

Bundel van de Commissie Ruimte van 30 oktober 2019

- 1 Opening
- 2 Spreekgelegenheid voor het publiek *)
 - Inspreektekst Dhr de Vette - Bestemmingsplan Haarstraat 1 Beltrum
 - Inspreektekst Mw Boverhof - Woningsplitsing
- 3 Vaststellen agenda
- 4 Toezeggingenlijst
 - Toezeggingen cie Ruimte t/m 01-10-2019
- 5 Voorbereiding en rapportage vanuit de gemeenschappelijke regelingen
- 6 Mededelingen van het college in het kader van de actieve informatieplicht
- 7 Voorstel besprekstuk / Bestemmingsplan Haarstraat 1 in Beltrum: Het Nieuwe Jena
 - Dossier 2038 voorblad
 - Voorstel en besluit
 - Bijlage 1 - Ontwerpbestemmingsplan Haarstraat 1 Beltrum
 - Bijlage 2 - Zienswijzennota BP Haarstraat 1 Beltrum
 - Bijlage 3 - ODA Advies Natura 2000 Haarstraat 1 Beltrum
 - Bijlage 4 - Conceptbrief indieners zienswijzen
- 8 Voorstel besprekstuk / Structuurvisie woningsplitsing buitengebied
 - Spreektijd 5 minuten*
 - Dossier 2034 voorblad
 - Voorstel en besluit
 - Bijlage 1 - Structuurvisie woningsplitsing buitengebied
 - Bijlage 2 - Persbericht
 - Bijlage 3 - Antwoord op technische vraag
- 9 Voorstel besprekstuk / Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'
 - Dossier 2035 voorblad
 - Voorstel en besluit
 - Bijlage 1 - Aanvulling uitgangspuntennotitie
 - Bijlage 2 - Persbericht
 - Bijlage 3 - Antwoord op technische vraag
- 10 Voorstel besprekstuk / Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland
 - Dossier 2036 voorblad
 - Voorstel en besluit
 - Bijlage 1 - Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Berkelland 2019
 - Bijlage 2 - Ruimte extra woningbouw per kern 2019
 - Bijlage 3 - Persbericht
 - Bijlage 4 - Brief van college van BenW over woningmarktmonitor 2019 Achterhoek
 - Bijlage 5 - Woonmonitor 2019 Achterhoek
 - Bijlage 6.a - Factsheet kernen_def_Beltrum
 - Bijlage 6.b - Factsheet kernen_def_Borculo
 - Bijlage 6.c - Factsheet kernen_def_Buitengebied Berkelland
 - Bijlage 6.d - Factsheet kernen_def_Eibergen
 - Bijlage 6.e - Factsheet kernen_def_Geesteren
 - Bijlage 6.f - Factsheet kernen_def_Haarlo
 - Bijlage 6.g - Factsheet kernen_def_Neede

Bijlage 6.h - Factsheet kernen_def_Rekken

Bijlage 6.i - Factsheet kernen_def_Rietmolen

Bijlage 6.j - Factsheet kernen_def_Ruurlo

- 11 Bespreken in Commissie / Voortgangsrapportage pilot Transformatie Oudestraat Neede
Dossier 2043 voorblad
Brief van college van BenW over voortgang pilot Transformatie Oudestraat Neede
Bijlage 1 - Voortgangsrapportage-1 pilot Oudestraat
- 12 Rondvraag
- 13 Sluiting

Inspreek reactie dd 29 oktober 2019

Met betrekking tot Het Nieuwe Jena willen wij onze zorgen over de toekomstige verkeerssituatie in de Haarstraat uitspreken.

Wij voorzien hier problemen omdat

- A. De toegangsweg van en naar de nieuwe huizen op het Nieuwe Jena net achter de bocht van de Haarstraat is gepland, en tot een gevaarlijke verkeerssituatie leidt.
- B. Er meer op de Haarstaat geparkeerd zal gaan worden, omdat het bijzonder krap is op de toekomstige kavel van de 8 nieuwe woningen.
- C. De aansluiting van de toegangsweg naar de nieuwe huizen, ten koste gaat van parkeerplaatsen in de Haarstraat. Hiervoor worden de overgebleven langspaarkeerplaatsen, gewijzigd in haakspaarkeerplaatsen.
- D. En haaksparkeren voor gebruikers moeilijker is en gaat leiden tot gevaarlijke situaties voor henzelf en andere weggebruikers.
De Haarstraat is een drukke straat en er zijn veel bezoekers aan onze huisartsenpraktijk en apotheek: de verkeerskundige dacht in een gesprek dat wij hadden, dat het er zo'n 2500 per jaar zouden zijn, maar het twintigvoudige is het geval. Het zijn er al snel 50.000. Er wordt dus veel in en uitgeparkeerd, op een stukje weg waar niet alleen bezoekers van onze praktijk, maar ook veel andere mensen lopen en fietsen of rijden met de auto.
De verkeerskundige was niet op de hoogte van deze verkeersdruk. Helaas heeft het niet geleid tot een ander inzicht.

Wij hebben 2 maal een zienswijze ingediend en vonden de reacties hierop onbevredigend.

Zo wordt ervan uit gegaan dat de toename van de parkeerdruk wordt opgevangen door in de omgeving op een particulier terrein te kunnen parkeren.

Er worden argumenten weerlegd met het antwoord "wij hebben voldoende kennis in huis om dat te beoordelen". Ik ben huisarts en u kunt dit antwoord vergelijken met een antwoord dat uw huisarts kan geven, namelijk "wie is hier nu de dokter". Dit wordt terecht niet meer geaccepteerd. Erg vervelend. (3.8)

Eveneens is de weerlegging van onze zorgen over de verkeersveiligheid erg flauw. Er wordt geargumenteed dat vrij vertaald 'een ieder zich aan de verkeersregels moet houden, en dat van mensen die daar parkeren of rijden verwacht mag worden dat zij over bepaalde vaardigheden beschikken' . Dit had ik niet verwacht in een reactie op een zienswijze.

Wanneer namelijk met deze aanname eenieder in Nederland over de te verwachten vaardigheden zou beschikken, waren er niet jaarlijks tussen de 6 en 700 verkeersdoden te betreuren, en konden heel veel verkeersmaatregelen achter wege blijven.

Wat ook niet juist is, is het argument om niet te kiezen voor een andere toegangsweg naar de nieuwe huizen, namelijk vanuit de Heelweg, omdat daarvoor een 'karakteristieke bomenrij moet worden opgeofferd'. Met een heel klein beetje goede wil kan eenvoudig een toegangsweg gemaakt worden vanaf de Heelweg, zonder opoffering van een enkele boom, en wordt de verkeerssituatie voor iedereen een stuk veiliger.

Ik heb begrepen dat dit oorspronkelijk ook het idee was, maar dat dit niet kon omdat de toegangsweg daarmee uitkwam op een 60 km zone. Hierna is het huidige plan gemaakt. Later bleek bij geluidsmetingen aan de Heelweg, dat het plan gezien het te hoge geluidsniveau niet kon doorgaan. Hierop is de 30 km zone richting Borculo uitgebreid om binnen de geluidsnormen te kunnen vallen.

Vervolgens is waarschijnlijk om praktische redenen, de ontsluiting vanaf de Heelweg, niet meer in overweging genomen, een onveilige situatie in de Haarstraat op de koop toenemend.

Omdat wij dit project zelf een warm hart toedragen, en de vertraging die een bezwaar bij Provinciale Staten met zich meebrengt erg vervelend is voor de toekomstige bewoners, probeer ik u bij deze te overtuigen, dat het huidige plan leidt tot een onwenselijke situatie, en hoop ik dat hierin nog een wijziging kan komen.

J.A.M. de Vette 30 oktober 2019

Laatste woord

Ik wil u bedanken voor uw aandacht voor mijn zorgen om de verkeersveiligheid in de Haarstraat, want dat is mijn grootste zorg. Het is jammer dat de discussie in de raad is afgeleid naar parkeren op het Dacapo terrein, want dat is niet de kern van de zaak.

Ik heb, voor de duidelijkheid, geen privé belang in deze discussie. Mijn loopbaan als huisarts is eindig, en wij blijven niet wonen naast de praktijk.

Ik sluit af met uiting te geven aan mijn verbazing dat een boom of zelfs maar het eventueel kunnen beschadigen van een wortel van een boom, zwaarder weegt dan de veiligheid en gezondheid van mensen...

Commissie ruimte, 30 oktober 2019

Geachte raadsleden, portefeuillehouders en toehoorders.

Hierbij wil ik eerst ons vieren voorstellen. Wij zijn Lissa Pape, Ellen Klein Gunnewiek, Bram Pape en ik ben Paulien Boverhof

Met ons vieren vormen wij de werkgroep “ inwoning en financiering” vanuit de woonpilot van Beltrum.

Wij staan hier als een gelukkige werkgroep. Als werkgroep inwoning en financiering zijn we vanaf zomer 2017 bezig geweest helderheid te scheppen. We hebben getracht de warboel van alle verschillende kreten rondom inwoning, dubbele bewoning, dubbel wonen, gesplitst wonen te ontwarren en duidelijk te maken wat het één en ander betekende. Maar vooral ook wat de effecten hiervan waren voor de bewoners. Dit hebben wij in tekst en stroomschema's duidelijk proberen te maken. Het was óns vrij snel duidelijk dat hier sprake was van een administratief probleem, wat door communicatie problemen alleen maar groter werd in de loop van de jaren. Communicatieproblemen tussen bewoners van Berkelland, tussen banken en bewoners, tussen gemeente en bewoners maar ook binnen de gemeente tussen ambtenaren.

De communicatie bleef stroef lopen, wat resulteerde in onze brief van 7 maart 2019 waarin we alles puntsgewijs hebben beargumenteerd en toegelicht. Deze brief heeft u als fractieleden ook ontvangen.

Door dit nu als gemeente goed aan te pakken en alles op een rij te zetten, heeft u een grote stap voorwaarts gemaakt. Wij willen u hier dan ook mee feliciteren. Dit hele traject heeft nogal wat voetangels gehad en misschien nog wel steeds. Ik denk aan het Bestemmingsplan buitengebied, oude onduidelijke gearchiveerde vergunningen en werkcapaciteit?

Als reactie op de documenten waar u vanavond en in november in de gemeenteraad over spreekt en besluit, hebben wij de ambtenaren nog een elftal vragen toegestuurd. Deze vragen zijn zowel planologisch als juridisch en geven nog aandachtspunten, die ook voor de politiek belangrijk zijn. Wij hebben gisteravond ambtelijk antwoord gekregen op deze vragen. Er blijven voor ons op een aantal punten nog onduidelijkheden over en hebben dit ook

vanmiddag alweer terug gecommuniceerd. De punten betreffen vooral verduidelijking van wat nou echt bedoeld wordt om splitsing gerealiseerd te krijgen, uitgangspunt voor ons is de BAG, en dat kwaliteit van wonen voorop moet staan, waar heeft de bewoner behoefte aan?

Dit doen wij omdat wij ervan overtuigd zijn, dat met een constructieve samenwerking tussen gemeente en burgers wij het met elkáár beter kunnen maken! Daarom willen wij als werkgroep ook graag betrokken blijven bij dit onderwerp, totdat dit definitief afgerond is.

Als laatste aandachtspunt willen wij de communicatie naar de inwoners van Berkelland onder uw aandacht brengen. Zoals u zelf heeft ervaren de afgelopen tijd, is dit een zeer specialistisch en moeilijk te begrijpen onderwerp. Voor de inwoners van Berkelland is dit minstens zo moeilijk en zeker om voor ieder in te schatten wat het voor zijn of haar woonsituatie betekent. Wij willen daarom extra aandacht vragen om de communicatie hierover uitgebreid en goed te doen.

Afsluiten met de complimenten naar de ambtenaren en het college, die veel energie gestopt hebben in dit lastige onderwerp en het voor elkaar hebben gekregen om deze nieuwe weg in het beleid op papier te krijgen.

Bram Pape

Ellen Klein Gunnewiek

Lissa Pape

Paulien Boverhof

Namens de werkgroep "inwoning" van de Pilot "Wonen in Beltrum"

Commissie Ruimte

Toezeggingen t/m 01-10-2019

Volg-nr.	Omschrijving toezegging	Datum toezegging	Team	Streefdatum gereed	Datum Gereed
1.	Jaarlijkse update aan raad over uitvoering watertakenplan.	28-11-2018	Opdrachtgevers	Jaarlijks (2019)	
2.	Cijfers over energiebesparing en -opwekking tot en met 2018 aan de raad sturen, zodra ze er zijn (naar verwachting oktober 2019)	08-05-2019	Projecten	Oktober 2019	
3.	Uitgangspuntennotitie gebiedsontwikkeling Hambroekplassen: een meer uitgewerkte/gedetailleerde versie naar raad	04-09-2019	Projecten	Oktober 2019	
4.	Halfjaarlijkse update Ontwikkelagenda Ruimtelijke Leefomgeving	04-09-2019		Voor- en najaar	
5.	Analyse van monitoringcijfers afval/grondstoffen (Wat is oorzaak vermindering totaal aantal kilo's afval/grondstof)	01-10-2019	Opdrachtgevers	November 2019	Afgehandeld met brief van 15-10-2019.

Commissie Ruimte

Dossiernummer	2038
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	30 oktober 2019
Agendapunt	7
Omschrijving	Voorstel bespreekstuk / Bestemmingsplan Haarstraat 1 in Beltrum: Het Nieuwe Jena

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	30 oktober 2019

Zaaknummer : 233571

Raadsvergadering : 12 november 2019

Onderwerp : Bestemmingsplan Haarstraat 1 in Beltrum: Het Nieuwe Jena

Collegevergadering : 8 oktober 2019

Portefeuillehouder : M. van der Neut

Steller : C.D.A.M. Nieuwenhuis

tel: : 0545-250 319

Te nemen besluit:

Het bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)" ongewijzigd vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op de locatie van de voormalige Jenaplanschool aan de Haarstraat 1 in Beltrum worden acht levensloopbestendige woningen gebouwd. Dit gebeurt in een CPO-project (collectief particulier opdrachtgeverschap). Dit is projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn van hun eigen nieuwbouwproject. Om het bouwplan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

Van 3 juli tot en met 13 augustus 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)" ter inzage gelegen. Wij hebben drie schriftelijke zienswijzen ontvangen. De brieven zijn opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota. Ook zijn de zienswijzen hierin beoordeeld en is er een reactie op gegeven. De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen

De volgende stap in het planologische proces is dat het bestemmingsplan door uw raad wordt vastgesteld. Na de vaststelling en uiteindelijke inwerkingtreding van het bestemmingsplan, kunnen de acht gewenste woningen worden gebouwd. De huidige woningen van de CPO-leden komen dan weer beschikbaar op de Beltrumse woningmarkt.

Argumentatie:

- 1.1 Op de locatie van de voormalige Jenaplanschool aan de Haarstraat 1 in Beltrum wil een groep oudere inwoners een eigen leeftijdsgeschiedte woning bouwen. In totaal acht woningen. Hiermee wordt aangesloten bij het Ontwikkelkader Beltrum. De volgende doelen worden hiermee bereikt:
- De bouw van acht levensloopbestendige seniorenwoningen zorgt voor een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad in Beltrum.
 - Het bouwen voor ouderen brengt een doorstroming op gang binnen de bestaande woningvoorraad. Hierdoor ontstaat er weer ruimte voor jongeren en starters op de woningmarkt.
 - De doelgroep is vroegtijdig betrokken bij de planvorming en het proces. Het collectief neemt onder leiding van een externe procesbegeleider intensief deel aan het ontwikkeltraject.
 - De leefbaarheid in Beltrum wordt op peil gehouden en versterkt.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelvingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 besprekfstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen
0

- 1.2 Door sloop van het voormalige schoolgebouw en herontwikkeling van de locatie voor woningbouw, wordt een bijdrage geleverd aan de gewenste transformatie van leegstaand vastgoed. De locatie wordt door de gemeente ontwikkeld en gaat na vaststelling van het bestemmingsplan deel uitmaken van een te openen grondexploitatiecomplex.
- 1.3 Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat het voorgestelde en gewenste bouwplan planologisch wordt vastgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)” is hiervoor gemaakt. In dit ontwerp is een bouwvlak getekend, waarbinnen de acht woningen gerealiseerd kunnen worden. De maximale goothoogte is 3 meter en de maximale bouwhoogte is 7 meter. Dit laatste zorgt dat de inhoud van de woningen beperkt blijft. Derhalve uitermate geschikt voor senioren.
- 1.4 Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2019 ter inzage gelegen. Wij hebben 3 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen komen van omwonenden. Kernpunten in de zienswijzen zijn: de angst voor een (nog) verkeersonveiligere situatie, een tekort aan parkeerplaatsen en het wegnemen van vrij uitzicht. In de beoordeling van de zienswijzen, zie hiervoor de “Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)”, wordt hier uitgebreid op in gegaan. Kort samengevat leidt dit plan niet tot een dermate verhoging van de verkeersbelasting en zal ook de nieuwe situatie voldoen aan de richtlijnen die daarvoor gelden. De woningen krijgen eigen parkeerplaatsen en het aantal aan de Haarstraat wordt zelfs met 1 uitgebreid. Het genoemde vrije uitzicht is een subjectief gegeven en gaat ook over eigendom van derden. Uit de zienswijzennota volgt dan ook, dat er geen reden is om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Kanttekeningen en risico's

Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan door degenen die zienswijzen indienden tegen het ontwerpbestemmingsplan. Ook kan iemand die kan aantonen dat hij niet in staat was om tijdig een zienswijze in te dienen, alsnog beroep instellen.

Financiën

De gemeente is mede initiatiefnemer van dit bestemmingsplan, dat naar aanleiding van het wendbaar woonbeleid wordt vastgesteld. Het perceel met opstallen (de oude school) is eigendom van de gemeente. De gronden worden of aan de bouwondernemer of aan de individuele leden van de CPO-groep voor een marktconforme prijs verkocht. De keuze hierin is nog niet vastgesteld. De sloop van de school en het aanleggen van de openbare voorzieningen zijn hierin verwerkt.

Er is hierna geen sprake van te verhalen kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk. Gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet dit uitdrukkelijk worden benoemd in het raadsbesluit.

Communicatie

Begin mei 2019 heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan twee weken voor inspraak ter inzage gelegen. Ook is toen door de CPO-groep een inloopavond in de voormalige school georganiseerd. Over het voorontwerp zijn drie inspraakreacties ontvangen. Die zijn beschreven en beoordeeld in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 8.1).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Ook tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Het gaat hierbij om dezelfde indieners, met vrijwel identieke zienswijzen en argumenten.

Zowel de inspraak als het ter inzage leggen van het ontwerp zijn gepubliceerd in het BerkelBericht. Het ontwerp is ook in de Staatscourant gepubliceerd. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het wederom zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die termijn kan beroep worden ingesteld. Dit wordt gepubliceerd in het BerkelBericht en de Staatscourant. Ook ontvangen de indieners van de zienswijzen hierover een brief van ons

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het betreft een initiatief van een CPO-groep. De toekomstige eigenaren en bewoners van de woningen. De groep zorgt voor een bouwer, bepaalt het bouwplan, uitvoering en type woning en de omgevingsvergunningaanvraag. De gemeente begeleidt en ondersteunt dit traject. Wij zijn uiteindelijk wel verantwoordelijk voor de bestemmingsplanprocedure. Ook is het perceel met schoolgebouw eigendom van de gemeente. Uiteindelijk verkopen wij de grond aan de bouwondernemer of de leden van de CPO-groep.

Verder is tijdens het gehele traject regelmatig overleg gevoerd met de externe begeleider en leden van de CPO-groep. Met dit voorstel is zoveel mogelijk aan de wensen van zowel de gemeente als de CPO-groep tegemoet gekomen.

Planning en evaluatie

De volgende stap in dit planologische proces is, dat de raad het bestemmingsplan ongewijzigd vast stelt. Hierna is het dan voor belanghebbenden mogelijk om tegen dit bestemmingsplan beroep in te stellen (zie onder kanttekeningen en risico's). Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij een verzoek om schorsing wordt gedaan.

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

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

Raadsvergadering : 12 november 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2019;

overwegende, dat voor het gebied van de voormalige Jenaplanschool aan de Haarstraat 1 in Beltrum, planologisch wordt vastgelegd dat de bouw van 8 levensloopbestendige woningen mogelijk wordt met een nieuw en actueel bestemmingsplan;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 8 tot en met 21 mei 2019, en er tijdens deze termijn drie inspraakreacties zijn ontvangen;

dat deze inspraakreacties in de toelichting van het bestemmingsplan samengevat zijn weergegeven en beoordeeld;

dat met ingang van 3 juli tot en met 13 augustus 2019 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken;

dat van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in de Staatscourant en het BerkelBericht van 2 juli 2019;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan drie schriftelijke zienswijzen zijn ingediend en dat de zienswijzen zijn beoordeeld in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)" waarin is aangegeven of en in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot het aanbrengen van wijzigingen te opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

dat de zienswijzen geen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen;

dat het bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een bestemmingsplan;

dat artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening onder meer bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is of deze er niet zijn;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de conclusies over de ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)" die onderdeel uitmaakt van dit besluit;

2. met inachtneming van het onder 1 bedoelde, het bestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)” bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand:
NL.IMRO.1859.BPBTM20190001-0100.gml met de bijbehorende bestanden vast te stellen zoals het als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT (versie: 24-01-2019);
3. voor het bestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)” geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
12 november 2019

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Haarstraat 1 in Beltrum: Het Nieuwe Jena

Initiatief bouwplan

De CPO-groep is initiatiefnemer van dit bestemmingsplan. De groep wordt hiervoor ondersteunt door een externe procesbegeleider en de gemeente. Dit is het eerste project dat uitgevoerd wordt in het kader van de vastgestelde beleidsnotitie 'Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar een wendbaar woonbeleid' en het Ontwikkelkader Beltrum. Hiermee maken wij de transformatie van de woningvoorraad mogelijk. Door deze acht woningen voor senioren te bouwen, komen er weer geschikte woningen voor jonge gezinnen en starters op de markt.

Akoestisch onderzoek

Voor dit bouwplan is door Sain Milieuadvies een akoestisch onderzoek verricht. Het doel hiervan is om vast te stellen of er, voor het aspect geluid, sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of de nabije bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Het onderzoek stelt de volgende maatregelen voor:

- Opschuiven van de komgrens om hiermee de maximumsnelheid naar 30 km/u te verlagen.
- Vervangen van de deur van de nooduitgang van de grote zaal van de muziekvereniging, door een deur met een hogere geluidwering.
- Aanbrengen van een (geluid)scherm van 2,5 meter hoog langs de erfgrens van de Haarstraat 1a (muziekgebouw Dacapo).
- Het akoestisch doof uitvoeren van de zijgevel van de woning op kavel 1.

Met deze maatregelen is in het akoestisch onderzoek rekening gehouden en voldoet het bouwplan (en de herziening van het bestemmingsplan) aan de wettelijke voorwaarden in het kader van de Wet geluidhinder.

Vleermuizenonderzoek

Door Ecochore Natuurtechniek is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied. Tijdens verschillende inspecties in zowel het voorjaar (mei) als het najaar (september) van 2019 zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het schoolgebouw aangetroffen. Sloop (en nieuwbouw) kan hierdoor uitgevoerd worden zonder voorwaarden vanuit de Wet Natuurbescherming

PAS-uitspraak

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Deze beslissing heeft gevolgen voor ruimtelijke ontwikkelingen (zoals woningbouw, agrarische activiteiten, etc.) die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Eén van de consequenties is dat voor bestemmingsplannen die in procedure zijn, de verplichting geldt om te beoordelen of bij de ontwikkelingen relevante stikstofdeposities optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Vanwege de voortgang van het project, en de onduidelijkheden over de PAS-uitspraak, was dit aspect toen nog niet verwerkt. Het college heeft inmiddels naar aanleiding van de PAS-uitspraak voorgesteld om een (tijdelijke) werkwijze te hanteren. Hiermee wordt enigszins voorkomen dat alles op slot gezet wordt. Zo moeten projecten van meer dan twee woningen eerst beoordeeld

worden door een deskundige, zodat de stikstofdepositie vast komt te staan. Afhankelijk van deze uitkomst kan het project wel of niet doorgaan voor wat betreft het aspect stikstof.

Voor dit project hebben wij de Omgevingsdienst Achterhoek gevraagd om te beoordelen in hoeverre het aspect stikstof nadelig is (advies is bijgevoegd). In de Wet Natuurbescherming staat dat ontwikkelingen alleen toelaatbaar zijn als er geen nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn. In de omgeving van de bouwlocatie aan de Haarstraat bevinden zich meerdere Natura 2000-gebieden waar sprake is van een te hoge belasting met stikstof. Het meest nabijgelegen gebied is Stelkampsveld (op ruim 7 kilometer). De Omgevingsdienst Achterhoek heeft een berekening met het wettelijke rekenmodel AERIUS Calculator uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen stikstofdepositie veroorzaakt op Natura 2000-gebieden. Daarmee is duidelijk dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is daarom niet nodig.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)" van 2 juli 2019;
- Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1), van 8 oktober 2019;
- Vooradvies Natura 2000 bestemmingsplanprocedure "Seniorenwoningen Haarstraat 1 Beltrum", van 18 september 2019, Omgevingsdienst Achterhoek.



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)

Gemeente Berkelland

Datum: 2 juli 2019

Projectnummer: 180539

ID: NL.IMRO.1859.BPBTM20190001-0010

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Wat is een bestemmingsplan?	4
1.4	Geldend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Aanleiding	7
2.3	Planbeschrijving	7
3	Beschrijving van het plangebied	9
3.1	Beltrum	9
3.2	Plangebied	10
4	Inventarisatie van het geldend beleid	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Regionaal beleid	16
4.4	Gemeentelijk beleid	17
5	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	23
5.1	Milieu	23
5.2	Ecologie	36
5.3	Water	37
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	43
5.5	Verkeer en parkeren	45
6	Juridische planopzet	47
6.1	Verbeelding	47
6.2	Hoofdstukindeling van de regels	47
6.3	Bestemmingsregels	48
6.4	Algemene regels	49
7	Economische uitvoerbaarheid	50

8	Maatschappelijke inspraak	51
8.1	Inspraak	51
8.2	Vooroverleg	56
8.3	Ontwerp	57

Separate bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Quicksan natuuronderzoek

1 Inleiding

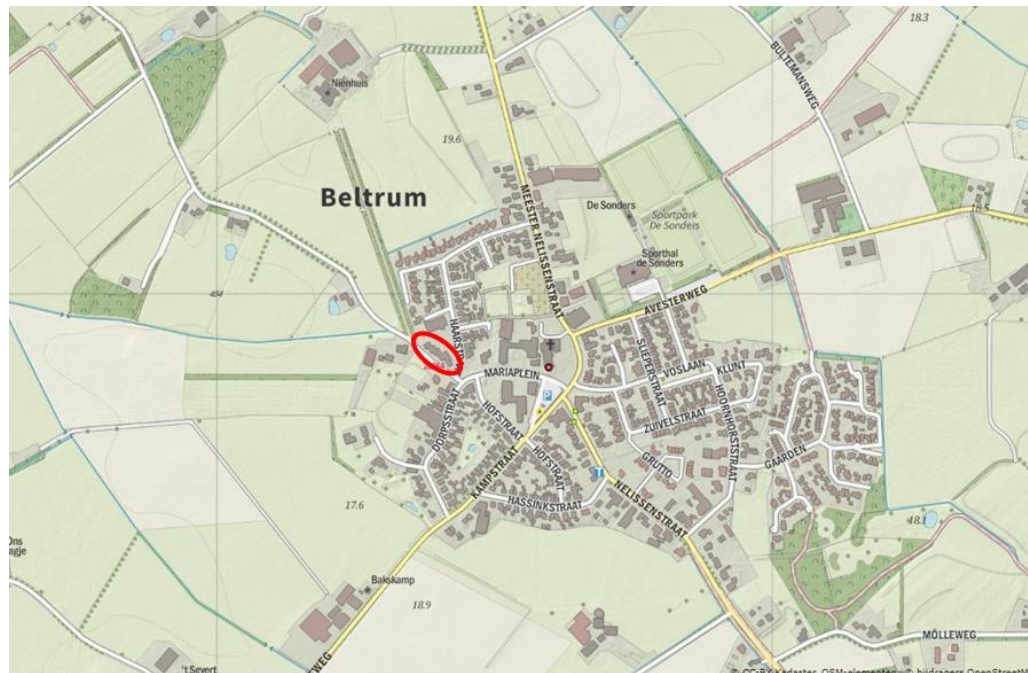
1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de westzijde van Beltrum bevindt zich aan de Haarstraat 1 een voormalig schoolgebouw van de Jenaplanschool. Het voornemen is om op deze locatie in het kader van een CPO project acht seniorenwoningen te ontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.

De percelen zijn op dit moment bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van educatieve voorzieningen, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang. Het bestemmingsplan moet worden herzien, om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet in de benodigde bestemmingswijziging.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van Beltrum, op de grens van de bebouwde kom en het buitengebied. Op navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding planlocatie (rode cirkel), bron: pdokviewer.pdok.nl

Het plangebied ligt op de hoek van de Haarstraat en de Heelweg. Aan de noordoostzijde grenst het aan het gebouw van de muziekvereniging en aan de noordzijde aan een woonperceel. Op de navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.



Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (rode lijn), bron: pdokviewer.pdok.nl

1.3 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren; en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt daarom het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen). Een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

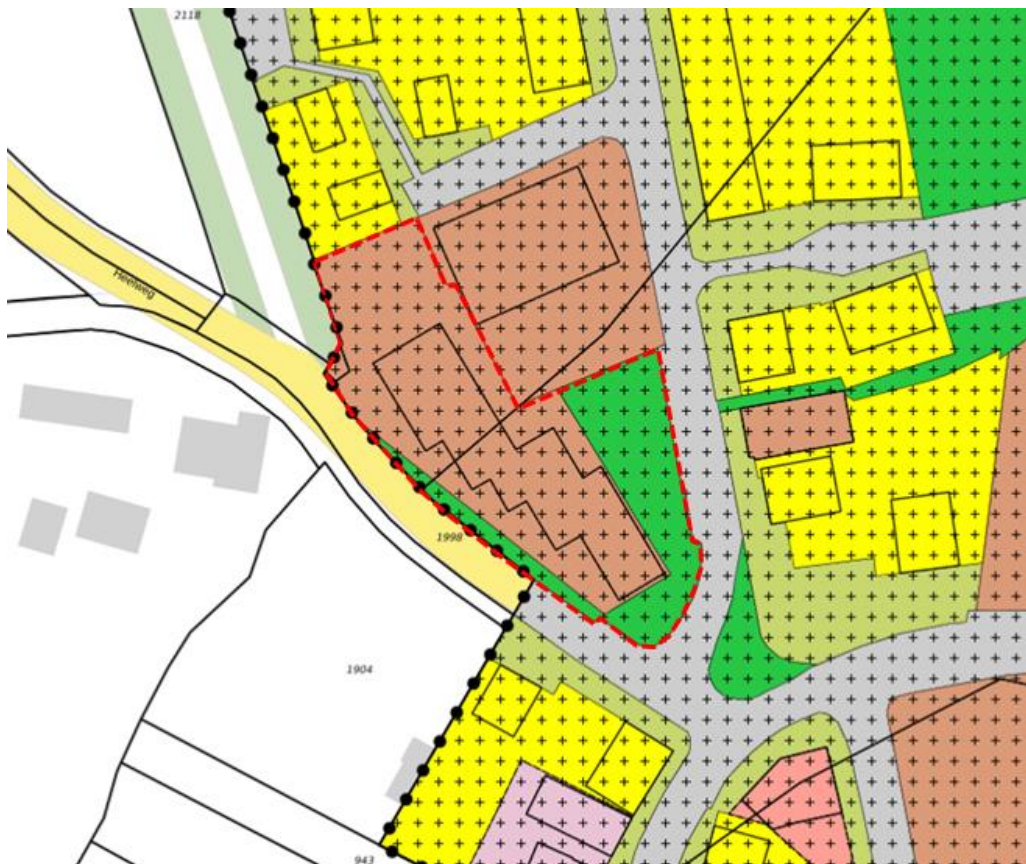
Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Beltrum, Dorp 2011', dat op 6 maart 2012 is vastgesteld en op 16 mei 2012 onherroepelijk in werking is getreden.

Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Maatschappelijk - Onderwijs' en 'Groen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologische Verwachting 3'.

- Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' zijn de gronden bestemd voor educatieve voorzieningen, kinderopvang, buitenschoolse opvang, speelvoorzieningen en bijbehorende gebouwen, bouwwerken, werken, werkzaamheden, tuinen, erven, terreinen en voorzieningen. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen hoofdgebouwen worden gerealiseerd, met een maximum bouw- en goothoogte van 10 respectievelijk 7 meter.
- Ter plaatse van de bestemming 'Groen' zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen en kleinschalig gebruik voor agrarische doeleinden. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken en werkzaamheden, verblijfsgebied, paden en verhardingen, water, parkeer-, speel- en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- Met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologische Verwachting 3' zijn eventuele archeologische waarden beschermd.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan 'Beltrum, Dorp 2011' met globale aanduiding plangebied (rode lijn)

Strijdigheden

Het voornemen om binnen het plangebied 8 woningen te realiseren is niet mogelijk binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs'. Het bestemmingsplan moet daarom worden herzien.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. In de volgende hoofdstukken worden het plan (Hoofdstuk 2) en de bestaande situatie van het plangebied (Hoofdstuk 3) beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 5 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 6), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 7) en het gevoerde (voor)overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 8).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In het plangebied is in de huidige situatie een voormalig schoolgebouw aanwezig, met rondom een groenstrook. Een uitgebreide beschrijving van het plangebied volgt in hoofdstuk 3.

2.2 Aanleiding

Het voornemen is om de aanwezige bebouwing te slopen en op de locatie 8 levensloopbestendige seniorenwoningen te ontwikkelen. Hiermee wordt aangesloten bij het beleid van de gemeente Berkelland, om de woningvoorraad in de gemeente meer af te stemmen op de kwalitatieve behoefte. In de gemeente is veel vraag naar woningen voor senioren. De krimpogave in de regio Achterhoek zorgt er echter voor dat er weinig tot geen ruimte is voor nieuwbouw. De gemeente kiest voor een wendbaar woonbeleid, om nieuwbouw in bepaalde gevallen mogelijk te maken en zo een doorstroming naar passende woningen op gang te brengen.

Door de bouw van de acht seniorenwoningen moet een doorstroming op gang komen, waardoor uiteindelijk ook woningen waar nu geen aanbod in is vrijkomen. Vrijgekomen woningen waar geen vraag naar is, worden op termijn aan de voorraad onttrokken. Verder wordt met de sloop van leegstaande bebouwing, bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het dorp Beltrum.

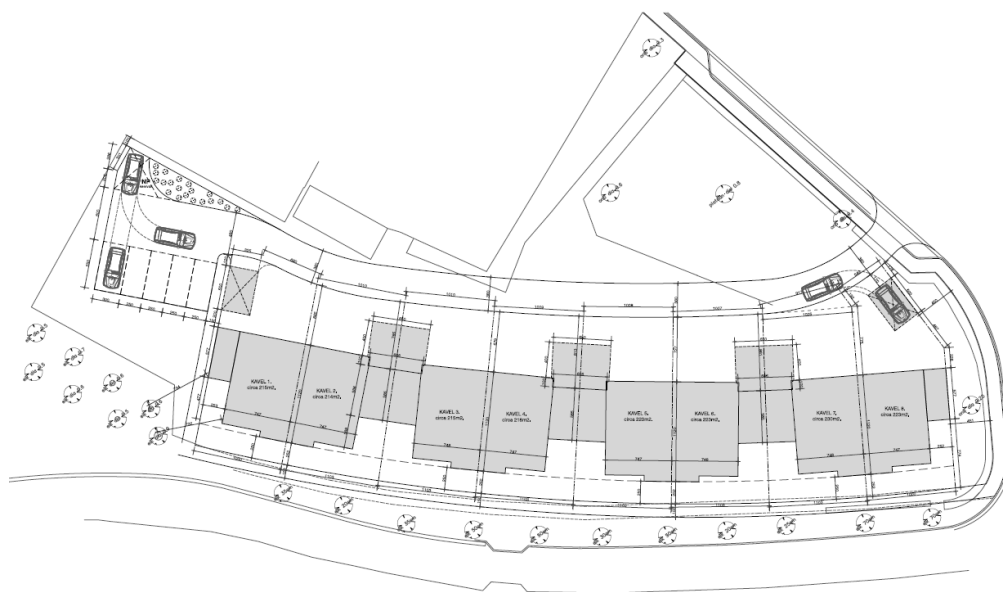
2.3 Planbeschrijving

De locatie aan de Haarstraat wordt ontwikkeld op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Het bouwplan voor de locatie moet in dit kader nog worden ontwikkeld. In het voorliggende plan worden de randvoorwaarden voor de te realiseren bebouwing vastgelegd.

De woningen worden gesitueerd op relatief kleine kavels en krijgen een bouwhoogte van 7 en een goothoogte van 3 m. De voorgevels van de woningen worden gericht op de Heelweg. De groenstrook aan de oostzijde van de kavel blijft grotendeels behouden. Op deze wijze blijft het groene karakter van de locatie behouden en wordt voorkomen dat vanaf de Haarstraat de achtererven van de woningen in het zicht liggen.

Op de afzonderlijke kavels is weinig ruimte voor parkeerplaatsen. Aan de noordzijde van het plangebied wordt daarom een gezamenlijke parkeerplaats gerealiseerd. Mogelijk krijgt een enkele woning een eigen parkeerplaats en inrit. Door de ontsluiting van de 8 woningen op de Haarstraat, moeten de nu aanwezige langspaarkeerplaatsen elders worden gecompenseerd. Hiervoor worden haakse parkeerplaatsen voorzien ten noorden van de inrit naar de 8 woningen.

In de volgende afbeelding is een inrichtingsschets voor het plangebied weergegeven.



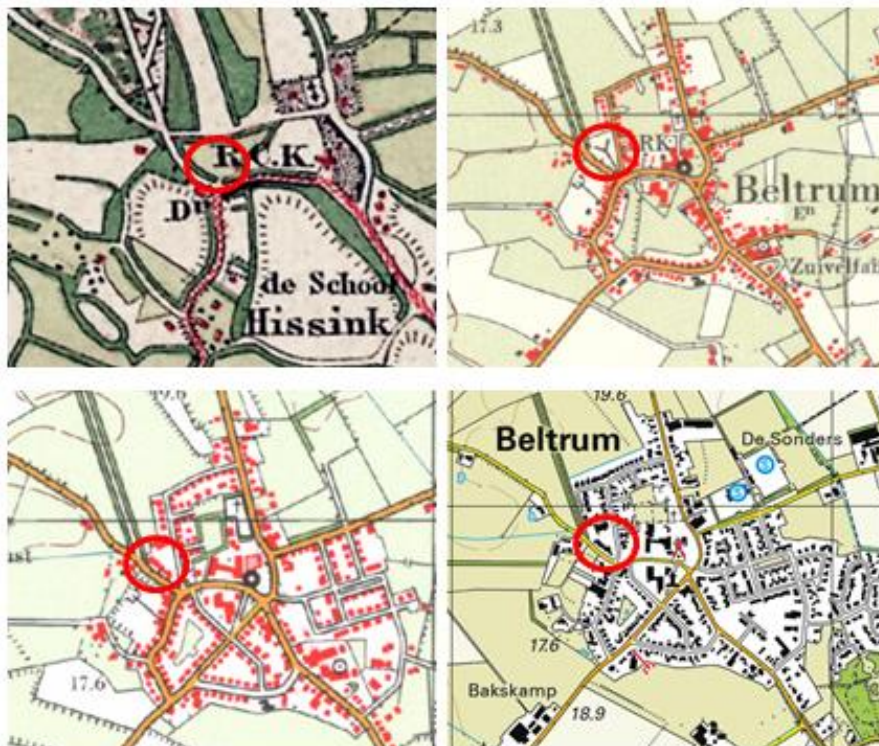
Inrichtingsschets

3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Beltrum

In het zuiden van de gemeente Berkelland ligt Beltrum. Beltrum is korte tijd een zelfstandige gemeente geweest (tot 1810). Daarna viel het onder de voormalige gemeente Eibergen. Sinds 2005 behoort het tot de gemeente Berkelland. Op navolgende topografische kaarten is de ontwikkeling van Beltrum van circa 1900 tot nu te zien. Rond 1900 was Beltrum nog een klein gehucht, waarvan de bebouwing zich met name concentreerde in de omgeving van de kerk. Vanaf de tweede helft van de 20^e eeuw is het dorp flink gegroeid. In eerste instantie in de vorm van lintbebouwing langs de verschillende bestaande toegangswegen. Vanaf 1970 zijn verschillende wijken op meer planmatige wijze gerealiseerd.

Beltrum is de grootste kleine kern van Berkelland, en noemt zich dan ook met recht 'Kern van Formaat'. De trots op de eigen identiteit van het dorp is een belangrijke drijfveer voor het elan en de vitaliteit van de Beltrumse gemeenschap. Dit heeft verschillende aspecten en uitingsvormen. De kermis, het bloemencorso, de survivalrun, carnaval en de kerkepaden zijn daar voorbeelden van. De R.K. parochie speelt ook een belangrijke rol. In het dorp is de grootste klompenfabriek van de wereld gevestigd (Nijhuis). De gemeenschapszin in het dorp is terug te voeren op de oorspronkelijke agrarische samenleving. Zorg, aandacht en nabuurschap zijn het cement van de Beltrumse samenleving. Het dorp beschikt over een basisschool, een supermarkt, twee cafés en diverse grotere en kleinere bedrijven. Ook is er in 2015 een nieuw dorpshuis gebouwd.



Linksboven ca 1900, rechtsboven ca 1965, linksonder ca 1980, rechtsonder ca 2018

3.2 Plangebied

3.2.1 Historie

Het plangebied was in 1965 nog onbebouwd, maar lag al wel op de hoek van de Haarstraat en de Heelweg (zie voorgaande afbeelding). In 1967 is de school gebouwd, tegelijkertijd met de woningen aan de Haarstraat.

3.2.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt aan de westzijde van Beltrum, op de grens met het buitengebied. Hierdoor bevinden zich in de omgeving zowel stedelijke als landelijke functies. In de directe omgeving van het plangebied zijn een muziekvereniging, woningen, een agrarisch bedrijf dat op dit moment in gebruik is als bloemenbedrijf/kwekerij en agrarische gronden.

De locatie grenst aan de westzijde aan de Heelweg, één van de uitvalswegen van Beltrum. Aan de oostzijde grenst het aan de Haarstraat. Deze straat is een erftoegangsweg (30 km/uur) naar de aanliggende woonwijk (jaren '60). Ten zuiden van het plangebied komen de Heelweg en de Haarstraat samen op een soort viersprong met de Dorpsstraat.

3.2.3 Ruimtelijke structuur

Het schoolgebouw bestaat uit verschillende geschakelde blokken van 1 laag en staat centraal op het perceel. Het schoolplein bevond zich aan de noord- en oostzijde. Het gebouw wordt ontsloten op de Haarstraat.

Het plangebied heeft een open en groen karakter. Het pand wordt aan beide zijden omzoomd door een groenstrook bestaande uit gras en hagen. Langs de Heelweg is net buiten de grens van het plangebied een laanbeplanting met eiken aanwezig. Deze laanbeplanting sluit aan de noordwestzijde van het plangebied aan op een waardevol landschapselement met een dubbele rij bomen.



Impressie plangebied vanaf de 'viersprong' met de Dorpsstraat, bron:maps.google.nl



Voormalig schoolgebouw gezien vanaf de Heelweg bron: quickscan natuuronderzoek Ecochore

4 Inventarisatie van het geldend beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om kaders te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans natuurnetwerk Nederland, NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b) het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Toetsing

De geplande ontwikkeling raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het SVIR en het Barro.

4.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Algemeen

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Toetsing

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in maximaal 11 woningen binnen bestaand stedelijk gebied niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Met het voorliggende plan wordt de realisatie van maximaal acht woningen mogelijk gemaakt. Gelet op bovengenoemde jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, is de omvang te kleinschalig om te spreken van een woningbouwlocatie en stedelijke ontwikkeling. Het is daarom niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient altijd de behoefte aan de ontwikkeling te worden beschreven. In de paragrafen 4.3.1, 4.4.2 en 4.4.3 is de ontwikkeling getoetst aan de regionale woonvisie en het gemeentelijk woningbouwprogramma. De ontwikkeling is niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Algemeen

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

- Gezond en veilig. Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend. Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities van de provincie voor de lange termijn.

Woon- en leefomgeving

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt uitgebreid aan de randen van steden of dorpen.

De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Verder stimuleert de provincie innovaties op het gebied van het energieneutraal en klimaatbestendig maken van woningen.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op de sloop van leegstaande bebouwing binnen de bebouwde kom van Beltrum en een nieuwe invulling van deze locatie waarmee wordt voorzien in een regionale behoefte aan levensloopbestendige seniorenwoningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de opgave van de regio Achterhoek om aan te passen aan demografische ontwikkelingen en bovendien bijgedragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het beleid met betrekking tot wonen uit de Omgevingsvisie is verankerd in de juridisch bindende regeling in de Omgevingsverordening Gelderland. Hieraan is getoetst in paragraaf 4.2.2.

Conclusie

Het voorliggende plan sluit aan op het beleid uit de Omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Woonlocaties

In artikel 2.2 van de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk maakt als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Toetsing

Met het onderhavig plan wordt bestaande bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied gesloopt. Op dezelfde locatie worden acht seniorenwoningen gerealiseerd. In de paragrafen 4.3.1, 4.4.2 en 4.4.3 is de ontwikkeling getoetst aan de regionale woonagenda en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De ontwikkeling past op dit moment niet binnen de kwantitatieve opgave van de regio, maar met deze ontwikkeling wordt wel beoogd om de woningvoorraad beter af te stemmen op de kwalitatieve vraag. Dit wordt gedaan door het voeren van een wendbaar woonbeleid (zie paragraaf 4.4.3). Uiteindelijk is het de bedoeling van dit beleid om kwantitatief niet meer woningen te realiseren, maar woningen die meer aansluiten op de vraag. Door tegelijkertijd niet-courante woningen aan de voorraad te onttrekken, ontstaat het gewenste evenwicht tussen vraag en aanbod.

Bovendien is voor deze locatie onderzocht of op deze locatie transformatie naar wonen mogelijk is. Dit blijkt niet zo te zijn. Om ongewenste leegstand en verpaupering te voorkomen, acht de gemeente het voorliggende plan daarom een verantwoorde keuze. Mede doordat hiermee wordt ingespeeld op de veranderende bevolkingssamenstelling.

Conclusie

Het voorliggende plan sluit aan op het beleid uit de Omgevingsverordening.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda 2025

Algemeen

De afspraken over de groei van de woningvoorraad worden op basis van de provinciale Omgevingsverordening vastgelegd in de 'kwantitatieve opgave t/m 2024'. Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmering. In haar vergadering van 7 juli 2015 hebben Gedeputeerde Staten een statenbrief vastgesteld over de voortgang van de Regionale Woonagenda's in alle Gelderse regio's. Tevens hebben Gedeputeerde Staten de kwantitatieve opgave wonen tot en met 2024 en de Regionale Woonagenda voor de regio Achterhoek vastgesteld.

Voor de Achterhoek hebben de betrokken gemeenteraden de Regionale Woonagenda 2025 vastgesteld (Berkelland op 19 mei 2015). Hieruit blijkt dat de bevolking in de Achterhoek sinds 2008 afneemt. De bevolking daalt omdat er al decennia lang minder kinderen worden geboren. Daarnaast verlaten ieder jaar meer mensen de regio, dan er voor in de plaats komen. De huishoudengroei komt regionaal in 2025 tot stilstand. Het omslagpunt naar daadwerkelijke huishoudenafname per gemeente kent een aanzienlijke bandbreedte. In de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek gebeurt dit het eerst, daarna volgen Doetinchem, Aalten en Oost Gelre en tenslotte komt ook de gemeente Winterswijk aan de beurt. Er is sprake van een duidelijke krimpopgave voor de regionale woningprogrammering. De Regionale Woonagenda 2025 richt zich daarom primair op het ontwikkelen van een evenwichtige kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad en secundair op het voorkomen en aanpakken van leegstand in maatschappelijk vastgoed en op wonen en zorg. Een van de kernboodschappen voor de komende jaren luidt dat op basis van de huidige inzichten het noodzakelijk is om de ambitie, 5.900 woningen toevoegen van 2010 tot en met 2024, verder te verlagen. Vooralsnog is een verlaging van 10% afgesproken.

Toetsing

Het voorliggende plan voorziet in de sloop van een voormalig schoolgebouw en de bouw van acht seniorenwoningen. Gezien de groei van het aantal senioren en de wens en noodzaak om steeds langer thuis te blijven wonen, is er kwalitatief een vraag naar dergelijke woningen.

Kwantitatief wordt binnen dit plan niet voldaan aan de doelstelling van de regio Achterhoek. Binnen de gemeente Berkelland bestaat echter een tekort aan geschikte woningen voor senioren. Om een evenwichtige kwalitatieve woningvoorraad te ontwikkelen, is de bouw van relatief kleine, levensloopbestendige woningen voor senioren noodzakelijk. Met de bouw van de seniorenwoningen wordt beoogd om een doorstroom op gang te krijgen in de woningvoorraad, resulterend in een passend aanbod voor de doelgroep senioren. Vrijgekomen woningen waar geen vraag (meer) naar is kunnen op termijn aan de voorraad worden onttrokken. Met de beleidsnotitie 'Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar een wendbaar woonbeleid' (zie paragraaf 4.4.3) heeft de gemeente hiervoor de eerste stap gezet en de benodigde acties om hiertoe te komen inzichtelijk gemaakt. Op basis van dit wendbare woonbeleid zal op termijn worden voldaan aan de kwantitatieve doelstellingen van de regio Achterhoek.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Berkelland 2025

Algemeen

De Structuurvisie Berkelland 2025 is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. Het is een integrale visie die geldt voor het grondgebied van de hele gemeente. Een uitgangspunt is het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod.

De vier hoofdkernen hebben daarbij ieder hun eigen kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten verder worden versterkt. Berkelland streeft naar leefbare wijken en kernen met een gedifferentieerde woningvoorraad en bevolking. Woningbouw wordt geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom. Dit betekent, dat inbreiden zoveel mogelijk voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken. Op 17 oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Berkelland besloten om de zoekzones wonen uit de structuurvisie te verwijderen.

Wonen

Ten aanzien van woningbouw zijn in de structuurvisie tot 2020 de volgende ambities gedefinieerd:

- keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- betaalbare woningen voor lagere inkomens;
- voldoende aanbod aan welzijns- en zorgvoorzieningen in zelfgekozen omgeving;
- duurzaam bouwen;
- leefbare kernen en wijken met een goede ruimtelijke kwaliteit;
- woningbouw met zo min mogelijk beslag op ruimte buiten bebouwde kom;
- ruimte voor vernieuwende concepten.

Bij de beschrijving van de ambities is opgemerkt dat de regionale woonvisie een sterke daling van de woningbouwaantallen aangeeft.

Toetsing

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als 'bestaand woongebied'. Het voorliggende plan voldoet aan verschillende ambities van de gemeente met betrekking tot woningbouw:

- door het realiseren van woningen voor senioren, waarvan het aanbod nu beperkt is, worden de keuzemogelijkheden op de woningmarkt verruimd;
- door het slopen van een leegstaand (voormalig) schoolgebouw, wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van Beltrum;
- de woningbouw vindt plaats binnen de bebouwde kom, waardoor er geen beslag op de ruimte buiten de bebouwde kom wordt gelegd;
- met het bieden van de mogelijkheid voor CPO, wordt ruimte geboden aan nieuwe concepten.

Het plan sluit hiermee aan op het beleid uit de structuurvisie.

4.4.2 Lokale woonagenda Berkelland 2016-2020

Algemeen

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 13 december 2016 de Lokale woonagenda Berkelland 2016-2020 vastgesteld. De missie volgens deze agenda luidt: "Goed en betaalbaar wonen in het groen".

De Regionale Woonagenda Achterhoek 2025 is het vertrekpunt voor de Lokale woonagenda.

Naast de Regionale Woonagenda is in de Lokale woonagenda Berkelland 2016-2020 rekening gehouden met gemeentelijke nota's en visiedocumenten die een relatie hebben met het wonen in de grote en kleine kernen en het buitengebied, zoals de structuurvisie, dorpsvisies en de ontwikkelagenda. Tijdens de voorbereiding van deze woonagenda zijn contactmomenten georganiseerd met diverse stakeholders: make-laars, bouwers en huurdersverenigingen. Tijdens de beeldvormende raadsbijeenkomst op 19 april 2016 waren woningbouwcorporatie ProWonen, huurdersverenigingen, zorgpartijen en leden van dorpsraden aanwezig.

De Lokale woonagenda fungeert als een uitvoeringsagenda voor de periode tot het jaar 2020. De volgende thema's die in de Regionale Woonagenda zijn genoemd worden concreter uitgewerkt in de Lokale woonagenda:

- ✓ Anticiperen op krimp door overbodige plancapaciteit weg te nemen;
- ✓ Verduurzamen van de woningvoorraad;
- ✓ Langer thuis wonen voor de groter wordende groep ouderen.

Naast de concrete aanpak van bovengenoemde thema's is het gemeentelijk beleid erop gericht om de komende jaren bouwstenen voor de woningbouw opgave na 2020 te ontwikkelen. Daarbij zal de regionale en lokale monitoring van de effecten van de demografische ontwikkelingen een belangrijke rol blijven spelen.

Afwegingskader voor verantwoorde volkshuisvestelijke en ruimtelijke keuzes

De missie rond de nieuwbouw van woningen luidt volgens de Lokale woonagenda: "Het aantal en type toe te voegen woningen past bij de behoefte in de kern".

De gemeenten in de Achterhoek staan voor de opgave om hun woningbouwprogramma verder in te perken. Dat is niet alleen een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. De nog toe te voegen woningen moeten een zo goed mogelijke aanvulling zijn op de bestaande voorraad. Dat vraagt om een zorgvuldige prioritering van projecten. Daarmee anticiperen de gemeenten op de demografische ontwikkelingen die leiden tot een dalend aantal huishoudens.

In de regio Achterhoek wordt voor de prioritering van woningbouwplannen sinds 2015 het zogenaamde Stoplichtmodel gehanteerd. Het gebruik van het stoplichtmodel biedt een mogelijkheid om met elkaar en met de provincie af te spreken hoe om te gaan met het stuwmeer aan harde plannen, en toch ruimte te hebben voor nieuwe, goede initiatieven. Op basis van volkshuisvestelijke en ruimtelijke argumenten kan met het model vastgelegd worden op welke aspecten woningbouwplannen zich positief onderscheiden. Dit helpt om af te wegen op welke locaties plannen doorgang kunnen vinden, aangepast moeten worden of stopgezet moeten worden.

Elke gemeente in de Achterhoek gebruikt dezelfde basiscriteria. De plannen die in de gemeente gerealiseerd worden of gemeenten graag willen realiseren komen op groen. Plannen die een gemeente uit de markt wil halen gaan op rood. Alle plannen waarover nog een keuze gemaakt moet worden gaan op oranje. Op deze manier ontstaat:

1. Inzicht in de omvang van de regionale planvoorraad, de kwaliteit daarvan (segmenten, huur en koop, binnen de kernen of in het buitengebied) en inzicht in de realiteitswaarde van de realisatie.
2. Duidelijkheid over welke plannen gemeenten komende jaren graag willen realiseren richting provincie, buurgemeenten en particuliere partijen.
3. Een basis voor het uit de markt nemen van planologische ruimte voor woningbouw (creëren van voorzienbaarheid).
4. Inzicht in de aard en omvang van de plancapaciteit waar gemeenten nog een keuze over moeten of willen maken (oranje plannen).

In de afweging wordt geen onderscheid gemaakt tussen harde en zachte capaciteit of de tijdsplanning. Het idee achter het stoplichtmodel is dat zachte plancapaciteit niet bij voorbaat uitgesloten wordt door harde capaciteit die niet goed aansluit bij de behoefte. Evenmin is onderscheid gemaakt in de eigendomspositie van mogelijke bouwgronden. In de kwantitatieve en kwalitatieve afwegingen speelt het geen rol of de grond in handen is van de gemeente of derden.

De uitkomsten van het stoplichtmodel vormen de basis voor de bestuurlijke afwegingen rond de woningbouwprogrammering.

Ouderen

De meeste mensen willen graag zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Zij kijken niet uit naar een intramurale woonvorm. Daarnaast is het noodzakelijk om de oplopende kosten in de hand te houden. Het sluit eigenlijk goed aan bij de heersende praktijk dat ouderen het liefst zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving blijven en hun netwerk van contacten in stand willen houden. De gemeente wil er daarom voor zorgen dat ouderen en mensen met een lichte zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dit onder andere door ouderen te ondersteunen bij het geschikt maken van hun woning.

Transformatie

De verandering van de bevolkingssamenstelling heeft zeker zo veel impact als de gevolgen van de daling van het aantal inwoners (leegstand van woningen en ander vastgoed). Dit betekent dat het niet alleen gaat om sloop en minder nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad dan gepland. Het gaat zeker ook om een transitieopgave die niet-courante woningen uit de markt neemt en nieuwe woningen toevoegt door verbouw van leegstaand vastgoed en (soms) nieuwbouw. Regionaal en lokaal wordt onderkend dat er capaciteit nodig is om bestaand vastgoed te transformeren tot woningen. Daarmee wordt ongewenste leegstand, die tot verpaupering kan leiden, voorkomen. Vooral in de centra van de kernen kan transformatie naar de functie wonen vanuit de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit en goede ruimtelijke ordening een verantwoorde keuze zijn.

De gemeente wil daarom een proces van vernieuwing van de woningvoorraad op gang brengen, onder andere door te faciliteren in een proces van stedelijke herverpakking en door bij te dragen aan een samen met marktpartijen op te richten vernieuwingsfonds. Verder wil de gemeente plancapaciteit reserveren voor beperkte transformatie naar wonen in de centra van kernen.

De gemeente wil daarnaast initiatiefnemers die nieuwe woonvormen willen realiseren evenals marktpartijen bedienen met het aanbieden van grond en vergunningen. Op deze wijze wordt ruimte geboden aan bewonerscollectieven en de realisatie van woningen die niet in het reguliere aanbod voorkomen.

Toetsing

Het voorliggende plan sluit aan bij de wensen vanuit het gemeentelijk beleid voor transformatie van de woningvoorraad en het toevoegen van nieuwe woningen die passen bij de behoefte van de kern:

- het voorziet in de sloop van bestaande leegstaande bebouwing in de kern;
- het voorziet met de bouw van woningen voor senioren in een kwalitatieve behoefte;
- en het biedt ruimte voor initiatieven van onderop, de woningen worden met een CPO-project gerealiseerd.

4.4.3 Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar een wendbaar woonbeleid

Algemeen

Op 23 januari 2018 heeft de raad van de gemeente Berkelland de beleidsnotitie 'Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar een wendbaar woonbeleid' vastgesteld. Deze notitie bevat een plan van aanpak voor een wendbaar woonbeleid, waarmee de gemeente ervoor wil zorgen dat er speelruimte komt om zowel in te spelen op de huishoudensdaling in de gemeente als om transformatie van de woningvoorraad mogelijk te maken.

De gemeente zet door het opstellen van visies per hoofdkern actief in op het verminderen van oude plannen in uitleglocaties door het opstellen van structuurvisies per kern. De oude plannen passen niet meer bij de toekomstige woningbehoefte. Na vaststelling van de structuurvisies hebben initiatiefnemers van oude plannen nog beperkt de tijd om te bouwen. Het resultaat van deze verminderopgave is mede dat een aantal oude plannen nu versneld gerealiseerd wordt. Dit zorgt ervoor dat er op korte termijn meer woningen gerealiseerd worden dan voorzien in de structuurvisies wonen. De gemeente wil dat deze woningbouw niet direct leidt tot een verminderopgave op andere plekken in de dorpen en een negatief effect heeft op de transformatieopgave.

De transformatieopgave van woonzorgvastgoed, vernieuwing van huur- of koopwoningen en het behoud van aantrekkelijke winkelcentra en beeldbepalend vastgoed zijn belangrijk voor het behoud van leefbare kernen en het benutten van kansen.

De transformatieopgave vraagt, soms tijdelijk, om bewegingsruimte binnen het woningbouwprogramma. Om dit toch te bereiken kan, net als bij de verminderopgave, mogelijk tijdelijk meer transformatie naar woningen toegestaan worden, mocht hier duidelijke behoefte (aantoonbaar onderzocht) naar zijn. Deze extra woningbouw leidt mogelijk tot een extra sloopopgave in de toekomst in dezelfde kern.

De gemeente gaat de volgende acties uitvoeren om een dergelijk wendbaar woonbeleid te kunnen voeren:

- Aan de slag met de transformatieopgave;
- Verhuisonderzoek;
- Opstellen toekomstvisies op wonen in kleine kernen;
- Structuurvisies wonen vertalen in nieuwe bestemmingsplannen;
- Monitoren van de toekomstige sloopopgaven;
- Onderzoek uitvoeren naar een sloopfonds;
- Campagne lang zal ze wonen uitvoeren;
- Stimulering van verduurzaming particuliere woningen.

In het kader van de transformatieopgave richt de gemeente zich op vraaggericht bouwen (voor senioren en starters) en zet daarbij in op het ruimtelijk versterken van dorpen.

Toetsing

Het voorliggende plan wordt uitgevoerd in het kader van het wendbare woonbeleid van de gemeente Berkelland. Op de locatie geldt een herontwikkelingsopgave van een leegstaand schoolgebouw. Hier wordt invulling aan gegeven door de bouw van acht seniorenwoningen mogelijk te maken, waarmee door vraaggericht te bouwen voor senioren wordt aangesloten op de huidige kwalitatieve woonbehoefte.

De realisatie van de seniorenwoningen moet een doorstroming op gang brengen. Uiteindelijk komen woningen waar geen vraag naar is vrij. Die worden op termijn uit de voorraad gehaald.

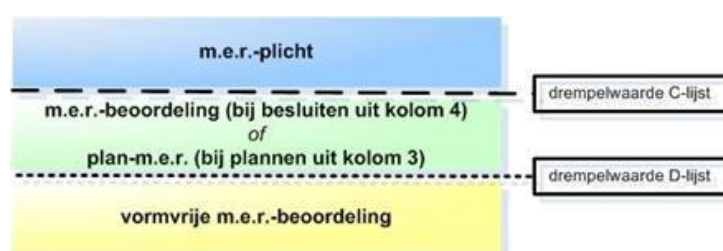
5 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Algemeen

In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de onderdelen C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. (hierna: C- en D-lijst) staat of sprake is van m.e.r.-plicht of een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.



Schema m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.
(Bron: www.infomil.nl)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat wanneer een besluit over een activiteit die boven de C-drempel blijft voor dat besluit een m.e.r.-plicht geldt. Tussen de C- en D-drempel geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Als een activiteit onder de drempelwaarden blijft uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., betekent dit echter niet dat er geen beoordeling meer nodig is. De drempelwaarden zijn namelijk indicatieve waarden (zie artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r.). Dit betekent concreet dat wanneer de omvang van de activiteit onder de drempelwaarden blijft, het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling.

Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag dus via een vormvrije beoordeling nagaan of een formele m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit ziet op de besluiten op grond waarvan de activiteit direct kan worden uitgevoerd.

- In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Het bevoegd gezag mag de m.e.r.-beoordelingsprocedures ook overslaan en direct de m.e.r.-procedure volgen.
- Ook in de vormvrije m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Deze beoordeling is vormvrij: de wet schrijft geen procedure voor. Als belangrijke nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten, dan moet de formele m.e.r.-procedure worden doorlopen. Uiteraard kan ook direct voor een m.e.r. gekozen worden.

Voor plannen, die een kader vormen voor een activiteit waarvoor op grond van de bijlage bij het Besluit m.e.r. een m.e.r. moet worden doorlopen dan wel een formele m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld, moet een planMER worden opgesteld.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een leegstaand schoolgebouw naar acht woningen. De locatie ligt binnen de bebouwde kom, de aanwezige hoeveelheid bebouwing op de locatie blijft nagenoeg gelijk en met wonen wordt geen milieubelastende functie mogelijk gemaakt. Gezien de aard en omvang is hierdoor geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. De activiteit valt daarom niet onder één van de categorieën van onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Het plan is daarom niet m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De ontwikkeling vindt bovendien plaats op een afstand van meer dan zeven kilometer van Natura 2000-gebieden. De toename aan stikstofdepositie is in dit geval verwaarloosbaar klein, zodat nadelige gevolgen op die gebieden bij voorbaat zijn uit te sluiten. De toename is in ieder geval minder dan 0,05 mol per hectare per jaar. Volgens de Wet natuurbescherming is dan sprake van een ontwikkeling waarvoor geen vergunning of melding nodig is.

De voorgenomen ontwikkeling leidt gezien bovenstaande niet tot negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is daarom niet nodig en er is geen sprake van een m.e.r.-plicht.

Conclusie

Onderhavig plan is niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig, omdat de aangevraagde activiteit niet valt onder één van de categorieën van de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie moet vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

Toetsing

In deze situatie is sprake van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functie (woningen) in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. In de directe omgeving van het plangebied komen voornamelijk woningen voor, waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' kan worden getypeerd als een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies zijn geïnventariseerd en beoordeeld. Zie ook het vooradvies milieuzonering bestemmingsplanprocedure van de Omgevingsdienst Achterhoek (7 juni 2018).

