locaties en op welk moment een bestemmingsplan wordt opgesteld. Pas op het moment dat een ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht vervalt het recht om alsnog een woning te realiseren en wordt het eventuele financiële effect voor de initiatiefnemer duidelijk.

In een aantal situaties heeft de gemeente ook contractuele afspraken met een ontwikkelaar. De inhoud van de overeenkomst bepaalt dan in hoeverre de gemeente aangesproken kan worden op eventuele schade die rechtstreeks het gevolg zou zijn van het schrappen van plancapaciteit. In dat verband verwijzen we in het bijzonder naar het plan Leusinkbrink in Ruurlo.

Naar aanleiding van de structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 heeft ontwikkelaar Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV een civiele procedure aangespannen. De zitting bij de rechtbank was op 10 juli 2018. Naar aanleiding daarvan hebben partijen geprobeerd in minnelijk overleg overeenstemming te bereiken. Dat is niet gelukt. De rechtbank zal op 17 oktober 2018 vonnis wijzen. Gelet op de omvang van de beoogde woningbouwplannen, de juridische complexiteit en het financiële belang voor zowel de ontwikkelaar als de gemeente vergen de te zetten vervolgstappen extra aandacht. Vanzelfsprekend blijven wij de raad informeren over dit dossier en de mogelijke financiële gevolgen ervan.

Communicatie

Net als bij de procedure rondom de vaststelling van de vier structuurvisies is communicatie met de belanghebbenden belangrijk. Daarom is het Plan van aanpak na besluitvorming in het college aan de belanghebbenden toegestuurd. Wij hebben hen daarin gewezen op de mogelijkheid tot inspreken bij de behandeling van het Plan van aanpak in de commissie- of raadsvergadering.

Voor een aantal locaties gaan we ter voorbereiding op het op te stellen (voor)ontwerp bestemmingsplan in gesprek met betreffende belanghebbende en/of omwonenden over de gewenste alternatieve inrichting van de locatie en de daarbij passende bestemming. Belanghebbenden hebben tijdens de planologische procedure vanzelfsprekend ook de mogelijkheid om hun reacties kenbaar te maken of zienswijzen in te dienen.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Mede gelet op de demografische ontwikkelingen is het noodzakelijk de grote overcapaciteit aan woningbouwplannen terug te dringen. De structuurvisies vormen daarvoor de basis.

Planning en evaluatie

Na het vaststellen van dit Plan van aanpak worden voor een aantal locaties bestemmingsplannen opgesteld. In het Plan van aanpak is aangegeven voor welke locaties doorvertaling naar een bestemmingsplan noodzakelijk is en wanneer naar verwachting een (voor)ontwerp bestemmingsplan in procedure gaat.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 13 november 2018

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 oktober 2018;

b e s l u i t :

1. het Plan van aanpak voor de doorvertaling van de Structuurvisies Wonen voor Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo naar bestemmingsplannen vast te stellen.
2. het college van burgemeester en wethouders op te dragen om de planologische maatregelen zoals genoemd in het Plan van aanpak voor te bereiden en door te voeren.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
13 november 2018

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Plan van aanpak 'doorvertaling Structuurvisies Wonen voor Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo naar bestemmingsplannen'

Plan van aanpak en afwegingen per locatie

In het Plan van aanpak wordt een voorstel gedaan voor de doorvertaling van de structuurvisies naar bestemmingsplannen. Voor alle locaties die zijn opgenomen in de 4 structuurvisies is de actuele stand van zaken beschreven en is aangegeven of een planologische maatregel nodig is om bestaande rechten weg te bestemmen. Vervolgens is voor de locaties waar een planologische maatregel nodig is, op basis van een afwegingskader een voorstel gedaan voor de doorvertaling naar bestemmingsplannen.

Voor een inhoudelijke toelichting verwijzen we naar het bijgevoegde Plan van aanpak en de afwegingen die per kern en per locaties zijn gemaakt. De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit voorstel:

- Plan van aanpak 'doorvertaling Structuurvisies Wonen voor Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo'
- Daarbij vier bijlagen met afwegingen per kern per locatie:
 - Borculo
 - Eibergen
 - Neede
 - Ruurlo

Ruimtelijke procedure

Het vaststellen van het Plan van aanpak is de eerste stap richting doorvertaling van de structuurvisies naar bestemmingsplannen. Na het vaststellen van het Plan van aanpak door uw raad kan een particuliere ontwikkelaar nog steeds gebruik maken van zijn/haar rechten op basis van de geldende bestemming. Deze rechten vervallen pas op het moment dat een ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht of dat een voorbereidingsbesluit is genomen.

Te zijner tijd worden de (voor)ontwerp bestemmingsplannen die naar aanleiding van het Plan van aanpak worden opgesteld, aan het college voorgelegd met het voorstel om deze voor inspraak ter inzage te leggen. Uw raad wordt daarover op de gebruikelijke wijze geïnformeerd. Belanghebbenden hebben tijdens de planologische procedure vanzelfsprekend de mogelijkheid om hun reacties kenbaar te maken of zienswijzen in te dienen.

Publiekrechtelijke planschade beperken door 'voorzienbaarheid te creëren'

Via het vaststellen van de structuurvisies hebben we 'voorzienbaarheid gecreëerd'. Door het vroegtijdig aankondigen van het voornemen om de bestaande woningbouwmogelijkheden in het bestemmingsplan te verminderen, hebben belanghebbende eigenaren nog enige tijd gekregen om hun plannen te verwezenlijken. Zij hebben maatregelen kunnen treffen om de eventuele nadelige gevolgen te beperken. Het risico op publiekrechtelijke planschade voor de gemeente is daarmee ook beperkt.

Dit laat onverlet dat belanghebbenden in het verleden mogelijk een overeenkomst met de gemeente hebben gesloten over de beoogde ontwikkeling. Binnen de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening geven we optimaal invulling aan de gemaakte afspraken met partijen. Ondanks het zorgvuldig gelopen traject, waarbij naast de ruimtelijke procedure via de structuurvisies ook diverse overleggen met ontwikkelaars zijn gevoerd, zijn juridische procedures en mogelijke schadeclaims niet op voorhand uit te sluiten.

Zoals u bekend is, is met ontwikkelaar Ter Steege overeenstemming bereikt over een verantwoorde afronding van het plan Op de Bleek in Eibergen. Het bestemmingsplan heeft de raad in juni 2018 vastgesteld. Opgemerkt wordt dat hiertegen twee beroepen zijn ingesteld. Met de buurt werken we in diverse sessies samen met de ontwikkelaar aan de definitieve inrichting van de woonwijk.

Met Exploitiemaatschappij Leusinkbrink BV is nog geen overeenstemming bereikt. Mede op basis van het vonnis in de lopende civiele procedure (verwacht op 17 oktober 2018) zullen we in nauw overleg met onze advocaat bepalen welke vervolgstappen nodig zijn.

Actualiseringsplicht bestemmingsplannen afgeschaft

Op 1 juli 2018 is de wettelijke plicht tot het actualiseren van bestemmingsplannen na 10 jaar vervallen. Dit betekent dat de gemeente weer leges kan heffen voor bouwplannen die betrekking hebben op een bestemmingsplan waarvan de looptijd is verstreken, op voorwaarde dat het bestemmingsplan elektronisch raadpleegbaar is. Partijen waarmee de gemeente een overeenkomst gesloten heeft zouden in theorie kunnen aanvoeren dat de gemeente dus geen plicht meer heeft om het plan aan te passen, laat staan daaruit woningbouwmogelijkheden te schrappen. Zo eist Exploitiemaatschappij Leusinkbrink dat de gemeente onverkort vasthoudt aan de in 2001 gemaakte afspraken over woningbouw. Het afschaffen van de actualiseringsplicht betekent echter niet dat de gemeente geen verantwoordelijkheid meer draagt voor een goede ruimtelijke ordening. Daarbij past het dat zij via het instrument van het bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die voorzien in een aantoonbare behoefte, onder meer rekening houdend met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Wijzigingsbevoegdheid ook weg bestemmen

In enkele gevallen geldt voor de locatie momenteel een bestemming 'Groen' met daarbij een wijzigingsbevoegdheid voor het college om hier 'Wonen' mogelijk te maken. Strikt genomen hoeft deze bevoegdheid niet geschrapt te worden: het college heeft immers niet de plicht aan nieuwe bouwplannen mee te werken. In lijn met de structuurvisies stellen we in het Plan van aanpak voor om deze wijzigingsbevoegdheid wel te schrappen. Als in de toekomst toch behoefte ontstaat om op deze locaties woningen te bouwen, dan moet daarvoor een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen, met mogelijke planschadeclaims tot gevolg. Het risico daarop schatten we echter zeer laag in.

Geen uitzondering maken voor gemeentelijke grondexploitaties

Aanvullend op hetgeen hiervoor is vermeld over de 'wijzigingsbevoegdheid' geldt ook voor gronden die in het bezit zijn van de gemeente dat het weg bestemmen van de plancapaciteit niet strikt noodzakelijk is om het risico op publiekrechtelijke planschade te voorkomen. De gemeente kan – door te besluiten om de kavels niet te verkopen - al voorkomen dat extra woningen worden gebouwd. Toch stellen we via het Plan van aanpak en in lijn met de structuurvisies voor om hier dezelfde koers te blijven volgen als voor plannen van particuliere ontwikkelaars, om daarmee ruimte te creëren voor bouwplannen die wel in een behoefte voorzien.

BIJLAGE 1 BIJ PLAN VAN AANPAK

Toelichting afweging per locatie structuurvisie Eibergen

1. Huenderstraat 2 (locatie voormalig kantoor Betula)

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, bestemming Maatschappelijk</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Het perceel is in 2018 verkocht door de corporatie. De locatie is in beeld voor de huisvesting van een huisartsenpraktijk zonder woning. Deze ontwikkeling past binnen de lijn van de Structuurvisie voor deze locatie.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

2. Transformatieruimte centrumgebied Eibergen

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>In de structuurvisie Wonen Eibergen 2015 is ruimte opgenomen voor de transformatieopgave voor het centrumgebied. Daarbij kunnen volgens de visie 11 woningen worden toegevoegd.</i> <i>Hiervan is inmiddels 1 woning gerealiseerd in de vorm van het Tussenstaphuis. Dit betreft een tijdelijke situatie.</i> <i>De transformatieruimte is in beeld bij de taskforce die zich bezig houdt met de verdere ontwikkeling van het centrum.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee. Er is alleen een planologische maatregel nodig om de woningbouw waarvoor aantoonbaar behoefte bestaat mogelijk te maken.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

3. Hondevoort 5, 5a, 5b, 5c en 7 (locatie voormalig bowlingcentrum)

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Hondevoort 7 2012: bestemming Wonen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Met de structuurvisie is beoogd om op deze locatie 5 woningen te schrappen. Na de vaststelling van de structuurvisie heeft de ontwikkelaar alsnog van zijn bestaande rechten gebruik gemaakt en zijn alle 5 woningen gerealiseerd.</i> <i>Daarmee is het weg bestemmen van overcapaciteit niet meer aan de orde.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

4. Karel Doormanstraat, Thorbeckestraat en omgeving

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011, bestemming Wonen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Corporatie Pro Wonen heeft voor deze locatie een project tot sloop en nieuwbouw in voorbereiding. Dit project past binnen de kaders van de structuurvisie en is ook conform de in november 2017 vastgelegde Woningbouwafspraken voor de periode 2018-2024.</i> <i>Per saldo leidt het project tot een vermindering van het aantal woningen doordat er meer woningen worden gesloopt (24) dan teruggebouwd (12).</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

5. Meester Leppinkstraat

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Eibergen, Leppinkstraat 2013.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Sloop en nieuwbouw zijn hier inmiddels door corporatie ProWonen uitgevoerd. Dit afgeronde project past binnen de structuurvisie en de geldende prestatieafspraken.</i> <i>Per saldo zijn 2 woningen aan de voorraad onttrokken door de sloop van 30 woningen en het terug bouwen van 28 woningen.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

6. Bronbeekstraat 15/15a (garage Hartgerink)

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011, bestemming Bedrijf.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De geldende bestemming staat geen woningbouw toe. In de structuurvisie Wonen Eibergen 2016 is bepaald dat woningbouw op deze locatie ook niet langer wenselijk wordt geacht. Er is geen aanleiding om deze visie te wijzigen.</i> <i>Het garagebedrijf Hartgerink is niet meer actief op deze locatie. Het leegstaande bedrijfspand staat al enige tijd te koop. Er zijn geen plannen voor herontwikkeling van de locatie bekend.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

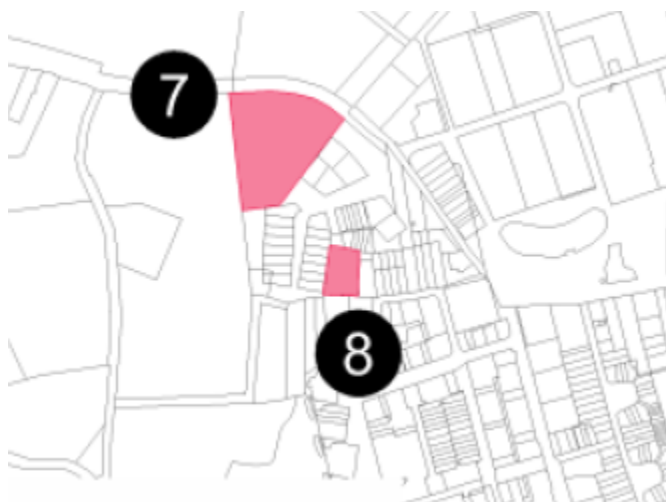
7. Hofrichter, fase 2

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011. Bestemming Groen, met wijzigingsbevoegdheid naar wonen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Er zijn geen ontwikkelingen ten opzichte van het moment van vaststelling van de structuurvisie.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja, om de wijzigingsbevoegdheid te schrappen is een maatregel nodig. De wijzigingsbevoegdheid biedt het college al afdoende maatregelen om niet mee te werken aan ongewenste nieuwbouw van woningen. Bovendien is de gemeente eigenaar van de betreffende percelen en kan zij zelf beschikken over het gebruik of de uitgifte van de gronden.</i> <i>Strikt genomen is daarom geen planologische maatregel noodzakelijk om overcapaciteit weg te bestemmen. In lijn met de structuurvisie willen we echter wel een planologische procedure starten om de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie te schrappen. Daarmee volgen we voor gemeentelijke gronden dezelfde koers als voor gronden in particulier eigendom.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Momenteel ligt er voor deze locatie geen concreet woningbouwplan voor dat aantoonbaar in een behoefte voorziet.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Zoals uit de luchtfoto hieronder blijkt, is de locatie (vele jaren geleden) qua infrastructuur ingericht op woningbouw. Het gebied is nu stedenbouwkundig niet kwalitatief afgerond.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Bestemming 'Groen' (zonder de huidige wijzigingsbevoegdheid naar Wonen). Gebied wel in overleg met de omgeving definitief inrichten. Dit vergt ook een financiële investering.</i>
Planning	<i>De planologische procedure kan direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. We verwachten dat het ontwerp</i>

	<i>bestemmingsplan in het 2^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.</i>
--	---

Kaartbeeld:

Structuurvisie Wonen Eibergen 2015



Voor locatie 7 is in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen opgenomen. Het voorstel luidt om de wijzigingsbevoegdheid te schrappen.