Adres	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustige woonwijk)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Dorpsstraat 1	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	50 meter
Dorpsstraat 2	Verpleeghuizen	10	0	30	0	67 meter
Dorpsstraat 4a-6	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	16 meter
Haarstraat 1a	– Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	0 meter
Haarstraat 2	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	15 meter
Heelweg 1	Tuinbouw: - bedrijfsgebouwen	10	10	30	10	10 meter
Hofstraat 2	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	37 meter
Mariaplein 8	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	47 meter

Het plangebied ligt binnen de richtafstanden van de Haarstraat 1a en de Heelweg 1 (zie navolgende afbeelding).



Luchtfoto met (globale) ligging Haarstraat 1a (groene lijn), Heelweg 1 (witte cirkel) en plangebied (rode lijn)

De Haarstraat 1a heeft de bestemming 'Maatschappelijk' en wordt op dit moment gebruikt door een muziekvereniging. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is noodzakelijk om aan te tonen dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting.

De Heelweg 1 heeft de bestemming 'Agrarisch Kernrandgebied' en is in gebruik als vollegrondse bloemenbedrijf (kwekerij). Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor geur, stof en gevaar. De Heelweg 1 ligt op circa 12 meter van het plangebied. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand voor geluid. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is noodzakelijk om aan te tonen dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Door Sein Milieuadvies uit Vaassen is akoestisch onderzoek gedaan naar de randvoorwaarden voor het aspect geluid, zodat de inrichtingen niet onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering². De volgende conclusies en aanbevelingen worden door hen, ten aanzien van industrielawaai, beschreven.

² Akoestisch onderzoek Haarstraat 1 Beltrum, Sein milieuadvies, Vaassen, rapportnummer 2018-3126, 7 februari 2019.

Haarstraat 1a (muziekgebouw Dacapo)

De nieuwbouw kan in beginsel beperkend zijn voor de activiteiten bij het muziekgebouw. Het blijkt echter wel dat de muziekvereniging na ontwikkeling van het plangebied kan blijven voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit. De muziekvereniging wordt daarom niet onevenredig beperkt door de nieuwe ontwikkeling. Als geluidsreducerende maatregelen aan de nooduitgang van de grote zaal worden getroffen, is woningbouw mogelijk binnen een groot deel van het plangebied, voor zover het gaat om het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau.

Het maximale geluidsniveau vanwege de activiteiten op het parkeerterrein van de muziekvereniging, vormt wel een belangrijk aandachtspunt. In eerste instantie is geadviseerd om de woningbouw te realiseren buiten de oranje contour 'Lamax Haarstraat 1a' die in het rapport is opgenomen. Onder voorwaarden en deugdelijk gemotiveerd is woningbouw dicht bij de parkeerplaats mogelijk. Gevolg hierop is dat latere berekeningen hebben aangetoond dat met een geluidvoorziening van maximaal 2,5 meter aan de west en zuidzijde van het parkeerterrein het huidige voorstel en verkaveling mogelijk maakt.

Heelweg 1 (agrarisch bedrijf)

De nieuwbouw kan beperkend zijn voor de activiteiten van het agrarisch bedrijf. Het bedrijf wordt niet onevenredig beperkt door de nieuwe ontwikkeling als de nieuwbouw buiten de in het rapport opgenomen contouren blijft. Alleen onder voorwaarden en deugdelijk gemotiveerd kan woningbouw binnen de contouren plaatsvinden.

De huidige bedrijfsvoering aan de Heelweg 1 is niet volledig agrarisch. Derhalve zorgt het ook niet (meer) voor een beperking van de nieuwe woningen. Met de huidige (milieu)regelgeving bezien lijkt het ook zeer onwaarschijnlijk dat op die locatie (Heelweg 1) nog een volledig agrarisch bedrijf gevestigd kan worden.

Conclusie

Onderhavig plan kan met de nodige (akoestische) voorzieningen worden gerealiseerd. Een onderdeel is de aanleg van een geluidscherm (met groen aangekleed) van 2,5 meter hoogte langs de west- en (een deel van) de zuidzijde van het parkeerterrein van het muziekgebouw.

5.1.3 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Toetsing

Binnen het plangebied is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat de bodem voornamelijk bestaat uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is overwegend matig humeus. Plaatselijk zijn in de ondergrond ook zwak tot matig humeuze zandlagen aangetroffen.

³ Verkennend bodemonderzoek, Haarstraat 1 Beltrum, Econsultancy, Kenmerk: 8236.001, 19 december 2018.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen en uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de boven-, als de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten. Dit licht verhoogde gehalte is hoogstwaarschijnlijk te relateren van natuurlijke aanwezige verhoogde regionale achtergrondconcentraties.

Gelet op het regionale karakter van de lichte bariumverontreiniging in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem leidt niet tot gebruiksbeperkingen of gezondheidsrisico's voor woningbouw.

Het bodemonderzoek is door de Omgevingsdienst Achterhoek beoordeeld (31 januari 2019). Het uitgevoerde bodemonderzoek is actueel en volledig. Het voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. Er is geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. Een nader bodemonderzoek is niet nodig.

Conclusie

De bodemkwaliteit op de onderzochte locatie is geschikt voor het beoogde gebruik. Aan de vergunningen hoeven geen bodemspecifieke voorschriften worden verbonden.

5.1.4 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden onder meer woningen beschermd. Het beschermen van geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn twee soorten grenswaarden opgenomen:

- *De ten hoogste toelaatbare waarde van de geluidbelasting, voorheen voorkeursgrenswaarde:* Deze waarde garandeert een goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidbron (wegen, spoorwegen, enzovoort).
- *De maximale ontheffingswaarde:* Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

Wegverkeerslawaaï

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de volgende tabel zijn voor woningen de hoogst toelaatbare waarden en de maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor wegverkeer weergegeven.

	Wegverkeer
Stedelijk gebied	
Ten hoogste toelaatbare waarde	48 dB (art. 82 Wgh)
Maximale ontheffingswaarde	63 dB (art. 83 lid 2 Wgh)
Buitenstedelijk gebied	
Ten hoogste toelaatbare waarde	48 dB (art. 82 Wgh)
Maximale ontheffingswaarde	53 dB (art. 83 lid 1 Wgh)
Auto(snel)wegen	
Ten hoogste toelaatbare waarde	48 dB (art. 82 Wgh)
Maximale ontheffingswaarde	53 dB (art. 83 lid 1 Wgh)

De breedte van de zones waarbinnen akoestisch onderzoek noodzakelijk is, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de rand van de weg.

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig.

Toetsing wegverkeerslawaa

Het plangebied ligt binnen stedelijk gebied, waar voor 2-baans wegen een zone van 200 meter geldt waarbinnen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Op de Heelweg geldt nabij het plangebied deels een snelheidsregime van 30 km/u en deels een regime van 60 km/u. Het deel waar 60 km/u gereden mag worden ligt binnen 200 meter van het plangebied. De overige wegen in de omgeving van het plangebied hebben een 30 km/u regime. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa is noodzakelijk om te bepalen of ter plaatse van het plangebied kan worden voldaan aan de grenswaarden uit de Wgh. De wegen met een 30 km/u regime worden hierbij in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen.

Onderzoek wegverkeerslawaa

Door Sein Milieuadvies uit Vaassen is akoestisch onderzoek gedaan naar de randvoorwaarden voor het aspect geluid, ook vanwege wegverkeerslawaa. Dit onderzoek en de conclusies zijn in het door Sein Milieuadvies opgestelde rapport van 7 februari 2019 (kenmerk 2018-3126-0). De volgende conclusies en aanbevelingen worden door hen, ten aanzien van wegverkeerslawaa, beschreven.

De Heelweg (buiten de kom) is maatgevend voor de optredende geluidsbelasting en ook de enige gezoneerde weg. Op grond van de wet geluidhinder is een berekening van de gecumuleerde geluidsbelasting daarom niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel wenselijk om inzicht te hebben in de gecumuleerde geluidsbelasting en daarom is deze geluidsbelasting toch berekend. De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaa bedraagt maximaal 58 dB (exclusief aftrek). Als een afstand tot de weg van de Heelweg in acht wordt genomen van ten minste 13 meter, bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting (exclusief aftrek) minder dan de maximale grenswaarde.

De afstand van de wegas van de Heelweg tot de geplande woningen is zo'n 10,5 meter. Door het verplaatsen van het kombord, en dus ook een snelheid verlaging naar 30 km/uur, kan (ook) worden voldaan aan de richtlijnen van de Wet geluidhinder. De grens van de bebouwde kom op de Heelweg komt dan zo'n 40 meter noordelijker te liggen.

Conclusie

Met een afstand tot de wegas van de Heelweg van minimaal 13 meter, is verkeerslawaaï geen beperking voor deze ontwikkeling. Echter, met het verplaatsen van de komgrens (en dus ook de 30 km/uur zone) is het huidige plan mogelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.1.5 Geur

Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand voor veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object (zoals een woning) in vier situaties, deze zijn weergegeven in de volgende tabel.

	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
concentratiegebieden	3,0 (in ou/m ³)	14,0 (in ou/m ³)
niet-concentratiegebieden	2,0 (in ou/m ³)	8,0 (in ou/m ³)

Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld geldt op grond van artikel 4 van de wet een minimumafstand ten opzichte van een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom is deze minimumafstand 100 meter en daarbuiten 50 meter. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar gelden ook deze minimumafstanden.

Verder moet op grond van artikel 5 van de Wgv een minimale afstand tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van het dierenverblijf worden aangehouden. Deze afstand bedraagt ten minste 50 m voor objecten binnen de bebouwde kom en ten minste 25 m voor objecten buiten de bebouwde kom.

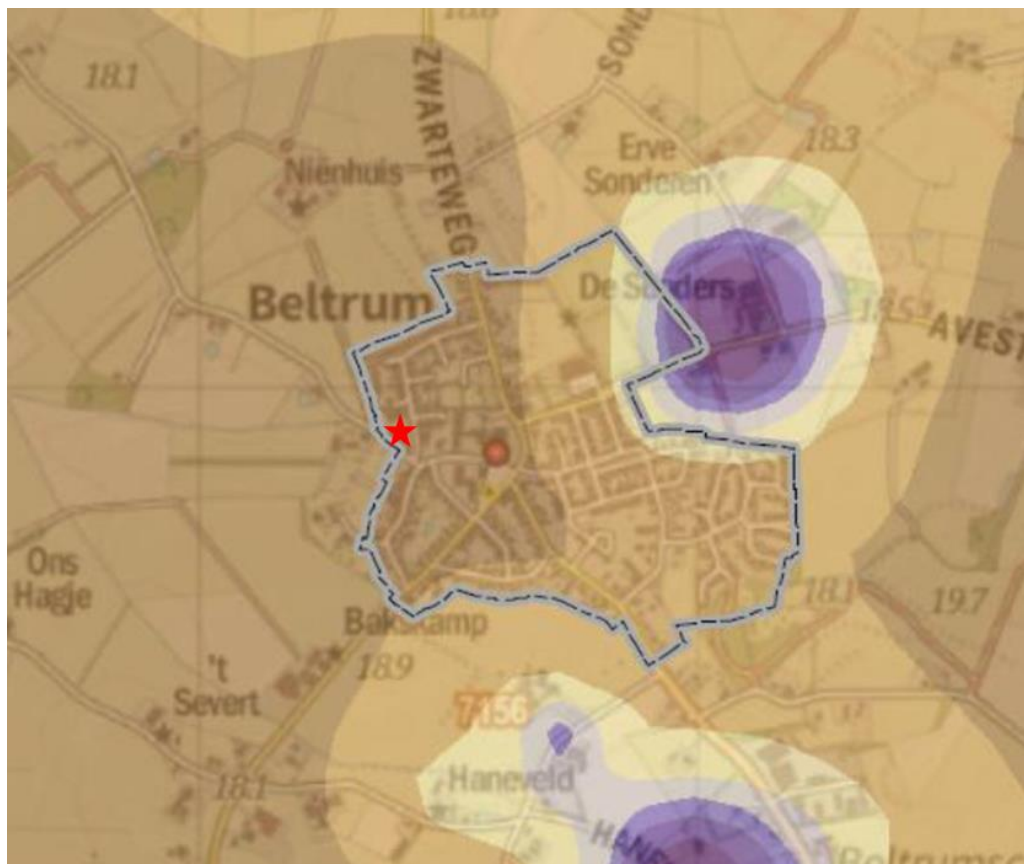
Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland

Op 9 december 2008 heeft de raad van de gemeente Berkelland de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland' vastgesteld. In deze verordening zijn voor de kleine kernen (Beltrum, Geesteren, Haarlo, Noordijk, Rekken, Rietmolen en Gelselaar) afwijkende minimum afstanden vastgesteld ten opzichte van de Wet geurhinder en veehouderij. Tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriele regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geur gevoelig object in de bebouwde kom is de minimumafstand 75 meter.

Toetsing

Ten zuiden en oosten van Beltrum liggen drie veehouderijbedrijven (zie navolgende afbeelding). Binnen een afstand van 75 meter van het plangebied liggen geen veehouderijen waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. De veehouderijen liggen verder op zodanige afstand dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen niet in het geding is. De woningen vormen ook geen belemmeringen voor de bedrijven.

In navolgende afbeelding is de achtergrondbelasting van de bedrijven weergegeven. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 3 en 7 odour units/m³. Gezien de afstand tot de veehouderijen zal de voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied niet hoger zijn dan 6 odour units/m³.



Achtergrondbelasting omliggende veehouderijen plangebied, bron: vooradvies geur veehouderij Omgevingsdienst Achterhoek met globale ligging plangebied (rode ster).

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.1.6 Externe veiligheid

Algemeen

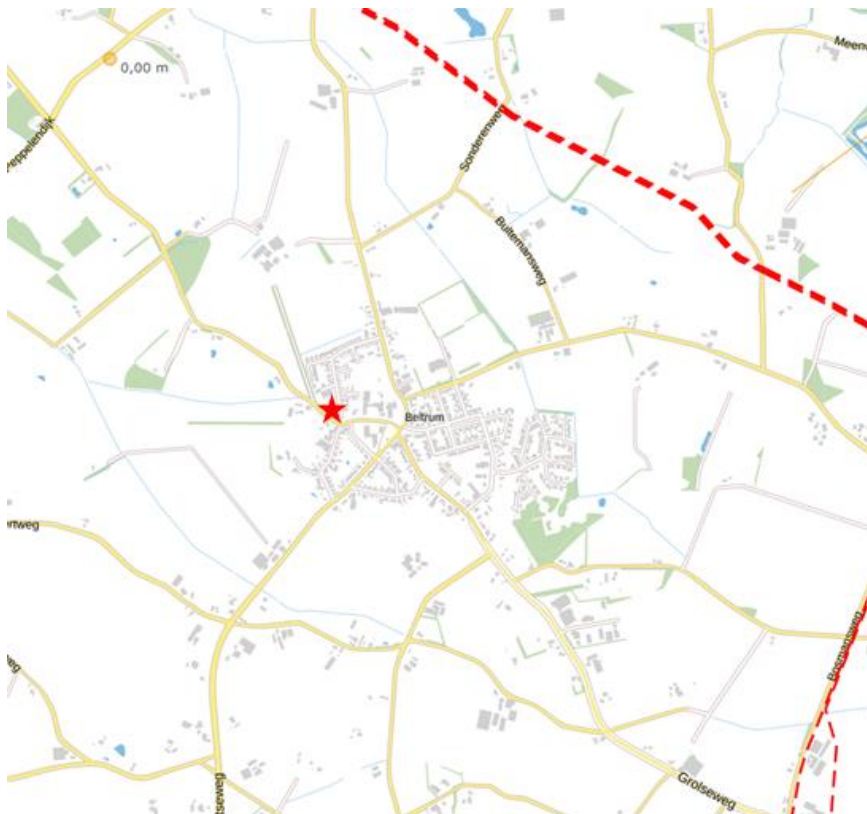
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

Toetsing

Het plan omvat de realisatie van kwetsbare objecten (woningen). Om te inventariseren of er stationaire en mobiele bronnen in de nabijheid van het plangebied liggen, is de Risicokaart Nederland geraadpleegd (zie navolgende afbeelding). Binnen 1000 meter van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. De buisleidingen ten noorden van Beltrum liggen op minimaal 1100 meter afstand van het plangebied. Hiermee kan gesteld worden dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een stationaire bron ligt.



Uitsnede risicokaart met aanduiding buisleidingen (rode stippellijn) en globale aanduiding plangebied (rode ster)

Het invloedsgebied van een ongeval op het spoor, weg of water kan groter zijn dan 1000 meter. Voor spoor en weg is daarom gekeken naar een afstand tot 4000 m vanaf het plangebied. Binnen 4000 meter van het plangebied liggen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.1.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 moet het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

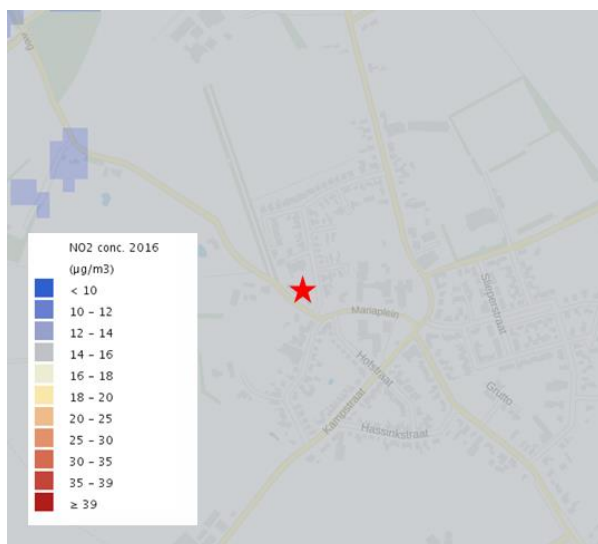
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden

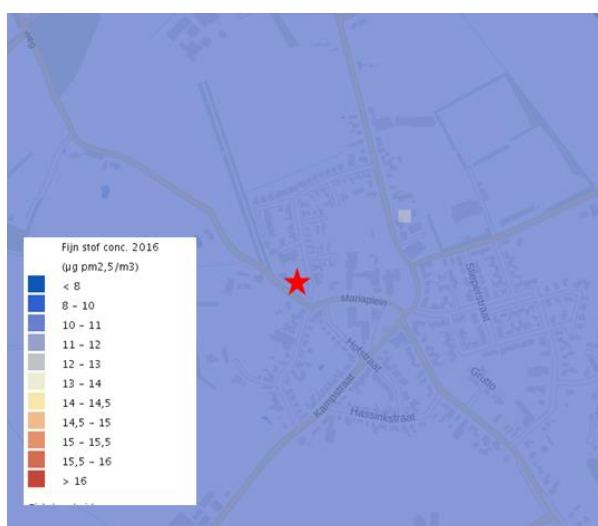
Toetsing

Het onderhavige plan omvat de realisatie van acht woningen. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Bij de realisatie van acht woningen is sprake van een NIBM- project en het project hoeft daarom niet getoetst te worden aan de Europese grenswaarden.

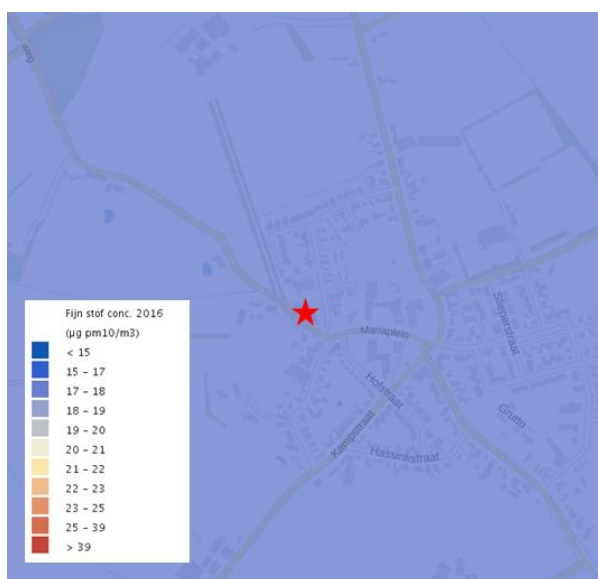
Verder blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM en de kaarten Luchtkwaliteit uit de Atlas Leefomgeving dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂).



Kaartbeeld achtergrondconcentraties stikstof (NO₂) bron: Atlas Leefomgeving



Kaartbeeld achtergrondconcentraties fijnstof (PM_{2,5}) bron: Atlas Leefomgeving



Kaartbeeld achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀) bron: Atlas Leefomgeving

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2 Ecologie

5.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

5.2.2 Toetsing

In de omgeving van het plangebied liggen drie Natura 2000-gebieden: Stelkampsveld op circa 7 km, Zwillbrocker Venn u Ellewicker Feld op circa 9 km en het Korenburgerveen op circa 10 km van het plangebied. Gezien de ruime afstand tot de Natura 2000-gebieden, is een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden uit te sluiten.

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of andere provinciaal beschermde natuur. Het NNN kent geen externe werking. De bescherming van deze gebieden staat uitvoering van het plan daarom niet in de weg.

5.2.3 Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied is een quick scan natuur⁴ uitgevoerd, om te onderzoeken of het project van invloed is op natuurwaarden en beschermde soorten. Op basis van dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Flora: beschermde soorten ontbreken op de planlocatie waardoor geen schade aan deze soorten te verwachten is en geen nader onderzoek of een ontheffing noodzakelijk is.
- Vogels: In het gebouw zijn geen nestlocaties van vogelsoorten uit categorie 1-4 aanwezig. Hierdoor is geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk. Als de fysieke werkzaamheden, zoals het slopen van het gebouw of het verwijderen van opgaand groen, binnen het broedseizoen worden uitgevoerd (globaal genomen binnen de periode 15 maart-15 juli), kunnen maatregelen noodzakelijk zijn om te

⁴ Quickscan natuuronderzoek Jenaplanschool in Beltrum, Ecochore Natuurtechniek, Eibergen, rapportnummer 18944, november 2018.

voorkomen dat door de werkzaamheden broedende vogels worden verstoord of nesten worden vernield doordat enkele soorten als broedvogel niet zijn uit te sluiten. Dit dient door een ecooloog te worden beoordeeld.

- Herpetofauna en vissen: Er zijn geen beschermde vissen, amfibieën en reptielen binnen het plangebied te verwachten. Hierdoor is voor deze soortgroepen geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.
- Grondgebonden zoogdieren: Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van beschermde grondgebonden zoogdieren binnen het plangebied aanwezig. Ook zijn er geen significant negatieve effecten te verwachten op zwaar beschermde soorten, waardoor geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk is. Wel zijn ten aanzien van steenmarter enkele voorwaarden opgenomen voor onderzoek bij langdurigere leegstand.
- Vleermuizen: Doordat geen (recente én gedetailleerde) verspreidingsgegevens van vleermuizen beschikbaar zijn, is voor vleermuizen nader onderzoek in de periode april-september noodzakelijk vóór het slopen of renoveren van het schoolgebouw.
- Ongewervelden: Voor de groep ongewervelden zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk.

Gezien het bovenstaande is nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk voordat de geplande werkzaamheden als sloop, renovatie en herinrichting kunnen worden uitgevoerd. Verder zijn er enkele aandachtspunten ten aanzien van vogels en steenmarter.

Op dit moment (juli 2019) wordt door Ecochore Natuurtechniek een vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Hiervoor moet de locatie zowel in het voorjaar als in het najaar beoordeeld worden. De eerste resultaten worden in september verwacht.

5.2.4 Conclusie

Uitgezonderd de mogelijke resultaten van het vleermuizenonderzoek, levert het aspect ecologie geen beperkingen op voor deze ontwikkeling. Eventuele aanbevelingen uit het vleermuizenonderzoek worden, zo mogelijk, meegenomen.

5.3 Water

5.3.1 Rijksbeleid

Waterwet

De Waterwet, die op 22 december 2009 in werking getreden is, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Kaderrichtlijn Water. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie. Het besluitgebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

5.3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. In de Omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven.

De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar. De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

5.3.3 *Beleid Waterschap Rijn en IJssel*

Waterbeheerplan 2016-2021

In november 2015 heeft het Waterschap Rijn en IJssel het waterbeheerplan vastgesteld. Het waterbeheerplan beschrijft op welke wijze de volgende zaken in de periode 2016-2021 gedaan worden:

- het zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water;
- het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- en het zorgen voor het zuiveren van afvalwater.

Het waterbeheerplan zoekt verbinding met het werk van andere overheden: de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders.

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap.

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in lage gebieden zoekt het waterschap naar compensatie van het verlies aan *bergingscapaciteit*, om een toename van problemen met wateroverlast te voorkomen. De rekening voor de compensatie is voor de initiatiefnemers van de ruimtelijke ontwikkeling.

Watervisie 2030

De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor ze staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de waterwensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf. Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Een dergelijk watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen. Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringsstelsel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

Keur

Waterschap Rijn en IJssel legt de eigen regels vast in de zogeheten Keur. Dat is de traditionele benaming voor de verordening waarmee de veiligheid van dijken, watergangen en kades wordt geregeld. Maar ook het al dan niet toestaan van activiteiten of bouwwerken nabij het water en de dijken, lozingen op het oppervlaktewater en het oppompen van grond- en oppervlaktewater zijn erin geregeld.

5.3.4 De waterparagraaf

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met onder andere de waterschappen. In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens hieronder beschreven.

Korte beschrijving van het plan en plangebied

Binnen het plangebied worden maximaal 8 woningen gerealiseerd. Binnen het plangebied was binnen de huidige bebouwing een school gevestigd. Deze bebouwing wordt gesloopt.

Beschrijving van het watersysteem in het plangebied

Het plangebied heeft de volgende kenmerken:

- De hoogte van het maaiveld ligt omstreeks NAP +18,5 meter;
- Het grondwater bevindt zich op circa 2 m -mv;

In navolgende afbeelding is een uitsnede van de legger van het waterschap weergegeven. In of nabij het plangebied zijn geen watergangen die in het beheer zijn bij het waterschap of waterkeringen aanwezig. De groene stippellijn in de legger is een administratieve lijn.



Uitsnede legger waterschap Rijn & IJssel, met globale aanduiding plangebied (rode lijn)

Watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsslotten of andere wateren?	Nee
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee

Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwater-onttrekking?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebringen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Een toename in het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Uitgangspunt is dat (nieuwe) ontwikkelingen minimaal hydrologisch neutraal zijn of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie circa 1.170 m² verhard oppervlak aanwezig. Doordat de inrichting van het plangebied nog niet vastligt, is niet bekend wat de toekomstige oppervlakte aan verharding binnen het plangebied gaat worden. De verwachting is dat dit vergelijkbaar is met de bestaande hoeveelheid. Een eventuele toename is zeker ruim minder dan 2.500 m². Bij de uiteindelijke inrichting van het gebied worden voorzieningen gerealiseerd om het regenwater ter plaatse te infiltreren of bergen. Binnen het plangebied is hiervoor voldoende ruimte.

5.3.5 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van een wijzigingsplan.

Toetsing

In het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke- of rijksmonumenten. Het voormalige schoolgebouw heeft geen bijzondere architectuurhistorische of stedenbouwkundige waarde. In de omgeving van het plangebied komen verder ook geen cultuurhistorische waarden voor.

5.4.2 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Archeologische beleidskaart

Een betere bescherming van de archeologie en het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om goed inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het archeologisch bodemarchief. Daarom heeft de gemeente Berkelland een archeologische beleidskaart laten opstellen waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een gebied is het beschermingsregime meer of minder streng.

<i>Archeologische verwachting</i>	<i>te verstoren oppervlak</i>	<i>Te verstoren diepte</i>
Hoog (met esdek)	< 250 m ²	< 0,4 m ¹
Hoog	< 250 m ²	< 0,3 m ¹
Middelmatig	< 1.000 m ²	< 0,3 m ¹
Laag	< 5.000 m ²	< 0,3 m ¹

Tabel voor toegestane bodemverstoringen zonder onderzoek

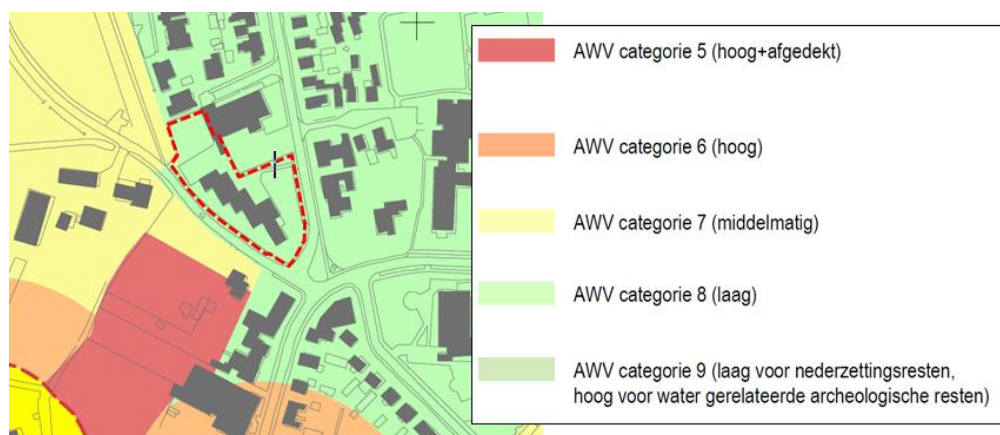
In 2012 heeft de gemeente Berkelland haar archeologische beleid vastgelegd, door het beleidsstuk "Archeologie met beleid, Afwegingskader voor archeologiebeleid in de regio Achterhoek" van adviesbureau RAAP (Willemssen en Kocken) vast te stellen.

Toetsing

Binnen het geldende bestemmingsplan zijn ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' opgenomen.

De gemeente Berkelland beschikt over een recentere archeologische waarden- en verwachtingskaart, die is geactualiseerd in december 2014. Voor het bepalen van de archeologische waarden in het plangebied is daarom uitgegaan van deze beleidskaart.

Het plangebied ligt bijna geheel in een gebied dat is aangeduid met een lage archeologische verwachtingswaarde (zie navolgende kaart). In het noordwesten ligt het daarnaast voor een heel klein deel binnen een gebied met een middelmatige archeologische verwachting.



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart met globale aanduiding plangebied (rode lijn)

In gebieden met een middelmatige archeologische verwachting, is archeologisch onderzoek nodig bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², met een diepte van meer dan 30 cm –mv. Binnen het deel met een middelmatige archeologische verwachting worden geen bouwwerkzaamheden verricht, waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

In gebieden met een lage archeologische verwachting, is archeologisch onderzoek nodig bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 5.000 m², met een diepte van meer dan 30 cm –mv. Voor het voorliggende plan zal de bodemverstoring kleiner zijn dan 5.000 m², waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Door het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3', is in dit plan gewaarborgd dat de archeologische waarden in het plangebied niet geschaad kunnen worden.

5.4.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.5 Verkeer en parkeren

5.5.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁵ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegreijdt. Gezien de ligging van het plangebied aan de rand van het dorp Beltrum, wordt uitgegaan van de kencijfers voor 'rest bebouwde kom'. De gemeente Berkelland wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk gebied'.

Deze ontwikkeling richt zich op het bouwen van maximaal 8 grondgebonden woningen. Uitgaande van een worstcasescenario moet rekening worden gehouden met de realisatie van 8 koopwoningen. Gezien de kleine kavels kunnen hier alleen tussen/hoek woningen gerealiseerd worden. Aan de hand van deze gegevens is de verkeersgeneratie als gevolg van dit plan berekend.

Bebouwing	Type bebouwing CROW	Gemiddeld kengetal	Totale verkeersgeneratie
8 woningen	Koop, huis, tussen/hoek	7,8 per woning	62,4

Op basis van de gemiddelde kerncijfers van het CROW genereren de woningen gemiddeld 62,4 extra verkeersbewegingen per etmaal.

In de huidige situatie zijn de gronden deels bestemd als 'Maatschappelijk - Onderwijs'. In de publicatie van CROW zijn geen kencijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie bij basisscholen. De grootste verkeersdruk bij scholen ontstaat door het brengen en halen van kinderen. De hoeveelheid auto's die hiermee gemoeid is, is mede afhankelijk van de grootte van de school, met welk vervoer de kinderen naar school komen en hoeveel kinderen overblijven. Omdat het in dit geval om een voormalige schoollocatie gaat, zijn deze gegevens niet bekend. De verkeersgeneratie in de huidige juridisch planologische situatie kan hierdoor niet worden berekend.

De verwachting is dat de verkeersgeneratie in de huidige planologisch juridische situatie op zijn minst vergelijkbaar is aan de nieuwe situatie. Geconcludeerd kan worden dat het verkeer als gevolg van het plan niet of nauwelijks zal toenemen.

Het eventuele extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Heelweg, Haarstraat en Dorpsstraat.

⁵ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren.

5.5.2 **Parkeren**

De gemeente Berkelland heeft haar parkeernormering vastgelegd. Op basis van deze normering kan bij nieuwe ruimtelijke plannen de hoeveelheid parkeerplaatsen worden bepaald. Gezien de ligging in de kern Beltrum, worden de normen voor 'rest bebouwde kom' gehanteerd.

Het voorliggende plan ziet op de realisatie van kleine kavels voor seniorenwoningen. Dit betekent dat hier maximaal rij-/hoekwoningen gerealiseerd kunnen worden. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat binnen het plangebied 12 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Hiervoor is ruimte aanwezig op het terrein. In de regels van het voorliggende plan is gewaarborgd dat bij realisatie van het plan moet worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Berkelland.

Met de aanleg van de inrit naar de woningen komen twee (langs)parkeerplaatsen aan de Haarweg te vervallen. Deze worden enkele meters verder gecompenseerd met de aanleg van nieuwe (haaks)parkeervakken.

6 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk op-

genomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet.

Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.3 Bestemmingsregels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent enkele bestemmingen en dubbelbestemmingen. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

6.3.1 Toelichting op de bestemmingen

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor het openbaar groen langs de randen van het plangebied. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3 m. Uitgezonderd zijn verlichtingsarmaturen en speelvoorzieningen (maximum bouwhoogte 6 m).

Binnen deze bestemming is ook een aanduiding opgenomen voor het plaatsen van een geluidvoorziening (scherm). Deze ligt langs de west- en zuidzijde van het parkeerterrein (Dacapo) en mag maximaal 2,5 meter hoog worden.

Maatschappelijk

Deze bestemming is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen in het algemeen. Het geldt voor een klein deel van het bestaande muziekgebouw (westzijde), dat in het geldende plan binnen de onderwijsbestemming lag.

Tuin

Deze gronden behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Ook mogen er erkers gebouwd worden ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen'.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de openbare wegen en de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen. Ook geldt deze voor de plek waar de bestaande parkeerplaatsen langs de Haarweg worden gecompenseerd.

Wonen

Aan het grootste deel van het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Hier-voor geldt dat hoofdgebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd moeten worden. Binnen het plangebied zijn acht woningen toegestaan, dit is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Er geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 3 meter, respectievelijk 7 meter.

Binnen deze bestemming zijn bij recht ook vrije beroepen (wat hieronder wordt verstaan is opgenomen in de begripsbepalingen van artikel 1) toegestaan, echter beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% per woning tot een maximum van 50 m².

Na afwijking van het bestemmingsplan kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis of mantelzorg:

- Enkele voorwaarden voor een bedrijf aan huis zijn dat het gebruik beperkt blijft tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor wonen bestemde gebouwen met een maximum van 50 m² per woning en dat er geen sprake mag zijn van detailhandel en/of horeca.
- Aangebouwde bijgebouwen bij de woning kunnen vanuit het oogpunt van mantelzorg gebruikt worden als afhankelijke woonruimte. Dit tot een oppervlakte van maximaal 100 m².

6.3.2 Dubbelbestemmingen

In verband met mogelijke archeologische resten in de ondergrond zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische Verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische Verwachting 3' opgenomen.

6.4 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

De parkeernormen voor het plangebied zijn opgenomen als bijlage bij de regels en hebben betrekking op de algemene gebruiksregels in het plan. De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen' die bij deze regels is gevoegd.

Het bevoegd gezag kan overigens bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan voorgeschreven parkeernormen.

7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is de vraag relevant op welke manier de te maken kosten voor het project gedekt zijn, waarbij eventuele planschade onderdeel uitmaakt van de kosten.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

8 Maatschappelijke inspraak

8.1 Inspraak

De gemeentelijke inspraakverordening bepaalt dat het bestuursorgaan zelf kan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. De gemeente heeft met betrekking tot het voorliggende plan besloten dat het plan twee weken voor inspraak ter inzage wordt gelegd. Van 8 tot en met 21 mei 2019 heeft het plan ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zijn of haar zienswijze geven op dit plan. Ook is op 8 mei 2019 een inloopavond georganiseerd.

Inloopavond

Deze inloop is georganiseerd door de CPO-groep in het voormalige schoolgebouw aan de Haarstraat 1. Tijdens deze avond zijn veel vragen gesteld en beantwoord. Geen van de gestelde vragen kan worden aangemerkt als inspraakreactie. Bovendien is dan veelal geadviseerd om de zienswijze schriftelijk in te dienen. Ook de opmerkingen die gemaakt zijn, waren voornamelijk van algemene en informatieve aard.

Schriftelijke inspraakreacties

Tijdens de periode van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 3 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Hieronder zijn deze kort samengevat, beoordeeld en is beschreven of het ontwerp hierdoor is aangepast.

Indiener 1:

Indieneren wonen tegenover het plangebied aan de Haarstraat. Zij hebben vooral moeite met de toegangsweg naar en van de nieuwe woningen. De volgende inspraakreacties worden beschreven:

- 1.1 Indieneren zijn het oneens met de toegangsweg tot het Nieuwe Jena, zoals op het inrichtingsplan is aangegeven. Deze toegangsweg gaat leiden tot gevaarlijke situaties.
- 1.2 Een groot deel van de bezoekers van de huisartsenpraktijk en apotheek zijn ouderen, vaak slecht ter been, lopend met een rollator of worden gebracht met een rolstoel. Zij parkeren tegenover de praktijk. De toegangsweg komt tegenover de praktijk. Door in en uitrijdende auto's wordt het verkeer en de overstekende voetgangers gehinderd.
- 1.3 Het aantal parkeerplaatsen gaat afnemen, waardoor veel mensen elders moeten parkeren. De loopafstand tot de praktijk wordt daardoor groter.
- 1.4 Een wijziging van de huidige parkeerplaatsen (langs de Haarstraat) naar schuine insteek parkeerplaatsen, leidt tot nog meer gevaarlijke situaties. Mensen moeten dan altijd achteruit rijden.

Beoordeling gemeente

- 1.1 De door schrijvers genoemde toegangsweg wordt uitgevoerd als een uitrit. De uitrit wordt uitgevoerd volgens de landelijke standaard (CROW-richtlijn). Wij houden rekening met het zicht op de uitrit. Dit betekent, dat wij de bestaande parkeerplaatsen aan de Haarstraat opnieuw gaan ontwerpen.

- 1.2 Het is niet aannemelijk dat in deze situatie er constant auto's in en uit de uitrit rijden. De toegangsweg is doodlopend en enkel voor de aanliggende woningen. Het totale aantal autobewegingen is daardoor zeer beperkt.
- 1.3 Elke parkeerplaats wordt ter plaatse gecompenseerd. In verband met zicht betekent dit, dat alle 5 parkeerplaatsen anders ontworpen gaan worden.
- 1.4 In het nieuwe ontwerp zal er sprake zijn van haaks-parkeren. Door voldoende ruimte tussen de parkeerplaatsen en de weg te houden is er voldoende zicht. Dit betekent wel dat men achterwaarts moet rijden bij het in- of uitparkeren. Dit is in een 30km/u-zone geen uitzondering.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

Ja, toevoegen extra ruimte voor de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" ter hoogte van de nieuw aan te leggen parkeerplekken.

Indiener 2:

Indieners wonen tegenover het parkeerterrein van muziekgebouw Dacapo. Zij willen niet dat hun vrije uitzicht naar het buitengebied verdwijnt. De volgende inspraakreacties worden beschreven:

- 2.1 Indieners benadrukken dat zij niet tegen de nieuwe woningbouwplannen in Beltrum zijn. Prima initiatieven om de leefbaarheid in Beltrum ten goede te komen.
- 2.2 Door de bouw van deze 8 woningen van 7 meter hoog zijn indieners hun vrije ligging en uitzicht kwijt. Dit ervaren zij als zeer bezwaarlijk. Vooral omdat het bouwoppervlak van de 8 woningen groter is en de bouwhoogte hoger dan de bestaande bebouwing van de school.
- 2.3 Indieners vrezen een waardevermindering voor hun woning.
- 2.4 Tegen de geluidsoverlast van het muziekgebouw en de parkeerplaats wordt een geluidsscherm van 2,5 meter hoog geplaatst. Dit scherm belemmert het uitzicht dat indieners nu hebben. Ook moet hierdoor één en ander verplaatst worden (fietsenhok en deur van de berging). Onduidelijk zijn de nadelige gevolgen voor indieners. Zij hebben hier zorgen over.
- 2.5 De ontsluiting van 8 woningen naar de Haarstraat, waardoor parkeerplaatsen vervallen. Onduidelijk zijn de gevolgen voor de verkeersveiligheid. Er ontstaan mogelijk onduidelijke en onoverzichtelijke situaties door de vele kruispunten, uitritten, drempels en wegversmallingen die in deze omgeving al aanwezig zijn. De ontsluiting op de Haarstraat voegt dan een extra gevaar toe aan de gevaren die nu al bestaan.
- 2.6 Bij de 1e woning (hoek Haarstraat-Heelweg) zal het plaatsen van een schutting of andere tuinafscherming van meer dan 1 meter hoog het overzicht op de kruising belemmeren waardoor de verkeersveiligheid in het geding komt.
- 2.7 Punt 2.5 en 2.6 vormen extra gevaren aan de bestaande gevaarlijke en onoverzichtelijke verkeerssituatie. Hoeveel extra gevaren kan deze omgeving nog hebben? Wanneer is de grens bereikt?
- 2.8 De nieuwe woningen krijgen dusdanige afmetingen, dat ze groot genoeg zijn om ook als gezinswoning gebruikt te worden. Nieuwe kopers hoeven dus niet 'senioren' te zijn. Hierdoor liggen mogelijke aanbouwen en dakkapellen voor de hand. Opnieuw een aantasting van indieners uitzicht.

Beoordeling gemeente

- 2.1 Deze reactie waarderen wij en nemen dit voor kennisgeving aan. Uiteraard proberen wij als gemeente ook zoveel mogelijk te doen om de leefbaarheid in onze kleinere kernen, zoals ook Beltrum, te behouden en zo mogelijk te versterken.
- 2.2 De school heeft een bebouwd oppervlakte van zo'n 690 m². Volgens het huidige bouwplan hebben de 8 woningen, inclusief bijkeuken/berging en carport, zo'n 725 m² aan bebouwd oppervlakte. Dit is een zeer beperkte verhoging van zo'n 5%. Daarbij zal door de lagere aanbouwen tussen de woningen er voldoende licht en lucht zijn, waardoor het geheel minder als een massief blok zal worden beleefd. Het geldende bestemmingsplan laat voor de school een bebouwde oppervlakte mogelijk van maximaal zo'n 1.030 m². Dit is door de school nooit gebruikt. De mogelijkheid was altijd wel aanwezig. In het nieuwe bestemmingsplan is dit zo'n 950 m². Iets minder derhalve.
- 2.3 Met het wijzigen van de onderwijsbestemming naar woonbestemmingen menen wij dat er geen beduidende waardedaling van de omliggende woningen zal ontstaan. Mocht dit wel het geval zijn, dan staat het omwonenden vrij, om een verzoek te doen voor een tegemoetkoming in schade (voorheen planschade). Een dergelijk verzoek kan pas gedaan worden als het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is. Bij zo'n verzoek wordt beoordeeld of de planologische situatie aanmerkelijk in het nadeel is gewijzigd. De oude bestemmingsregeling (onderwijs, met maximale goothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 10 meter) wordt vergeleken met de nieuwe (wonen, met maximale goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 7 meter).
- 2.4 De exacte plaats en hoogte van het geluidscherm moeten nog bepaald worden. Dit wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan met een aanduiding op de verbeelding (kaart). Dit is echter wel op een plek waar het nu ook al mogelijk is om vergunningsvrij een erfafscheiding tot 2 meter hoog te bouwen. Hetzelfde geldt voor het eventueel verplaatsen van de fietsenstalling. Overigens wordt een geluidscherm dusdanig met opgaand "groen" vormgegeven dat deze onderdeel wordt van de groene afscheiding van het parkeerterrein.
- 2.5 Zie reacties onder 1.1 tot en met 1.4.
- 2.6 Het nieuwe ontwerp waarborgt dat er voldoende zicht is voor een 30km/u-zone. Bovendien is er ter hoogte van de genoemde situatie nog een strook openbaar groen aanwezig die in het eigendom van de gemeente blijft.
- 2.7 Het bestaande en nieuwe ontwerp is geen uitzonderlijk ontwerp voor een 30km/u-zone. Dit is een verblijfszone waar wonen centraal staat. Dit betekent, dat het verkeer zich aan moet passen aan de omgeving. Ook als er veel inritten en dergelijke zijn.
- 2.8 De te bouwen woningen worden levensloopbestendige woningen die uitermate geschikt zijn voor senioren. Een voorwaarde is dat alle voorzieningen (waaronder een slaapkamer) op de begane grond worden gerealiseerd. Er wordt echter geen voorwaarde opgenomen voor de leeftijd van toekomstige bewoners c.q. eigenaren. Die is er op dit moment ook niet. Een dakkapel en aan- en uitbouwen kunnen veelal vergunningvrij worden gebouwd. Ook senioren hebben hier mogelijk te zijner tijd behoefte aan.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

Ja, zie onder indiener 1, en voor de plaats van het geluidscherm is een aanduiding opgenomen op de verbeelding.

Indiener 3:

Indiener woont tegenover het muziekgebouw Dacapo. Zij wil niet dat het vrije uitzicht richting de weilanden, boerderij en de bomen verdwijnt. De volgende inspraakreacties worden beschreven:

- 3.1 De 8 woningen worden te hoog, namelijk 7 meter. Daardoor is geen sprake meer van senioren- of levensloopbestendige woningen.
- 3.2 De hoeveelheid van 8 woningen moet terug gebracht worden naar 6 stuks.
- 3.3 Niet duidelijk is wat voor type woningen gebouwd worden. Levensloopwoningen of seniorenwoningen?
- 3.4 Niet vastgelegd is wat er in de toekomst met de woningen kan gebeuren als er geen senioren zijn, die de woning willen bewonen.
- 3.5 De inhoud van de woningen is dermate (215 m²) dat de participanten straks meer inhoud krijgen, dan dat zij achterlaten.
- 3.6 De bouw ontnemt straks het vrije zicht richting de Heelweg, de boerderij, bomen en weiland. Mede door een geluidsscherm van meer dan 2,5 meter.
- 3.7 De 5 parkeerplaatsen aan de Haarstraat zijn van belang voor de patiënten die de huisarts bezoeken. Hiervan lijken er 2 te verdwijnen. Onduidelijk is waar straks geparkeerd moet worden. Het terrein van Dacapo is privéterrein en zij stellen dit momenteel open. Indiener vraagt of er parkeerplaatsen bij komen, en zo ja, waar. Als dit ten koste gaat van groen, wordt dit groen dan vervangen in samenwerking met de buurt.
- 3.8 Wat zijn de parkeergevolgen voor de Haarstraat als Dacapo besluit het privéterrein af te sluiten? Wordt de Haarstraat waar al veel uitritten zijn dan gevaarlijker en niet meer overzichtelijk.
- 3.9 Gezien de verkeerssituatie die gaat ontstaan (samenkomst van meerdere straten, veel verschillende verkeersdeelnemers) is het van belang dat de nieuwe woning op de hoek Haarstraat-Heelweg een erfafscheiding aan de straatzijde mag van maximaal 100 cm.
- 3.10 De verkeerssituatie is nu al zeer gevaarlijk. Er komt uit alle richtingen verkeer. Veel schoolgaande fietsers, landbouwverkeer, auto's en parkeren bij de bakker en huisarts. Dorpstraat vanuit 2 richtingen, aansluiting Hofstraat en net om de hoek van de Dorpstraat een verkeersdrempel. De situatie wordt er straks niet beter op.
- 3.11 Welke consequenties zijn er als blijkt dat er bij Dacapo ook verplaatsing van bebouwing (fietsenstalling of berging) moet plaats vinden. Is inzichtelijk of dit het geval is en wat de consequenties zijn.
- 3.12 De geluidsmeting van muziekgebouw Dacapo is met gesloten deuren geweest. Is dit ook met de deuren open gedaan? In warme zomers gaan geregeld de deuren open.

Beoordeling gemeente

- 3.1. Een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 7 meter zijn niet ongebruikelijk voor levensloopbestendige woningen, die uitermate geschikt zijn voor senioren. Een dergelijke woning wordt gekenmerkt doordat alle voorzieningen (waaronder een slaapkamer) op de begane grond zijn gerealiseerd. Een eventuele zolder is hierbij ook niet vreemd.

- 3.2. Op dit moment bestaat de CPO-groep uit 8 initiatiefnemers, die graag zo spoedig mogelijk een andere passende woning willen. Zij laten op dat moment een woning in Beltrum achter, die weer beschikbaar komt voor andere woningzoekenden. Mogelijk starters, dan wel doorstromers die weer een voor starters geschikte woning achterlaten. Ook is de ontstane ruimte die vrijkomt door de sloop van de voormalige Jenaplanschool uitermate geschikt voor 8 woningen.
- 3.3. Er worden levensloopbestendige woningen gebouwd. Dit betekent, dat alle voorzieningen (keuken, woonkamer, slaapkamer, badkamer en toilet) op de begane grond worden gerealiseerd. Dit type woningen zijn uitermate geschikt voor senioren.
- 3.4. Het staat de toekomstige eigenaren (CPO deelnemers) vrij om de woning te zijner tijd aan iedere gegadigde te verkopen. Door het type woning (levensloopbestendig, met slaapkamer beneden) zal deze vooral in beeld zijn bij de wat oudere inwoners.
- 3.5. De perceelgrootte van de woningen ligt tussen 215 en 230 m². De oppervlakte van de woningen (inclusief bijkeuken/berging) is zo'n 100 m². Hierdoor is de inhoud van de woningen ongeveer 450 m³ (inclusief zolderverdieping). Voorgaande maten zijn vergelijkbaar met een kleine eengezinswoning. Wij hebben niet in beeld welke woning de initiatiefnemers achterlaten. Gezien het voorgaande zal dit naar alle waarschijnlijkheid een grotere woning zijn, dan dat zij in dit plan gaan betrekken. Dit gegeven is echter niet van belang voor dit bouwplan.
- 3.6. Een specifieke omgeving en uitzicht wordt door iedereen anders ervaren en beleefd. Het is niet zo dat de woning van indiner aan het buitengebied grenst. De school en het muziekgebouw liggen er immers tussen. Dat er al die tijd niet (meer) gebouwd, dan wel erfafscheidingen zijn opgericht, betekent niet dat het zicht over deze gronden van derden gevrijwaard moeten blijven van enige obstakels. Zoals al eerder gemeld (zie punt 2.4) stond het de muziekvereniging, maar ook de school, vrij om vergunningvrij erfafscheidingen op het eigen terrein te plaatsen tot maximaal 2 meter hoog. Het genoemde uitzicht zou in een dergelijk geval al veel eerder verdwenen zijn.
- 3.7. Zie reactie onder 1.3. Voor wat betreft het groen is dit een zodanig kleine aanpassing dat dit vrij eenvoudig kan worden ingepast. Mogelijk dat wanneer het gehele groengebied wordt aangepakt en heringericht, dit wel gezamenlijk met de omwonenden wordt gedaan.
- 3.8. Voor deze ruimtelijke procedure (ontwerpbestemmingsplan) heeft dit geen belang.
- 3.9. Zie reactie onder 2.6.
- 3.10. Zie reactie onder 2.7.
- 3.11. Op dit moment hebben wij dit niet in beeld. Het is ook aan de muziekvereniging. Als zij de fietsenstalling willen verplaatsen, dan wel vernieuwen. Hiervoor moeten zij dan wel voldoen aan de voor hen geldende bestemming (i.c. "Maatschappelijk"). Een dergelijk bouwwerk (fietsenstalling) mag binnen die bestemming op vrijwel het gehele parkeerterrein worden geplaatst. Zolang het maar achter de voorgevel wordt geplaatst.
- 3.12. Voor het akoestisch onderzoek moet worden voldaan aan wettelijk voorgeschreven reken- en meetvoorschriften. Hiermee wordt berekend wat de maximale geluidsbelasting op de nieuwe gevels zal zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met piekmomenten. Het continu openstaan van deuren is hierin niet meegewogen. Wel de huidige geluidswering van de aanwezige buitendeur(en).

8.2 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 8 mei 2019 voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Waterbedrijf Vitens;
- Alliander;
- Gasunie NV;
- Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland.

Naar aanleiding hiervan zijn de volgende schriftelijke reacties ontvangen:

Provincie Gelderland

Van de provincie hebben wij (nog) geen schriftelijke reactie ontvangen. Wij gaan er vanuit dat zij geen opmerkingen hebben en kunnen instemmen met het aan hen verzonden voorontwerpbestemmingsplan.

Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap schreef ons dat zij na beoordeling van de ingediende stukken geen op- en/of aanmerkingen hebben op het plan en de hierin opgenomen waterparagraaf. De watertoetstabel is volledig opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

Waterbedrijf Vitens en Alliander

Van beide instanties hebben wij (nog) geen schriftelijke reactie ontvangen. Wij gaan er vanuit dat zij geen opmerkingen hebben en kunnen instemmen met het aan hen verzonden voorontwerpbestemmingsplan.

Gasunie NV

Bij dit bestemmingsplan zijn geen leidingen van de Gasunie betrokken.

Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland

Op basis van de aangeleverde stukken lijkt het er op dat uw voornemen past binnen de normen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt).

In de toelichting staat dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt. Na onderzoek onderschrijft de veiligheidsregio deze conclusie. Een advies voor maatregelen om de externe veiligheid te verbeteren is niet noodzakelijk.

8.3 Ontwerp

Op de procedure van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan moet, na het voorontwerp, het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)" ligt van 3 juli tot en met 13 augustus 2019 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in "BerkelBericht" en de Staatscourant van 2 juli 2019, en op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl). Gedurende voornoemde termijn kan iedereen zienswijzen indienen.



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)

Gemeente Berkelland

Datum: 2 juli 2019

Projectnummer: 180539

ID: NL.IMRO.1859.BPBTM20190001-0010

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Groen	12
Artikel 4	Maatschappelijk	13
Artikel 5	Tuin	16
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 7	Wonen	18
Artikel 8	Waarde - Archeologische Verwachting 2	22
Artikel 9	Waarde - Archeologische Verwachting 3	25
3	Algemene regels	28
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 11	Algemene bouwregels	28
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 15	Algemene procedureregels	31
4	Overgangs- en slotregels	32
Artikel 16	Overgangsrecht	32
Artikel 17	Slotregel	33

Bijlage

Bijlage 1: Parkeernormen gemeente Berkelland

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan **Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)** met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPBTM20190001-0010 van de gemeente **Berkel-land**;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 *verbeelding:*

a de analoge verbeelding van het bestemmingsplan **Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)** bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPBTM20190001-0010;

b de digitale verbeelding van het bestemmingsplan **Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)**;

1.4 *aan- of uitbouw:*

een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw dat in ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

1.5 *aanduiding:*

een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 *aanduidingsvlak:*

een geometrisch vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.8 *achtererfgebied:*

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.9 *achtergevel:*

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.10 *afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels:*

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

- 1.11 archeologisch deskundige:**
de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;
- 1.12 archeologisch monument:**
een terrein dat op basis van de Erfgoedwet deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen;
- 1.13 archeologisch onderzoek:**
onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een certificerende instelling beschikkend over een certificaat op grond van artikel 5.2 van de Erfgoedwet;
- 1.14 archeologische verwachting:**
een gebied met een daaraan toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
- 1.15 archeologische waarde:**
een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
- 1.16 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.17 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de maximaal bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak aangeeft;
- 1.18 bedrijf:**
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;
- 1.19 bedrijfsmatige activiteiten aan huis:**
het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten met een kleinschalig karakter, niet zijnde de vrije beroepen, die in een gedeelte van de woning en/of de daarbij behorende (bij)gebouwen worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.20 bestaand:**
a bij gebruik: het gebruik zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;
b bij bouwwerken: de legaal aanwezige bebouwing die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat, wordt gebouwd, of mag worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;

- 1.21 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.22 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.23 bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in ruimtelijk en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.24 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.25 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.26 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.27 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.28 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.29 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.30 bouwvlakgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.31 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.32 bouwwerk, geen gebouw zijnde:**
alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;
- 1.33 carport:**
een bouwwerk dat, voorzien van een dak en ten hoogste twee wanden, door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor het stallen van motorvoertuigen;

- 1.34 coffeeshop:**
een horecabedrijf, dat tot doel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinogene stoffen als bedoeld in bijlage II van de Opiumwet;
- 1.35 culturele activiteiten:**
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
- 1.36 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.37 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;
- 1.38 doeleinden van openbaar nut:**
nutsvoorzieningen zoals stroom-, gas, water- en/of telecommunicatievoorzieningen;
- 1.39 eerste verdieping:**
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
- 1.40 erf:**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;
- 1.41 erfgrens:**
de grens van een erf;
- 1.42 erker:**
een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;
- 1.43 evenement:**
elke voor publiek buiten de daarvoor ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

- 1.44 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.45 gebruiken:**
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.46 groenvoorziening:**
een voor het publiek toegankelijk park of plantsoen of bij de gemeente in onderhoud zijnde groenstroken, grasperken of bloembakken;
- 1.47 halfvrijstaande woning:**
een woning van het type twee-aaneen gebouwd, waarbij sprake is van twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen;
- 1.48 hoofdgebouw:**
een of meer panden, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.49 horecabedrijf:**
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of ter plaatse zaalruimten worden verhuurd en beschikbaar gesteld. Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgingsdiensten gerekend;
- 1.50 huishouden:**
een huishouden bestaat uit één of meer personen die alleen of samen in een woonruimte wonen en zelf in hun dagelijkse behoeften voorzien;
- 1.51 huisvesting in verband met mantelzorg:**
huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;
- 1.52 maaiveld:**
het oppervlak (of de gemiddelde hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;
- 1.53 maatschappelijke voorzieningen:**
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

- 1.54 mantelzorg:**
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;
- 1.55 nadere eis:**
een nadere eis zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.56 omgevingsvergunning:**
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.57 ondergeschikte detailhandel:**
een detailhandelsvoorziening binnen een andere hoofdbestemming of functie dan detailhandel, ten behoeve van en ondergeschikt aan die andere bestemming/functie, in oppervlakte maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) met een maximum van 100 m² (b.v.o.) en/of maximaal 20% van de totale omzet;
- 1.58 ondergeschikte horeca:**
een horecavoorziening binnen een andere hoofdbestemming of functie dan horeca, ten behoeve van en ondergeschikt aan die andere bestemming/functie voor de consumptie van dranken en etenswaren, in oppervlakte maximaal 20% van het totale bedrijfsvloer-oppervlak (b.v.o.) met een maximum van 100 m² (b.v.o.) en/of maximaal 20% van de totale omzet;
- 1.59 ondergronds bouwwerk:**
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer ligt op ten minste 1,75 meter beneden peil;
- 1.60 openbaar toegankelijk gebied:**
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
- 1.61 overkapping:**
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met niet meer dan één wand is uitgevoerd en/of gebruik makend van bestaande wanden, waaronder begrepen een carport;
- 1.62 pand:**
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

- 1.63 parkeervoorziening:**
voorzieningen voor het parkeren, zoals parkeerplaatsen en in- en uitritten;
- 1.64 peil:**
a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c als in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- 1.65 perceel:**
een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik;
- 1.66 seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.67 speelvoorzieningen:**
attributen voor sport en spel, vooral op en rond kinderspeelplaatsen en trapveldjes;
- 1.68 standplaats:**
het vanaf een vaste plaats of een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, zoals omschreven in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- 1.69 twee-onder-een-kapwoning:**
zie: halfvrijstaande woning;
- 1.70 voorerfgebied:**
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
- 1.71 voorgevel:**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als een gebouw met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);
- 1.72 vrij beroep:**
een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied;
- 1.73 vrijstaande woning:**
een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

- 1.74 waterhuishoudkundige voorziening:**
voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;
- 1.75 wijzigingsbevoegdheid:**
de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan te wijzigen zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.76 wonen:**
het leven in een permanent dag- en nachtverblijf alwaar een huishouden wordt gevoerd;
- 1.77 woning (wooneenheid):**
een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.78 zijerf:**
gedeelte van het erf dat aan de zijkant en achter het verlengde van de voorgevel van het gebouw is gelegen;
- 1.79 zijgevel:**
de naar de zijkant(en) van het erf toegekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

- 2.1.1** De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:
Vanaf de buitenwerkse gevelvlakken - dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 meter, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 meter, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek - neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.
- 2.1.2** De bouwhoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.1.3** De breedte van een gebouw:
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.
- 2.1.4** De dakhelling:
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.1.5** De goothoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.6 De inhoud van een bouwwerk:
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk:
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschiedte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschiedte bouwdelen als:

- a plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en aan- of uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
 - b overstekende daken;
 - c luifels als geïntegreerd onderdeel van een gebouw of een uitbouw;
- buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 meter ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

- a voor lengten in meters (m);
- b voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d voor verhoudingen in procenten (%);
- e voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot en/of vanuit het hart van de lijn.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b kleinschalig gebruik voor agrarische doeleinden;
- c een geluidsvoorziening ter plaatse van de aanduiding '**geluidscherm**'; met daarbij behorende:
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e verblijfsgebied;
- f paden en verhardingen;
- g parkeervoorzieningen;
- h speelvoorzieningen;
- i water;
- j waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k doeleinden van openbaar nut.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Groen**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:

- a verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- b speelvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- c geluidsvoorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen.

Artikel 4 **Maatschappelijk**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen;
- b culturele activiteiten;
- c sport;
- d verenigingen;
- e gezondheidszorg;
- f dierenartsenpraktijk;
- g overheidsinstelling;
- h kinder- en buitenschoolse opvang;

met daarbij behorende:

- i gebouwen, een bedrijfswoning daaronder niet begrepen met uitzondering van (bedrijfs-)woningen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- j bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- l tuinen;
- m erven;
- n terreinen;
- o parkeervoorzieningen;
- p groenvoorzieningen;
- q speelvoorzieningen;
- r waterhuishoudkundige voorzieningen;
- s doeleinden van openbaar nut.

4.2 **Bouwregels**

Op de voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a een gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b het bebouwingspercentage van het bouwvlak is 100%, tenzij ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' anders is aangegeven;
- c ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- d ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e een bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³;
- f afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

- 4.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen
Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij (bestaande) bedrijfswoningen gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 de volgende regels:
- a aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
 - b overkappingen mogen maximaal 0,50 meter voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
 - c de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m² en 60% van de oppervlakte van het erf;
 - d in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a tot en met c, mag één erker voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de diepte van de erker maximaal 1,50 meter mag bedragen. De bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - e de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - f de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat zij minimaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;
 - g afwijking in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.
- 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:
- a als het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen;
 - b in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
 - c lichtmasten en vlaggenmasten mogen een maximale bouwhoogte van 6 meter hebben.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie (in de omgeving);
- c de parkeersituatie;
- d de milieusituatie;
- e de verkeersveiligheid;

- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g de sociale veiligheid;
- h de externe veiligheid.

4.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 15.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

Artikel 5 **Tuin**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Tuin**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b erkers ten dienste van de aangrenzende bestemming en alleen voor zover het een woning betreft;

met daarbij behorende:

- c bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d voorzieningen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen.

5.2 **Bouwregels**

Op de voor '**Tuin**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a alleen toegestaan zijn erkers en wel ten dienste van de directe uitbreiding van de woning;
- b de erker mag alleen worden gebouwd aan de voorgevel van de woning;
- c de diepte van de erker mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- d de bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, straten, pleinen en voet- en fietspaden;
 - b markten en standplaatsen;
 - c parkeervoorzieningen;
 - d picknickplaatsen;
- met daarbij behorende:
- e bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - f werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
 - g fietsenstallingen;
 - h ondergrondse afvalvoorzieningen;
 - i bermen;
 - j groenvoorzieningen;
 - k speelvoorzieningen;
 - l water;
 - m waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - n doeleinden van openbaar nut.

6.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
 - b de waterhuishouding;
- met daarbij behorende:
- c gebouwen;
 - d bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
 - f tuinen;
 - g erven;
 - h verhardingen;
 - i ontsluitingspaden;
 - j parkeervoorzieningen;
 - k groenvoorzieningen;
 - l speelvoorzieningen;
 - m water;
 - n doeleinden van openbaar nut.