Luchtfoto 2018



8. Hofrichter, fase 1a

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011, bestemming Wonen. Binnen twee bouwvlakken kan één woning worden gebouwd.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Fase 1a is al jaren bebouwd, met uitzondering van twee bouwkvavels aan de Kattenborg. De afronding van dit gebied met het invullen van de twee bouwkvavels is vanuit ruimtelijke aspecten niet noodzakelijk en wordt door de gemeente Berkelland in lijn met de structuurvisie ook niet langer nagestreefd.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Het betreft de laatste twee beschikbare bouwkvavels voor een vrijstaande woning in het plan Hofrichter. Het plan voorziet niet in een concrete aantoonbare behoefte, al kan daarbij worden aangetekend dat sinds het vaststellen van de structuurvisie niet actief is ingezet op de verkoop van beide kvavels.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Opvullen van de open plaats in bestaand woongebied is een optie, maar een groene invulling in overleg met de buurt is ook mogelijk. Zie bijgevoegde luchtfoto.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Groen, al dan niet in combinatie met bijvoorbeeld verkeer / parkeren of mogelijkheden voor de achter-ontsluiting van naastgelegen woningen. In overleg met omwonenden nader te bepalen.</i>
Planning	<i>De planologische procedure kan direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. Bij de voorbereidingen zullen ook de belanghebbenden in de directe omgeving worden betrokken. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 2^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.</i>

Kaartbeeld:
Structuurvisie Wonen Eibergen 2015



Luchtfoto, braakliggende bouwkvavels gezien vanaf het noorden



9. Op de Bleek, voormalig bedrijfsperceel KTV

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Op de Bleek 2017: diverse bestemmingen, maar voornamelijk Wonen. Naar aanleiding van de structuurvisie is het Bestemmingsplan Op de Bleek 2017 vastgesteld door de raad op 12 juni 2018. Per 5 september 2018 is dit plan in werking. Er lopen nog wel twee beroepen, waardoor het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>In de oorspronkelijke plannen was voorzien in 228 woningen. Er zijn afspraken vastgelegd met ontwikkelaar Ter Steege over de resterende toevoegingen. Er kunnen in totaal 213 woningen in de wijk worden gebouwd.</i> <i>Tot en met augustus 2018 zijn hiervan 147 woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn 34 woningen in aanbouw en is voor 13 woningen een vergunning verleend. Voor 19 woningen is nog geen vergunning verleend. Dit betreft 13 woningen op locaties waar voorheen een appartementencomplex mogelijk was en 6 woningen binnen het in te vullen erfgoed.</i> <i>Dit resulteert in een vermindering van het oorspronkelijke woningbouwprogramma met 15 woningen. Er blijven geen open terreinen over die een andere functie moeten krijgen (afgezien van de uitkomsten van de lopende beroepsprocedure).</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

10. Haaksbergseweg 16 (Kastanjefabriek / voormalig pand Gemavo)

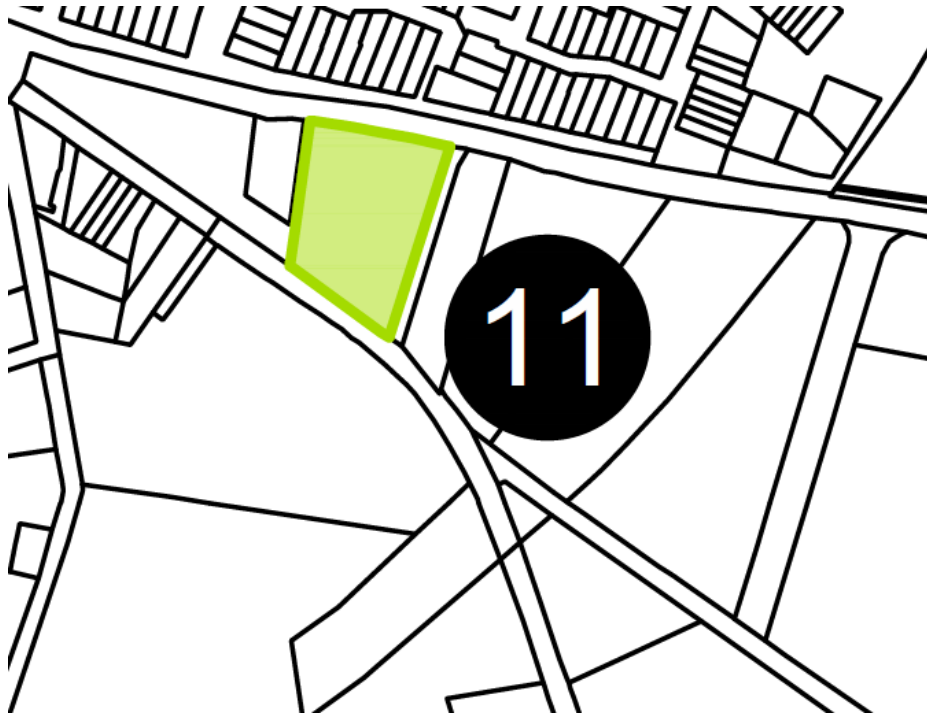
Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Buitengebied Eibergen: bestemming Bedrijfsbebouwing.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De verbouwing van het bedrijfspand tot hotelaccommodatie met twee dienstwoningen is uitgevoerd.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

11. Bouwkavels Zwiilbroekseweg / Rekkenseweg

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011: bestemming Wonen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Oorspronkelijk zijn op deze gemeentelijke locatie 8 woningen voorzien. In de structuurvisie is aangekondigd dit aantal tot 2 woningen terug te brengen.</i> <i>Van de twee bouwkavels in dit gebied is er één verkocht, zij het met ontbindende voorwaarde. Voor de woning is een bouwaanvraag in behandeling. De andere kavel staat nog te koop.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Het betreft twee zeer ruime kavels aan de rand van Eibergen, oorspronkelijk mede bedoeld als locatie voor bewoners van het buitengebied die als gevolg van de aanleg van de N18 moesten verhuizen. De doelgroep voor deze kavels is weliswaar beperkt, maar ze vormen qua grootte en ligging ook het enige aanbod.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Terugbrengen van het gebied van acht naar twee woningen is in ruimtelijk opzicht geen probleem.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Het gedeelte van de twee bouwkavels kan de woonbestemming behouden, waarbij de bouwvlakken overeenkomstig de plannen worden aangepast (zie ook de verbeelding hieronder).</i> <i>Het overige deel van de locatie mogelijk omzetten naar Groen, dit in overleg met de omwonenden en direct belanghebbenden.</i>
Planning	<i>De planologische procedure kan na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. Daarbij willen we de (nog te vergunnen) bouwplannen meenemen. Om die reden kunnen we nog geen concrete planning aangeven.</i>

Kaartbeeld:

Structuurvisie Wonen Eibergen 2015



Verbeelding, uitsnede uit bestemmingsplan Eibergen Woongebieden 2011

**Toelichting**

In het geldende bestemmingsplan zijn twee bouwvlakken opgenomen die parallel aan de Rekkenseweg respectievelijk de Zwylbroekseweg lopen. Op ieder bouwvlak zijn maximaal 4 woningen mogelijk. Het voorstel is om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat er, rekening houdend met een passende verkaveling, nog slechts 2 woningen mogelijk zijn.

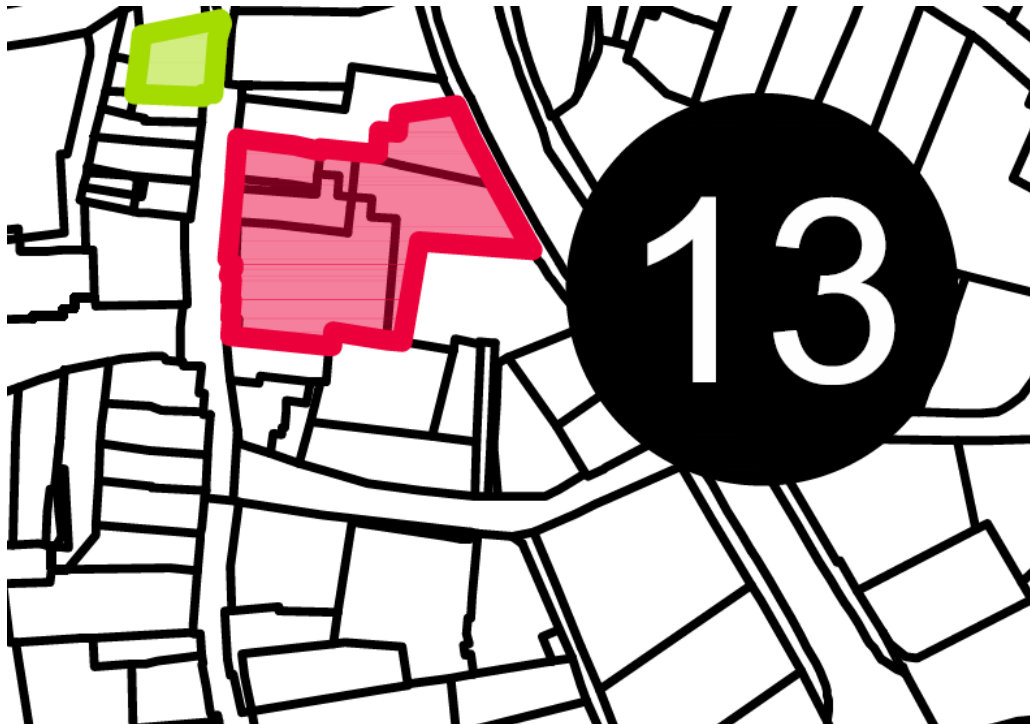
12. J.W. Hagemanstraat 2

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, bestemming: Centrum.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>In de structuurvisie is opgenomen dat per begin 2017 nog capaciteit aanwezig is voor het toevoegen van 1 woning. Ten tijde van het vaststellen van de visie was deze al in aanbouw. De betreffende bovenwoning is inmiddels gerealiseerd.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

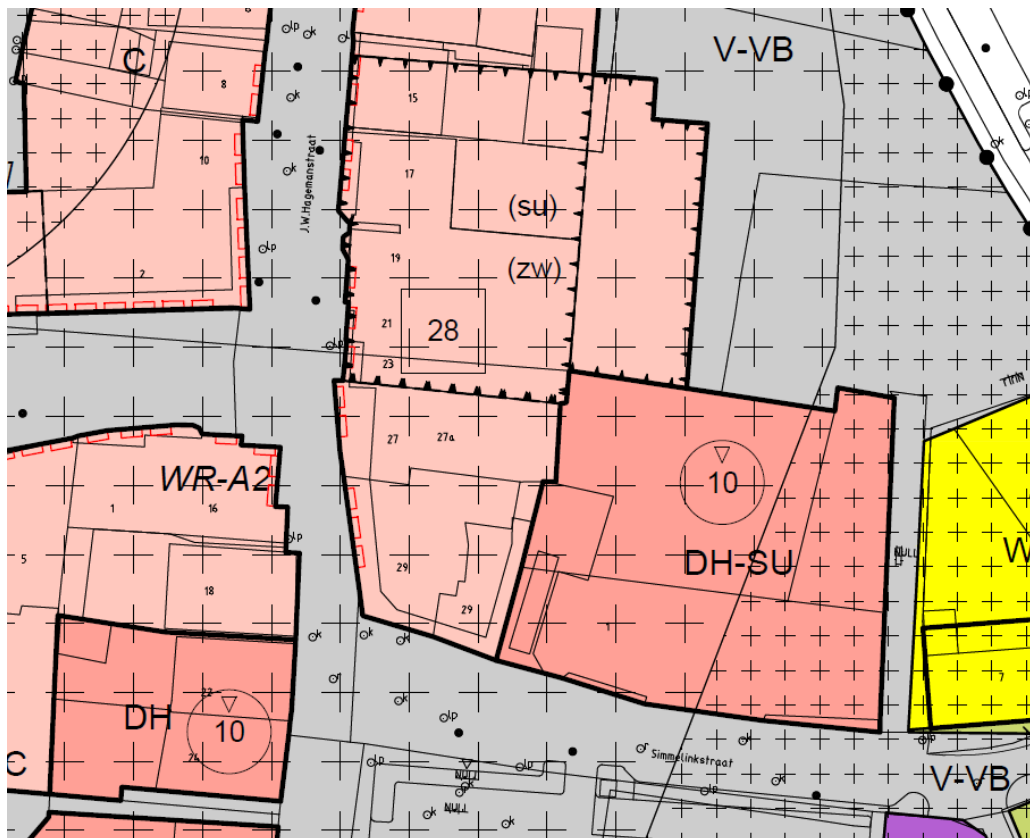
13. J.W. Hagemanstraat 25 (voormalige garage Iliohan)

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, bestemming Centrum, met aanduiding “supermarkt”. Ter plekke is een combinatie van detailhandel en 28 zorgwoningen op de verdieping mogelijk.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Er geldt een inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunning bouwen voor een (Lidl-) supermarkt zónder bovenwoningen. Daarvan gaat de bouw spoedig starten.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja. Alhoewel voor het toevoegen van zorgwoningen op deze locatie (na de bouw van de supermarkt) in de praktijk geen fysieke ruimte meer bestaat, moet het bestemmingsplan op dit punt nog worden aangepast.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Nee. Al in 2006 is vergunning verleend voor de bouw van 28 (zorg)woningen. Dit plan is uiteindelijk niet haalbaar gebleken. Gelijktijdig met het verlenen van de vergunning voor de supermarkt is bedoelde vergunning voor (zorg)woningen ingetrokken.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>De beoogde invulling met een supermarkt geeft een acceptabel resultaat. Daarmee wordt de braakliggende open plek in het centrumgebied verantwoord ingevuld.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Bestemming Centrum (met aanduiding supermarkt) kan blijven, maar zónder toevoeging van 28 toegelaten zorgwoningen op de verdieping.</i>
Planning	<i>De planologische procedure kan direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 1^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.</i>

Kaartbeeld:
Structuurvisie Wonen Eibergen 2015



Verbeelding bij bestemmingsplan Eibergen Centrum 2011



14. Klaashofweg 40a

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011, bestemming Wonen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De vervanging van een bestaande woning door een nieuwe is uitgevoerd.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

BIJLAGE 2 BIJ PLAN VAN AANPAK

Toelichting afweging per locatie structuurvisie Borculo

1. Wijk De Koppel

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2015-1 (De Koppel): bestemming Wonen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Zoals in de Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025 is aangegeven, betreft dit het sluitstuk van de grootschalige herstructurering van de wijk De Koppel door corporatie ProWonen.</i> <i>De 31 nog te realiseren woningen die in de structuurvisie zijn genoemd, zijn in 2017 gereed gemeld.</i> <i>Dit plan past binnen de prestatieafspraken met ProWonen. Een planologische maatregel om eventuele overcapaciteit terug te dringen is niet nodig.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

2. Wijk De Koppel, kavels Kronenburgerstraat 1-3

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011: bestemming Wonen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Zoals in de Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025 is aangegeven, betreft is dit een onderdeel van de grootschalige herstructurering van de wijk De Koppel door corporatie ProWonen.</i> <i>Op deze locatie zijn in 2015 twee woningen gesloopt. In de woningbouwafspraken met ProWonen voor de periode 2018-2024 is de herbouw van twee woningen opgenomen. Per saldo worden op de locatie dus geen woningen aan de voorraad toegevoegd.</i> <i>Een planologische maatregel om eventuele overcapaciteit terug te dringen is niet nodig.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t..</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

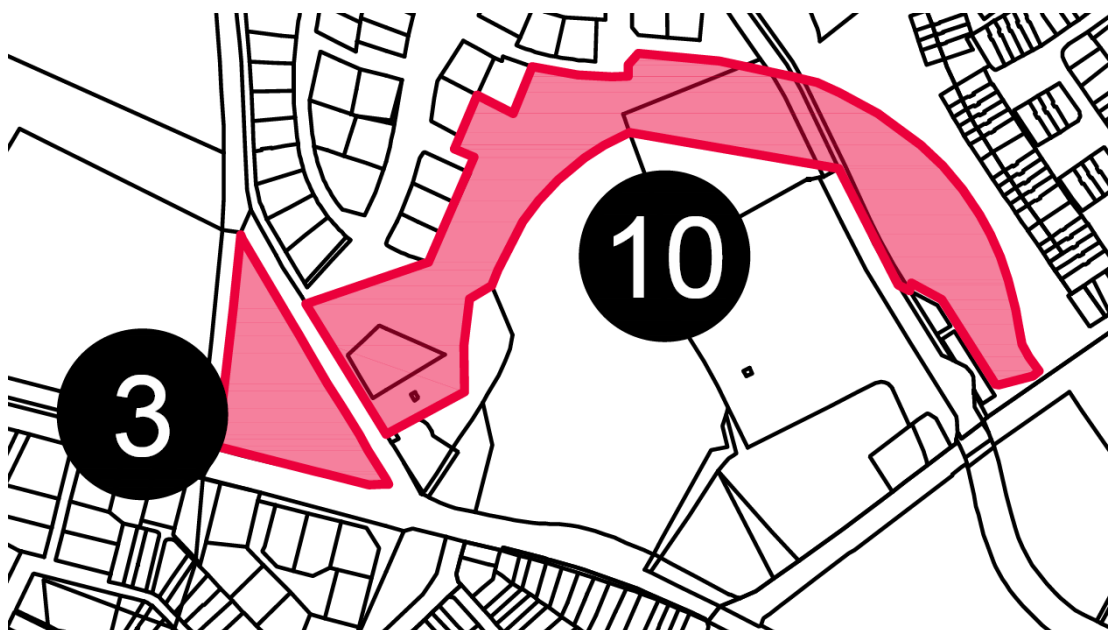
3. Gebied Barchemseweg (De Heure)