7.2 Bouwregels

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' is aangegeven;
- c de afstand van een vrijstaande woning en van de zijde van een twee-onder-een-kapwoning tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 2,5 meter bedragen;
- d ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

7.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfsgrens;
- b overkappingen mogen maximaal 0,50 meter voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfsgrens;
- c de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m² en 60% van de oppervlakte van het erf;

- d in afwijking van het bepaalde onder a tot en met c, mag één erker voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de diepte van de erker maximaal 1,50 meter mag bedragen. De bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat zij minimaal 1 meter onder de hoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;
- g aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die gebouwd worden binnen het bouwvlak moeten voldoen aan de bouwregels zoals gesteld onder artikel 7.2.1 onder c, d en e;
- h het onder g gestelde is niet van toepassing voor de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die op minder dan 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden. De bepalingen zoals gesteld onder a tot en met f en i en j blijven dan onverkort van kracht;
- i de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die gebouwd worden binnen het bouwvlak worden niet meegerekend bij de berekening van de oppervlakte en het bebouwingspercentage als bedoeld onder c;
- j afwijking in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a als het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan wordt opgericht, mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

7.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a ondergronds bouwen mag alleen binnen het bouwvlak dan wel onder aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat minimaal 1 meter uit de perceelsgrens gebouwd moet worden;
- b de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,50 meter beneden peil bedragen.

7.2.5 Vrije beroepen

Voor de vrije beroepen geldende volgende regels:

- a het gebruik blijft beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m² per woning;
- b aan het woonkarakter van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen wordt geen afbreuk gedaan.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie (in de omgeving);
- c de parkeersituatie;
- d de milieusituatie;
- e de verkeersveiligheid;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g de sociale veiligheid;
- h de externe veiligheid.

7.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 15.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder a en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

7.4.2 Afwegingskader

Een in artikel 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie (in de omgeving);
- c de parkeersituatie;
- d de milieusituatie;
- e de verkeersveiligheid;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g de sociale veiligheid;
- h de externe veiligheid.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b het gebruik van gronden en opstallen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijken bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 en artikel 7.5.1 onder b voor het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten aan huis, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a de woonfunctie van de gebouwen blijft gehandhaafd;
- b het gebruik blijft beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m² per woning;
- c er mag geen sprake zijn van detailhandelsactiviteiten en/of horeca;

- d er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving, met dien verstande dat:
 - 1 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
 - 2 geen onevenredige toename van de parkeerdruk en normale afwikkeling van verkeer in de omgeving optreedt;
 - e de aard en visuele aspecten moeten in overeenstemming zijn met het woonkarakter, met dien verstande dat:
 - 1 de activiteiten binnen de gebouwen plaats moeten vinden;
 - 2 buitenopslag verboden is;
 - f de bedrijfsuitoefening gebeurt door degene die op het perceel woont.
- 7.6.2 Afwijken mantelzorg
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
- a een dergelijke bewoning nodig is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - b het gebruik als afhankelijke woonruimte alleen plaatsvindt in één of in meer aan de bestaande woning aangebouwde bijgebouwen;
 - c de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 100 m²;
 - d de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.
- 7.6.3 Afwegingskader
- Een in artikel 7.6.1 en artikel 7.6.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b de woonsituatie (in de omgeving);
 - c de parkeersituatie;
 - d de milieusituatie;
 - e de verkeersveiligheid;
 - f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - g de sociale veiligheid;
 - h de externe veiligheid.

Artikel 8 Waarde - Archeologische Verwachting 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en waarbij de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b als uit het in artikel 8.2.1, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht, of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in artikel 8.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

8.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 8.2.1, onder a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

8.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 8.2.1, onder a geldt niet als:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders, of;
- c gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

8.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 15.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 8.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

8.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de in artikel 8.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
- b het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

8.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

- a Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht, of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

Artikel 9 Waarde - Archeologische Verwachting 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m² en waarbij de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b als uit het in artikel 9.2.1, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht, of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in artikel 9.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

9.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 9.2.1, onder a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

9.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 9.2.1, onder a geldt niet als:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders, of;
- c gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

9.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 15.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 9.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

9.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de in artikel 9.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
- b het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

9.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

- a Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht, of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rehtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

12.1.1 Verboden gebruik

- a Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming en de daarbij behorende regels.
- b Onder een verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
 - 1 bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
 - 2 gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten;
 - 3 gronden gebruiken als verkooppunt motorbrandstoffen;
 - 4 het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 - 5 het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een coffeeshop.

12.1.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift een omgevingsvergunning vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
- b het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen voor de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 - 1 aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;

- 2 transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
- 3 hoogspanningsleidingen;
- 4 buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

12.2 Parkeernormen

12.2.1 Parkeernormen

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen gemeente Berkelland' die bij deze regels is gevoegd.

12.2.2 Bestaande inrichting van gronden

Het bepaalde in artikel 12.2.1 is niet van toepassing op de bestaande inrichting van gronden voor zover de bestaande inrichting van de gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan niet voldoet aan de in de bijlage 'Parkeernormen gemeente Berkelland' opgenomen normen.

12.2.3 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan voorgeschreven parkeernormen, als:

- a de noodzakelijke parkeervoorzieningen in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op een andere passende wijze in de parkeerruimte wordt voorzien;
- b de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundige beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingsbevoegdheid

13.1.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a de bij recht in de regels gegeven maten ten aanzien van hoogten en afstanden tot maximaal 10% van die maten;
- b het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daarvoor aanleiding geven;
- c het bepaalde in het plan met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daarvoor aanleiding geeft;
- e het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt, met een maximale hoogte van 3 meter;

- f het bepaalde in het plan en toestaan dat de grenzen van het bouwperceel worden overschreden door:
 - 1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 - 2 gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 - 3 (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
 mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
 - g het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken geen gebouw zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter worden gebouwd;
 - h het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.
- 13.1.2 Afwegingskader
- Een in artikel 13.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b de woonsituatie (in de omgeving);
 - c de parkeersituatie;
 - d de milieusituatie;
 - e de verkeersveiligheid;
 - f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - g de sociale veiligheid;
 - h de externe veiligheid.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijzigingsbevoegdheid

14.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk als de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

14.2 Procedure

Voor een wijziging van het bestemmingsplan geldt de in artikel 15.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidings-procedure:

- a het voornemen ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c de bekendmaking meldt de mogelijkheid voor belanghebbenden om schriftelijk en/of mondeling hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

15.2 Wijzigingen

Burgemeester en wethouders geven in geval van wijziging van het bestemmingsplan toepassing aan de procedureregels van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan door een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

16.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 16.1.1 met maximaal 10 %.

16.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in artikel 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande gebruik.

16.2.2 Strijdig gebruik

- a Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b Als het gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het **bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)**.

Het **bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)** heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2019 in ontwerp ter inzage gelegen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Berkel-land gehouden op pm

Bijlage 1: Parkeernormen gemeente Berkelland

Parkeernormen gemeente Berkelland

Parkeernorm rest bebouwde kom			
functie	parkeer-norm	bezoekers-aandeel	eenheid
appartement	1,5	0,3	woning
woning sociale sector/rijtjeswoning	1,5	0,3	woning
woning middeldure sector	1,8	0,3	woning
woning dure sector	2,0	0,3	woning
serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,3	woning
kamerverhuur	0,6	0,2	kamer
kantoren (zonder balie)	1,6	5%	100 m² bvo
kantoren (met balie)	2,4	20%	100 m² bvo
detailhandel	3,5	85%	100 m² bvo
grootschalige detailhandel	7,5		100 m² bvo
Tuincentra	7,5		100 m² bvo
arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods,opslag,groothandel/transportbedrijf)	0,7	5%	100 m² bvo
arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie,garagebedrijf,werkplaats,transportbedrijf)	2,0	5%	100 m² bvo
arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom/toonzaal)	1,3	35%	100 m² bvo
bedrijfsverzamelgebouw	1,5	10%	100 m² bvo
café/bar/discotheek/cafetaria	6,0	90%	100 m² bvo
restaurant	11,0	80%	100 m² bvo
museum/bibliotheek	0,6	95%	100 m² bvo
bioscoop/theater/schouwburg	0,3		zitplaats
sporthal	2,5	95%	100 m² bvo
sportveld (buiten)	20,0	95%	ha. netto terrein
dansstudio/sportschool	3,5	95%	100 m² bvo
squashbanen	1,5	90%	baan
tennisbanen	2,5	90%	baan
golfbaan	7,0	95%	hole
bowlingbaan	2,0	95%	baan
biljartzaal	2,0	95%	tafel
evenementenhal	6,0	99%	100 m² bvo
zwembad	10,0	90%	100 m² opp.bassin
cultureel centrum/wijkgebouw	3,0	90%	100 m² bvo
verpleeg/verzorgingshuis	0,6	60%	wooneenheid
arts/kruisgebouw/therapeut	1,8	65%	behandelkamer
dagonderwijs (HBO/MBO)	6,0		leslokaal
middelbaar onderwijs (VWO/HAVO/Vmbo)	1,0		leslokaal
avondonderwijs	0,8		student
basisonderwijs	0,8		leslokaal
crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,7		arbeidsplaats
hotel	1,0		kamer
religiegebouw	0,2		zitplaats
begraafplaatsen	20,0		gelijktijdige begrafenissen

Parkeerplaatsen eigen terrein woningen

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	opmerkingen
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit minimaal 5 meter diep
lange oprit zonder garage	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit minimaal 4,5 meter breed
garage zonder oprit	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit minimaal 5 meter diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit minimaal 4,5 meter breed

Aanwezigheidspercentages

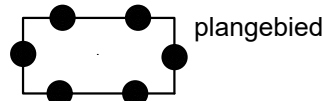
	werkdag			koop- avond	zaterdag		zondag- middag
	overdag	middag	avond		middag	avond	
woningen	50	60	100	90	60	60	70
detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
kantoren	100	100	5	10	5	0	0
bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
avondonderwijs	0	0	100	0*	0	0	0
bibliotheek	30	70	100	75	75	0	0
museum	20	45	0	100	100	0	90
restaurant	30	40	90	70	70	100	40
café	30	40	90	75	75	100	45
bioscoop/theater	15	30	90	60	60	100	60
sport	30	50	100	100	100	90	85

* indien koopavond op donderdag 100 %



LEGENDA

PLANGEBIED



BESTEMMINGEN



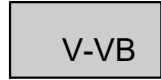
Groen



Maatschappelijk



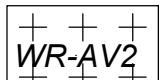
Tuin



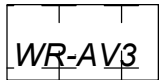
Verkeer - Verblijfsgebied



Wonen



Waarde - Archeologische Verwachting 2



Waarde - Archeologische Verwachting 3

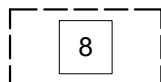
AANDUIDINGEN



geluidscherm



bouwvlak

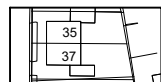


maximum aantal wooneenheden



maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING



BGT- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)

schaal : 1 : 1000
formaat : A3
projectnummer : 180539
bladnummer : 1
aantal bladen : 1
Identificatiecode : NL.IMRO.1859.BPBTM20190001-0010

gemeente BERKELLAND

datum : 02-07-2019
datum ondergrond : 24-01-2019
voorontwerp : 08-05-2019
ontwerp : 02-07-2019
vaststelling : -



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Postbus 479, 6800 AL Arnhem | T 026 357 69 11 | www.sab.nl



Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)

8 oktober 2019

Zienswijzennota

**Bestemmingsplan
Beltrum, Dorp 2011,
herziening 2019-1 (Haarstraat 1)**

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan
3. Vervolg procedure
4. Overzicht indieners zienswijzen (*niet in digitale versie*)
5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener
6. Integrale weergave ingediende zienswijzen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1) heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2019 ter inzage gelegen. De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging drie schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de indieners van zienswijzen, de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling ervan en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan

Aan de westzijde van Beltrum staat aan de Haarstraat 1 een voormalig schoolgebouw van de Jenaplanschool. In het kader van een CPO project is het voornemen om op deze locatie acht levensloopbestendige seniorenwoningen te ontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt hiervoor gesloopt.

De percelen zijn nu nog bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van educatieve voorzieningen, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang. Het bestemmingsplan moet worden herzien, om de bouw van de acht woningen mogelijk te maken.

Voor deze ontwikkeling heeft de gemeente het bestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)” gemaakt.

3. Vervolg procedure

Het bestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)” wordt door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 12 november 2019.

Na de vaststelling wordt dit gepubliceerd. Gedurende een periode van zes weken kan dan iedere belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend, beroep instellen bij de Raad van State. Tegen de gewijzigde onderdelen kan iedereen beroep instellen.

Na afloop van de zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. Dit is echter niet het geval tegen die onderdelen waartegen een voorlopige voorziening wordt ingesteld. Deze treden eventueel pas in werking na uitspraak van de voorzieningenrechter of de Raad van State.

4. Overzicht indieners zienswijzen

5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

Indieners 1

Samenvatting zienswijze

Indieners hebben tegen het voorontwerpbestemmingsplan een vergelijkbare inspraakreactie ingediend. Zij maken vooral bezwaar vanwege de veiligheid in de Haarstraat en de afname van parkeermogelijkheden. Met een gesprek met indiener, voorafgaand aan het ontwerp, hebben wij getracht onze keuzes uit te leggen en toe te lichten. Indieners blijven bij hun standpunt en hebben derhalve deze zienswijze ingediend.

- 1.1. Voor de nieuwe woningen moet voor parkeren niet uitgegaan worden van 'woningen voor ouderen'. De woningen kunnen op termijn bewoond worden door iedereen, dus ook gezinnen.
- 1.2. Vanwege gebrek aan parkeermogelijkheden in de Haarstraat, wordt door bewoners en bezoekers van de huisartsenpraktijk veel geparkeerd bij Dacapo. Dit terrein kan voor eigen gebruik worden afgesloten.
- 1.3. Grote (vracht)auto's, waaronder bezorgdiensten, kunnen moeilijk keren aan het eind van de toegangsweg. Gevolg is parkeren aan de Haarstraat. Ook de toekomstige bewoners zullen minder snel op het nieuwe terrein parkeren.
- 1.4. Huisnummering van de woningen aan de Haarstraat leidt tot extra parkeerlast aan die Haarstaat.
- 1.5. Door de aanwezigheid van de huisartsenpraktijk met apotheek is het aantal bezoekers aanzienlijk. Het aantal parkeerplaatsen is hier niet op berekend.
- 1.6. Haakse parkeerplaatsen kunnen leiden tot gevaarlijke situaties met ongevallen tot gevolg. Zeker voor de groep mensen die regelmatig de huisartsenpraktijk bezoekt. Bij langspaarkeerplaatsen is dit probleem kleiner.
- 1.7. Het uitrijdende verkeer van de toegangsweg heeft meer aandacht nodig om de Haarstraat in te rijden. In de Haarstraat wordt (te) hard gereden.
- 1.8. Indiener vindt een ontsluiting van de nieuwe woningen op de Heelweg een beter alternatief.

Beoordeling zienswijze

- 1.1. Voor dit project zijn de parkeernormen van Berkelland gebruikt. Vastgesteld door de gemeenteraad. Deze zijn gebaseerd op landelijke richtlijnen en tevens opgenomen in het bestemmingsplan. Hierbij wordt geen verschil gemaakt naar de leeftijd van de bewoner(s) van de woningen, maar van het type woning. Voor dit plan gelden de normen voor rij-/hoekwoningen. Voor elke woning wordt 1,5 parkeerplaats aangelegd.
- 1.2. Het terrein van Dacapo kan inderdaad worden afgesloten. Wij hebben niet de indruk dat dit ook gaat gebeuren. Bovendien wordt een groot deel van eventuele parkeeroverlast veroorzaakt door de bezoeken aan de praktijk en apotheek, en niet door de toevoeging van deze acht woningen. Op de school werkten immers ook medewerkers die de auto in de buurt parkeerden. De school zelf heeft/had geen parkeerplaatsen.
- 1.3. Deze aanname is niet gebaseerd op valide argumenten. Bovendien worden de woningen genummerd aan de Heelweg. Hier bevindt zich namelijk de voordeur.
- 1.4. De woningen krijgen de voordeur aan de Heelweg. Gebruikelijk is dan ook om de adressen en huisnummers aan de Heelweg te geven. Wij verwachten niet dat de gevreesde parkeeroverlast gaat ontstaan.
- 1.5. Een eventueel nu al aanwezig tekort aan parkeerplaatsen wordt vooral veroorzaakt door de praktijk en apotheek. Op het eigen terrein zijn geen parkeerplaatsen beschikbaar. Binnen het dorp Beltrum worden ook veel bezoeken per fiets of lopend gedaan. Waarnemingen ter plaatse geven niet aan, dat er van ernstige parkeerproblemen sprake is. Ook hebben ons geen andere berichten hierover bereikt. De

toevoegingen van 8 woningen, met ook nog eens eigen parkeerplaatsen, zal hier niet of nauwelijks aan bijdragen.

- 1.6. Een auto haaks in een parkeervak zetten is onderdeel van de rijvaardigheid van de bestuurder. Ons is niet gebleken dat haakse parkeerplaatsen onveiliger zijn dan langspaarkeerplaatsen. Bij langspaarkeerplaatsen moet rekening worden gehouden met passerend verkeer. Bij het wegrijden met een geparkeerde auto moet altijd rekening worden gehouden met het overige verkeer. Zowel bij langs- als bij haaksparkeren.
- 1.7. Deelnemen aan het verkeer vraagt om aandacht. De ontsluitingsweg is niet anders dan elke andere aansluiting/uitrit. De Haarstraat is een 30 km/uur weg. Wij hebben geen signalen dat er overmatig vaak te hard wordt gereden. De weg is gemaakt als een 30 km/uur weg. Wat betekent, dat de weg ook niet uitnodigt om veel harder te rijden dan die 30 km/uur. Uitzonderingen zijn er helaas altijd, en vaak zijn dit personen die de verkeerssituatie goed kennen. Bewoners dus.
- 1.8. Een ontsluiting op de Heelweg is zeker in het voortraject een overweging geweest. Dit is uitvoerig onderzocht, en bleek niet goed mogelijk. Langs de Heelweg staat een karakteristieke bomenrij, die wij niet willen opofferen. Dit markeert ook de karakteristieke entree van Beltrum aan de Heelweg. Het behoud van deze bomenrij is een belangrijke voorwaarde bij de ontwikkeling van dit bouwplan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

Nee.

Indieners 2

Samenvatting zienswijze

Indieners hebben tegen het voorontwerpbestemmingsplan een vergelijkbare inspraakreactie ingediend. Zij maken vooral bezwaar tegen het verlies aan uitzicht vanuit hun woning en het kwijt raken van de vrije ligging.

- 2.1. Indieners raken vrije ligging en uitzicht kwijt door de bouw van acht woningen van 7 meter hoog. Het bouwoppervlakte van de acht woningen is groter en hoger dan de voormalige school. Indieners komen door dit plan volledig tussen de bebouwing te zitten.
- 2.2. De woningen zijn een verkapte uitbreiding van het 'normale' woningaanbod. Op de woningmarkt zijn ze ongeschikt voor de gemiddelde senioren (die iets kleiner willen gaan wonen).
- 2.3. De aanleg van een geluidsschermbelummert het uitzicht ernstig. Onduidelijk is de exacte plaats en hoogte. Hoe hoog en lang wordt het scherm. Wie onderhoud het groen.
- 2.4. Is een geluidsschermbelummert op die plek wel noodzakelijk, en verlies daarbij de praktijk ook niet uit het oog. Er zijn verder meerdere parkeerplaatsen zonder geluidsschermbelummert. Voorstel is om geluidsschermbelummert achterwege te laten.
- 2.5. De ontsluitingsweg achterlangs de nieuwe woningen tast de verkeersveiligheid aan en er vervallen parkeerplaatsen.
- 2.6. De globale uitleg dat de uitrit aan de landelijke richtlijnen voldoet en de parkeerplaatsen worden gecompenseerd is onvoldoende.
- 2.7. De uitrit aan de Haarstraat is niet de juiste oplossing en tast de verkeersveiligheid aan. Er zijn veel verkeersbewegingen, veelal ouderen, bij een onoverzichtelijke bocht en er is te weinig overzicht. Grotere auto's (bezorgdiensten) kunnen moeilijk keren in/op de ontsluitingsweg. De verkeersveiligheid is niet gewaarborgd.
- 2.8. Indiener vindt een ontsluiting op de Heelweg beter.

Beoordeling zienswijze

- 2.1. In onze beoordeling van de inspraakreactie hebben wij hier al uitgebreid op gereageerd. De voorgestelde bebouwde oppervlakte is vergelijkbaar met het huidige. Ook lag het bouwvlak van de school (met ruimte om nog uit te breiden in

noordelijke richting) vrijwel op het nu voorgestelde bouwvlak. Enig verschil is dat de goot- en bouwhoogtes voor het voorgestelde bouwvlak nu lager zijn dan het geldende. Dat indieners vooral het bestaande fysieke beeld beoordelen, en zich hier niet in kunnen vinden is jammer. Bovendien is een vrije ligging en uitzicht geen blijvend recht. Zeker niet als dit over het eigendom van derden gaat.

- 2.2. Het initiatief voor dit plan is genomen door een groep van acht oudere stellen. Allen boven de pensioengerechtigde leeftijd. Zij hebben hun wensen op papier gezet, en daar is dit bouwplan uitgekomen. Woonwensen zijn niet voor iedereen hetzelfde. Toch menen wij door het initiatief bij de gebruikers zelf neer te leggen, er een woningtype ontstaat waar de betreffende doelgroep ook behoefte aan heeft. Hoe woonwensen in de toekomst veranderen hebben wij nu geen invloed op.
- 2.3. Het geluidsschermdoel wordt geplaatst binnen de op de kaart (verbeelding) aangegeven aanduiding Deze is al zeer nauwkeurig. Het scherm wordt 2,5 meter hoog. De precieze vormgeving wordt later uitgewerkt. Het eventuele onderhoud ligt bij de gemeente. Het bestemmingsplan legt nu alleen vast dat er een scherm moet komen, waar en hoe hoog.
Het kan zijn dat het scherm belemmering van het zicht geeft. Echter, de mogelijke aanplant van bijvoorbeeld een coniferen- of beukenhaag op dezelfde plek zou dit ook doen. Hier is geen vergunning of toestemming van omwonenden voor nodig. Het te realiseren scherm wordt bovendien groen ingekleed.
- 2.4. Voor de bouw van nieuwe woningen is het noodzakelijk dat een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd. Een van de aspecten hiervoor is geluidhinder. Met een akoestisch onderzoek kan dit aangetoond worden. De wetgeving geeft ons richtlijnen hoe een dergelijk onderzoek moet worden uitgevoerd. Het onderzoek van Sain Milieuadvies voldoet hier aan. Zo mag de gevelbelasting (geluid op een gevel) niet meer zijn dan 48 dB. Op de gevels van enkele nieuwe woningen is berekend dat dit net iets meer is. Door het plaatsen van het scherm kan aan de normen worden voldaan. Het achterwege laten van het scherm is uiteraard onderzocht, maar niet mogelijk om aan de wettelijke normen te kunnen voldoen.
- 2.5. De aansluiting op de Haarweg van de ontsluitingsweg van de acht woningen, en de bijbehorende voertuigbewegingen, zorgen niet voor een sterk gewijzigde verkeerssituatie. De aansluiting voldoet aan de landelijke richtlijnen. Het zorgt niet voor een verhoogde verkeersonveilige situatie. De Haarstraat is bovendien een 30 km/uur weg. De vormgeving is hier aangepast aan de gebruikers.
Het aantal parkeerplaatsen na realisering is 1 meer dan nu. Er vervallen qua aantal dus geen parkeerplekken.
- 2.6. Een uitgewerkte tekening van de nieuwe aansluiting op de Haarweg met parkeerplaatsen is nu nog niet gereed. Dit volgt pas nadat de woningen gerealiseerd zijn. Wij zijn als overheid gebonden aan wettelijke voorschriften voor de uitvoering van het openbaar gebied. Dat dit voor indieners onvoldoende is en er schijnbaar ook geen vertrouwen hiervoor is, vinden wij jammer.
- 2.7. De Haarstraat en omliggende wegen zijn een 30 km/uur gebied. Het verkeer past zich hier aan, aan de verschillende gebruikers. De ontsluiting van de extra acht woningen zorgt niet voor een veel grotere onveiligheid. Juist de aanwezigheid van meerdere contactpunten zorgt ervoor dat bestuurders allerter zijn en hun snelheid daar (meestal) op aanpassen. Zie ook onze reactie onder 1.3 en 1.7.
- 2.8. Zie onze reactie onder 1.8.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

Nee.

Indiener 3

Samenvatting zienswijze

Indiener heeft tegen het voorontwerpbestemmingsplan een vergelijkbare inspraakreactie ingediend. Zij maakt vooral bezwaar tegen het verlies aan uitzicht vanuit haar woning en raakt de vrije ligging kwijt.

- 3.1. De woning is gekocht vanwege de fraaie ligging en het open uitzicht richting de Heelweg. Door de bouw van de acht woningen verdwijnt dit.
- 3.2. De huidige bebouwing is kleiner dan de bouw met acht woningen. Ook de bouwhoogte van 7 meter is een stuk hoger als de bebouwing van de school.
- 3.3. Door de huidige opzet kan de woning in de toekomst aan een ieder worden verkocht. Er is geen ondergrens gesteld qua leeftijd. In de toekomst kunnen ook gezinnen in deze woningen gaan wonen.
- 3.4. In de woningen zijn ook vrije beroepen toegestaan. Deze leeftijdsgroep doet dit niet.
- 3.5. In de Haarstraat en omgeving zijn veel vervoersbewegingen. Hier is geen onderbouwing van gegeven. Vooral de huisartsenpraktijk genereert veel voertuigbewegingen. Dit zijn ook vaker ouderen en hulpbehoevenden.
- 3.6. De bezorgdiensten zijn niet meegenomen in de voertuigbewegingen en de mogelijke vestiging van vrije beroepen.
- 3.7. Bij verkoop kunnen gezinnen de woningen bewonen met een hoger autobezit, waardoor meer parkeerruimte gevraagd wordt. Dacapo kan het parkeerterrein afsluiten, waardoor het parkeerprobleem groter wordt. Verplichting tot parkeren op eigen terrein, ook bij meerdere auto's.
- 3.8. De straat wordt veel gebruikt. Van fietsende kinderen tot ouderen. De verkeerssituatie wordt door de ontsluitingsweg nog onoverzichtelijker met alle gevolgen van dien. Dit is een zeer onwenselijke en gevaarlijke situatie. Er is geen rapport van Veilig Verkeer Nederland over de huidige situatie en de mogelijke toekomstige gevolgen.
- 3.9. Er is niet nagedacht over de gevolgen van de uitrit op de Haarstraat en de gevolgen daarvan.
- 3.10. Voorstel is om de uitrit te verplaatsen naar de Heelweg en minder woningen te bouwen.
- 3.11. Waarom zijn de huidige woningen niet meegenomen in de meting. De kans dat de geluidsbelasting straks hoger is, is aannemelijk.
- 3.12. Hoe noodzakelijk is het geluidscherm en wie doet het onderhoud

Beoordeling zienswijze

- 3.1. De woning van indiener ligt aan de oostzijde van de Haarstraat. Dit is in de kom van Beltrum, en niet aan de rand. Tussen de woning en het buitengebied (de Heelweg) liggen het muziekgebouw en de voormalige school. Ook staan in dit tussenliggende gebied meerdere bomen en struiken. Het genoemde "vrije uitzicht" gaat over gronden van andere eigenaren. Een recht om dit open te houden bestaat niet. Bovendien laat het nu geldende bestemmingsplan meer en hogere bebouwing toe dan op dit moment is uitgevoerd.
- 3.2. Zoals in onze beoordeling op de ingediende inspraakreactie en onder punt 2.1 is beschreven, is de nieuwe bebouwde oppervlakte vergelijkbaar met het huidige. Zie ook onze reactie onder 2.1.
- 3.3. In een bestemmingsplan kunnen geen voorwaarden worden opgenomen over de leeftijd van bewoners. Dit willen wij ook niet. Met de maximale begrenzing van de goothoogte (3 meter) en nokhoogte (7 meter) is een hele ruime woning niet mogelijk. Dit type woningen is dan ook uitermate geschikt voor senioren, zeker aangezien er een slaapkamer op de begane grond wordt gerealiseerd.
- 3.4. Voor (vrijwel) elke woning in Berkelland geldt dat een vrij beroep aan huis onder voorwaarden mogelijk is. Er is geen noodzaak om dat voor deze woningen specifiek uit te sluiten.
- 3.5. Dat er in de Haarstraat veel verkeer is, lezen wij in de ingediende zienswijzen. Dat dit mede veroorzaakt wordt door de huisartsenpraktijk en apotheek lezen wij hier ook in. De bouw van de acht seniorenwoningen zorgt echter niet voor een dermate verhoging van deze intensiteiten dat bijzondere maatregelen aan de vormgeving van de Haarstraat gedaan moeten worden. Ons zijn geen andere berichten bekend,

dat de Haarstraat een knelpunt is voor wat betreft de hoeveelheid te verwerken verkeersbewegingen.

- 3.6. In de opgenomen kerncijfers (zie pagina 45 van de bestemmingsplantoelichting) zijn deze gegevens wel degelijk een onderdeel. Bovendien worden de woningen genummerd aan de Heelweg (daar is ook de voordeur) en dus zullen bezorgdiensten vooral daar bezorgen.
- 3.7. De hoeveelheid parkeerplaatsen die voor het plan (moeten) worden aangelegd zijn berekend op het type woning. Niet op de leeftijd van de bewoners. Hiervoor zijn landelijke richtlijnen en gelden onze parkeernormen. Deze zijn gehanteerd. Voor het mogelijk afsluiten van het parkeerterrein van Dacapo is onder 1.2 al gereageerd. Er worden voldoende parkeerplaatsen op het terrein van de voormalige school aangelegd. Een verplichting aan de bewoners om ook hier te parkeren is juridisch niet mogelijk.
- 3.8. Onder 3.5 hebben wij hier al een reactie over gegeven. Het betreft een 30 km/uur gebied waarbij de verkeersdeelnemers rekening met elkaar dienen te houden. De aansluiting van de acht woningen met een inritconstructie zal de veiligheid in de Haarstraat niet nadelig beïnvloeden. Onze eigen verkeersdeskundigen hebben ruim voldoende kennis en ervaring om deze (nieuwe) situatie te beoordelen. Het staat indieners uiteraard vrij om de verkeerssituatie te laten beoordelen door een andere instantie, zoals Veilig Verkeer Nederland.
- 3.9. Zie onze reactie onder 3.8.
- 3.10. Voor de aansluiting op de Heelweg, zie onze reactie onder 1.8. Het aantal woningen is vastgesteld op acht. Dat aantal past goed op deze locatie, zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig. Er is geen noodzaak om dat aantal te verlagen.
- 3.11. Het akoestisch onderzoek is gedaan om te beoordelen of de omliggende bedrijven door de bouw van de woningen worden belemmerd, en of voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het is, vooral gezien de gemeten waarden, niet aannemelijk dat door dit bouwplan de gevelbelasting op de bestaande woningen toe neemt.
- 3.12. Zie onze reactie onder 2.4.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

Nee.

6. Integrale weergave ingediende schriftelijke zienswijzen

Aan de Gemeenteraad van de Gemeente Berkelland.

Betreft: indienen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)"

Beltrum, 6 augustus 2019,

Geachte raadsleden,

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	08 AUG. 2019
grp	
type	Lianne
zknr.	14.25

Wij willen met het indienen van deze zienswijze bezwaar maken tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Het nieuwe Jena'.

Wij ontvingen van de heer Nieuwenhuis een samenvatting en beoordeling op onze inspraakreactie van 9 mei jl. op het hieraan voorafgaande voorontwerpbestemmingsplan. In onze inspraakreactie maakten wij bezwaar tegen dit voorontwerpbestemmingsplan omwille van veiligheid in de Haarstraat, veiligheid van en hinder voor onze patiënten, en de afname van parkeermogelijkheden in de Haarstraat.

Tevens nodigden de heer Obdeijn, en de heer van Raan, ons uit voor een gesprek met als doel het toelichten van de gemaakte keuzes over een mogelijke invulling van het parkeren aan de Haarstraat.

Wij hebben voornamelijk bezwaren tegen het huidige plan vanwege de bedreiging van parkeermogelijkheden, het ontstaan van een onveilige verkeerssituatie in de Haarstraat, en de bedreiging van de veiligheid van onze patiënten en andere bezoekers van onze apotheek en huisartsenpraktijk.

Over de bedreiging van parkeermogelijkheden willen wij opmerken dat er voor de nieuwe woningen van uit zal moeten worden gegaan, dat er in de toekomst geen sprake meer zal zijn van 'bewoning door ouderen'. De woningen zijn koopwoningen, en kunnen aan eenieder worden verkocht. Het ligt dan ook voor de hand dat toekomstige bewoners meer auto's per woning dan ouderen zullen hebben dan waar van uit is gegaan bij het ontwerp. Bewoners kunnen ook niet worden gehouden een van hun auto's op eigen terrein te parkeren, en zullen eerder gebruik maken van parkeermogelijkheden in de Haarstraat.

Omdat er nu al een gebrek is aan parkeermogelijkheden in de Haarstraat, wordt door bewoners en ook door bezoekers aan onze praktijk, veel gebruik gemaakt van het parkeerterrein van Dacapo. Dit is echter een privéterrein, en kan door Dacapo voor eigen gebruik worden afgesloten.