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011: bestemming Groen, met wijzigingsbevoegdheid college naar bestemming Wonen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>In de structuurvisie is voor deze locatie geen woningbouw meer voorzien. Ook na het vaststellen is de volkshuisvestelijke behoefte aan nieuwbouw niet aangetoond.</i> <i>De locatie ligt bovendien buiten bestaand stedelijk gebied. Op grond van de uitgangspunten volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet, als er al behoefte aan ontwikkeling zou bestaan, gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.</i> <i>Omdat het plan niet in een aantoonbare behoefte voorziet en het evenmin stedenbouwkundig gewenst is om op deze locatie woningen te realiseren, hoeft de wijzigingsbevoegdheid niet langer in stand te blijven.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja.</i> <i>De wijzigingsbevoegdheid biedt het college al afdoende maatregelen om niet mee te werken aan ongewenste nieuwbouw van woningen. Strikt genomen is daarom geen planologische maatregel noodzakelijk om overcapaciteit weg te bestemmen.</i> <i>In lijn met de structuurvisie willen we echter wel een planologische procedure starten om de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie te schrappen.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Momenteel ligt er voor deze locatie geen concreet woningbouwplan voor dat aantoonbaar in een behoefte</i>

	<i>voorziet. Gelet op de locatie aan de rand van de kern, buiten bestaand stedelijk gebied, ligt realisatie van goedkopere rijwoningen voor starters of levensloopgeschikte nultreden woningen hier bovendien niet voor de hand.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Vanuit een goede ruimtelijke ordening heeft het de voorkeur om eventuele nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Deze locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied, stedenbouwkundig is het niet gewenst hier woningen te realiseren.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Bestemming 'Groen' (zonder de huidige wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen').</i>
Planning	<i>De planologische procedure kan direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 2^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.</i>

Kaartbeeld:

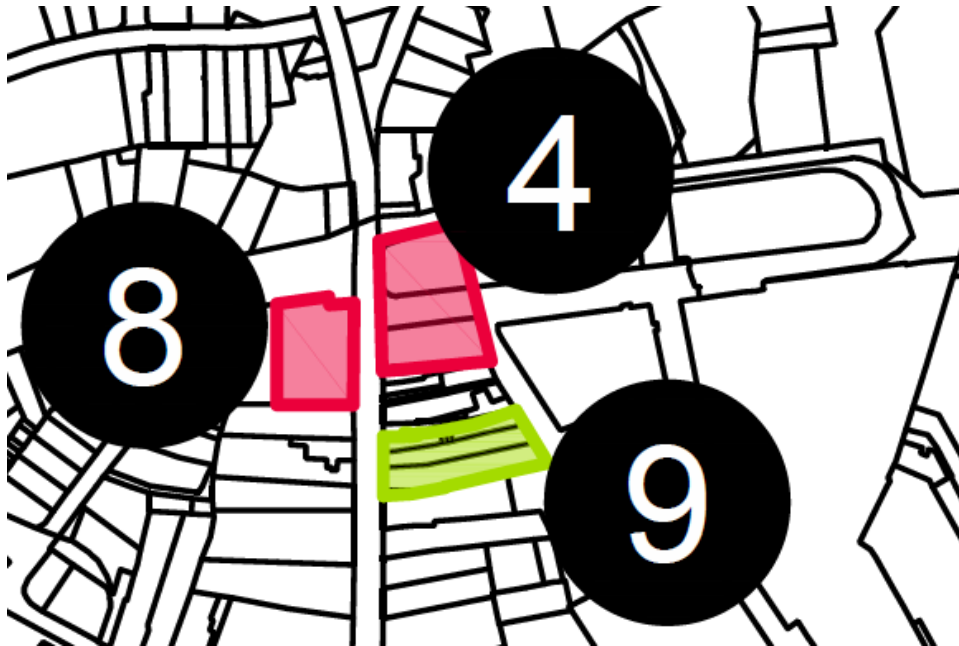
Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025



4. Gebied Lichtenhorst

Geldende bestemming	<i>Noordelijk deel: Bestemmingsplan Industrierrein Borculo 1982. De bestemming is ten dele Handel en Nijverheid en ten dele verkeersdoeleinden.</i> <i>Zuidelijk deel: Bestemmingsplan Stad Borculo (1973). De bestemming is Woningbouw EO met daarbij Winkels toegestaan.</i> <i>Vormt als locatie een “witte vlek” in het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011 dat sinds 2013 van kracht is.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Dit gebied is prominent in beeld bij de aanpak van het centrumgebied, waarvoor een taskforce is ingesteld. De gemeente is eigenaresse van de grond, maar er geldt nog steeds een ontwikkelovereenkomst met Van Wijnen/Oude Wolbers, gericht op detailhandel.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Nee. Er ligt geen bouwinitiatief, ook niet op het gebied van wonen.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Deze locatie vraagt in overleg met de belanghebbende partij om een passende invulling. Het gaat immers om een markante locatie aan het begin van een aanloopstraat naar het centrum. In dit verband verwijzen we ook naar de afwegingen bij locatie 8, voormalige supermarkt Super de Boer.</i> <i>We merken bovendien op dat het terrein binnen de geluidcontour van het industrierrein ligt.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Het voorstel is om in afwachting van de planvorming voor het centrumgebied de geldende bestemming niet te wijzigen.</i>
Planning	<i>Mee laten lopen bij centrumplannen.</i>

Kaartbeeld:
Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025



Luchtfoto situatie begin 2018



5. Wijk Schollenkamp fase II

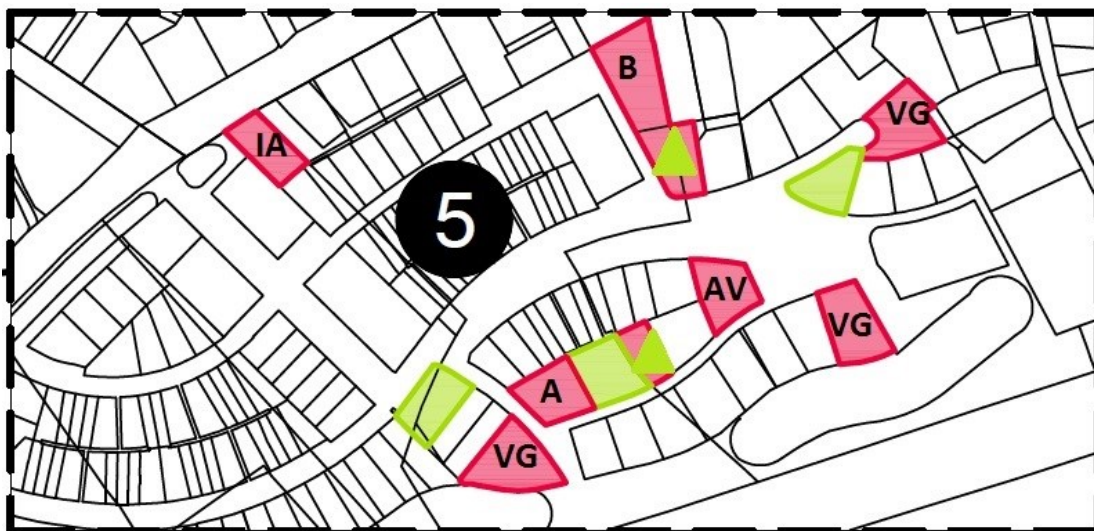
Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011: Wonen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Per januari 2017 waren in het plan nog 12 woningen mogelijk. In de periode tot eind augustus 2018 zijn hiervan 5 woningen gereed gemeld. Daarnaast is 1 woning in aanbouw, zijn voor 3 woningen vergunningen verleend en is 1 bouwaanvraag ingediend.</i> <i>Uitgaande van volledige realisatie van de lopende bouwplannen resteren nog 2 onbebouwde kavels in het gebied.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja, voor locatie "B" op het overzichtskaartje hieronder is een maatregel nodig. Voor locatie "A" is strikt formeel geen maatregel noodzakelijk omdat het maximum aantal woningen dat volgens het geldende bestemmingsplan in deze zone mogelijk is (19), al bereikt is.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Nee. Voor zover te overzien zal in de categorie vrijstaande woningen, zoals hier aan de orde, geen behoefte meer bestaan.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Ten tijde van de structuurvisie zijn de toen nog onbebouwde kavels niet individueel getoetst op het stedenbouwkundig aspect, mede omdat de bestaande bouwrechten nog minimaal een jaar lang benut konden worden. Inmiddels is op 6 kavels daadwerkelijk van die bouwmogelijkheid gebruik gemaakt.</i> <i>De stedenbouwkundige afweging richt zich op de 6 resterende kavels, waarvan al 3 woningen vergund zijn en 1 aanvraag in behandeling is. Als deze bouwplannen gerealiseerd worden, resteren feitelijk nog de kavels die op het kaartbeeld met "A" en "B" zijn aangeduid.</i>

	<i>In algemene zin is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om open plekken in een doorlopende rij woningen te laten ontstaan. Kavel "A" ligt weliswaar niet midden in een doorlopende rij, maar vormt als hoek van een cluster en direct omringd door andere woningen wel een aandachtspunt. We verwijzen ook naar het voorstel hieronder. Voor kavel "B" geldt dit laatste aspect niet.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Het is redelijk en billijk (en in lijn met Op de Bleek) om de kavels waar de eigenaren actie hebben ondernomen enig respijt te geven hun bouwplannen te realiseren. Dit betreft 4 kavels met de status vergunning verleend (3x, "VG") of aangevraagd (1x, "AV").</i> <i>Voor 2 kavels geldt in het bijzonder:</i> <i>A. Kavel met aanduiding "A". Dit is de 20^e kavel in een zone waar in de geldende bestemmingsregels maximaal 19 woningen zijn toegestaan; feitelijk is er dus geen noodzaak meer om de bouwmogelijkheid weg te bestemmen in het kader van de koers in de structuurvisie.</i> <i>B. Kavel met aanduiding "B". Daar is door de particuliere eigenaar geen actie ondernomen.</i> <i>In de voorbereiding van een planologische procedure willen we met de ontwikkelaar en direct belanghebbenden overleggen of het verplaatsen van het vergunde of aangevraagde bouwplan naar kavel "A" bespreekbaar is. Als dit kwantitatief niet leidt tot een extra woning, terwijl het wel bijdraagt aan het verbeteren van de stedenbouwkundige kwaliteit, dan zou dit in de verdere procedure nader kunnen worden uitgewerkt. Zo niet, dan luidt het voorstel om de bestemming te wijzigen naar</i>

	'Groen'. Voor kavel 'B' volgen we de structuurvisie, waarin de bestemming 'Groen' al is aangekondigd.
Planning	De planologische procedure kan direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. Het overleg met belanghebbenden over de eventuele verplaatsing van bouwplannen maakt onderdeel uit van de voorbereidingen. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 2^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.

Kaartbeeld:

Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025, geactualiseerd naar situatie augustus 2018



Betekenis letteraanduidingen

- A.** In het geldende bestemmingsplan zijn in een specifiek aangewezen zone maximaal 19 woningen mogelijk. Kavel A ligt in deze zone. De 19 woningen zijn inmiddels gerealiseerd, in aanbouw of er is een vergunning voor verleend. Op kavel A kan op grond van het geldende bestemmingsplan nu geen woning meer worden gerealiseerd omdat het maximum al is bereikt.
- B.** Kavel B is particulier eigendom. Het voornemen is om – in lijn met de vastgestelde structuurvisie en de motivatie hierboven – de woonbestemming te wijzigen naar Groen.
- IA.** Kavel in aanbouw (gelegen aan de Ruurloseweg).
- VG.** Kavels waarvoor een vergunning is verleend (3x).
- AV.** Kavel waarvoor een bouwaanvraag in behandeling is.

Op de 5 groen aangeduide kavels is al een woning gerealiseerd (3x in 2017, 2x in 2018).

Luchtfoto's wijk Schollenkamp (boven: zicht op kavel B, onder: locaties A, VG, AV)



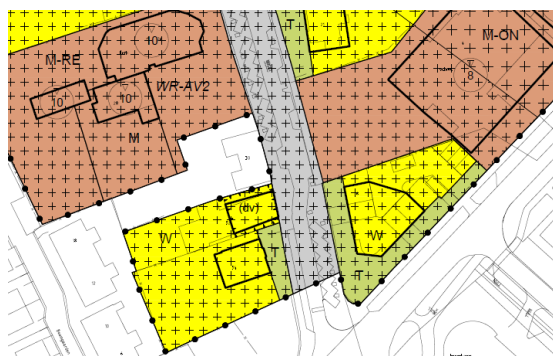
6. Steenstraat 30

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Stad Borculo: "Woningbouw EO" met daarbij winkels toegestaan. Vormt als locatie een "witte vlek" in het bestemmingsplan dat sinds 2013 van kracht is.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De bouw van 1 woning is in 2017 gerealiseerd.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja. De tweede woning (en de bouw van winkels), die formeel nog mogelijk is op basis van het bestemmingsplan, moet nog worden wegbestemd. Verdere toetsing is niet meer relevant.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t..</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Wonen (bestaand aantal van 1)</i>
Planning	<i>De planologische procedure kan direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 1^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.</i>

Kaartbeeld:

Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025

Bestemmingsplan Borculo Centrum 2011



7. Ter Avest (“locatie Dokado”)

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011:bestemming “Centrum”</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Een bouwaanvraag voor een winkel en drie woningen is in juni 2018 ingediend. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning is een uitgebreide afwijkingsprocedure nodig. Een bouwplan heeft al voor inspraak al ter inzage gelegen.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

8. Locatie Super de Boer

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011, herziening 2014-1: bestemming Detailhandel met twee bovenwoningen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Van beide toegestane woningen was en is er maar één daadwerkelijk aanwezig. Het object is in het kader van het centrumproject nadrukkelijk in beeld voor een andere invulling dan detailhandel.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja, om de planologische ruimte voor een tweede woning te schrappen is een maatregel nodig. Zie echter ook het voorstel voor de beoogde bestemming.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Er ligt momenteel geen concreet bouwplan voor een extra woning voor. Uitgaande van de status van het huidige pand lijkt het overigens niet erg aannemelijk dat een eventuele tweede (huur)woning als bovenwoning of appartement wordt uitgevoerd.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Op deze locatie staat het pand dat voorheen in gebruik was als supermarkt (Super de Boer). Momenteel is in het pand een kringloopwinkel gevestigd.</i> <i>Deze locatie vraagt in overleg met de belanghebbende partij om een passende invulling. Het gaat immers om een markante locatie aan het begin van een aanloopstraat naar het centrum (Spoorstraat).</i> <i>Een taskforce voor het centrumgebied van Borculo verkent de mogelijkheden tot ontwikkeling, waarbij ook de aangrenzende locatie Lichtenhorst (punt 4) nadrukkelijk wordt betrokken.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Het voorstel is om in afwachting van de planvorming voor het centrumgebied de geldende bestemming niet te wijzigen.</i>
Planning	<i>Mee laten lopen bij centrumplannen</i>

9. Spoorstraat 22 (locatie voormalig taxibedrijf Piek)

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011: bestemming Bedrijf.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Met behulp van een afwijkingsprocedure is hier de bouw van twee woningen uitgevoerd. Dat betreft één vervangende woning en één toevoeging aan de voorraad.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Bij algehele herziening bestemmingsplan centrum aanpassen naar bestaande toestand.</i>
Planning	<i>Zie hiervoor. Voor de algehele herzieningsprocedure is nog geen concrete planning beschikbaar.</i>

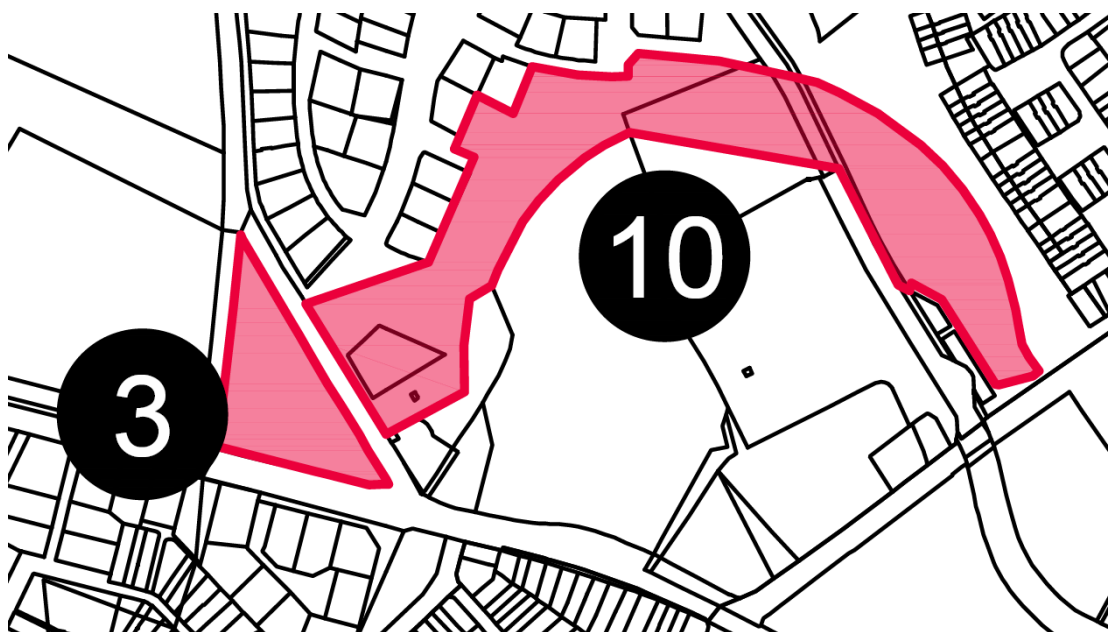
10. Elbrink III

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Woongebieden 2011: bestemming Groen, met daaraan gekoppeld een wijzigingsbevoegdheid voor het college naar een woonbestemming.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Geen ontwikkelingen, behalve dat het gebied grenst aan het groene gebied van de voormalige rioolwaterzuivering dat wel in beeld is voor een gewijzigde invulling (anders dan wonen/ bedrijf/ detailhandel).</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja.</i> <i>De wijzigingsbevoegdheid biedt het college al afdoende maatregelen om niet mee te werken aan ongewenste nieuwbouw van woningen.</i> <i>Bovendien is de gemeente eigenaar van de betreffende percelen en kan zij zelf beschikken over het gebruik of de uitgifte van de gronden.</i> <i>Strikt genomen is daarom geen planologische maatregel noodzakelijk om overcapaciteit weg te bestemmen. In lijn met de structuurvisie willen we echter wel een planologische procedure starten om de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie te schrappen. Daarmee volgen we voor gemeentelijke gronden dezelfde koers als voor gronden in particulier eigendom.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Momenteel ligt er voor deze locatie geen concreet woningbouwplan voor dat aantoonbaar in een behoefte voorziet.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Het gaat om een ruime zoom om de destijds wel gerealiseerde (vrijstaande) woningen. Nu bestaat deze zone nog voornamelijk uit graslanden (braakliggende bouwkvavels) en een (oorspronkelijk tijdelijk) speeltuintje aan de rand van bestaande bebouwing en aangrenzend aan de wegen die de wijk ontsluiten.</i>

	<i>Nu duidelijk is dat deze zoom niet langer met woningen wordt ingevuld, kan in overleg met de directe omgeving een definitieve inrichting worden bepaald.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Bestemming 'Groen' (zonder de huidige wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen').</i>
Planning	<i>De planologische procedure kan direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 2^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.</i>

Kaartbeeld:

Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025



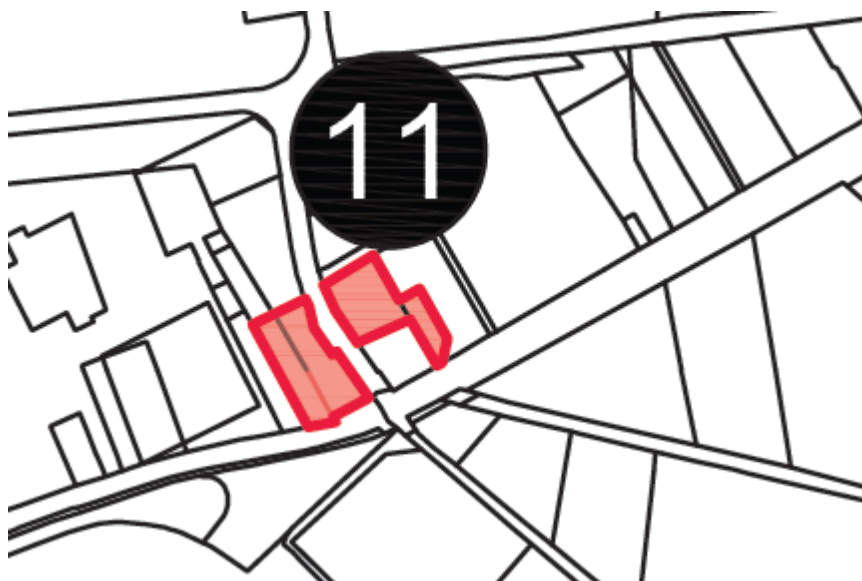
11. Omgeving bedrijfslocatie FrieslandCampina Domo rond Oude Needseweg

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Bedrijventerrein 2011: bestemming Bedrijfsterrein.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>In het kader van de bedrijfsuitbreiding van FrieslandCampina Domo en de verlegging van de Needseweg zijn in 2017 4 woningen gesloopt. Het betrof de woningen aan de Harperinkskamp 2 en de Oude Needseweg 11, 13 en 17.</i> <i>Vóór het vaststellen van de Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025 zijn in dit verband in 2015 en 2016 ook al 2 woningen gesloopt. Dat betrof de woningen Oude Needseweg 2 en 9.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja.</i> <i>De voormalige woningen hebben een aanduiding bedrijfswoning. Op die plek mag een bedrijfswoning zijn/worden gebouwd. Dit recht blijft bestaan, ook als de woning gesloopt is. Om te voorkomen dat op deze locaties opnieuw woningen gebouwd kunnen worden is wel een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Nee. Het gaat hier om voormalige woningen op een bedrijfsterrein. Volkshuisvestelijk voorzien deze niet in een kwalitatieve behoefte. Doorgaans gaven bedrijfsmatige motieven de doorslag om nabij de onderneming te mogen wonen.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>In algemene zin geldt dat er geen stedenbouwkundige argumenten zijn om mee te werken aan woningen op een bedrijventerrein.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Het voorstel is om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, waarbij de mogelijkheid van vervangende (bedrijfs)woningen geschrapt wordt.</i>
Planning	<i>De planologische procedure kan direct na het vaststellen van dit plan</i>

	van aanpak worden opgestart. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 1^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.
--	--

Kaartbeeld:

Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025



12. Centrum Borculo, transformatieruimte

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Dit past binnen de opgave tot herstructurering van bestaand vastgoed. Transformatie helpt om ruimtelijke problemen in het centrumgebied op te lossen. De te realiseren woningen liggen gunstig ten opzichte van veel voorzieningen.</i> <i>Van de ruimte om vier woningen in te zetten voor transformatie van bestaand vastgoed is nog geen gebruik gemaakt. Is wel actueel bij de nu gestarte acties voor het centrumgebied waarvoor ook een taskforce is ingesteld.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee. Er is alleen een planologische maatregel nodig om de woningbouw waarvoor aantoonbaar behoefte bestaat mogelijk te maken.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

BIJLAGE 3 BIJ PLAN VAN AANPAK

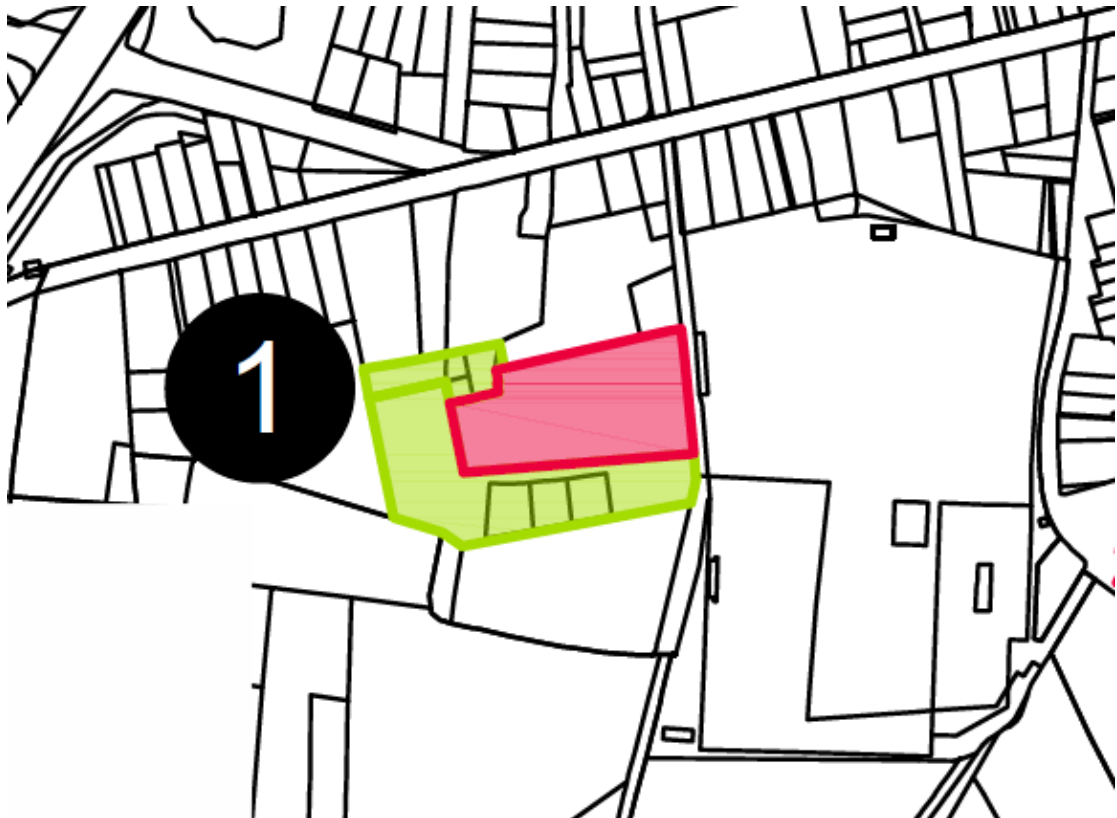
Toelichting afweging per locatie structuurvisie Neede

1. Plan Hondelink

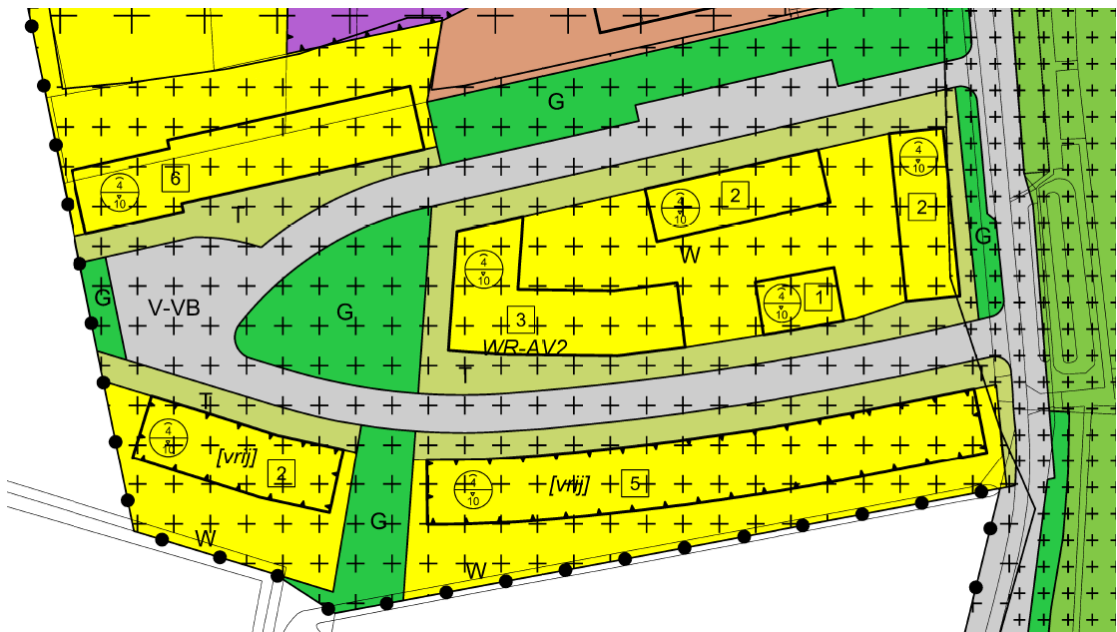
Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan "Woongebieden Neede 2011" met de bestemming 'Wonen'.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>In het plan Hondelink zijn oorspronkelijk 21 nieuwe woningen voorzien. Voor het vaststellen van de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 zijn hiervan 2 woningen gerealiseerd. Per eind augustus 2018 zijn 3 woningen in aanbouw genomen.</i> <i>In de structuurvisie is aangekondigd dat het middenterrein komt te vervallen. Daarmee wordt de plancapaciteit met 8 woningen verminderd. Er is daarom afgelopen periode niet actief ingezet op verkoop van de gemeentelijke bouwkvavels. De omliggende zone blijft wel beschikbaar voor woningbouw.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja. Voor het middenterrein geldt nu overwegend de bestemming Wonen, met een enkele bouwvlakken voor maximaal 8 woningen.</i> <i>De gemeente is eigenaar van de betreffende percelen en kan zelf beschikken over het gebruik of de uitgifte van de gronden. Strikt genomen is daarom geen planologische maatregel noodzakelijk om voorzienbaarheid te creëren en nieuwbouw van woningen te voorkomen</i> <i>In lijn met de structuurvisie willen we echter wel een planologische procedure starten om de bestaande woningbouwmogelijkheden voor deze locatie te schrappen. Daarmee volgen we voor gemeentelijke gronden dezelfde koers als voor gronden in particulier eigendom.</i>

Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	Voor de kern Neede geldt hoofdzakelijk een transformatie opgave voor bestaande woningen. Kwantitatief is er geen groeiopgave. De behoefte aan nieuwe woningen richt zich op levensloopgeschikte woningen met een kleine tuin, rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen, met name in het segment € 200.000 tot € 250.000. Het bestemmingsplan Hondelink voorziet in de zone rond het middenterrein al beperkt in deze behoefte, waarbij mogelijk wel een herverkaveling gewenst kan zijn.
Stedenbouwkundige afweging	Het middengebiet zal een andere invulling moeten krijgen, die om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing vraagt. Het plan kan dan, ondanks de relatief forse verlaging van het oorspronkelijke bouwvolume van 21 naar 13 woningen, voldoende ruimtelijke kwaliteit behouden.
Voorstel beoogde bestemming	De bestemming "Groen" is passend, mogelijk in te vullen met ruimte voor spelen. Voor het inrichten van het middenterrein willen we samen met de betrokken bewoners en belanghebbenden in gesprek gaan.
Planning	De voorbereidingen voor de planologische procedure kunnen direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. Daarnaast worden de omwonenden betrokken om de gewenste invulling van het middenterrein te bepalen. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 2^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.