De getekende parkeervoorziening naar de nieuwe woningen is geschikt voor 5 personenauto's en is gelegen aan het eind van een 70 meter lange toegangsweg vanaf de Haarstraat. Hier is geen ruimte voor keren voor groter dan gemiddelde auto's, denk aan bezorgdiensten als TNT, UPS en DHL, en zeker niet wanneer alle 5 parkeerplaatsen vol zijn. Hier aangekomen met de auto, rest dus niets anders dan achteruitrijdend het terrein weer te verlaten richting de Haarstraat. Elke volgende keer dat dezelfde bestuurder bij deze woningen moet zijn, zal hij/zij met grote waarschijnlijkheid gebruik maken van de parkeerplaatsen aan de Haarstraat.

Dit geldt zeker ook voor toekomstige bewoners: zij zullen eerder gebruik maken van parkeerplaatsen aan de Haarstraat, dan op zoek gaan naar een parkeerplaats aan het eind van deze toegangsweg.

Tijdens het gesprek op 11 juli heb ik gevraagd naar de nummering van de woningen: krijgen de woningen een nummer aan de Haarstraat of aan de Heelweg? Wanneer de woningen een nummer krijgen aan de Haarstraat, zullen bezorgdiensten als pakjesdiensten, maar ook wijkhulp en andere bezoekers, gebruik maken van parkeerhavens aan de Haarstraat. Bij huisnummering aan de Heelweg worden zij naar de Heelweg gestuurd en zullen zij indien de toegang vanaf de Heelweg is wél parkeren op de beoogde parkeerplaats naast de nieuw te bouwen woningen.

Betreffende de verkeersveiligheid willen wij opmerken dat wij een grote huisartsenpraktijk hebben, waar niet alleen de huisarts, maar ook 4 praktijk-ondersteuners spreekuur doen. Tevens heeft onze praktijk een apotheek, wat tot zeker zoveel bezoekers en daarmee verkeersbewegingen leidt als de huisartsenpraktijk zelf.

Tijdens het gesprek op 11 juli, is gebleken dat de verkeerskundige een veronderstelling had van 2.500 bezoekers in onze praktijk per jaar, en dat het wel mee zou vallen met parkeerbehoefte en drukte in de Haarstraat. De werkelijkheid is echter dat het er een veelvoud hiervan zijn! Het aantal bezoekers op de verschillende spreekuren in de praktijk is 18.000 per jaar, en in de apotheek worden jaarlijks ruim 33.000 verstrekkingen door patiënten afgehaald. Wanneer het slecht weer is komen de meeste mensen met de auto.

De bezoekers zijn veelal ouderen, en mensen die minder goed ter been zijn. Zij zijn vaak afhankelijk van rollator of rolstoel, steken over van de parkeerplaats naar de praktijk en vice versa. Door de positie van de voorgenomen haakse parkeerplaatsen op de plaats van de huidige langs de weg gesitueerde parkeerplaatsen, zullen mensen achteruit moeten steken om weer weg te kunnen rijden. Dit kan zeker tot gevaarlijke situaties leiden met persoonlijke ongevallen tot gevolg.

Haaks parkeren is voor deze groep ook veel lastiger met in- en uitstappen dan langsparkeren omdat er een auto naast staat. Bij langsparkeren is dat geen probleem.

Gevaarlijke situaties zullen ook ontstaan doordat het uitrijdende verkeer van de nieuwe woningen, meer aandacht nodig zal hebben voor verkeer dat schuin rechts achter hen de Haarstraat in rijdt (soms met hoge snelheid), dan voor het verkeer wat voor hen van links komt, en waaraan zij ook voorrang moeten verlenen. Dat in dit gedeelte van de Haarstraat met een onoverzichtelijk bocht met hoge snelheid gereden wordt, blijkt uit de gegevens van de verkeerskundige: de V85 bedraagt 30-31 km per uur!

Gevaarlijke situaties zullen eveneens ontstaan doordat bestemmingsverkeer naar de nieuwe woningen, groter dan een gewone personenauto, zoals bezorgdiensten van TNT, UPS e.d., alleen maar achteruit kunnen rijden de Haarstraat op om dit gebied weer te verlaten. Het hoeft geen betoog wat dit voor de veiligheid in de geplande situatie zal betekenen!

Het is niet aan ons om een wijziging voor het voorliggende ontwerp aan te dragen. Wij zouden dezelfde bezwaren hebben wanneer er geen wijzigingen mogelijk zouden zijn maar wij denken wel mee en willen daarom opmerken dat er een beter alternatief is. Dit wanneer ook in aanmerking is genomen dat;

- De 30 km zone op de Heelweg wordt uitgebreid ten gevolge van het verschuiven van de komgrens om naar aanleiding van het akoestisch onderzoek van begin dit jaar de woningbouw op het huidige Jenaplanschool terrein überhaupt mogelijk te maken,
- De toepassing van de aanleg van de toegangsweg tot de nieuwe woningen indien vanaf de Heelweg uitgevoerd, binnen de 30 km zone van Beltrum komt,
- Vanaf de genoemde toegangsweg vanaf de Heelweg in tegenstelling tot een toegangsweg vanaf de Haarstraat, perfect uitzicht is over het verkeer van beide kanten,
- Voor de uitvoering van de toegangsweg vanaf de Haarstraat bovendien het laten vervallen van 5 recent aangelegde, langs de weg gelegen parkeerplaatsen aan de Haarstraat, het laten vervallen van 35 meter recent aangelegd trottoir aan de Haarstraat, het opofferen van een 70 meter lange, 50 jaar oude beukenhaag aan de Haarstaat noodzakelijk is:
- Het aanleggen van een aantal haakse insteekhavens aan de Haarstraat met als gevolg het ontstaan van een onveilige parkeersituatie voor bezoekers van de huisartsenpraktijk en alle andere weggebruikers, waaronder veel schoolgaande kinderen
- Het aansluiten van de toegangsweg naar de nieuwe woningen vlak achter de bocht in de Haarstraat leidt tot onveilige verkeerssituaties,
- Het aanleggen van haakse parkeerhavens aan de Haarstraat moet gebeuren in een terrein wat nu bestemming groen heeft.
- Het aanleggen van 30 meter nieuw trottoir nodig is
- Het aanleggen van nieuwe beplanting rondom de haakse insteekhavens aan de Haarstraat nodig is

Dit alternatief is het aanleggen van de toegangsweg vanaf de Heelweg. Hiervoor zien wij, naast dat alle genoemde bezwaren hierboven komen te vervallen, alleen maar voordelen:

Korte toegangsweg tot de parkeerplaats: bezoekers of bewoners kunnen gelijk zien of er plaats is om te parkeren.

Voor bezoekers is gelijk duidelijk wat de voorkant en de achterkant van de huizen is, en waar de brievenbussen zich bevinden. Dit is niet alleen praktisch voor bezorgdiensten met grote bussen, maar ook zeer praktisch voor hulpdiensten als ambulance en huisartsenpost, die anders gaan zoeken.

Het kan nog beter worden wanneer het gebied van de 5 getekende parkeerhavens naast kavel 1, wordt uitgebreid tot een pleintje, wat aansluit op de grens van het terrein. Op dit pleintje zijn dan ook verkeersbewegingen beter mogelijk.

Zowel het antwoord op onze inspraakreactie, als wel de uitkomsten van het gesprek met de heren Obdeijn en van Raan hebben het voor ons nog duidelijker gemaakt dat in de aanloop naar het voorontwerpbestemmingsplan, beslissingen zijn genomen op grond van feiten die in de periode hierna zijn achterhaald. Ik doel hiermee op het wijzigen van de komgrens naar aanleiding van het (extra) akoestisch onderzoek in het begin van dit jaar.

Naast alle genoemde afwegingen en het gegeven dat vooraf geen kennis aanwezig was over de drukte van het aantal verkeersbewegingen bij de huisartsenpraktijk (10-20-voudig van wat verondersteld), en gezien het feit dat door het verschuiven van de bebouwde kom grens welk gegeven recent is bekend geworden en daarmee de 30 km zone richting Borculo, de alternatieve toegangsweg vanaf de Heelweg tot de woningen als veiliger beschouwd moet worden voor zowel het wegverkeer als de bezoekers van de huisartsenpraktijk dan een toegangsweg vanaf de Haarstraat, verzoeken wij u het ontwerpbestemmingsplan te heroverwegen.

Graag zien wij uw reactie tegemoet,

Met vriendelijke groet,

Aan de burgemeester en wethouders van Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

Beltrum, 9 augustus 2019

Onderwerp: Indienen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)"

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	09 AUG. 2019
gro type	11.21 uur
zknr.	7000000000

Geacht college,

Van de heer Nieuwenhuis ontvingen wij een samenvatting en beoordeling op onze ingediende zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)".

De beoordeling van de heer Nieuwenhuis geeft ons geen bevredigende antwoorden op onze ingediende zienswijze en roepen zelfs nieuwe vragen op. Graag willen we dit hieronder uitleggen en daarbij onze zienswijze nogmaals onder uw aandacht brengen.

In onze eerder ingediende zienswijze geven we aan dat door de bouw van 8 woningen van 7 meter hoog, wij onze vrije ligging en uitzicht kwijt zijn, welke zeer bepalende factoren waren tijdens de aanschaf van de woning in 2006 en nog steeds door ons zo ervaren worden. Vooral omdat het bouwoppervlak van de 8 woningen groter is en de bouwhoogte hoger dan de bestaande bebouwing van de school.

In de beoordeling van de heer Nieuwenhuis wordt alleen gesproken over de vierkante meters van het bouwoppervlak. Dit is voor ons niet heel relevant, in die zin dat het ons met name gaat om de verdeling van het bouwoppervlak, waardoor wij onze vrije ligging en uitzicht kwijtraken. Door de bouw van 8 woningen op een rij komen wij volledig tussen de bebouwing te zitten, daar waar we nu nog een vrije ligging en uitzicht op het buitengebied hebben.

Daarnaast wordt in de beoordeling gesproken over voldoende licht en lucht door de lagere aanbouwen tussen de woningen, waardoor het geheel minder als een massief blok zal worden beleefd. Dit is op ons niet van toepassing, aangezien wij schuin op de woningen kijken, waardoor wel degelijk van een massief blok gesproken moet worden.

Bovendien wordt in de beoordeling een opmerkelijk verschil in terminologie gebruikt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt alleen maar gesproken over 'seniorenwoningen' of 'relatief kleine, levensloopbestendige woningen voor senioren'. Naar ons idee is het hele ontwerpbestemmingsplan met de bouw van 8 seniorenwoningen daar ook op gestoeld: een verbetering van de kwalitatieve woonbehoefte, bedoeld om de doorstroming naar passende woningen op gang te brengen. Terwijl de heer Nieuwenhuis gebruikt maakt van de termen 'levensloopbestendige woningen die uitermate geschikt zijn voor senioren' en 'Er wordt geen voorwaarde opgenomen voor de leeftijd van toekomstige bewoners c.q. eigenaren. Die is er op dit moment ook niet'.

Dan vragen we ons serieus af of de bouw van deze 8 woningen niet deels een verkapt uitbreiding van het 'normale' woningaanbod is. Gezien de grootte, hoogte en prijs (?) van deze 8 woningen, mag je naar ons idee gerust stellen dat deze woningen straks op de huizenmarkt ongeschikt zijn voor de gemiddelde senioren (die iets kleiner willen gaan wonen voor een redelijke prijs?), maar wel geschikt zijn voor gezinnen.

Waarom kunnen hier dan niet relatief kleine seniorenwoningen gebouwd worden zoals aangegeven en bedoeld in het bestemmingsplan? Hiermee kan onze vrije ligging en uitzicht behouden blijven.

In onze eerder ingediende zienswijze geven wij tevens aan dat het aanleggen van een geluidsscherm ons uitzicht ernstig belemmert en aantast. Hoewel het geluidsscherm niet genoemd is in het voorontwerpbestemmingsplan, is het wel genoemd op de voorlichtingsavond van de bewoners.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt nu wel gesproken over een geluidsscherm (met groen aangekleed) van maximaal 2,5 meter hoogte langs de west- en (een deel van) de zuidzijde van het parkeerterrein van het muziekgebouw.

In de beoordeling van de heer Nieuwenhuis staat echter aangegeven dat de exacte plaats en hoogte van het geluidsscherm nog bepaald moet worden.

Deze onduidelijkheid baart ons ernstig zorgen. Hoe hoog en lang wordt nu het geluidsscherm? Hoe wordt het groen tegen het geluidsscherm onderhouden, aangezien dit direct grenst aan het privéterrein van de muziekvereniging?

Het geluidsscherm is nodig voor het beperken van het maximale geluidsniveau vanwege activiteiten op het parkeerterrein. Als naaste bewoners kunnen wij U meedelen dat het geluidsniveau op de parkeerplaats zeker niet de grootste 'geluidshinder' geeft. Aangezien wij op dezelfde afstand van de parkeerplaats wonen en dezelfde 'geluidshinder' ondervinden als de mogelijke toekomstige bewoners, hebben wij ernstige twijfels bij het praktische nut en voordeel van een geluidsscherm op die plek. We snappen dat de (waarschijnlijk onder ideale omstandigheden) gedane geluidmeting dit voorschrijft, maar dat de praktijk hierbij niet uit het oog moet worden verloren!!

Bovendien zijn er legio voorbeelden van parkeerplaatsen met aangrenzende woningen waar ook geen geluidsscherm geplaatst is. Als voorbeeld noemen we de parkeergelegenheid in de directe omgeving van de Haarstraat 10-12 en de aanleunwoningen van de Hassinkhof.

Naar aanleiding van bovenstaande willen wij voorstellen het geluidsscherm achterwege te laten en niet te plaatsen.

In onze eerder ingediende zienswijze geven wij ook aan dat de ontsluiting van de weg achterlangs de 8 woningen aan de Haarstraat de verkeersveiligheid in dit gebied aantast en parkeerplaatsen vervallen.

In de beoordeling van de heer Nieuwenhuis wordt gesteld dat de ontsluiting wordt uitgevoerd als uitrit volgens de landelijke standaard en rekening wordt gehouden met het zicht op de uitrit. Parkeerplaatsen worden gecompenseerd door aanleggen van haakse parkeerplaatsen.

Deze globale uitleg geeft ons onvoldoende vertrouwen dat de oplossing toereikend wordt uitgevoerd en de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft.

Er zijn een aantal argumenten waardoor de uitrit aan de Haarstraat en de haakse parkeerplaatsen niet de juiste oplossingen zijn en de verkeersveiligheid aantasten:

- Ter plaatse zijn veel verkeersbewegingen van bezoekers van en naar de huisartsenpraktijk.
- Bezoekers van de huisartsenpraktijk zijn veelal ouderen of mensen die minder goed ter been zijn.
- De ligging van de uitrit is direct na een flauwe, onoverzichtelijke bocht (waar soms ook met hoge snelheid gereden wordt) van rechts.
- Daarnaast dient het uitrijdende verkeer van de uitrit aan het verkeer van links voorrang te verlenen.
- Daarnaast rijden aan de linkerzijde van de uitrit auto's uit de parkeerplaatsen achteruit de Haarstraat op.

- De parkeersituatie (achteruit de Haarstraat oprijden) en daarbij behorende gebrek aan overzicht brengen bezoekers van de huisartsenpraktijk en overige weggebruikers, waaronder veel schoolgaande kinderen, in gevaar.
- Bestemmingsverkeer met grotere vervoersmiddelen (zoals busjes van bezorgdiensten, etc.) dienen achteruitrijdend de Haarstraat in te rijden omdat geen mogelijkheid bestaat te keren op de weg achterlangs de woningen of de parkeerplaatsen aan het eind van die weg.

Samengevat ontbreekt op deze ligging elk overzicht en moeten ter plekke te veel bijzondere verkeersverrichtingen uitgevoerd worden (veelal door ouderen en mensen die minder goed ter been zijn), waardoor de verkeersveiligheid naar ons idee allesbehalve gewaarborgd kan worden.

Een betere oplossing zou zijn om de uitrit aan de Heelweg te realiseren. Door het verplaatsen van het bebouwde kom bord (wegens geluidsnormen) bestaat hier ook de mogelijkheid toe. Aan de Heelweg is het benodigde overzicht aanwezig en ter plaatse van de 5 aan te leggen parkeerplaatsen zou een pleintje gerealiseerd kunnen worden waar benodigde verkeersbewegingen (ook van grotere vervoersmiddelen) goed mogelijk zijn. Dit neemt de druk op de verkeersveiligheid in de Haarstraat weg!

Op basis van bovenstaande argumenten maken we bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)".

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken we u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)" gewijzigd vast te stellen, namelijk door de huidige bebouwing (bouwoppervlak, bouwvlakverdeling en bouwhoogte) van de Jenaplan school als uitgangspunt te nemen, relatief kleine seniorenwoningen te bouwen, geen geluidscherm te plaatsen en de ontsluiting van de weg achterlangs de woningen niet aan de Haarstraat maar aan de Heelweg te realiseren.

We gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groeten,

Aan de gemeenteraad van de gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

Beltrum, 08-08-2019

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	12 AUG. 2019 <i>AFZ.</i>
grp	
type	

Betreft: indienen zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011. Haarstraat 1, Beltrum voor het oprichten van 8 woningen voor senioren
Geacht gemeenteraad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het oprichten van 8 seniorenwoningen in het ontwerp bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011" op perceel de voormalige Jenaplanschool, Haarstraat 1 te Beltrum.

Ik heb van dhr. Nieuwenhuis een samenvatting en beoordeling op de inspraakreacties Voorontwerpbestemmingsplan Beltrum ontvangen, die naar mijn gevoel onvoldoende /niet zijn beantwoord. Ze riepen alleen meer vragen op dan antwoorden die zijn gegeven.

Zoals al eerder aangegeven heb ik mijn woning gekocht niet alleen om de inhoud, maar ook zeker de fraaie ligging en daaraan gekoppeld het fraaie en open uitzicht richting de Heelweg. Door de bouw van de 8 woningen op het complex Jena plan school raak ik een van de grote pluspunten kwijt die de woning mij geeft. Als antwoord hierop wordt verder gegeven dat de woning momenteel niet aan het buitengebied grenst, en dat erfafscheidingen al eerder gebouwd hadden kunnen worden. De huidige situatie is dat ik de woning heb gekocht met **vrij uitzicht**. We spreken hier niet over iets wat er niet is, en wat door dhr. Nieuwenhuis gesuggereerd wordt als zijnde dat ik als burger genoeg moet nemen met obstakels.

Al eerder heb ik aangegeven het niet eens te zijn met de bouw van 8 woningen maar 6 woningen voldoende zijn op de **huidige** bebouwing zoals de huidige school heeft. Dhr. Nieuwenhuis geeft als antwoord dat de ontstane ruimte die vrijkomt door de sloop van de voormalige Jenaplanschool uitermate geschikt is voor 8 woningen. Tevens geeft hij aan dat de CPO-groep uit 8 initiatiefnemers bestaat, die graag zo spoedig mogelijk een andere woning willen. Dan zeg je eigenlijk; afhankelijk van de groep CPO-deelnemers gaan we woningen bouwen? Maar de huidige bebouwing is veel kleiner als de ruimte die de bouw van 8 woningen neemt. Dit spreek elkaar tegen, omdat er zeker niet wordt gesproken over de groenstrook die meegenomen is in de bebouwing. Daarnaast kan ik mij zeker niet vinden in de hoogte die wordt aangegeven van 7 meter, dit is namelijk een stuk hoger als de huidige bebouwing. De huidige locatie waar de school is gebouwd is al vanaf 1967 laagbouw. Gezichtsbepalend zou laagbouw een betere optie zijn, waardoor de woningen tevens een meer senioren / levensloopbestendige uitstraling krijgen. Ook toekomstgericht als de woningen weer in de verkoop komen, is duidelijk dat de woningen voor een bepaalde doelgroep geschikt zijn. Door de huidige opzet is het mogelijk dat de woning in de toekomst aan een ieder kan worden verkocht. Tevens merk ik op dat aan de huidige woningen geen ondergrens qua leeftijd wordt gesteld om in dit type woningen te gaan wonen. Uiteindelijk zal het zo zijn dat er in de toekomst gezinnen kunnen wonen. Daarnaast schrijft u nog dat er in de woningen zich "vrije beroepen" mogen vestigen, wat over het algemeen genomen niet door deze leeftijdsgroep wordt uitgevoerd.

Binnen de Haarstraat en omgeving zijn zeer veel verkeersbewegingen, van allerlei verkeersdeelnemers. Om deze allemaal op een juiste manier deel te laten nemen aan het verkeer is er geen onderbouwing van de hoeveelheid verkeersbewegingen in deze straat. Alleen al de huisartsenpraktijk zal zo rond de 50.000 bezoekers kennen op jaarbasis. De bezoekers van de huisartsenpraktijk, veelal ouderen, en patiënten die minder goed ter been zijn, en mogelijk afhankelijk van een rollator / rolstoel. Waarbij we verder nog niet spreken over alle andere gebruikers binnen deze straat. Daarnaast is er een berekening van het aantal bewegingen vanuit de nieuw te bouwen woningen, waar in 1^e instantie senioren gaan wonen, waarbij naar mijn idee niet is meegenomen dat er ook de bezorgdiensten gaan komen. Daarnaast schrijft u nog dat er in de woningen zich "vrije beroepen" mogen vestigen, die ook verkeersbewegingen met zich meebrengen.

En indien de huizen in de toekomst verkocht worden, er door de toekomstige bewoners, relatief vaak hebben zij een 2^e auto, geen verplichting bestaat te parkeren op eigen terrein / gebruik te maken van de carport. Officieel is namelijk het terrein van Dacapo privéterrein en zij stellen dit momenteel open. Mocht deze vereniging zich beroepen op afsluiten van het terrein voor alleen gebruikers van het DACAPO gebouw, is er geen ruimte om te parkeren. Hierdoor wordt de verkeerssituatie nog onduidelijker / gevaarlijker, mede door het feit dat er dan onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Daarnaast is er nu al onvoldoende parkeerruimte aanwezig.

Vanuit de nieuwe positie die is voorgenomen om haakse parkeerplaatsen te maken zal dit tevens betekenen dat er mensen achteruit moeten rijden om weer op te doorgaande weg te komen. Daarnaast komt er verkeer vanuit Dorpstraat, Heelweg de straat inrijden die een haakse bocht doorrijden en waarachter straks de uitrit van de nieuwe woningen volgt, vlak daarachter de haakse parkeerplaatsen en daarop volgend de uitrit Dacapo, en uitgang Haarstraat vanuit de aanleunwoningen.

Dit alles binnen een straal van **minder** dan 100 meter.

Hier spreken we alleen al over veel verkeersdeelnemers, van zeer jeugdige fietsende schooldeelnemers tot de ouderen, die straks geen overzicht meer hebben over deze korte maar heftige verkeerssituatie, met alle mogelijke gevolgen van dien.

Tevens kan je stellen dat de verkeerssituatie niet is uitgewerkt volgens de nu al huidige situatie.

Alles samen genomen is dit een zéér onwenselijke en zéér gevaarlijke situatie, waarbij ik ook geen rapport heb kunnen vinden van Veilig Verkeer Nederland, over de huidige situatie en de mogelijke toekomstige gevolgen van het voorgenomen beleid.

Dit alles geeft aan dat er niet is nagedacht over wat de uitrit bij de woningen richting de Haarstraat voor consequenties heeft.

Ook de kosten die het met zich meebrengt om het parkeren te herinrichten, en verdwijnen van het groen zijn niet noodzakelijk.

Voorstel zou zijn; De uitrit verplaatsen naar de Heelweg, gaat gepaard met minder kosten, hierdoor ontstaat duidelijkheid wat de ingang is van de woningen, meer parkeerruimte creëren. Dit is mogelijk door minder woningen neer te zetten en deze ruimte gebruiken door mogelijkheden te scheppen voor grotere bezorgdiensten, hulpdiensten als brandweer en ambulance voertuigen.

Geen kosten voor herinrichting parkeerplekken en vervangen van het groen.

Mijn vraag in de vorige zienswijze; De geluidsmeting van muziekgebouw Dacapo, is met gesloten deuren geweest, maar heeft deze ook plaats gevonden met de deuren open? In warme zomers, gaan namelijk geregeld de deuren open, voor frisse lucht. Het antwoord wat ik hierop heb ontvangen; is dat er een geluidsmeting is gedaan bij het muziekgebouw Dacapo met gesloten deuren en is berekend wat de maximale geluidsbelasting op de **“nieuwe gevels”** zal zijn.

Zoals U weet waait de wind nooit één zijde op, maar is dit een continu proces van weersomstandigheden. Als ik nogmaals kijk is de afstand van onze woningen niet verder af, als de te nieuw te bouwen woningen. Hoe kan het zijn dat er rekening wordt gehouden met de nieuw te bouwen woningen, die als de plannen doorgaan, straks een blok van woningen gaan vormen, en de huidige woningen die er staan niet zijn meegenomen in deze meting. De kans dat de geluidsbelasting straks hoger zal zijn dan nu het geval is wordt aannemelijk groter. Het geluid van de auto's die geparkeerd staan op het terrein kan nu verwaaien omdat het een open terrein is, maar zal straks zijn afgesloten door de woningen, gebouw van Dacapo en een te bouwen geluidsscherm.

Daarnaast is mijn vraag; hoe noodzakelijk en wat is de noodzaak van het geluidsscherm? Tevens vergt dit onderhoud, wie gaat dit op zich nemen?

Samengevat zijn er een aantal niet opgeloste problemen;

Minder woningen bouwen en aanpassing van de hoogte.

Leeftijdsgrens instellen [55+] waardoor het senioren/ leeftijdsgebonden woningen worden.

Aanpassen totale verkeerssituatie, zowel bij de woningen als de Haarstraat

Verplichting tot parkeren op eigen terrein, ook bij meerdere auto's

Behouden van de hoeveelheid groen zoals nu ook aanwezig is

Beoordeling door Veilig Verkeer Nederland, huidige en toekomstige situatie

Meting geluidsbelasting voor de woningen aan de overzijde [indien noodzakelijk bij bouwen 8 woningen en plaatsen geluidsscherm

Geluidsscherm en de functie / onderhoud

Verleggen uitrit van de Haarstraat naar de Heelweg

Al met al zijn er vele vragen en onduidelijkheden die maken dat er voldoende argumenten zijn om bezwaar te maken tegen het ontwerpbestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011”

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, het ontwerp bestemmingsplan niet te verlenen, maar te heroverwegen in de punten zoals genoemd in deze zienswijze en samenvatting.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Vooradvies Natura 2000 bestemmingsplanprocedure

Aan : Gemeente Berkelland, t.a.v. Coen Nieuwenhuis
 Zaaknummer : 2019EA0966
 Onderwerp : Seniorenwoningen Haarstraat 1 Beltrum
 Behandeld door : Mark Daalwijk
 Datum : 18 september 2019

Advies

Het onderwerp Natura 2000 vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

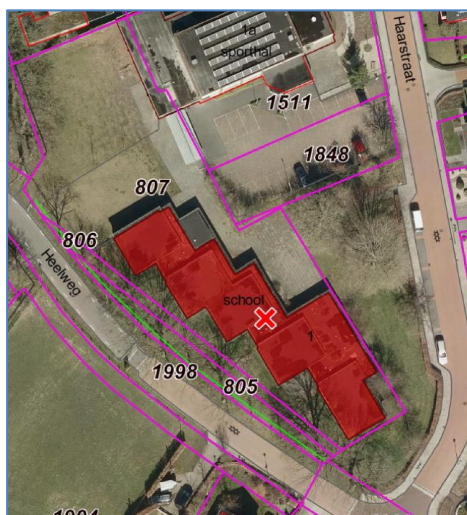
Inleiding

Op de locatie van de voormalige Jenaplanschool in Beltrum wordt een bouwplan ontwikkeld voor acht levensloopbestendige woningen voor senioren. Hiermee moet een doorstroom in de woningen komen, zodat jongeren ook een woning kunnen kopen. Het plan is om de huidige bebouwing (schoolgebouw) te slopen en hiervoor in de plaats, als CPO-project, acht woningen te realiseren. Het bestemmingsplan heeft inmiddels 6 weken ter inzage gelegen. Echter, het college van B&W van de gemeente Berkelland heeft naar aanleiding van de PAS-uitspraak besloten om voor bouwplannen met meer dan twee woningen een AERIUS-berekening te vragen. De gemeente verzoekt de Omgevingsdienst Achterhoek om hierin te voorzien.

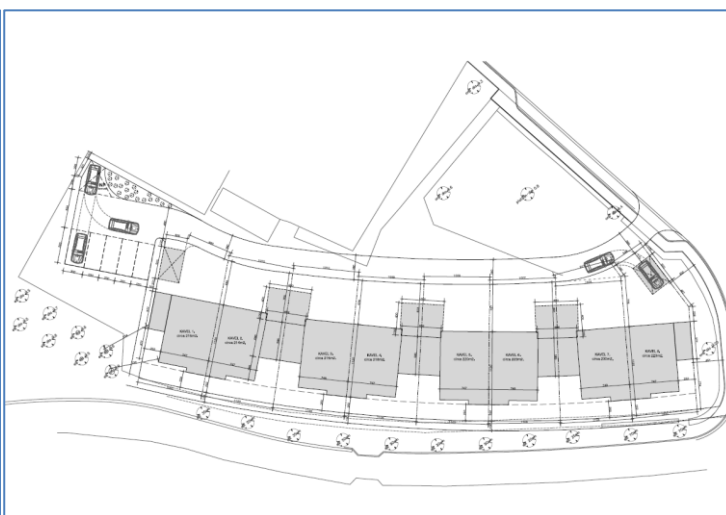
Beoordelingskader

De verzameling van in de Europese Unie aangewezen en beschermde waardevolle natuurgebieden staat bekend als Natura 2000. Die gebieden vallen onder de regels van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. De Wet natuurbescherming is de Nederlandse vertaling van die richtlijnen in de Nederlandse wetgeving. Ontwikkelingen zijn alleen toelaatbaar als er geen nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn.

Inhoudelijke beoordeling



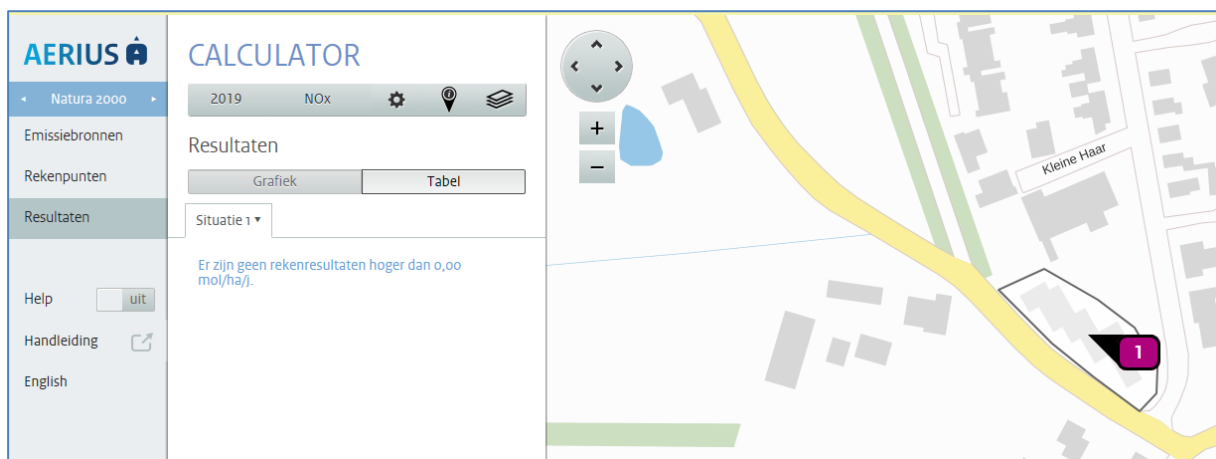
Figuur 1: situering locatie



Figuur 2: verkavelingsvoorstel

In de omgeving van de bouwlocatie bevinden zich meerdere Natura 2000-gebieden waar sprake is van een te hoge belasting met stikstof. Het meest nabijgelegen gebied is Stelkampsveld (op een afstand van ruim 7 kilometer van de bouwlocatie).

Wij hebben een berekening met het wettelijke rekenmodel AERIUS Calculator uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen stikstofdepositie veroorzaakt op Natura 2000-gebieden.



Figuur 3: resultaat AERIUS-berekening

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden zijn andere effecten dan stikstof niet te verwachten. Het enige andere effect op grotere afstand van een Natura 2000-gebied hangt samen met grondwateronttrekking of andere hydrologische maatregelen. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Daarmee is duidelijk dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling¹ is daarom niet nodig.