Kaartbeeld:
Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Neede, Woongebieden 2011



2. Transformatieruimte centrumgebied Neede

Geldende bestemming	<i>De gemeente is bereid mee te werken aan transformatie van o.a. bestaande winkelvoorzieningen naar woningen. Hiervoor is per project een planologische maatregel nodig. Het bestemmingsplan "Neede centrum 2011" is van toepassing.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Van de mogelijkheid die in de Structuurvisie is opgenomen om 3 woningen in te zetten voor transformatieruimte is nog geen gebruik gemaakt. Deze ruimte is wel in beeld bij de Taskforce Oudestraat.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee. Er is alleen een planologische maatregel nodig om de woningbouw waarvoor aantoonbaar behoefte bestaat mogelijk te maken.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

3. Wevers, Kieftendijk

Geldende bestemming	<i>In het bestemmingsplan "Buitengebied, Kieftendijk Haaksbergseweg Neede 2011" heeft de locatie de bestemming "Wonen". Totaal zijn 4 woningen mogelijk, waarvan 1 ter vervanging van een bestaande (bedrijfs)woning.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De woningen aan de Kieftendijk 1c en 1d waren al gereed voordat de structuurvisie is vastgesteld. In de structuurvisie is het voornemen aangekondigd om de woningbouw mogelijkheid aan de Kieftendijk 2a te schrappen. Inmiddels is op deze locatie een woning gerealiseerd, waardoor van wegbestemmen geen sprake meer is.</i> <i>De opstallen van het voormalige landbouwmechanisatiebedrijf, waarin ook een dienstwoning was begrepen, zijn gesloopt. Herbouw van deze woning blijft in lijn met de structuurvisie mogelijk.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

4. Wijk de Berg herstructurering

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Neede Woongebieden 2011, herziening 2015-1 (De Berg); bestemming 'Wonen'.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Zoals in de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 is aangegeven, betreft dit een grootschalige herstructurering van de wijk De Berg door corporatie ProWonen.</i> <i>In de structuurvisie staat dat per begin 2017 nog 23 woningen te realiseren zijn. Hiervan zijn inmiddels 15 woningen gebouwd. De aangekondigde sloop van 16 woningen is eveneens gerealiseerd. Er resteert nog ruimte voor het toevoegen van 8 woningen, met name op de locatie bij de gymzaal locatie aan de Dumasweg.</i> <i>Het plan past binnen de prestatieafspraken met ProWonen. Een planologische maatregel om eventuele overcapaciteit terug te dringen is niet nodig.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

5. Haaksbergseweg/Braak/Rozenkamp

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Woongebieden Neede 2011</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Er zijn in dit gebied 34 woningen gesloopt door woningcorporatie ProWonen. Er komen volgens opgave van ProWonen circa 22-24 woningen terug in het gebied waardoor er per saldo 10-12 woningen minder teruggebouwd worden.</i> <i>Het plan past binnen de Woningbouwafspraken 2018-2024 met ProWonen. Een planologische maatregel om eventuele overcapaciteit terug te dringen is niet nodig.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

6. Voormalige waterzuivering Kronenkamp

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Neede, RWZI Kronenkamp, vastgesteld op 19 september 2017. Bestemming hoofdzakelijk “Maatschappelijk Cultuur en Ontspanning” en “Groen”</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De locatie van de voormalige riool-waterzuiveringsinstallatie krijgt een invulling als natuurpark, waarbij een deel van de kenmerkende opstallen als informatief en educatief centrum gaat functioneren.</i> <i>Hiervoor is in september 2017 een bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan voorziet niet in woningbouw.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

7. Halve maan

Geldende bestemming	<i>“Bestemmingsplan Neede Centrum, 2011”. Hierin zijn binnen de bestemming ‘Wonen’ twee bouwvlakken opgenomen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De verleende bouwvergunning uit 2012 voor 4 woningen is nog niet geëffectueerd. Het gaat om twee woningen aan de Nieuwstraat 14 en 14a en twee woningen aan de Thoomsenweg 19a en 19b.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja. Hierbij zal ook de verleende vergunning (gedeeltelijk) moeten worden ingetrokken.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Nee, voor het oorspronkelijke bouwplan voor twee verschillende twee-onder-één kapwoningen bestaat al geruime tijd geen concrete belangstelling.</i> <i>Het vergunde bouwplan aan de Thoomsenweg voorziet in de bouw van twee zogenaamde patiowoningen, waarbij ook de slaapkamer en de badkamer zich op de begane grond bevinden. Qua woningtype – levensloopbestendig - zou dit plan op zichzelf wel in een behoefte kunnen voorzien.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is invulling van de twee woningen aan de Nieuwstraat gewenst.</i> <i>Dat geldt niet voor de twee woningen aan de Thoomsenweg. Het schrappen van de bestemming Wonen leidt daar niet tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. In lijn met de structuurvisie zal deze bouwmogelijkheid in een nieuw bestemmingsplan komen te vervallen.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>De vergunning is verleend met een afwijkingsprocedure voor het destijds geldende bestemmingsplan. De bestemming ‘Wonen’ kan voor de locatie blijven gelden, waarbij het</i>

	<i>bouwwvlak aan de Thoomsenweg verwijderd wordt. In combinatie met het intrekken van dit deel van de vergunning vervalt daarmee dan de bouwmogelijkheid voor 2 woningen aan de Thoomsenweg. Tegelijkertijd kan, mede in overleg met direct belanghebbenden, de bestemming aan de Nieuwstraat in overeenstemming worden gebracht met het bouwplan (ten aanzien van het bouwwvlak en het aantal toegestane woningen).</i>
Planning	<i>De planologische procedure kan direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. Daarbij zal ook de verleende vergunning (gedeeltelijk) worden ingetrokken. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 2^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.</i>

Kaartbeeld:

Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025



Toelichting:

- Groen vlak: de 2 woningen aan de Nieuwstraat 14 en 14a zijn vergund en worden naar verwachting gerealiseerd.
- Rood vlak: het voorstel luidt om de verleende vergunning voor het bouwen van 2 woningen aan de Thoomsenweg 19a en 19b in te trekken en deze bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan te schrappen.

8. Overbeek, Nieuwstraat 35

Geldende bestemming	<i>"Bestemmingsplan Neede Centrum, 2011". In de verbeelding is opgenomen dat ter plekke maximaal 3 woningen kunnen worden gerealiseerd.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>In het kader van de revitalisering van het centrum van Neede is de voormalige winkelstraat Nieuwstraat omgevormd tot een woonstraat. In de straat staan/stonden een aantal leegstaande en verpauperde panden waaronder het voormalig winkelpand aan de Nieuwstraat 35. Dit pand is gesloopt.</i> <i>Ter plaatse wordt teruggebouwd om de lintbebouwing te herstellen. In het bestemmingsplan is voor deze locatie vastgelegd dat er 3 woningen kunnen worden gebouwd.</i> <i>Er is nog geen bouwaanvraag ingediend. De locatie ligt momenteel braak.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee, op dit moment bestaat er in lijn met de structuurvisie geen noodzaak tot het wegbestemmen. Invulling van de open ruimte wordt vooralsnog als gewenst beschouwd.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

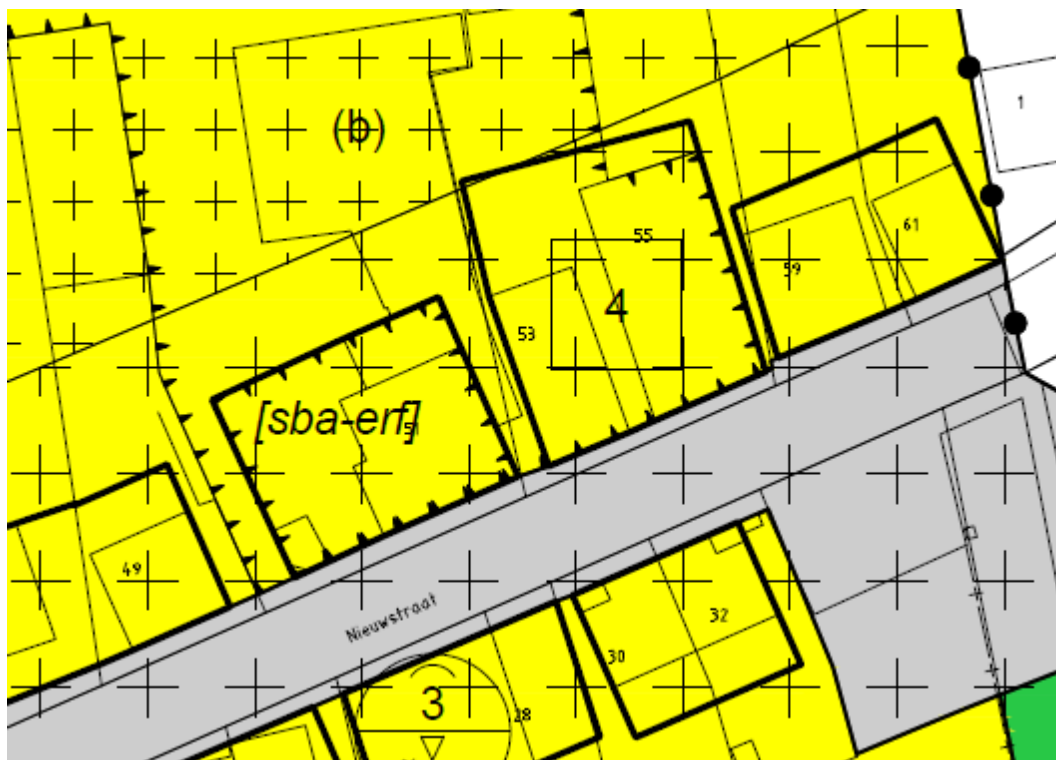
9. Blokker/Pand Mol, Nieuwstraat 51-57a

Geldende bestemming	<i>'Bestemmingsplan Neede Centrum, 2011'.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>In het kader van de revitalisering van het centrum van Neede is de voormalige winkelstraat Nieuwstraat omgevormd tot een woonstraat. In de straat staan/stonden een aantal leegstaande en verpauperde panden waaronder het voormalig pand van fietsenmaker Mol en het voormalig pand van de Blokker aan de Nieuwstraat 51-53-55. Ter plaatse wordt teruggebouwd om de lintbebouwing te herstellen.</i> <i>Het bestemmingsplan laat ter plekke maximaal 6 woningen toe. Op de locatie zijn inmiddels 4 rijwoningen gerealiseerd. Voor de vrijstaande woning aan de Nieuwstraat 57a is in 2017 een vergunning verleend. Er zijn afspraken gemaakt dat de mogelijkheid voor een zesde woning kan vervallen.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja, voor het laten vervallen van de resterende plancapaciteit voor 1 woning is een maatregel nodig.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Nee.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>De locatie wordt – uitgaande van de realisatie van de vrijstaande woning waarvoor al een vergunning is verleend, ingevuld met 5 in plaats van 6 woningen. Daarmee is het straatbeeld kwalitatief hersteld.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>De bestemming blijft 'Wonen', de bouwvlakken en het maximaal aantal woningen per bouwvlak zal in overeenstemming met de uiteindelijke invulling worden gebracht.</i>
Planning	<i>De voorbereidingen voor de planologische procedure kunnen direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 1^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.</i>

Kaartbeeld:
Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025



Verbeelding volgens bestemmingsplan Neede Centrum 2011



10. Meijersveldweg/Koeweidendijk

Geldende bestemming	<i>Woongebieden Neede, 2011 (wonen)</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Woningcorporatie ProWonen sloopt de complexen met aanleunwoningen aan de Meijersveldweg (36) en de Koeweidendijk (19). In totaal worden er 55 woningen gesloopt.</i> <i>De sloop valt binnen het kader van de Woningbouwafspraken 2018-2024 die met ProWonen gemaakt zijn. Het is nog niet exact bekend hoeveel woningen hiervoor uiteindelijk teruggebouwd gaan worden.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

11. Hofmaat / Busplein

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Centrum Neede 2011. Bestemming deels 'Wonen' en deels 'Groen'.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De voorgenomen herinrichting van het Busplein past in de criteria met betrekking tot transformatie van bestaand vastgoed (amoveren skihut ten gunste van fietsstalling) en helpt ruimtelijke problemen in het centrumgebied oplossen. De 5 te bouwen woningen liggen gunstig ten opzichte van veel voorzieningen.</i> <i>De betreffende gronden zijn inmiddels door de gemeente in eigendom verworven. Met de initiatiefnemers zijn afspraken gemaakt over de verkoop.</i> <i>Planologisch is op deze locatie slechts 1 woning mogelijk (ter vervanging van een ooit bestaande woning). De planologische uitbreiding met 4 woningen wordt gecompenseerd door elders in het centrum van Neede de al vergunde bouw van 4 woningen weg te bestemmen (zie locatie nummer 12).</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i> <i>Er zal daarentegen wel een procedure gevolgd moeten worden om woningbouw op deze locatie planologisch mogelijk te maken zodra het bouwplan door de initiatiefnemers definitief is uitgewerkt.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

12. Wilhelminastraat 17c, 17d, 17e, 17f

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Centrum Neede 2011. Bestemming 'Wonen'.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Voor de realisatie van 6 appartementen is enige jaren terug een vergunning verleend. Hiervan zijn 2 woningen gerealiseerd.</i> <i>De overige 4 appartementen zullen niet gebouwd worden. Er is overeenstemming met de particuliere ontwikkelaar over het inzetten van de bouw mogelijkheden op een andere locatie in het centrum van Neede. Dit plan heeft daarom een directe relatie met locatie Hofmaat / Busplein (nr 11).</i> <i>Zodra de bouwplannen hiervoor definitief zijn, kan de uitvoering van de afspraken geëffectueerd worden.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja, zodra de bouw van woningen genoemd onder 11 planologisch mogelijk is wordt de vergunning voor 4 woningen op deze locatie ingetrokken. Daarmee vervalt ook planologisch de bouw mogelijkheid, omdat alleen het aantal bestaande woningen is toegestaan.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

Kaartbeeld:

Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025



BIJLAGE 4 BIJ PLAN VAN AANPAK

Toelichting afweging per locatie structuurvisie Ruurlo

1. Hoek Groenloseweg / Domineesteeg (voormalige bakkerij)

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan "Ruurlo-Centrum" (oud). De bouw van een woning is mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan.</i> <i>De locatie is bij het actualiseren van de bestemmingsplannen voor het centrum en de woongebieden overigens als "witte vlek" opgenomen, omdat op dat moment de exacte invulling door corporatie ProWonen nog niet duidelijk was.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Dit is een onbebouwd terrein waar voorheen een bakkerszaak met woning was gevestigd. Aanvankelijk was voor deze locatie een bouwplan ontworpen, dat voorzag in 11 woningen, later bijgesteld naar 5. Inmiddels is de locatie door ProWonen verkocht en zal er uiteindelijk 1 woning worden gerealiseerd. De woning is in aanbouw genomen.</i> <i>Dit betekent per saldo geen toevoeging van het aantal woningen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie voor sloop.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

Locaties 2, 3, 4 en 5: Leusinkbrink plandelen Zoomgebied, Zuid, Noord en Zone Enkeerdlaan

Achtergrondinformatie bij de woningbouwontwikkeling in de wijk Leusinkbrink

Zoals in de Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 uitgebreid is omschreven, is voor de ontwikkeling van de wijk Leusinkbrink in Ruurlo in 1998 een overeenkomst gesloten met een particuliere ontwikkelaar. De overeenkomst is in 2001 herzien. In de eerste jaren is succesvol gewerkt aan de realisatie van 250 woningen en de aanleg van infrastructuur, waaronder de oostelijke en zuidelijke rondwegen. De omstandigheden op de woningmarkt zijn als gevolg van de vastgoedcrisis en de demografische ontwikkelingen gewijzigd. De uitgifte van kavels is afgelopen jaren gestagneerd: in de jaren 2012 tot en met 2017 zijn slechts 3 nieuwe woningen gerealiseerd. In de eerste helft van 2018 is op basis van het aantal verkochte kavels (5) wel een verbetering zichtbaar.

De ontwikkelaar, Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV, heeft naar aanleiding van genoemde structuurvisie een juridische procedure gestart. De ontwikkelaar verzet zich tegen de daarin aangekondigde vermindering van de bestaande planologische capaciteit. Inzet van de ontwikkelaar is het onverkort handhaven van alle bestaande woningbouw-mogelijkheden in de plandelen Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan. Voor de plandelen Zuid en Noord – waarvoor nog een agrarische bestemming geldt – claimt de ontwikkelaar schadevergoeding.

De zitting bij de rechtbank heeft op 10 juli 2018 plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan is in september 2018 getracht een minnelijke oplossing te bereiken. Dat is niet gelukt. De rechtbank zal op 17 oktober 2018 vonnis wijzen. Afhankelijk van de uitspraak bepalen we welke vervolgstappen gezet moeten worden om tot een verantwoorde afronding van de verschillende plandelen te komen.

Vanwege de juridische complexiteit van dit specifieke dossier en de mogelijke financiële consequenties die samenhangen met het terugdringen van de plancapaciteit is hieronder de informatie per plandeel beperkt tot de hoofdlijnen.

2. Leusinkbrink Zoomgebied

Geldende bestemming	<i>“Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1 (Zoomgebied)” en “Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1 (Zoomgebied), wijziging artikel 11 WRO 2008-1”.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Volgens de laatst bekende verkavelingstekeningen zijn in het gebied maximaal 170 woningen gepland, waarvan tot en met 2016 65 woningen zijn gerealiseerd. In de Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 is daarom aangegeven dat het woningbouwprogramma per 2017 nog 105 woningen in dit deel van het plan omvat. Volgens genoemde visie zijn 51 woningen toereikend om in de behoefte te voorzien.</i> <i>In de periode 2017 tot eind augustus 2018 zijn 5 woningen gereed gemeld. Per 1 september 2018 zijn 4 woningen in aanbouw, 11 vergund en is een bouwaanvraag ingediend voor 4 woningen. Uitgaande van afronding van deze bouwplannen zijn hiermee 24 van de beoogde 51 woningen ingevuld.</i> <i>Daarnaast geeft de ontwikkelaar aan dat er met meerdere potentiële kopers gesprekken worden gevoerd over de verkoop van kavels. Het overgrote deel van de beschikbare bouwgrond is kadastraal eigendom van de gemeente, waarbij de gemeente contractueel gehouden is deze gronden bij verkoop aan de ontwikkelaar te leveren.</i> <i>Voor een beeld van de status van de bouwplannen per eind augustus 2018 verwijzen we naar het kaartbeeld dat verderop in deze nota is opgenomen.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja, in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het Zoomgebied zal rekening worden</i>

	<i>gehouden met een beperkt aantal woningen ten opzichte van de bestaande capaciteit. Dit vergt naar verwachting niet alleen een planologische procedure maar ook overleg met de ontwikkelaar over eventuele aanpassingen van de bestaande privaatrechtelijke overeenkomst. Bij het bepalen van de vervolgstappen zal het vonnis van de rechtbank meegewogen worden.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke behoefte verwijzen we naar de onderbouwing in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 en de onderzoeken die vermeld staan in dit plan van aanpak. Specifiek voor het plan Leusinkbrink – en dan met name de plandelen Zuid en Noord – is door het bureau Stec in 2018 bovendien een toets uitgevoerd in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.</i> <i>De resterende plancapaciteit in het Zoomgebied bestaat uit grondgebonden woningen, volgens het bijbehorende beeldkwaliteitsplan bedoeld voor vrijstaande en twee onder één kap woningen. Zowel kwantitatief als kwalitatief constateren we dat de huidige planologische capaciteit de aantoonbare behoefte overstijgt.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Gelet op de bebouwingsstructuur van de wijk is het van belang dat langs de wijkontsluitingswegen Podzollaan en Brinklaan woningen worden gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan biedt alleen ruimte voor vrijstaande woningen.</i> <i>In dit verband merken wij op dat aan de Podzollaan op basis van een verleende vergunning nog 11 vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd door Reuvers Bouw BV te Oss. Van deze 11 woningen zijn er inmiddels 3</i>

	<i>aanbouw genomen.</i> <i>De vrijstaande woningen aan de Podzollaan en Brinklaan maken onderdeel uit van de 51 woningen die volgens de Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 nog kunnen worden toegevoegd.</i> <i>Tussen de vrijstaande woningen aan de Podzollaan en de geluidswal langs de oostelijke rondweg is ruimte voor twee onder één kap woningen. Verspreid in het gebied zijn en worden momenteel enkele kavels bebouwd. Het risico bestaat dat door het ontbreken van de behoefte op diverse plekken kavels onbebouwd blijven waardoor een ongewenste gatenkaas ontstaat. Vanuit de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en gewenste stedenbouwkundige kwaliteit streven we naar fasegewijze realisatie van woningen.</i> <i>De inzet is er op gericht om op basis van realistische afzetverwachtingen tot afspraken te komen met de ontwikkelaar over een passende faseringsregeling. De afgelopen jaren is dit niet haalbaar gebleken. Bij het ontbreken van minnelijke afspraken zal de gemeente haar publiekrechtelijke verantwoording moeten nemen.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Op dit moment is er geen dringende reden om af te wijken van de koers die in de structuurvisie is ingezet. De uitspraak in de lopende juridische civiele procedure zal mede bepalend zijn voor de wijze waarop we door middel van een nieuw bestemmingsplan kunnen voorzien in ruimtelijke regels die aansluiten bij de goede ruimtelijke ordening, waarvan de woningbehoefte uitdrukkelijk onderdeel uitmaakt.</i>
Planning	<i>Nog nader te bepalen.</i>

3. Leusinkbrink - Zuid

Geldende bestemming	<i>Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in woningbouw. Voor de invulling van de 4 kavels aan de westzijde van de Brinklaan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de eventuele beperkingen vanwege de milieucirkel van een naastgelegen bedrijf.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De 4 woningen die hier bedoeld worden betreffen de nog niet gerealiseerde woningen aan de westzijde van de Brinklaan. Aan deze kavels is in een eerdere planologische procedure de goedkeuring onthouden in verband met milieuregelgeving als gevolg van een naastgelegen bedrijf.</i> <i>In de structuurvisie is gesteld dat met de invulling van deze laatste vier kavels aan de westzijde van de Brinklaan deze wijkontsluitingsweg op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze zou kunnen worden afgerond.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Zie hiervoor de achtergrondinformatie en beschrijving bij het plandeel Zoomgebied.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Idem</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Idem</i>
Planning	<i>Idem</i>

4. Leusinkbrink – Noord (voormalig Agrarisch Park)

Geldende bestemming	<i>Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in uitbreiding van het aantal bestaande woningen. De geldende bestemming is “agrarische doeleinden”. Een deel is in gebruik is als volkstuincomplex.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Er hebben zich na het vaststellen van de Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 geen relevante wijzigingen voorgedaan.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Zie hiervoor de achtergrondinformatie en beschrijving bij het plandeel Zoomgebied.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Idem</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Idem</i>
Planning	<i>Idem</i>

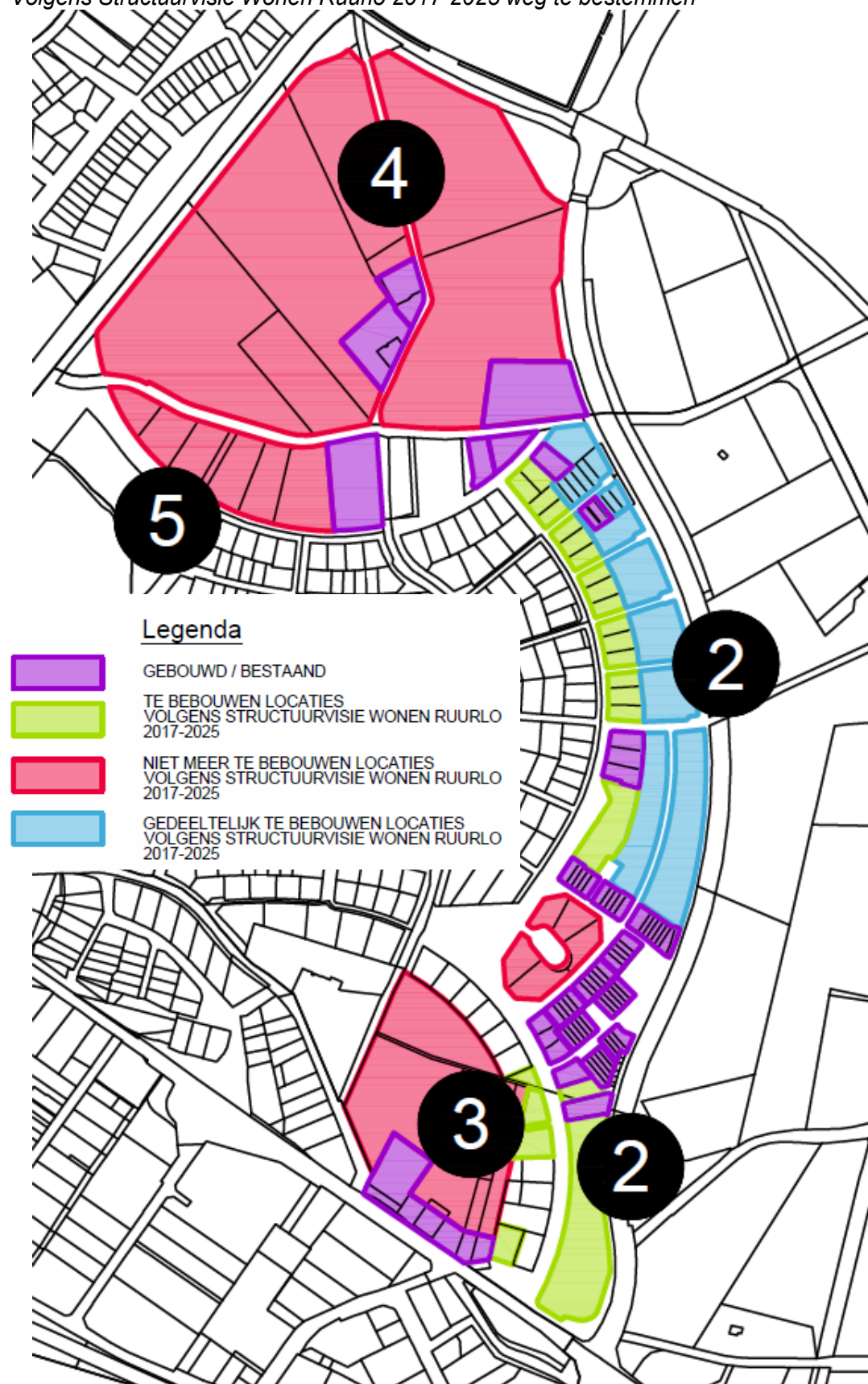
5. Leusinkbrink – Zone Enkeerdlaan

Geldende bestemming	<i>De geldende “bestemming” is opgenomen in het “Vrijstellingsbesluit zone Enkeerdlaan-Kaapdijk” Dit besluit van college van burgemeester en wethouders dateert van 24 april 2007. Op basis hiervan kunnen per 1 januari 2017 in de Zone Enkeerdlaan nog 6 woningen worden gerealiseerd op ruime kavels.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Van de 6 kavels is 1 kavel in het bezit van een particulier die inmiddels een bouwaanvraag heeft ingediend. Van de overige 5 kavels is 1 kavel verkocht door Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV, de betreffende woning is eind augustus 2018 nog in aanbouw. De ontwikkelaar heeft ook overeenstemming bereikt over de verkoop van een tweede kavel, maar de leveringsakte moet nog passeren. Ook voor de overige kavels bestaat volgens de ontwikkelaar concrete belangstelling.</i> <i>Van de 6 kavels worden daarmee al 3 kavels bebouwd. De ruime bouwkavels vormen de overgang van de gerealiseerde nieuwbouwwijk naar landelijk gebied (deelgebied Noord).</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nadat de realisatie van woningen in de Zone Enkeerdlaan jarenlang stagneerde, is in 2018 een start gemaakt met de invulling. De huidige bouwplannen leiden tot een verspreid beeld van enkele woningen, waarbij momenteel nog slechts 3 kavels braak liggen.</i> <i>In de Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 is ingezet op het weg bestemmen van de plancapaciteit. De invulling van de Zone Enkeerdlaan met 6 woningen was</i>

	<i>ook stedenbouwkundig niet noodzakelijk.</i> <i>Door de bouwontwikkelingen van het afgelopen jaar is het weg bestemmen van de laatste 3 kavels in de Zone Enkeerdlaan niet langer wenselijk. Stedenbouwkundig zou dan immers een versnipperd ruimtelijk beeld ontstaan.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Zie hiervoor de achtergrondinformatie en beschrijving bij het plandeel Zoomgebied.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Idem</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Idem</i>
Planning	<i>Idem</i>

Kaartbeeld:

Volgens Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 weg te bestemmen



Kaartbeeld:

Luchtfoto met status bouwplannen per eind augustus 2018

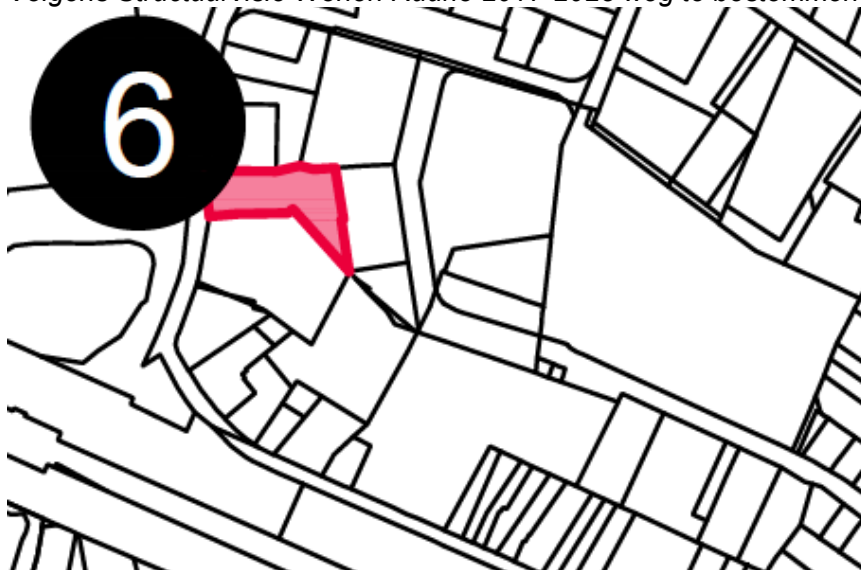


6. Teger, Stationsstraat

Geldende bestemming	<i>Volgens het geldende bestemmingsplan "Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011" heeft het betreffende perceel een bedrijvenbestemming. De planregels bieden de mogelijkheid om hier 4 woon-werkkavels met daarop bedrijfswoningen te realiseren.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De verkoop van deze kavels komt al jarenlang niet van de grond. Er is tot op heden geen enkele woon-werkkavel gerealiseerd.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Nee</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Nee</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Voor deze locatie blijft volgens de huidige inzichten de bestemming "bedrijventerrein" van kracht. De mogelijkheid om 4 woningen te realiseren wordt verwijderd.</i>
Planning	<i>De planologische procedure kan direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 1^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.</i>

Kaartbeeld:

Volgens Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 weg te bestemmen



7. Borculoseweg 29a, betreft 't Rikkelder 211

Geldende bestemming	<i>In het bestemmingsplan "Ruurlo, Woongebieden 2011" heeft de locatie de bestemming "Wonen".</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Betreft een vergunde herinvulling van een voormalige bedrijfslocatie (tuindersbedrijf). Met de bouw van de woning is gestart, maar de realisatie verloopt zeer langzaam. De ruwbouw is na enkele jaren op verdiepingshoogte.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

8. Stationsstraat, voormalige Willibrordusschool

Geldende bestemming	<i>Volgens het bestemmingsplan “Ruurlo, Woongebieden 2011” heeft het perceel de bestemming “Maatschappelijk – Onderwijs”. Afhankelijk van de daadwerkelijke planvorming moet de bestemming gewijzigd worden naar “Wonen”.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>In verband met de verplaatsing van de school naar de Nieuwe Weg zal aan de oude locatie een nieuwe bestemming moeten worden gegeven. Invulling met 3 vrijstaande woningen behoort tot de mogelijkheden.</i> <i>Voor deze locatie zal in 4^e kwartaal 2018 een zogenaamde bidbookprocedure worden gehouden. Gegadigden worden dan in staat gesteld een bieding te doen met een plan voor het toekomstig gebruik.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee, de huidige bestemming voorziet namelijk niet in woningbouw.</i> <i>Er is daarentegen wel een planologische maatregel nodig om de bouw van woningen op deze locatie mogelijk te maken (afhankelijk van de uitkomsten van de bidbookprocedure).</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

9. Transformatie centrum, algemeen

Geldende bestemming	<i>De gemeente is bereid mee te werken aan transformatie van o.a. bestaande winkelvoorzieningen naar woningen. Hiervoor is per project een planologische maatregel nodig. Het bestemmingsplan "Ruurlo, Centrum 2011" is van toepassing.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Dit past binnen de opgave tot herstructurering van bestaand vastgoed. Transformatie helpt om ruimtelijke problemen in het centrumgebied op te lossen. De te realiseren woningen liggen gunstig ten opzichte van veel voorzieningen.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee. Er is alleen een planologische maatregel nodig om de woningbouw waarvoor aantoonbaar behoefte bestaat mogelijk te maken.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

**Plan van aanpak
doorvertaling Structuurvisies Wonen voor Borculo, Eibergen,
Neede en Ruurlo naar bestemmingsplannen**

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Leeswijzer, aanpak, proces	4
3. Afwegingskader	5
4. Uitleg bij afwegingen per locatie	13

BIJLAGEN

Bijlage 1	Toelichting afweging per locatie, structuurvisie Eibergen
Bijlage 2	Toelichting afweging per locatie, structuurvisie Borculo
Bijlage 3	Toelichting afweging per locatie, structuurvisie Neede
Bijlage 4	Toelichting afweging per locatie, structuurvisie Ruurlo

1. Inleiding

Op 9 februari 2016 is de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 vastgesteld. Op 24 februari 2016 is deze structuurvisie in werking getreden.