Conclusie / advies

Negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn op voorhand uit te sluiten. Er is geen passende beoordeling volgens de Wet natuurbescherming nodig. De voorgenomen ontwikkeling is daarom toelaatbaar. Het onderwerp Natura 2000 vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

¹ Bij het niet kunnen uitsluiten van negatieve gevolgen is een passende beoordeling nodig. Die passende beoordeling gaat dieper in op de gevolgen voor Natura 2000-gebieden en de eventueel te treffen maatregelen om die gevolgen tegen te gaan of te verzachten (mitigerende maatregelen).

Geadresseerde

C: C.D.A.M. Nieuwenhuis

T: 0545-250 250

E: info@gemeenteberkelland.nl

Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Zaaknummer : 233571
Onderwerp : bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)"
Uw brief van : 00 augustus 2019
Bijlage(n) : 2
Verzonden :

Geachte heer, mevrouw,

Het ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)" heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2019 ter inzage gelegen. U heeft daartegen een zienswijze ingediend.

Wij stellen de gemeenteraad voor het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen

Op 8 oktober 2019 hebben wij dit besloten. In totaal hebben wij drie zienswijzen ontvangen. Wij hebben uw zienswijze beoordeeld en van een reactie voorzien. U bent indiener X. In de bijgevoegde "Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener", onderdeel 5 van de zienswijzennota, en het conceptraadsvoorstel is dat aangegeven. Ook de zienswijzennota wordt door de raad vastgesteld.

De raadsvergadering waarin het bestemmingsplan wordt vastgesteld is op 12 november 2019

Dit is een openbare vergadering waarin dat raadsbesluit is gepland. Ook uw zienswijze wordt dan behandeld. Daarvóór wordt het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken besproken in de raadscommissie Ruimte op 30 oktober 2019. Voorgaande wordt ook in ons huis-aan-huisblad BerkelBericht bekend gemaakt, en staat op de gemeentelijke website.

De bijgevoegde stukken is (slechts) een voorstel aan de gemeenteraad

Met nadruk wijzen wij u hier op. Aan dit voorstel kunt u geen rechten ontleen. Het besluit van de gemeenteraad is bepalend. Zodra de gemeenteraad een besluit heeft genomen krijgt u hiervan schriftelijk bericht.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

C.D.A.M. Nieuwenhuis,
Adviseur Ruimtelijke Ordening.

Kopie aan:

- Archief
- Team Gebied / C. Obdeijn
- Team Dienstverlening omgeving / C. Nieuwenhuis

Commissie Ruimte

Dossiernummer	2034
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	30 oktober 2019
Agendapunt	8
Omschrijving	Voorstel bespreekstuk / Structuurvisie woningsplitsing buitengebied

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	30 oktober 2019

Zaaknummer : 240571

Raadsvergadering : 12 november 2019

Onderwerp : Structuurvisie woningsplitsing buitengebied

Collegevergadering : 8 oktober 2019

Portefeuillehouder : M. van der Neut

Steller : I. Rensink

tel: : 0545-250 519

Te nemen besluit:

1. De ontwerpversie van de 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied' vaststellen.
2. De ontwerpversie ter inzage leggen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Het college heeft op basis van het collegeprogramma de opdracht gekregen om woningsplitsing in het buitengebied onder voorwaarden mogelijk te maken:

"We ontwikkelen een kader om woningsplitsing in het buitengebied onder voorwaarden weer toe te staan om de leefbaarheid in het buitengebied te behouden en te versterken."

Deze structuurvisie is een uitwerking van het collegeprogramma voor wat betreft het onderdeel 'woningssplitsing' en gaat over nieuwe aanvragen voor woningssplitsing in het buitengebied.

Door de ontwerpversie van de 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied' (hierna: 'sv woningssplitsing') ter inzage te leggen geven we een ieder de gelegenheid om kennis te nemen van de voorwaarden, waaronder we medewerking willen verlenen aan woningssplitsing in het buitengebied.

Argumentatie:

- 1.1 Op basis van het collegeprogramma zijn de voorwaarden waaronder we medewerking willen verlenen uitgewerkt. De inhoud van de 'sv woningssplitsing' is bijgevoegd. Met deze structuurvisie ontstaat er in het buitengebied ruimte voor woningssplitsing in karakteristieke gebouwen en in 50 niet-karakteristieke gebouwen. Het te splitsen gebouw moet volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) in ieder geval het gebruiksdoel 'wonen' hebben.

Karakteristieke gebouwen

We kiezen voor het mogelijk maken van woningssplitsing in karakteristieke gebouwen om zo het Berkellandse cultuurlandschap mede in stand te houden en voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het platteland.

Sociale behoefte

Daarnaast komt er ruimte voor woningssplitsing in 50 niet-karakteristieke gebouwen om zo tegemoet te komen aan de sociale behoefte om bij elkaar te kunnen (blijven) wonen in het buitengebied. Deze sociale behoefte is naar voren gekomen in alle woonwensenonderzoeken die gehouden zijn in de kleine kernen. We zien deze ruimte voor woningssplitsing van 50 niet-karakteristieke gebouwen als een pilot. Na één jaar óf na 30 woningssplitsingen gaan we evalueren/monitoren wat het effect van de woningssplitsingen in niet-karakteristieke gebouwen is op het buitengebied en de (kleine)

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

kernen en gaan we bijsturen als dat nodig is.

- 1.2 Naast bovenstaande voorwaarden zijn er ook een aantal andere voorwaarden waar woningsplitsing aan moet voldoen:

Sloop gebouwen

Belangrijke voorwaarde voor medewerking aan woningsplitsing is de sloop van 1.000 m² voormalige bedrijfsgebouwen in het buitengebied van Berkelland of storting van een bijdrage in het gemeentelijk sloopfonds (gekoppeld aan de sloopbonusregeling). Mogelijk heeft de slooplocatie een bestemming die herbouw van schuren mogelijk maakt. Om dit te voorkomen krijgt de slooplocatie een bestemming die herbouw niet toestaat.

Minimale inhoud

Daarnaast moet de inhoud van het te splitsen gebouw minimaal 900 m³ zijn. Uitbreiding van de gezamenlijke inhoud van het gesplitste gebouw is toegestaan tot 1.000 m³, mits bij karakteristieke panden de karakteristiek behouden blijft en mits het gebouw aaneengebouwd blijft. Als de bestaande inhoud groter is dan 1.000 m³ geldt deze bestaande inhoud als maximaal toegestane inhoud.

Bijgebouwen

Na splitsing is op het perceel in totaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan per 'verblijfsobject met een woonfunctie'. Als de bestaande oppervlakte groter is dan geldt deze bestaande oppervlakte als maximaal toegestane oppervlakte.

Erfinrichtingsplan

Bij het verzoek tot woningsplitsing moet een erfinrichtingsplan worden aangeleverd dat in ieder geval ingaat op landschappelijke inpassing en ontsluiting van het erf en verdeling van de schuren.

2. Door de ontwerpversie van de structuurvisie ter inzage te leggen, stellen we belanghebbenden in de gelegenheid om hierop te reageren.

Kanttekeningen en risico's

Na vaststelling van deze structuurvisie geldt deze als beleid. Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied verlenen we (zonodig) met een afwijking van het geldende bestemmingsplan medewerking aan plannen die passen binnen deze structuurvisie.

Woningsplitsing is nu nog 'bij recht' toegestaan in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Borculo. Tot het ter inzage leggen van een nieuw ontwerp bestemmingsplan kan van dit recht gebruik worden gemaakt.

Financiën

Het in procedure brengen van een ontwerp structuurvisie en het laten vaststellen hiervan leidt niet als zodanig tot uitgaven van onze gemeente.

Initiatiefnemers kunnen in plaats van de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen kiezen voor het storten van een financiële bijdrage in het gemeentelijk sloopfonds. Gelden die worden gestort in het gemeentelijk sloopfonds (gekoppeld aan de sloopbonusregeling) zetten we in voor de sloop van overtollige bebouwing elders in het buitengebied van Berkelland.

Communicatie

We hebben de eigenaren van karakteristieke gebouwen zoals opgenomen in bijlage 2 van de structuurvisie woningsplitsing hier persoonlijk over geïnformeerd.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Naar aanleiding van het collegeprogramma zijn de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking verleend aan woningsplitsing in het buitengebied uitgewerkt. In eerste instantie was de gedachte om alleen karakteristieke gebouwen in aanmerking te laten komen voor woningsplitsing. Uit de woonwensenonderzoeken die in alle kleine kernen zijn gehouden, blijkt er ook een sociale behoefte te zijn om bij elkaar op het erf te kunnen (blijven) wonen. Dit speelt in het buitengebied van alle kernen. Daarom willen we woningsplitsing ook mogelijk maken in 50 niet-karakteristieke gebouwen. Op deze manier komen we tegemoet aan de sociale vraag.

Planning en evaluatie

Bij uw instemming met de inhoud van de ontwerp 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied' kan deze in de periode van 4 december 2019 tot en met 14 januari 2020 worden gepubliceerd in de Staatscourant, huis-aan-huisblad BerkelBericht en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De, in de periode van terinzagelegging, ingebrachte zienswijzen verwerken we in een overzicht. Bij het opstellen van een raadsvoorstel zal dit ten behoeve van de vaststelling aan bod komen. De vaststelling van de structuurvisie is gepland voor de raadsvergadering van maart/april 2020.

Eén jaar óf na 30 woningsplitsingen gaan we evalueren/monitoren wat het effect van de woningsplitsingen is op het buitengebied en de (kleine) kernen en gaan we bijsturen als dat nodig is.

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

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

Raadsvergadering : 12 november 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2019;

b e s l u i t :

1. de ontwerpversie van de 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied' vast te stellen;
2. de ontwerpversie ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
12 november 2019

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Structuurvisie woningsplitsing buitengebied

Voor de inhoud van de 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied' verwijzen we naar de bijlage.



Structuurvisie

Woningsplitsing buitengebied (extra verblijfsobject met een woonfunctie (BAG))



STRUCTUURVISIE

Woningsplitsing buitengebied

Gemeente Berkelland

IDN-nummer : NL.IMRO.1859.SVBGB20190001-0010

Projectnummer : 128-009

Profitmanagernummer : P152944.007

Opdrachtgever : Gemeente Berkelland

Status : ontwerp

Datum : 1 oktober 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING.....	1
1.1. Doel	1
1.2. Status.....	1
1.3. Leeswijzer	2
2. BESTAANDE SITUATIE.....	3
2.1. Historisch kenschets.....	3
2.2. Ontwikkelingen buitengebied.....	3
3. RANDVOORWAARDEN WONINGSPLITSING	5
4. KOSTENVERHAAL	9
4.1. Inleiding	9
4.2. Wettelijke kader	9
4.3. Subsidieregeling	11
5. PROCEDURE STRUCTUURVISIE.....	12
BIJLAGE 1 : STROOMSCHEMA VOOR WONINGSPLITSING.....	13
BIJLAGE 2 : LIJST KARAKTERISTIEKE GEBOUWEN	14
BIJLAGE 3: BELEIDSKADER	21

1. INLEIDING

Het college heeft op basis van het collegeprogramma de opdracht gekregen om woningsplitsing in het buitengebied onder voorwaarden mogelijk te maken.

Collegeprogramma:

“We ontwikkelen een kader om woningsplitsing in het buitengebied onder voorwaarden weer toe te staan om de leefbaarheid in het buitengebied te behouden en te versterken.”

1.1. Doel

De gemeente Berkelland streeft naar versterking van de leefbaarheid van haar buitengebied. Daarnaast wenst ze de bestaande woonbehoefte in het buitengebied te kunnen faciliteren. Om dit te kunnen realiseren wil de gemeente onder meer onder randvoorwaarden medewerking kunnen verlenen aan toekomstige woningsplitsingsverzoeken in het buitengebied. Hiertoe is dit afwegingskader opgesteld, waarmee nieuwe individuele initiatieven voor woningsplitsing in het buitengebied beoordeeld kunnen worden vooruitlopend op het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de toekomstige transformatieopgave van de woningvoorraad, waar de gemeente Berkelland voor komt te staan.

Dit afwegingskader wordt vastgesteld in de vorm van onderhavige structuurvisie Woningssplitsing (hierna SV), als aanvulling op de bestaande gemeentelijke structuurvisie Berkelland 2025. In verband met de mogelijkheden die een structuurvisie biedt voor verevening zal de structuurvisie op termijn blijven functioneren naast het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, waarin een doorvertaling van het afwegingskader voor woningsplitsing zal plaatsvinden. Op basis van deze thematische structuurvisie kunnen nieuwe aanvragen voor woningsplitsing beoordeeld en zo mogelijk gefaciliteerd worden. Daarmee kan een bijdrage worden geleverd aan het behoud van de leefbaarheid van het buitengebied.

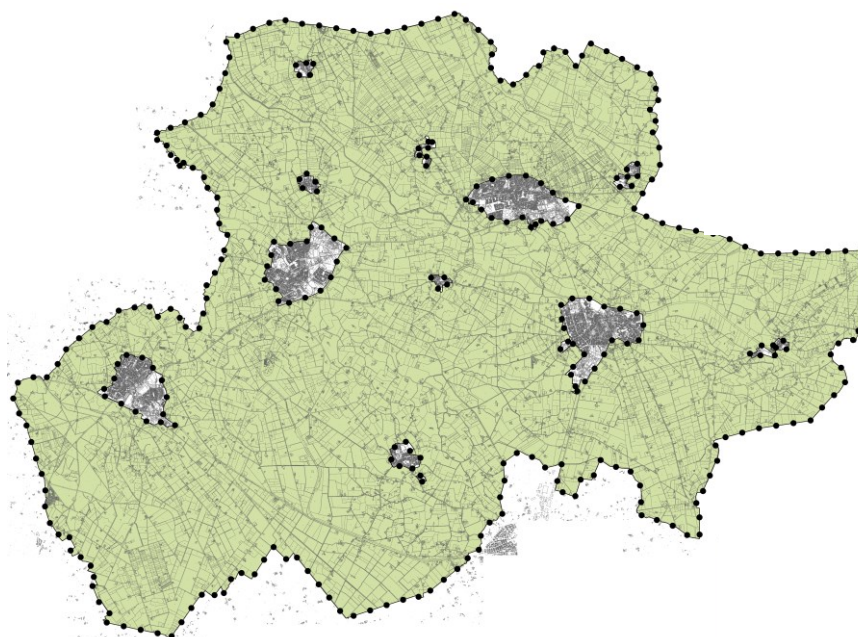
1.2. Status

Deze beleidsnotitie dient aangemerkt te worden als een Structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft betrekking op het buitengebied van de gemeente. Deze visie betreft geen integrale visie, maar een thematische visie gericht op een afwegingskader voor individuele verzoeken tot woningsplitsing in het buitengebied. Het plangebied betreft het gehele buitengebied van de gemeente. Dat wil zeggen het gehele grondgebied van Berkelland met uitzondering van de bestemmingsplannen die gelden voor de (kleine) kernen (centra, woongebieden en bedrijventerreinen). Zie ook de afbeelding op navolgende pagina.

Een structuurvisie is een strategisch beleidsdocument waarin het beleid voor de inrichting van de ruimte is beschreven. Een structuurvisie kan zich richten op het hele grondgebied van de gemeente én beleidsuitspraken doen op het brede terrein van de ruimtelijke ordening. De Wro maakt het echter ook mogelijk om naast de verplichte (integrale) structuurvisie een structuurvisie vast te stellen die zich uitsluitend richt op één bepaald beleidsonderdeel.

Een structuurvisie wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Een structuurvisie is alleen bindend voor het bestuursorgaan dat het heeft vastgesteld, in onderhavig geval de gemeenteraad en in het verlengde daarvan ook het college, en is dus niet rechtstreeks bindend voor burgers. De gemeenteraad en/of het college hoort zich bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een buitenplanse afwijking te houden aan wat in de structuurvisie is opgenomen. Een structuurvisie is dus niet rechtstreeks bindend voor burgers en hier kan men dan ook niet tegen in beroep gaan bij de rechter. Dit kan indirect wel in bijvoorbeeld een procedure voor een bestemmingsplan of omgevingsvergunning.

De structuurvisie moet digitaal beschikbaar zijn, conform wettelijke digitaliseringsvereisten, maar is verder vormvrij.



Begrenzing plangebied

Deze structuurvisie zal afzonderlijk van de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan buitengebied worden vastgesteld.

1.3. Leeswijzer

Deze visie is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie, middels een korte historische kenschets en een weergave van belangrijke ontwikkelingen in het buitengebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de randvoorwaarden voor het kunnen faciliteren van een woningsplitsingsverzoek. In hoofdstuk 4 is het kostenverhaal beschreven. Tenslotte volgt in hoofdstuk 5 een beschrijving van de procedure. In de bijlagen zijn achtereenvolgens een publieksvriendelijke handreiking, een lijst met karakteristieke gebouwen en het beleidskader weergegeven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Historisch kenschets

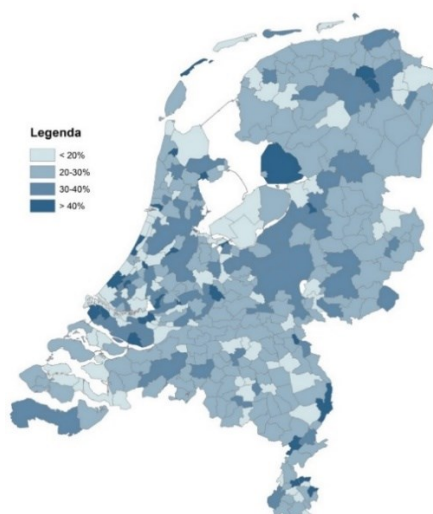
In het buitengebied van Berkelland bevinden zich vele boerderijen. Grote boerderijgebouwen zijn van oudsher geschikt voor bewoning door meerdere huishoudens. Een boerderij diende namelijk niet alleen voor de huisvesting van het gezin (in het voorhuis), maar bood daarnaast ook ruimte aan de huisvesting van het vee (in het achterhuis). Vanaf de jaren 70 werden voor de huisvesting van dieren afzonderlijke schuren gebouwd, waardoor de ruimte in het achterhuis benut kon worden voor andere doeleinden, waaronder huisvesting van werknemers van het agrarisch bedrijf en/of van naaste familieleden. Tot nu toe was 'dubbele bewoning' hiervoor de aangewezen manier. Met het vaststellen van deze structuurvisie is woningsplitsing de mogelijkheid om een extra verblijfsobject (hierna: vbo) met een woonfunctie te realiseren.

2.2. Ontwikkelingen buitengebied

Op dit moment vinden er verschillende ontwikkelingen plaats in het buitengebied van de gemeente die bepalend zijn voor de leefbaarheid van het platteland.

Leefbaar platteland

Berkelland is een plattelandsgemeente waarin het agrarisch gebruik van gronden van vroeger uit de voornaamste economische drager is geweest. Door de ontwikkelingen in de landbouw hebben veel boerderijen hun agrarische functie echter verloren. Tussen 2005 en 2018 is het aantal agrarische bedrijven afgenomen van 999 naar 682 (bron: CBS). Op basis van prognoses en ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld de stoppersregeling 2020) is de verwachting dat het aantal nog verder afneemt met 1/3. Dit leidt tot extra toename van de leegstand. Herbestemming is vaak niet mogelijk. Als er geen economische drager meer is voor instandhouding van het erf verdwijnt de noodzaak voor onderhoud van voormalige bedrijfsgebouwen. Leegstand kan daardoor leiden tot verpaupering van een erf en heeft impact op de leefbaarheid van de omgeving van het erf en het gehele buitengebied. Daarnaast kunnen leegstaande gebouwen leiden tot illegale activiteiten (ondermijning).



Afbeelding: Prognose % leegkomende agrarische bebouwing tot 2030 (bron: Alterra-rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied'. Rapportnummer 14.2.325).

Woonwensen inwoners

Uit de woonwensenonderzoeken die in alle kleine kernen zijn gehouden blijkt er een sociale behoefte te zijn om bij elkaar op het erf te kunnen (blijven) wonen in het buitengebied. Dit speelt in het buitengebied van alle kernen. Door met meerdere gezinnen/huishoudens bij elkaar op één erf te wonen kan men zorgen voor elkaar (vaak in familieverband). Daarnaast kan men dan het werk op het erf en aan de woning verdelen. Vaak speelt ook het financiële aspect een rol: door samen op een erf te wonen kan wonen op het platteland haalbaar en betaalbaar worden.

Identiteit Berkellands buitengebied

In het buitengebied van Berkelland staan veel karakteristieke gebouwen. Het gaat dan om rijks- en gemeentelijke monumenten en overige beeldbepalende gebouwen. De instandhouding van deze gebouwen is belangrijk voor de uitstraling en identiteit van ons Berkellandse cultuurlandschap. Instandhouding van met name de grote gebouwen staat soms onder druk omdat de onderhoudskosten vaak hoog zijn.

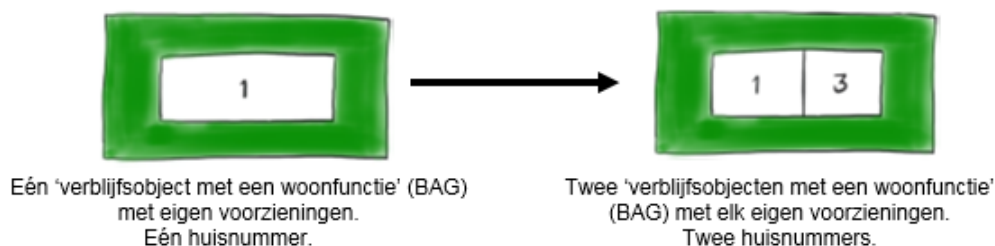
Conclusie

De gemeente wenst graag een bijdrage te leveren aan vergroting van de leefbaarheid van haar buitengebied en mede-inhoudstandhouding van het cultuurlandschap. Daarnaast wil ze tegemoet te komen aan de woonbehoefte in het buitengebied.

3. RANDVOORWAARDEN WONINGSPLITSING

Mede gelet op huidige trends, zoals ook beschreven in paragraaf 2.2 wenst de gemeente onder voorwaarden mee te kunnen werken aan woningsplitsing.

Woningsplitsing betreft splitsing van één bestaand gebouw met een 'verblijfsobject met een woonfunctie' in twee 'verblijfsobjecten met een woonfunctie'. De twee verblijfsobjecten met een woonfunctie worden bewoond door twee zelfstandige huishoudens.



De geformuleerde randvoorwaarden voor medewerking aan woningsplitsing zijn:

1. Volgens het geldende bestemmingsplan is sprake van een bestemming die een (bedrijfs)woning toestaat en waarbij het te splitsen gebouw in ieder geval is voorzien van het BAG-gebruiksdoel 'wonen';
2. Het betreft een karakteristiek gebouw. Daarnaast is splitsing mogelijk in 50 niet-karakteristieke gebouwen. Het te splitsen gebouw (zowel karakteristiek als niet-karakteristiek) moet gelegen zijn in het buitengebied van Berkelland;
3. De inhoud van het te splitsen gebouw bedraagt minimaal 900 m³;
4. Het gebouw mag na splitsing worden vergroot tot een gezamenlijke inhoud van max. 1.000 m³, tenzij de bestaande inhoud groter is.
5. De totale oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel mag maximaal 300 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen groter is;
6. Voor de beoogde woningsplitsing moet een erfinrichtingsplan worden ingediend;
7. Voor de splitsing geldt een sloopverplichting.
Gekozen kan worden tussen optie a en b:
 - a. Fysieke sloop (min. oppervlakte 1.000 m² sloop)
 - i. Eigen erf;
 - ii. Elders in het buitengebied van Berkelland;
 - b. Financiële bijdrage.
8. De splitsing past binnen de uitgangspunten van het regionaal woonbeleid;
9. De splitsing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het eigen bedrijf en omliggende bestemmingen, functies en waarden of van het woon- en/of leefmilieu.
10. Er wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst afgesloten.
11. De locatie waar schuren worden gesloopt, krijgt een bestemming die herbouw niet toestaat (bijv. een woonbestemming).

Ad 1) (Bedrijfs)woning toegestaan en voorzien van BAG-gebruiksdoel wonen;

Splitsing wordt alleen toegestaan in gebouwen die een bestemming hebben waarbinnen een (bedrijfs)woning is toegestaan. Daarnaast moet het gebouw dat gesplitst wordt volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) in ieder geval het

gebruiksdoel 'wonen' hebben. Het gebruiksdoel van een gebouw is te raadplegen via de Bag-viewer van het Kadaster. Het gehele gebouw, inclusief eventuele inpandige bedrijfsruimten, komt in aanmerking voor splitsing.

Ad 2) Karakteristieke gebouwen en 50 niet-karakteristieke gebouwen

Onder karakteristieke gebouwen verstaan we de rijks- en gemeentelijke monumenten en overige beeldbepalende gebouwen. Deze zijn recent geïnteriseerd door het Gelders Genootschap. De karakteristieke gebouwen in het buitengebied met in ieder geval het BAG-gebruiksdoel 'wonen' (zie Ad 1) zijn als bijlage bij dit document gevoegd.

Uit de inventarisatie van het Gelders Genootschap blijkt dat niet in elke deel van Berkelland evenveel karakteristieke panden staan. Om toch recht te doen aan de sociale behoefte aan woningsplitsing, aangetoond bij de woonwensenonderzoeken in de kleine kernen, verlenen we medewerking aan in eerste instantie 50 woningsplitsingen in niet-karakteristieke gebouwen.

We zien dit als een proeftuin. Eén jaar óf na 30 woningsplitsingen gaan we evalueren/monitoren wat het effect van de woningsplitsingen in niet-karakteristieke gebouwen is op het buitengebied en de (kleine) kernen en gaan we bijsturen als dat nodig is.

Ad 3) Minimale inhoudsmaat te splitsen gebouw van 900 m³

Een van de redenen voor het willen toestaan van woningsplitsing is dat hiermee de onderhoudslasten kunnen worden gedeeld, die met name bij grotere gebouwen soms onder druk staan. Daarnaast moet een gebouw van voldoende omvang zijn om 2 'verblijfsobjecten met een woonfunctie' in te kunnen creëren. In aansluiting op de huidige randvoorwaarden zoals vastgelegd in de geldende bestemmingsplannen Buitengebied van de voormalige gemeenten Borculo, Eibergen en Ruurlo wordt hierbij uitgegaan van een minimale omvang van 900 m³.

Ad 4) Uitbreiding te splitsing hoofdgebouw tot max. 1.000 m³

Uitbreiding van de gezamenlijke inhoud van het gesplitste gebouw is toegestaan tot 1.000 m³, mits bij karakteristieke panden de karakteristiek behouden blijft (ter beoordeling van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit) en mits het gebouw aaneen gebouwd blijft. Als de bestaande inhoud groter is dan 1.000 m³ geldt deze bestaande inhoud als maximaal toegestane inhoud.

Ad 5) Maximale oppervlakte aan toegestane bijgebouwen in totaal 150 m² per vbo met een woonfunctie

Na splitsing is op het perceel, in lijn met de regeling vergunningsvrij bouwen, in totaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan per verblijfsobject met een woonfunctie. Als de bestaande oppervlakte groter is dan geldt deze bestaande oppervlakte als maximaal toegestane oppervlakte.

Deze oppervlakte kan door middel van de bovenplanse sloopbonusregeling (vanaf nu: sloopbonusregeling) nog verder worden uitgebreid tot maximaal 300 m² per vbo met een woonfunctie.

Ad 6) Erfinrichtingsplan t.b.v. landschappelijke inpassing

Bij het verzoek tot woningsplitsing moet een erfinrichtingsplan worden aangeleverd. In dit erfinrichtingsplan wordt in ieder geval ingegaan op de volgende aspecten in de toekomstige situatie:

- Landschappelijke inpassing van het erf;
 - 'Logische' verdeling van aanwezige schuren tussen beide verblijfsobjecten met een woonfunctie;
 - Ontsluiting van het erf (in principe zijn geen extra inritten toegestaan).
- Het erfinrichtingsplan zal vervolgens door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit nader worden beoordeeld. Afspraken over de erfinrichting worden vastgelegd in een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit.

Ad 7) Sloopverplichting

Voor de gemeentelijke medewerking aan het toestaan van toevoeging van een woning in het buitengebied door splitsing van een woning wordt een tegenprestatie vereist. Die tegenprestatie bestaat uit sloop van voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel zelf of elders in het buitengebied van Berkelland. In de voormalige rood voor rood regeling was de te slopen oppervlakte 1.000m². Hier sluiten we bij aan. Karakteristieke voormalige bedrijfsgebouwen zijn uitgesloten van sloop, dit ter beoordeling door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De sloopverplichting wordt publiekrechtelijk geborgd als voorwaardelijke verplichting in een bestemmingsplan of als verplichting in een afwijkingsbesluit.

Als sloop plaatsvindt op een perceel dat niet in eigendom is bij de initiatiefnemer, dan wordt de sloopverplichting vastgelegd in een overeenkomst met de eigenaar van het perceel.

Als fysieke sloop niet mogelijk is, dan is het leveren van een financiële bijdrage in een sloopfonds mogelijk. In aansluiting op de financiële bijdrage uit de sloopbonusregeling moet dan een bedrag van 1.000 m² * €12,50/m² = €12.500,- worden bijgedragen. Deze financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst bindend vastgelegd (zie Ad 11). De gelden die ten behoeve van de woningsplitsing worden gestort in het gemeentelijk sloopfonds (gekoppeld aan de sloopbonusregeling) zetten we in voor de sloop van overtollige bebouwing elders in het buitengebied.

Ad 8) Regionaal woonbeleid

Door woningsplitsing ontstaat een extra woning in het buitengebied. Dit moet passen in het regionale en lokale woonbeleid. In het najaar van 2019 stelt de provincie de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek vast. Het voorstel voor woningsplitsing past hierin.

Ad 9) Geen onevenredige aantasting

De splitsing mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het eigen bedrijf en van omliggende bestemmingen, functies en waarden of van het woon- en/of leefmilieu. Dat betekent dat woningsplitsing bij agrarische bestemmingen/-bedrijven alleen mogelijk is als de bewoners van beide verblijfsobjecten met een woonfunctie (deels) werkzaam zijn op het betreffende bedrijf.

Ad 10) Anterieure overeenkomst

Ten behoeve van de borging van afspraken tussen de initiatiefnemer en gemeente wordt een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten, waarin onder meer afspraken worden vastgelegd met betrekking tot de eventuele financiële sloopbijdrage.

Ad 11) Aanpassen bestemming slooplocatie

Mogelijk heeft de slooplocatie een bestemming die herbouw van schuren mogelijk maakt. Om dit te voorkomen krijgt de slooplocatie een bestemming die herbouw niet toestaat. Voorafgaand aan de herziening wordt dit in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd.

4. KOSTENVERHAAL

4.1. Inleiding

Met deze structuurvisie wordt de mogelijkheid geboden om bij een verzoek tot woning-splitsing in plaats van de vereiste fysieke sloop van 1.000 m² voormalige bedrijfs-gebouwen een financiële vergoeding in het gemeentelijke sloopfonds (gekoppeld aan de sloopbonusregeling) te storten. De hoogte van deze vergoeding komt overeen met de gemiddelde sloopkosten voor 1.000m² overtollige bedrijfsgebouwen in het buitengebied, conform de berekening zoals opgenomen in de gemeentelijke sloopbonusregeling.

Met deze financiële vergoeding wordt de sloop van overtollige bebouwing elders in het buitengebied mede gefaciliteerd, waardoor per saldo sprake is van een algehele ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een goede ruimtelijke ordening. De financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst bindend vastgelegd.

Om te voorkomen dat sprake is van een zogeheten onverschuldigde betaling, waarmee de overeenkomst (deels) vernietigd zou kunnen worden bij een gerechtelijke uitspraak dient een gemeente bij het vragen van een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen tevens inzichtelijk te maken, waarvoor deze bijdragen worden benut. Op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, dient een gemeente bij het aangaan van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro zorgvuldig de betrokken belangen af te wegen en mag ze haar bevoegdheid niet gebruiken voor een ander doel dan waarvoor ze is toegekend.

4.2. Wettelijke kader

Voor het door de gemeente kunnen vereisen van een financiële bijdrage ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling geldt het kostenverhaal, zoals opgenomen in de Grondexploitatiewet, als wettelijke basis/grondslag.

De grondexploitatiewet is vervat in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (geldend vanaf 1 juli 2008) en bijbehorende bepalingen in het Besluit ruimtelijke ordening. Met name relevant in deze zijn de artikelen 6.12, 6.13 en 6.24 Wro alsmede de artikelen 6.2.1 tot en met 6.2.4 van het Bro.

Het betreft een stelsel waarin een mix van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke kostenverhaalmogelijkheden zijn neergelegd. Voor wat betreft de kostenverhaalmogelijkheden is een onderscheid te maken in verplicht kostenverhaal (publiekrechtelijk) en vrijwillig kostenverhaal (privaatrechtelijk met publiekrechtelijke onderlegger).

Kader voor verplicht kostenverhaal (grondexploitatie)

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht om grondexploitatiekosten voor 'aangewezen' bouwplannen (waarbij sprake moet zijn van een ruimtelijk besluit in de vorm van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning) te verhalen op initiatiefnemers en moet de gemeente daartoe een grondexploitatieplan opstellen (tenzij sprake is van in de wet genoemde uitzonderingen).