Op 17 oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Berkelland de Structuurvisies Wonen 2017 – 2025 voor Neede, Borculo en Ruurlo vastgesteld. Op 1 november 2017 zijn deze in werking getreden.

Vanwege de huishoudensprognoses is afgesproken dat de woningvoorraad in Berkelland beperkt mag groeien. De structuurvisies Wonen zijn het kader van de gemeente Berkelland voor de toekomstige ontwikkeling van bouwlocaties in de bebouwde kom van Eibergen, Neede, Borculo en Ruurlo. Het doel van de structuurvisies is tweeledig. Enerzijds gaat het erom om de resterende capaciteit voor te bouwen woningen in de bebouwde kom van Eibergen, Neede, Ruurlo en Borculo aan locaties toe te wijzen. Anderzijds leiden de structuurvisies tot voorzienbaarheid in de zin van het voorkomen van planschade. Dit ten aanzien van bouwlocaties die niet meer of slechts gedeeltelijk voor bebouwing in aanmerking komen.

De termijn van voorzienbaarheid is ingegaan op de datum van ter inzagelegging van de ontwerp-structuurvisie. Deze was voor Eibergen 4 november 2015 en voor Neede, Borculo en Ruurlo 28 juni 2017. Na de inwerkingtreding van de structuurvisies is het minimaal één jaar mogelijk om plannen te realiseren volgens het geldende bestemmingsplan. Ontwikkelaars kunnen in de periode van voorzienbaarheid binnen de huidige planologische ruimte gebruik maken van het recht een woning te realiseren. Voor een groot deel van de locaties is in de afgelopen periode ook van dat recht gebruik gemaakt.

De verouderde plannen, die - ook na een jaar van voorzienbaarheid - niet langer voorzien in een behoefte wil de gemeente Berkelland weg bestemmen. Hierdoor ontstaat er weer ruimte voor nieuwe plannen die wel aansluiten bij de behoefte en bijdragen aan de gewenste transformatie van de bestaande woningvoorraad. Dit is de essentie van het plan van aanpak 'Ruimte voor Kwaliteit, onderweg naar wendbaar woonbeleid' zoals dat in januari 2018 door de raad is vastgesteld.

In dit plan van aanpak wordt per locatie uit de structuurvisie de stand van zaken beschreven en is, indien aan de orde, een voorstel voor doorvertaling naar een bestemmingsplan gedaan.

Doel plan van aanpak

Het doel van het plan van aanpak is om op basis van de actuele stand van zaken en een afwegingskader voorstellen te doen voor de doorvertaling van te schrappen locaties naar bestemmingsplannen.

2. Leeswijzer, aanpak, proces

In hoofdstuk 3 van dit plan van aanpak worden de relevante resultaten van recente onderzoeken en cijfers met betrekking tot de woningmarkt beschreven. Op basis daarvan worden de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte (algemeen en per kern) beschreven.

Vervolgens is voor alle locaties die zijn opgenomen in de 4 structuurvisies de stand van zaken (op 31 augustus 2018) in beeld gebracht. Aan de hand van de actuele stand van zaken en de volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige afweging worden voorstellen voor doorvertaling naar bestemmingsplannen gedaan. Deze beschrijving per locatie is toegevoegd in bijlage 1 t/m 4.

Proces

Volgens de planning kan de gemeenteraad in zijn vergadering van 13 november 2018 een besluit nemen over de vaststelling van het plan van aanpak. Na de vaststelling van het plan van aanpak start de uitvoering ervan. Concreet betekent dit dat van locaties waar de bestemming aangepast moet worden, de bestemmingsplanprocedure (gefaseerd) wordt voorbereid. Het (voor)ontwerp wordt voor inspraak ter inzage gelegd en vervolgens wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

3. Afwegingskader

In de afgelopen periode zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd die inzicht geven in de actuele en toekomstige woonbehoeften in de gemeente Berkelland. In onderstaande paragrafen zijn de relevante resultaten voor Berkelland, en waar mogelijk specifiek voor Eibergen, Neede, Borculo en Ruurlo, beschreven. Daarnaast zijn de actuele woningmarktcijfers voor deze vier kernen beschreven.

De analyse van de onderzoeken en cijfers leidt tot een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte per kern.

3.1 Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (2017)

In 2017 is het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) uitgevoerd. Door middel van een raadsbrief is de gemeenteraad van Berkelland op 30 maart 2018 over de onderzoeksresultaten geïnformeerd.

Het AWLO geeft onder andere aan op welk moment het aantal huishoudens in de Achterhoek en in Berkelland naar verwachting gaat dalen en geeft de mismatch tussen vraag en aanbod per woningtype aan.

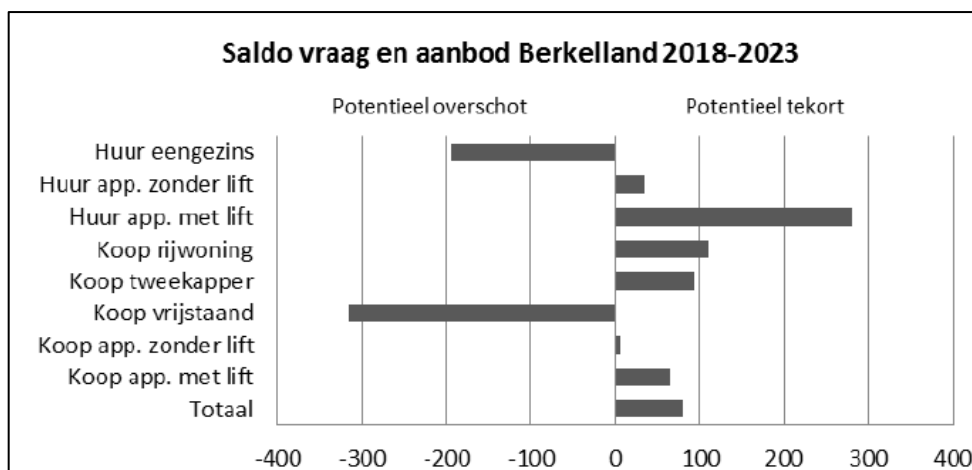
Het moment waarop het aantal huishoudens gaat dalen, verschilt sterk per gemeente en zelfs per kern. Er zijn in de Achterhoek de komende jaren nog wat extra woningen nodig om met name jongeren en starters goed te kunnen bedienen. In Berkelland is de eerste jaren al een behoorlijke vergrijzing en ontgroening van de huishoudens te zien. Op basis van de cijfers uit het AWLO slaat in Berkelland rond 2022 de groei in de woningbehoefte om in afname. Vanaf dan zal het aantal huishoudens in Berkelland naar verwachting jaarlijks dalen.

In de vier grote kernen is qua aantallen nog nauwelijks behoefte aan extra woningen. Er is echter wel een mismatch op de woningmarkt. In de koopsector is er een oplopend overschot aan (gedateerde) vrijstaande woningen. Tegelijkertijd is er een tekort in de koopsector in de (moderne) rijwoningen en twee-onder-een-kap en comfortabele woningen voor ouderen (in onderstaande tabel weergegeven als 'appartementen met lift').

Oplossingen voor de mismatch moeten dan ook vooral gezocht worden in de bestaande voorraad. Dit kan door transformatie van bestaand vastgoed. Maar daarnaast is er door marktwerking een vraagverschuiving te verwachten. Zo gaan mensen naar verwachting vanwege een tekort aan aanbod van rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen, kiezen voor een (aantrekkelijk) alternatief (de vrijstaande woningen). Daarnaast zal in de koopsector een opwaartse beweging zijn als je een grotere/betere woning kunt krijgen voor hetzelfde geld.

Op de langere termijn (na 2028) zal de verhouding tussen vraag en aanbod drastisch verschuiven als gevolg van met name bevolkingsontwikkelingen; meer ouderen, minder jongeren en een afnemend aantal huishoudens.

De grootste opgave ligt dan ook niet bij de nieuwbouw, maar bij de bestaande woningen. Veel van de vrijkomende woningen (bij verhuizing en overlijden) sluiten niet aan bij de wensen van de woningzoekenden.



Saldo vraag en aanbod 2018-2023. Bron: AWLO 2017, bijlage 9, factsheets per gemeente

3.2 Vooruitblik demografische veranderingen (oktober 2017)

De Vooruitblik geeft inzicht in welke opgaven er bij thema's als wonen, zorg, voorzieningen, economie en platteland de komende jaren nog op ons afkomen en geeft suggesties op welke wijze hiermee aan de slag te gaan.

Voor dit plan van aanpak focussen we ons op de kernopgave voor het thema wonen:

Kernopgave 3: een duurzame woningvoorraad afgestemd op de vraag van de toekomst

Door de bevolkingsontwikkelingen verandert de vraag naar woningen en neemt deze op termijn geleidelijk af. De komende jaren is er nog een beperkte groei in het aantal huishoudens, daarna zet de daling in. Bij vraaguitval zal op termijn een deel van de woningen minder goed verhuren/verkoopen en ontstaat mogelijk verloedering en leegstand. Dit gebeurt vooral bij kwetsbare woningen, dit zijn woningen die woon-technisch en qua omgeving minder aantrekkelijk zijn. Ook de vergrijzing en veranderende wensen rondom duurzaamheid hebben effect op de woningvraag. De opgave is vroegtijdig op deze ontwikkelingen in te spelen, zodat de woningvoorraad blijft passen bij de vraag.

Grote kernen:

Met name Ruurlo en Borculo zijn gewild als woonkern. Eibergen is een relatief groot dorp maar heeft een iets minder sterke positie in de woningmarkt. In elk van deze drie dorpen is voorraadgroei met ca. 50 woningen realistisch. Het dorp Neede kent een minder sterke marktpositie: hier is zeer beperkte groei denkbaar maar is ook een gelijkblijvende voorraad reëel.

Opgave:

Blijf vernieuwen, maar passend bij de vraag. De bestaande woningvoorraad is in veel gevallen geen acceptabel alternatief voor woningzoekenden die vragen om kwaliteit die nieuwbouw biedt. Er is vooral vraag naar grondgebonden senioren-/levensloopbestendige woningen, jongerenhuisvesting (al dan niet tijdelijk) en het middelsegment in de koopsector: € 250.000 tot € 300.000. Kies bouwlocaties zorgvuldig, bouw ook vooral vraaggericht en bouw daar waar je dorpen ruimtelijk kan versterken. Houdt ook rekening met een toekomstige sloopopgave, als er nu meer gebouwd wordt dan de behoefte ontstaat er uiteindelijk een overschot van woningen, denk hierbij aan een sloop/transformatie fonds.



3.3 Kwantitatieve opgave: verminderen van bestaande plancapaciteit

Verwachte behoefte per kern als basis voor Structuurvisies Wonen

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 20 juni 2017 besloten een indicatieve trend voor de toename van de woningvoorraad in de periode 2017-2025 vast te stellen. De trend geeft richting aan het aantal toe te voegen woningen dat per kern / gebied passend is bij de behoefte. Deze trend 2017-2025 vormde ook de basis voor de beoogde vermindering van de capaciteit in de huidige bestemmingsplannen, zoals deze in de Structuurvisies Wonen 2017-2025 is opgenomen. Per 1 januari 2018 is de stand van zaken als volgt weer te geven:

KERN / GEBIED	Indicatie trend '17-'25	netto realisatie 2017	resteert per 2018	groen licht per 2018
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a-b</i>	
BORCULO	40	32	8	11
EIBERGEN	40	36	4	96
NEEDE	0	-36	36	35
RUURLO	65	0	65	37
GROTE KERNEN	145	32	113	179
KLEINE KERNEN	30	10	20	38
BUITENGEBIED	25	-2	27	34
TOTAAL BERKELLAND	200	40	160	251

In het kader van dit plan van aanpak richten we ons hierna vooral op de kwantitatieve opgave voor de vier grote kernen. Voor de periode 2017-2025 is op basis van de trend uitgegaan van een behoefte aan 145 nieuwe woningen. Dat aantal komt in grote lijnen overeen met hetgeen in paragraaf 3.1.3 is aangehaald uit het rapport Vooruitblik demografische veranderingen. In het jaar 2017 zijn in de vier grote kernen per saldo 32 woningen toegevoegd. Per saldo resteren per 2018 nog 113 toe te voegen woningen (145 - 32). In de laatste kolom is per kern weergegeven hoeveel woningen volgens het stoplichtmodel groen licht krijgen.

Zoals in de Structuurvisies Wonen is omschreven hanteren de gemeenten in de Achterhoek het zogenaamde stoplichtmodel voor het beoordelen van woningbouwplannen. Bij de afwegingen spelen volkshuisvestelijke en ruimtelijke argumenten een belangrijke rol. Woningbouwplannen die op basis van deze afwegingen doorgang kunnen vinden, krijgen groen licht. Plannen die niet (langer) voorzien in een behoefte krijgen rood licht.

Uit bovenstaande tabel valt op te maken dat het aantal plannen in de vier grote kernen dat nog doorgang kan vinden (179) hoger ligt dan het aantal dat per 2018 resteert op basis van de vastgestelde trend. Dat is vooral te verklaren door de volgende twee aspecten:

- de overschrijding in Eibergen wordt veroorzaakt doordat in het plan Op de Bleek uiteindelijk 91 woningen meer worden gebouwd dan ten tijde van de vaststelling van de structuurvisie begin 2016 was voorzien. Deze extra woningbouw in Eibergen leidt niet tot het verder terugdringen van plannen in de andere kernen omdat we blijven streven naar een gebiedsgerichte aanpak. Doelstelling is om de lokale behoefte en het beschikbare aanbod zo optimaal mogelijk op elkaar af te stemmen.
- in de kern Ruurlo is per 2018 rekening gehouden met herstructureringsplannen van zorgwoningen door corporatie ProWonen, waardoor naar verwachting per saldo woningen aan de voorraad worden onttrokken door sloop. Tegenover deze vermindering bestaan momenteel nog geen concrete plannen voor nieuwbouw. De mogelijkheid bestaat echter dat ProWonen binnen het kader van de Woningbouwafspraken 2018-2024 elders nog woningen terug gaat bouwen.

Informatie over woningbouwplannen in de Lokale Woningmarktmonitor Berkelland 2018

In juni 2018 heeft de gemeenteraad kennis genomen van de lokale woningmarktmonitor Berkelland 2018. Deze monitor geeft een beeld van de woningmarkt per 1 januari 2018 en ontwikkelingen in het woonbeleid. Voor zover deze informatie relevant is voor de kwantitatieve opgave tot vermindering van de bestaande plancapaciteit, vatten we die hieronder samen.

Op basis van de vastgestelde Regionale Woonagenda 2015-2025 is er voor de gemeente Berkelland in de periode 2010-2025 ruimte om maximaal 570 woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad. In de periode 2010 tot en met 2017 zijn 418 nieuwe woningen gerealiseerd. Er resteert vanaf 2018 nog ruimte voor 152 nieuwe woningen. Dat aantal ligt overigens geheel in lijn met de 160 woningen die in de vorige paragraaf in de tabel zijn vermeld op basis van de vastgestelde trend (200) onder aftrek van de realisatie in 2017 (40).

Het woningbouwprogramma omvat per 1 januari 2018 nog plannen voor het bouwen van 766 en het slopen van 145 woningen. De netto plancapaciteit bestaat uit 621 woningen. Afgezet tegen de resterende ruimte (152) ligt er nog een forse opgave tot het verminderen van de overcapaciteit in plannen die niet in de actuele of toekomstige behoefte voorzien. Voor de afwegingen op planniveau hanteren we de volkshuisvestelijke en ruimtelijke criteria volgens het regionale stoplichtmodel.

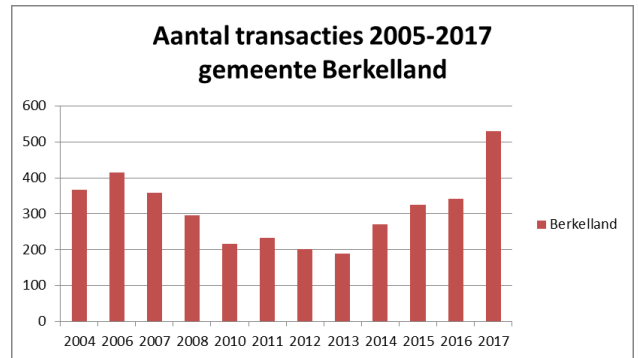
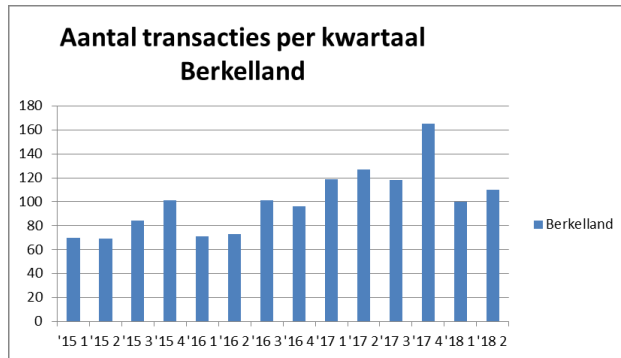
Van de bekende plancapaciteit van 621 woningen krijgen 251 woningen groen licht. Dat aantal ligt weliswaar boven de resterende ruimte volgens de Regionale Woonagenda, maar is met name het gevolg van de bouwactiviteiten in het plan Op de Bleek in Eibergen. Voor 370 woningen staat het stoplicht op rood. Via de Structuurvisies Wonen is aangekondigd voor welke locaties dit gevolgen zal hebben bij het actualiseren van bestemmingsplannen. In dit plan van aanpak zullen we ingaan op de stand van zaken voor de afzonderlijke locaties. Op kernniveau is per 1 januari 2018 is het volgende overzicht te geven:

Tabel overzicht woningbouwplannen per kern, situatie januari 2018

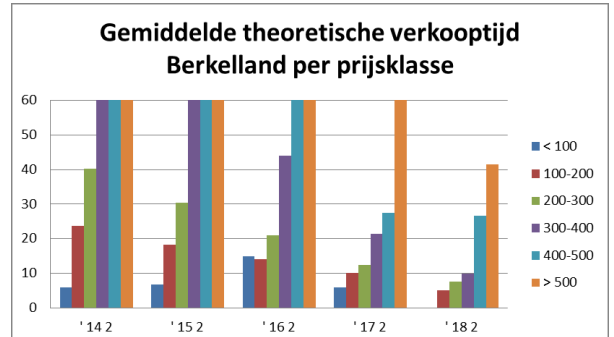
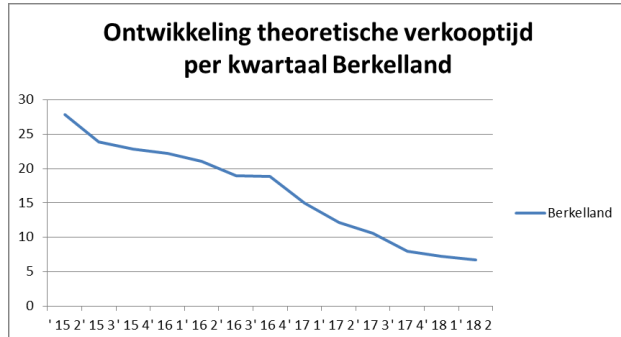
2018	LICHT OP GROEN			TE VERMINDEREN		
	BRUTO	SLOOP	NETTO	BRUTO	SLOOP	NETTO
BORCULO	15	4	11	61	0	61
EIBERGEN	123	27	96	72	1	71
NEEDE	61	26	35	16	0	16
RUURLO	102	65	37	200	0	200
GROTE KERNEN	301	122	179	349	1	348
BELTRUM	13	0	13	0	0	0
GEESTEREN	3	0	3	1	0	1
GELSELAAR	8	1	7	13	0	13
HAARLO	4	0	4	5	0	5
NOORDIJK	4	0	4	0	0	0
REKKEN	1	0	1	1	0	1
RIETMOLEN	7	1	6	2	0	2
KLEINE KERNEN	40	2	38	22	0	22
BUITENGEBIED	54	20	34	0	0	0
TOTAAL	395	144	251	371	1	370

3.4 Actuele woningmarktcijfers

De woningmarkt trekt sinds 2017 overal enorm aan, ook in Berkelland. Na jaren van crisis op de woningmarkt is er een grote inhaalslag. In 2017 waren er 529 transacties, dit is het hoogste aantal sinds 2005. In de eerste helft van 2018 waren er 210 transacties in Berkelland. Er is hiermee een duidelijke trendbreuk ten opzichte van de afgelopen tien jaar. Het consumentenvertrouwen is groot en mensen willen hun uitgestelde verhuishwens nu realiseren. De lage hypotheekrente helpt daarbij nog eens flink.



Het aantal te koop staande woningen neemt weer af en de vraag is relatief groot. De gemiddelde theoretische verkooptijd in Berkelland daalde in 3 jaar tijd van 28 maanden naar 7 maanden. Hoe duurder de woning, des te langer de gemiddelde theoretische verkooptijd. Instapklare, betaalbare woningen worden snel verkocht. Gedateerde woningen en dure woningen zijn moeilijker verkoopbaar.



3.5 Conclusies per kern tot 2025

Algemeen

We streven een woningvoorraad na, die toekomstbestendig is, zodat het nu en ook in de toekomst goed wonen blijft in Berkelland. Hoofddoel is om (potentiële) bewoners te behouden door een aantrekkelijk aanbod van woningen te creëren.

In de vier grote kernen is nauwelijks behoefte aan extra woningen, maar wel aan andere woningen. Er is een mismatch tussen vraag en aanbod. De beste manier om de mismatch aan te pakken is door kwaliteitsverbetering en transformatie van de bestaande woningvoorraad. Dit is in het belang van alle bestaande woningeigenaren om een toekomstbestendige (waardevast) woning te houden.

Vooruitlopend op deze transformatie is nieuwbouw wel nodig om aan bepaalde groepen woonvragers passende woningen te bieden.

Opgave Eibergen

Kwantitatief is er geen tekort aan woningen in de kern Eibergen. Recent zijn in de wijk Op den Bleek meer woningen toegevoegd dan afgesproken voor de kern Eibergen.

Kwalitatief zullen geleidelijk tekorten ontstaan in het segment levensloopgeschikte woningen, vooral comfortabele nultredenwoningen met een kleine tuin in het huursegment of in de koop tot circa € 250.000.

Overschotten verwachten we in het segment vrijstaande koopwoningen. Veel woningen die vrijkomen sluiten qua kwaliteit of prijs niet aan bij de wensen van woningvragers. Prijsdaling is te verwachten. Geleidelijk ontstaat daarnaast een transformatieopgave in verouderde rijwoningen (koop en huur).

Maatschappelijk gezien is er daarnaast behoefte aan oplossingen voor leegstaand vastgoed op beeldbepalende locaties, met name in het centrum van Eibergen.

Opgave in Borculo

Kwantitatief lijkt er in de koopsector een kleine groei-behoefte. Deze zit vooral in betaalbare woningen voor jonge huishoudens (met name rijwoningen tot circa € 200.000) en levensloopgeschikte nultredenwoningen met een kleine tuin voor ouderen (tot circa € 250.000).

De grootste opgave in Borculo ligt echter bij kwaliteitsverbetering en transformatie van de bestaande woningvoorraad. Veel van de vrijkomende woningen (door verhuizing en overlijden) sluiten niet aan bij de wensen van de woningzoekenden.

Voor de toekomst verwachten we een overschot aan leegkomende vrijstaande woningen/woningen in het dure segment (boven € 300.000) en gedateerde rijwoningen (koop en huur). Renovatie en transformatie is nodig om beter aansluiting op de toekomstige vraag te hebben.

Opgave in Neede

In Neede is er kwantitatief geen groeiopgave. De transformatieopgave is echter groot; Neede heeft relatief veel verouderde woningen. Veel van de vrijkomende koopwoningen (door verhuizing en overlijden) sluiten niet aan bij de wensen van de woningzoekenden. Dit geldt in de breedte van de woningmarkt.

Er is een tekort aan nieuwe en duurzame woningen, met name in het segment € 200.000 tot € 250.000. Daarbij gaat het om levensloopgeschikte woningen met een kleine tuin, nieuwbouw rijwoningen en twee-onder-een-kap.

Er is nu al een overschot aan gedateerde vrijstaande woningen, maar ook aan oudere rijwoningen in de koopsector en kleine huurwoningen. Transformatie van wijken is nodig om een betere aansluiting op de toekomstige vraag te hebben.

Maatschappelijk gezien is er daarnaast grote behoefte aan een oplossing voor de leegstaande panden in de Oudestraat.

Opgave in Ruurlo

Ruurlo geeft een ander beeld dan de andere drie hoofdkernen. In de afgelopen circa 20 jaren is hier met name nieuwbouw in het duurdere koopsegment gerealiseerd.

Kwantitatief is er nog een beperkte groeibehoeft. Tekorten zitten vooral in betaalbare eengezinsrijwoningen (tot circa € 200.000) en levensloopgeschikte nultredenwoningen in de koopsector (appartementen en eengezinswoningen met een kleine tuin) voor ouderen tot circa € 250.000. Ook in het betaalbare huursegment (tot € 600) lijkt een tekort te bestaan.

Veel van de vrijkomende koopwoningen (door verhuizing en overlijden) sluiten echter niet aan bij de wensen van de woningzoekenden. Voor de toekomst verwachten we een overschot aan leegkomende vrijstaande woningen/ woningen in het dure segment (boven € 300.000). Gezien de populariteit van Ruurlo zal dit vooral prijsdaling tot gevolg hebben. Er ligt niet direct een transformatieopgave in Ruurlo.

4. Uitleg bij afwegingen per locatie

In bijlage 1 tot en met 4 is de afweging per locatie toegelicht. Hierin zijn de volgende onderdelen beschreven:

Geldende bestemming

De beschrijving van het geldende bestemmingsplan en de bestemming die betreffende locatie binnen dit bestemmingsplan heeft.

Stand van zaken per 31 augustus

Een beschrijving van de maatregel zoals die in de structuurvisie is opgenomen en de stand van zaken op 31 augustus 2018.

Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?

In dit onderdeel wordt toegelicht of een planologische maatregel wel/niet nodig is.

Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?

Aan de hand van het afwegingskader (hoofdstuk 3) wordt de volkshuisvestelijke behoefte voor betreffende locatie beschreven. Dit aspect is met name van toepassing voor locaties waarvoor een planologische maatregel nodig is om de overcapaciteit weg te bestemmen. Mogelijk voorziet het plan toch in een actuele (kwalitatieve) behoefte die tot een heroverweging zou moeten leiden.

Stedenbouwkundige afweging

Omschreven wordt of invulling van de locatie met een woning(en) vanuit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk is.

Voorstel beoogde bestemming

Voor sommige locaties betreft het een concreet voorstel. Voor andere locaties worden suggesties gedaan en is de exacte invulling bijvoorbeeld nog afhankelijk van gesprekken met omwonenden.

Planning

Beschreven wordt wanneer de bestemmingsplanprocedure opgestart kan worden. Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure vraagt een inspanning van de organisatie en moet daarom uitgesmeerd worden over de tijd. Per locatie is aangegeven in welk kwartaal het ontwerpbestemmingsplan naar verwachting ter inzage kan worden gelegd.

RONDVRAAG

Indiener: A. Weg (GroenLinks)

Datum indiening vraag: 31 oktober 2018

commissievergadering van: 31 oktober 2018 – commissie Bestuur en Ruimte

Formulering:

Vraag:

Naar aanleiding van de vrijwel raadsbreed aangenomen motie M 17-28 d.d. 17 november 2017, de volgende vragen voor de rondvraag in de commissie Bestuur en Ruimte van 31 oktober 2018.

1. Deze motie geeft onder meer aan dat het college is verzocht om begin 2018 een discussie met de nieuwe raad te voeren om kaders voor de duurzame inkoop van energie te stellen. Inkoop die aansluit bij ons energiebeleid. Van belang daarbij is dat het rendement opnieuw wordt geïnvesteerd in de regio.

De discussie is in elk geval niet begin 2018 gevoerd. We blijken ook niet eens zoveel aan de kaders te kunnen veranderen, omdat het contract langer loopt. Alleen in de marge kan de raad nu wat invloed uitoefenen

2. De motie geeft ook het volgende aan.
Vanaf 1 januari 2020 de duurzame inkoop van energie zodanig te regelen dat deze aansluit bij de onder punt 1 gevoerde discussie. Dit kan dus eigenlijk maar heel marginaal.

Uit onze fractie komt de volgende aanvullende informatie.
Voorafgaand aan de motie is er uitgebreid navraag gedaan hoe het zit met de contracten die waren afgesloten via de Stedendriehoek met Gazprom en DVEP.

Op de informatieavond is aangegeven dat de contracten tot 1 januari 2020 lopen, met stilzwijgende doorloop naar 2023. Maar opzeggen per 1 januari 2020 is mogelijk, mits dit gebeurt voor 1 januari 2019.

Dan moet de raad in samenspraak met het college dus weten hoe hij een alternatief kan invullen. In ieder geval dient dit per 1 januari 2020 zodanig geregeld te zijn dat de marges (5%) in onze regio blijven. Dit vereist dus nieuwe kaders voor 1 januari 2019.

- Graag hoor ik van het college of ik bovenstaande juist heb geïnterpreteerd;
- Had de raad niet actief geïnformeerd moeten worden over het feit dat de discussie voor de zomer niet geagendeerd werd?
- Kan het contract nog opgezegd worden? En kan dan dus de discussie over de kaders nog voor 1 januari 2019 gevoerd worden?

Toelichting:

1. *In de rondvraag kunnen vragen gesteld worden die zich lenen voor een direct en kort antwoord. Ze moeten gaan over actuele zaken.*
2. *De rondvraag moet 12 uur voor het begin van de vergadering bij de griffie ingediend zijn.*

3. *Voor de overzichtelijkheid uw vragen in de daarvoor bestemde vakken plaatsen. Bij elke nieuwe vraag kunt u d.m.v. de tabtoets een nieuwe regel aanmaken. Het antwoord zal dan geplaatst worden bij de desbetreffende vraag.*