Woningsplitsing wordt op grond artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aangemerkt als een 'aangewezen' bouwplan. Kosten van grondexploitatie hebben uitsluitend betrekking op kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, etc.). Op grond van artikel 6.12 Wro kunnen Burgemeester en Wethouders afzien van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd wordt. Voor zover kosten van de grondexploitatie bij een verzoek om woningsplitsing aan de orde zullen zijn zal hiervoor met de verzoeker een anterieure overeenkomst worden afgesloten.

Kader voor vrijwillig kostenverhaal (ruimtelijke ontwikkelingen)

Op grond van artikel 6.24, eerste lid aanhef en onder a Wro kan een overeenkomst over grondexploitatie ook bepalingen bevatten inzake 'financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen'.

Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden dus niet gerekend tot de kosten van grondexploitatie. Wat onder 'ruimtelijke ontwikkelingen' wordt verstaan valt uit de parlementaire geschiedenis slechts globaal op te maken. Het gaat om maatschappelijk belangrijke functies zoals natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen die door middel van de hier bedoelde bijdragen kunnen worden gefinancierd. Over het algemeen worden financiële bijdragen aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied (ofwel ruimtelijke ontwikkelingen) ook op deze bepaling gebaseerd. Voorbeelden hiervan zijn regelingen in de vorm van 'rood-voor-groen' en 'rood-voor-rood' (waaronder de sloopbonusregeling). Volgens de memorie van toelichting van de Wro hoeft de bijdrage aan 'ruimtelijke ontwikkelingen' immers geen betrekking te hebben op de exploitatie van de gronden waarop het bouwplan is voorzien (Kamerstukken II, 2004/05, 30218, nr.3, p.25.).

De contractsvrijheid is hierbij niet ongelimiteerd. Weliswaar is er (vergelijkbaar met verplicht kostenverhaal) géén sprake van gemaximeerde kostensoorten en behoeft het 'p.p.t-beginsel' (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) niet te worden toegepast. Er is wel begrenzing in de contractsvrijheid in de vorm van 'redelijkheid en billijkheid' als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (afdeling 3.2 Awb). Een gemeente moet op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, bij het aangaan van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro zorgvuldig de betrokken belangen afwegen en mag haar bevoegdheid niet gebruiken voor een ander doel dan waarvoor ze is toegekend.

De gemeente en de initiatiefnemer van een bouwplan voor woningsplitsing sluiten voorafgaand aan het nemen van het ruimtelijk besluit een overeenkomst over een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Indien initiatiefnemer niet zelf tot realisatie van de benodigde oppervlakte aan sloop van overbodige bedrijfsgebouwen kan komen, is er daarmee sprake van een zekere afhankelijkheid van de initiatiefnemer ten opzichte van de gemeente. Zonder de vaststelling van het ruimtelijk besluit krijgt de initiatiefnemer niet de mogelijkheid splitsing van de woning te realiseren. De gemeente mag van deze situatie geen misbruik maken door een initiatiefnemer min of meer te

dwingen onredelijk hoge financiële bijdragen te betalen of andere buitensporige verplichtingen aan te gaan. Onder de Wro blijft het uitgangspunt gelden dat er geen sprake mag zijn van 'betaalplanologie'. Indien hieraan niet wordt voldaan en de scheidslijn tussen kostenverhaal en 'betaalplanologie' wordt overschreden, dan bestaat het risico dat een overeenkomst geheel of gedeeltelijk nietig kan worden bij gerechtelijke uitspraak, resulterend in een kwestie van onverschuldigde betaling.

4.3. Subsidieregeling

De gelden die ten behoeve van de woningsplitsing worden gestort in het gemeentelijk sloopfonds (gekoppeld aan de sloopbonusregeling) zullen worden ingezet voor de sloop van overkillige bebouwing elders in het buitengebied.

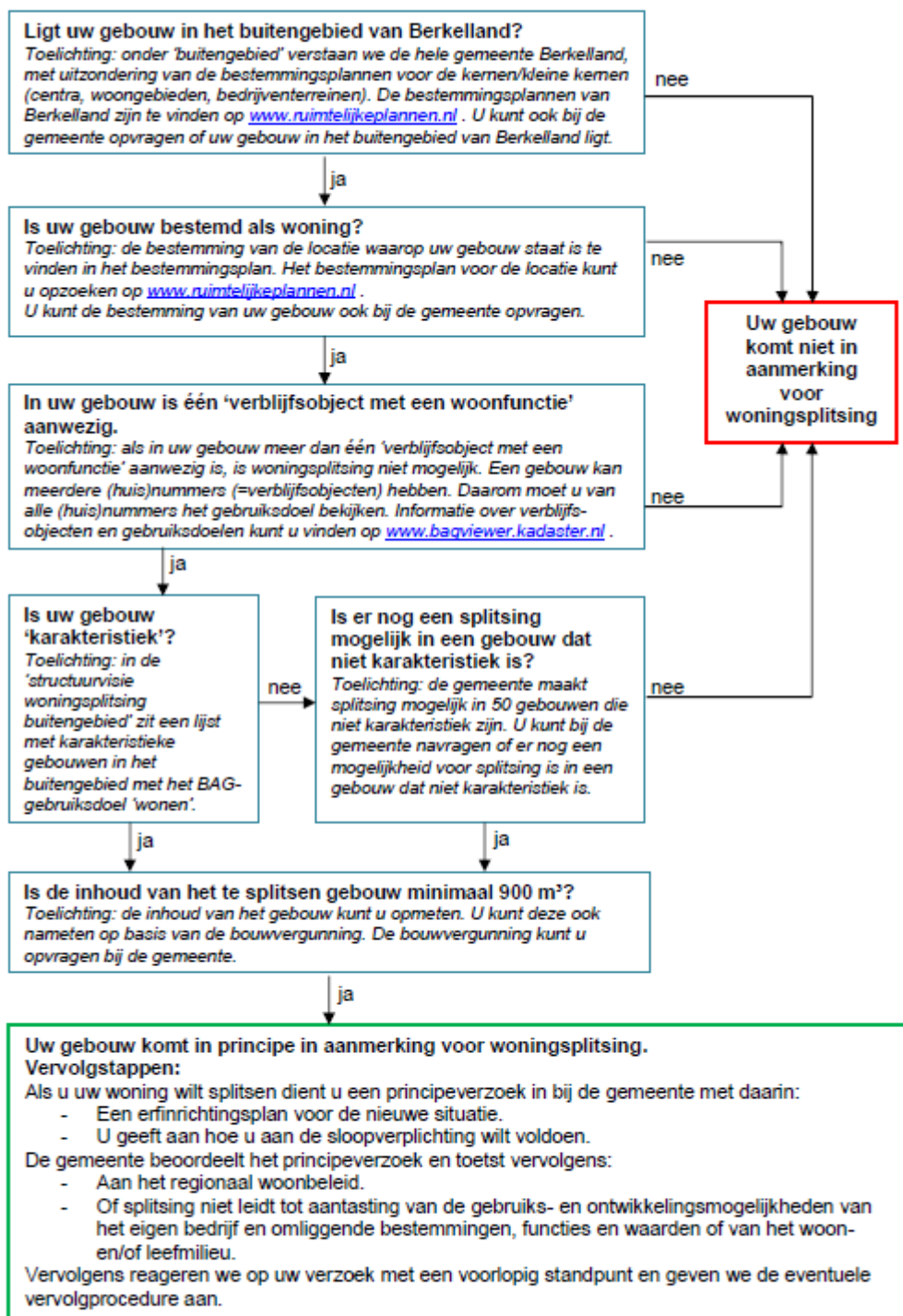
5. PROCEDURE STRUCTUURVISIE

De ontwerp structuurvisie wordt 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen reacties op de structuurvisie worden ingediend. De eventuele inspraakreacties zullen worden samengevat, van een gemeentelijke reactie worden voorzien en worden betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling van de structuurvisie.

Parallel aan de inspraakperiode zal de ontwerp structuurvisie aan de overleginstanties, waaronder ook de regio en provincie ter beoordeling worden voorgelegd.

BIJLAGE 1 : STROOMSCHEMA VOOR WONINGSPLITSING

KOMT MIJN GEBOUW IN AANMERKING VOOR WONINGSPLITSING?



In de 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied' is een nadere toelichting bij de randvoorwaarden opgenomen. Bij vragen over dit stroomschema of bij twijfel over het antwoord op een vraag kunt u contact opnemen met de gemeente Berkelland (tel. 0545 – 250 250).

BIJLAGE 2 : LIJST KARAKTERISTIEKE GEBOUWEN

Inventarisatie

Dit overzicht komt voort uit een inventarisatie van karakteristieke gebouwen in het buitengebied van Berkelland door het Gelders Genootschap (peildatum september 2019). In dit overzicht zijn de gebouwen opgenomen die volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) in ieder geval het gebruiksdoel 'wonen' hebben.

Het overzicht bestaat uit de beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten op basis van de Erfgoedwet of de Erfgoedverordening en overige beeldbepalende gebouwen uit de periode 1850-1940 (actualisatie van de zogenaamde 'MIP-inventarisatie' van ca. 30 jaar geleden) en de periode 1940-1965 (recente inventarisatie uit de zogenaamde 'wederopbouwperiode').

Een vermelding op deze lijst in het kader van deze structuurvisie betekent dat er een mogelijkheid kan ontstaan om het gebouw te splitsen in twee aparte verblijfsobjecten met een woonfunctie. Alle andere bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals deze nu gelden, veranderen door deze structuurvisie niet.

Plaats	Straat	Nummer
Beltrum	Abbinksweg	7
Beltrum	Abbinksweg	1-1a
Beltrum	Avesterweg	7
Beltrum	Avesterweg	11
Beltrum	Avesterweg	34-34a
Beltrum	Baksweg	4
Beltrum	Bellegoorsweg	8
Beltrum	Buitinksweg	2
Beltrum	Buitinksweg	2
Beltrum	Deventer Kunstweg	8
Beltrum	Dwarsweg	4A
Beltrum	Eibergseweg	11
Beltrum	Frankweg	8
Beltrum	Grolseweg	1
Beltrum	Grolseweg	3
Beltrum	Grolseweg	11
Beltrum	Grolseweg	13
Beltrum	Haneveldsweg	1
Beltrum	Haneveldsweg	4
Beltrum	Heelweg	18
Beltrum	Hemminksweg	1
Beltrum	Hooihaarsweg	2-2a
Beltrum	Horsterweg	8

Beltrum	Huurninkallee	2
Beltrum	Huurninkallee	11
Beltrum	Meenweg	2
Beltrum	Peppelendijk	2
Beltrum	Peppelendijk	3
Beltrum	Peppelendijk	7
Beltrum	Ringweg	16
Beltrum	Ringweg	25
Beltrum	Ringweg	9-9a
Beltrum	Severtweg	5
Beltrum	Severtweg	1-3
Beltrum	Severtweg	7-7a
Beltrum	Sonderenweg	6-8
Beltrum	Spilmansdijk	1
Beltrum	Spilmansdijk	7
Beltrum	Veldpapendijk	3
Beltrum	Waterdijk	2
Beltrum	Zieuwentseweg	2
Beltrum	Zieuwentseweg	7
Beltrum	Zieuwentseweg	18
Beltrum	Zieuwentseweg	13-13a
Beltrum	Zieuwentseweg	14-14a
Beltrum	Zieuwentseweg	32-32a
Beltrum	Zieuwentseweg	4-4a
Beltrum	Zwarteweg	26
Beltrum	Zwarteweg	24-24a
Borculo	Barchemseweg	30
Borculo	Barchemseweg	41
Borculo	Barchemseweg	43
Borculo	Beekvliet	1
Borculo	Beltrumseweg	3
Borculo	Beltrumseweg	12
Borculo	Beltrumseweg	6-6a
Borculo	Dammerweg	2
Borculo	Heelweg	3
Borculo	Oude Schooldijk	1
Borculo	Platvoetsdijk	22
Borculo	Ruurloseweg	26
Borculo	Wessel van Eylllaan	17 t/m 23
Borculo	Wessel van Eylllaan	5
Eibergen	Borculoseweg	78-78a

Eibergen	Borculoseweg	72
Eibergen	Groenloseweg	40
Eibergen	Haaksbergseweg	32
Eibergen	Hagensweg	2
Eibergen	Hupselse Dwarsweg	5
Eibergen	Hupselse Esweg	3
Eibergen	Hupselse Esweg	6
Eibergen	Kerkdijk	14-14a
Eibergen	Kerkdijk	16-16a
Eibergen	Kerkdijk	5
Eibergen	Kerkloolaan	6-6a
Eibergen	Kormelinkbulten	5
Eibergen	Lintveldseweg	4
Eibergen	Lintveldseweg	12
Eibergen	Looweg	3
Eibergen	Looweg	4
Eibergen	Looweg	10
Eibergen	Looweg	2
Eibergen	Looweg	8
Eibergen	Mallumse Molenweg	116
Eibergen	Meeldijk	1
Eibergen	Molenweg	15
Eibergen	Oude Borculoseweg	15-15a
Eibergen	Rekkense Binnenweg	14
Eibergen	Rekkenseweg	23
Eibergen	Ruiterweg	7
Eibergen	't Wievenveld	2
Eibergen	Vredenseweg	4
Eibergen	Vunderinkslaan	3
Eibergen	Zwilbroekseweg	17
Eibergen	Zwilbroekseweg	30
Geesteren	Boerenesweg	1
Geesteren	Boerenesweg	2-2a
Geesteren	Boerenesweg	4-4a
Geesteren	Brokersweg	6-8
Geesteren	Geesterse Broekweg	2
Geesteren	Griemerweg	2
Geesteren	Hagmansweg	1
Geesteren	Hekweg	9
Geesteren	Hekweg	19
Geesteren	Hekweg	21

Geesteren	Horstweg	1
Geesteren	Horstweg	2
Geesteren	Horstweg	6
Geesteren	Horstweg	8
Geesteren	Horstweg	9
Geesteren	Molenweg	14 t/m 22
Geesteren	Morsweg	30-32
Geesteren	Needse Tolweg	6
Geesteren	Needse Tolweg	13
Geesteren	Needse Tolweg	12-12a
Geesteren	Nettelhorsterweg	21
Geesteren	Overbielseweg	1
Geesteren	Respelhoek	14
Geesteren	Respelhoek	18
Geesteren	Rietweg	1
Geesteren	Scherpzichtdijk	2
Geesteren	Slaapweg	3
Geesteren	Velsweg	1
Geesteren	Velsweg	2
Gelselaar	Bollertweg	12
Gelselaar	Bollertweg	11-13
Gelselaar	Boshoek	2
Gelselaar	Broekhuisdijk	6
Gelselaar	Broekhuisdijk	15
Gelselaar	Geesterseweg	1
Gelselaar	Geesterseweg	20
Gelselaar	Goordijk	4
Gelselaar	Goordijk	5
Gelselaar	Jonkersweg	1
Gelselaar	Jonkersweg	2
Gelselaar	Laarbergweg	3 - 5
Gelselaar	Oude Rengersweg	2-4
Gelselaar	Pierinkdijk	15
Gelselaar	Pierinkdijk	3-3a
Gelselaar	Rodedijk	2
Gelselaar	Scholtenesweg	2
Gelselaar	Schothorstweg	3
Gelselaar	Slaapdijk	2
Gelselaar	Slaapdijk	1-3
Gelselaar	Tieberinkweg	1
Gelselaar	Tieberinkweg	3

Gelselaar	Van Bevervoordestraat	43
Gelselaar	Zelhorstdijk	2
Gelselaar	Bollertweg	10-10a
Haarlo	Eibergseweg	60
Haarlo	Avinkweg	3
Haarlo	Avinkweg	8
Haarlo	Batendijk	1
Haarlo	Borculoseweg	42
Haarlo	Bussinkdijk	7,7a
Haarlo	Eibergseweg	42
Haarlo	Eibergseweg	58-58a
Haarlo	Eibergseweg	53
Haarlo	Kanaalweg	6
Haarlo	Oude Eibergseweg	1
Haarlo	Wolinkweg	25
Neede	Bergweg	9
Neede	Borgersteeg	2
Neede	Deldenseweg	3
Neede	Elsmandijk	1
Neede	G.L. Rutgersweg	9
Neede	Haaksbergseweg	105
Neede	Haardijk	5
Neede	Hagdijk	3
Neede	Hoonteweg	1
Neede	Hoonteweg	3
Neede	Negberinkweg	1
Neede	Ruilverkavelingsweg	2
Neede	Schoolweg	9
Neede	Schoolweg	37
Neede	Schurinkweg	2
Neede	Stobbesteeg	2
Neede	Stobbesteeg	6
Neede	Visschemorsdijk	3
Neede	Visschemorsdijk	12
Rekken	Apedijk	11
Rekken	Apedijk	12
Rekken	Apedijk	13
Rekken	Den Borgweg	1
Rekken	Den Borgweg	17
Rekken	Diekerweg	2
Rekken	Diekerweg	8

Rekken	Dr. W. Slotlaan	2
Rekken	Havelandweg	8
Rekken	Hölterweg	17
Rekken	Hölterweg	1
Rekken	Hölterweg	5-7
Rekken	Kienvenneweg	1
Rekken	Rekkense binnenweg	28
Rekken	Rekkense Binnenweg	39
Rekken	Rekkense Binnenweg	43
Rekken	Rekkense binnenweg	47,47a
Rekken	Van Ouwenallerlaan	17
Rekken	Vredensebaan	2
Rekken	Zuid Rekkenseweg	17
Rekken	Zuid Rekkenseweg	13
Rekken	Zuid Rekkenseweg	18
Rekken	Zuid Rekkenseweg	28
Rietmolen	Teesselinkweg	3
Rietmolen	Teesselinkweg	7
Ruurlo	Arfmanssteeg	2-2a
Ruurlo	Arfmanssteeg	3-3a
Ruurlo	Barchemseweg	69
Ruurlo	Barchemseweg	86
Ruurlo	Batsdijk	4
Ruurlo	Batsdijk	10
Ruurlo	Batsdijk	12
Ruurlo	Batsdijk	33
Ruurlo	Batsdijk	2-2a
Ruurlo	Berenpassteeg	3
Ruurlo	Boskapelweg	6
Ruurlo	De Boomkamp	2
Ruurlo	Dekkersweg	4
Ruurlo	Dekkersweg	6, 6a
Ruurlo	Dennendiekske	2
Ruurlo	Elzeboomweg	8
Ruurlo	Formerhoekweg	2
Ruurlo	Goudvinkendijk	3
Ruurlo	Groenloseweg	41
Ruurlo	Haarweg	4
Ruurlo	Haarweg	6
Ruurlo	Hengelseweg	4
Ruurlo	Hengelseweg	2b

Ruurlo	Höfteweg	3
Ruurlo	Houtwal	7
Ruurlo	Houtwal	3-5
Ruurlo	Kaaldijk	9
Ruurlo	Kapersweg	8
Ruurlo	Kapersweg	13
Ruurlo	Mödjik	2
Ruurlo	Molenbos	5
Ruurlo	Muldersweg	1
Ruurlo	Nieuwenhuishoekweg	8
Ruurlo	Reurinkweg	1
Ruurlo	Scheiddijk	1,1a
Ruurlo	Slagmanskijk	1
Ruurlo	Spijkerdijk	2,4
Ruurlo	Stapeldijk	3
Ruurlo	Stapeldijk	5
Ruurlo	't Rijkenbarg	1-3
Ruurlo	Tichelmanskijk	1
Ruurlo	Tolhutterweg	13
Ruurlo	Tolhutterweg	19
Ruurlo	Tolhutterweg	27-27a
Ruurlo	Vellerdijk	1-1a
Ruurlo	Vordenseweg	3
Ruurlo	Vordenseweg	6
Ruurlo	Vordenseweg	2
Ruurlo	Wiechersweg	6
Ruurlo	Wiersseweg	45
Ruurlo	Wiersseweg	55
Ruurlo	Wiersseweg	70
Ruurlo	Wiersseweg	74
Ruurlo	Wiersseweg	78-78a
Ruurlo	Wildenborchseweg	41
Ruurlo	Wildenborchseweg	50
Ruurlo	Zelhemseweg	2
Ruurlo	Zelhemseweg	9-9a

BIJLAGE 3: BELEIDSKADER

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, dat op 19 december 2018 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 1 maart 2019 in werking is getreden.

De omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland', hierna Ov genoemd bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De provincie kiest er in deze Ov voor om zich bij het uitvoeren van haar taken te richten op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De Ov beschrijft de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn. Deze zijn onderverdeeld in zeven thema's, te weten energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Met name het laatste thema is relevant voor onderhavige structuurvisie.

Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, wordt de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang geacht. Er wordt daarom geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Er wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van bestaande gebouwen en concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van steden of dorpen.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in de provincie Gelderland nodig is staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Soms zijn zelfs tijdelijke woonvormen nodig. Voor de provincie staat een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. Ook zijn de meeste woningen verre van energieneutraal en klimaatbestendig. Innovaties in het kader van duurzaamheid worden gestimuleerd, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, waarvoor de navolgende ambities zijn geformuleerd:

- Een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptatieve maatregelen;
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas;
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Om dit te kunnen realiseren gaat de provincie in gesprek met de Gelderse regio's en worden regionale afspraken gemaakt over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. Hierbij is specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken. Daarnaast worden innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte gestimuleerd.

Omgevingsverordening Gelderland (december 2018)

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. Middels enkele actualisatie plannen is de provinciale Omgevingsverordening op onderdelen gewijzigd. Met vaststelling van het actualisatieplan 6 van de Omgevingsverordening op 19 december 2018 heeft ter verduidelijking en voorsorteren op de Omgevingswet een complete redactionele wijziging van de tekst van de Omgevingsverordening plaatsgevonden. Deze wijzigingen zijn allen verwerkt in de geconsolideerde versie van december 2018. Voorliggende structuurvisie zal moeten voldoen aan de regels in de (geconsolideerde) Omgevingsverordening, hierna Ovr2018 genoemd.

De Ovr2018 is een van de instrumenten om de ambities uit Ov te realiseren. In de Ovr2018 zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Ov richt de Ovr2018 zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem zijn in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Ovr2018 opgenomen. Door de provinciale verordeningen die gebaseerd zijn op deze wetten al vast op te nemen in één provinciale Ovr2018, anticipeert de provincie op de situatie onder de Omgevingswet.

Nieuwe woonlocaties

Nieuwe woonlocaties kunnen uitsluitend worden toegestaan wanneer die passen in een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
- c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
- d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Regionaal woonbeleid

Regionale woonagenda Achterhoek

Uit de resultaten van het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO, 2017) blijkt dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen (mismatch) in de regio Achterhoek. Er is met name een tekort aan betaalbare koop- en huurwoningen voor starters. Daarnaast blijkt uit de nieuwste

Primosprognose dat het aantal huishoudens in de regio Achterhoek tot 2030 blijft groeien. Er zijn daardoor op regioniveau extra woningen nodig bovenop de bestaande woningbouwafspraken die vastliggen in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025.

Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (2019)

In regionaal verband is een set aan kwaliteitscriteria opgesteld, op basis waarvan nieuwe woningbouwplannen worden beoordeeld. Deze criteria worden in oktober 2019 vastgesteld door de provincie als nieuw onderdeel van de Regionale woon- en vastgoedagenda. Samengevat zijn de criteria:

- De behoefte is lokaal aantoonbaar;
- Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed; Bouwen op locaties met leegstaand vastgoed gaat voor bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom;
- Inbreiding gaat voor uitbreiding; er wordt bij voorkeur niet gebouwd op uitleg-/uitbreidingslocaties, conform de principes van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Gemeenten kunnen naast bovenstaande drie criteria zelf aanvullende lokale criteria opstellen.

Binnen de regionale thematafel Wonen en Vastgoed is in juni 2019 besloten niet langer naar woningbouw aantallen te kijken, maar te bouwen naar behoefte, waarbij een woningbouwplan dient te worden onderbouwd. De eerdere tekstpassage in de woonagenda over het voorkomen van toevoeging van extra woningen in de kleine kernen en het buitengebied is komen te vervallen / is geschrapt.

Structuurvisie Berkelland 2025

Op 26 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. Op 17 oktober 2017 is deze op onderdelen gewijzigd. De structuurvisie heeft voor het buitengebied als doel om de kwaliteit van het landelijke gebied te beschermen en te verbeteren, rekening houdend met de veranderende functie. Verdere verbetering van de kwaliteit leidt tot duurzame landbouw, versterkte natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van de milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

De gemeente Berkelland kenmerkt zich als gemeente waar diverse vormen van ruimtegebruik naast elkaar voorkomen. Het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod is in de toekomst een uitgangspunt voor de gemeente. Berkelland streeft naar een buitengebied met:

- Een multifunctioneel duurzaam platteland;
- Een agrarische sector met toekomstperspectief;
- Betere sociaaleconomische omstandigheden voor landbouw, recreatie en toerisme, wonen, werken en daardoor meer leefbaarheid;
- Een goede omgevingskwaliteit op het gebied van water, milieu, natuur, landschap en cultuurhistorie;
- Kwalitatief goede initiatieven (economisch, landschappelijk en maatschappelijk duurzaam) die tot uitvoering komen;

- Betere samenwerking tussen diverse belanghebbenden en het ontstaan van nieuwe samenwerkingsverbanden.

Woningsplitsing is geen onderdeel van de 'Structuurvisie Berkelland 2025'. Daarvoor is deze 'Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied' vastgesteld.

Structuurvisie bovenplanse sloopbonusregeling

Met de op 7 november 2017 vastgestelde structuurvisie 'bovenplanse sloopbonusregeling' is een financiële regeling juridisch geborgd, waarmee uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen kan worden toegestaan in ruil voor een financiële tegenprestatie. Voor elke m² aan bijgebouwen boven 150 m² (tot maximaal 300 m²) dient bij gebruikmaking van deze regeling een financiële vergoeding aan het sloopfonds te worden betaald. Met deze financiële vergoeding wordt de sloop van overtollige bebouwing elders in het buitengebied mede gefaciliteerd.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op dit moment zijn voor het buitengebied van de gemeente vier bestemmingsplannen van toepassing. Dit zijn de bestemmingsplannen Buitengebied van de voormalige gemeenten Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo.

In deze bestemmingsplannen zijn, met uitzondering van het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Neede, regels opgenomen met betrekking tot woningsplitsing.

Bestemmingsplan Buitengebied Borculo, herziening 2004, vastgesteld op 31 mei 2005:
In dit plan is een regeling opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Wanneer aan voorwaarden over inhoud, geluidsbelasting en uitbreiding van bebouwing wordt voldaan kan de woning gesplitst worden in twee zelfstandige woningen.

Is sprake van de bestemming woondoeleinden dan kan de woning in twee zelfstandige woningen worden gesplitst wanneer voldaan wordt aan voorwaarden over inhoud, geluidsbelasting en uitbreiding van bebouwing.

Bestemmingsplan Buitengebied (voormalige gemeente Eibergen), vastgesteld op 27 juni 1995:

In dit plan is een regeling opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Wanneer aan voorwaarden over karakteristiek, inhoud, bouwstijl en beperking bedrijfsvoering naastliggende bedrijven wordt voldaan kan de woning gesplitst worden in twee zelfstandige woningen.

Is sprake van de bestemming woonbebouwing dan kan de woning na verlening van vrijstelling in twee zelfstandige woningen worden gesplitst wanneer voldaan wordt aan voorwaarden over karakteristiek, inhoud en in bestaand hoofdgebouw.

Bestemmingsplan Buitengebied 1995 (voormalige gemeente Ruurlo), vastgesteld op 25 april 1996:

In dit plan is een regeling opgenomen dat de voormalige agrarische bedrijfswoning na verlenen van een vrijstelling gesplitst mag worden in twee woningen. Er moet voldaan

worden aan voorwaarden over inhoud, beperking omliggende bedrijven en te gebruiken inpandige ruimte.

Bestemmingsplan Buitengebied Berkelland (in voorbereiding)

De gemeente heeft momenteel een nieuw bestemmingsplan buitengebied in voorbereiding. Hiertoe heeft in maart 2017 het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016' ter inzage gelegen, hierna bp2016 genoemd. Dit voorontwerp bestemmingsplan wordt momenteel geactualiseerd.

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn voor het gehele buitengebied van de gemeente generieke regels opgesteld. Dit is gedaan op basis van het eerder vernietigde bestemmingsplan buitengebied 2012 alsmede het op 3 maart 2015 door de gemeenteraad vastgestelde Plan van Aanpak. Deze is aangevuld met een op 12 januari 2016 door de gemeenteraad vastgesteld uitgangspuntennotitie.

Inhoud woningen en oppervlakte bijgebouwen

In het bp2016 is in beginsel voor het gehele buitengebied van de gemeente een toegestane woninginhoud van maximaal 1.000 m³ (exclusief ondergrondse ruimten, zoals kelders) opgenomen.

Voor de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is 150 m² opgenomen.

Herbouw woningen

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen bestaande woningen worden vervangen door een nieuwe woning. Daarbij geldt als voorwaarde dat de bestaande bouwwijze (vrijstaand, aaneen gebouwd) moet worden 'voortgezet'. Het is niet mogelijk om twee vrijstaande woningen te bouwen ter vervanging van twee woningen die ooit door een woningsplitsing van één woongebouw zijn ontstaan.

Mogelijkheid tot woningsplitsing

Woningsplitsing is overeenkomstig het (vernietigde) bestemmingsplan Buitengebied 2012 niet mogelijk gemaakt in het voorontwerp bp 2016. Het toestaan hiervan stond op gespannen voet met het regionaal afgestemde woningbouwprogramma en de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij de specifieke behoefte dient te worden aangetoond alsmede dat de woningen niet in stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd.

In het voorontwerp bestemmingsplan is wel de reguliere mogelijkheid opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming om te zetten in een woonbestemming, indien dit overeenstemt met het gebruik en niet leidt tot extra woningen.

Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016' (in voorbereiding)

Op dit moment bereiden we een aanvulling op de uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016' voor. Deze aanvulling beschrijft hoe de gemeente Berkelland bestaande, vergunde woonsituaties wenst door te vertalen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied (bp buitengebied).

Beleidsregel cultuurhistorie in het ruimtelijk beleid

Met de op 19 september 2017 vastgestelde beleidsregel wordt nader geborgd dat bij nieuwe gemeentelijke plannen en visies rekening gehouden dient te worden met de cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de Cultuurhistorische waardenkaart 2017.

In de cultuurhistorische waardenkaart 2017 is het gehele grondgebied van de gemeente nader onderverdeeld. In de gebieden met waarderingscategorie 'zeer hoog en hoog' alsmede in de dertien onderscheiden 'cultuurhistorische ensembles' bestaat er de mogelijkheid om ter behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in een ruimtelijk plan, hiervoor extra aandacht te vragen en aanvullend cultuurhistorisch onderzoek te verlangen.

Persbericht

8 oktober 2019

College wil woningsplitsing in het buitengebied mogelijk maken

Het college heeft keuzes gemaakt hoe om te gaan met dubbele bewoning en woningsplitsing in het buitengebied. Zowel voor bestaande (vergunde) woonsituaties als voor nieuwe aanvragen.

Bestaande woonsituaties

Er is onduidelijkheid bij inwoners in het buitengebied over hun (vergunde) woonsituatie. Daar is nu een notitie over geschreven, waarin wordt aangegeven hoe we de bestaande (vergunde) woonsituaties willen vastleggen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.

Wethouder Maikel van der Neut: "In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied zullen alle 'verblijfsobjecten met een woonfunctie' worden vastgelegd. Dat betekent dat bij dubbele bewoning niet meer één woning, maar twee 'verblijfsobjecten met een woonfunctie' zichtbaar worden in het bestemmingsplan. De onderlinge verbinding (zoals een tussendeur of gezamenlijke entree) is daardoor bij dubbele bewoning niet meer noodzakelijk. Hiermee verwachten we de onduidelijkheid over de (vergunde) woonsituatie op te helderen en eventuele problemen die ontstonden rondom financiering op te lossen. Wel blijven eigenaren zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen, wanneer zij aanpassingen doen aan de woning. Zo wijzigen bijvoorbeeld de brandcompartimenten bij het verwijderen van de onderlinge verbinding."

In de 'aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'', zoals de notitie heet, wordt beschreven op welke wijze we de bestaande (vergunde) woonsituaties vastleggen in het nieuwe bestemmingsplan. De inventarisatie van dubbele bewoning en woningsplitsing is ook onderdeel van dit proces en is bijna afgerond. Inwoners, die aan de inventarisatie hebben deelgenomen, ontvangen voor het eind van het jaar een brief met informatie over hun woonsituatie.

Nieuwe aanvragen

Toekomstige aanvragen voor een extra 'verblijfsobject met een woonfunctie' worden getoetst aan de 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied'. Het college van B&W vraagt de gemeenteraad de ontwerpversie van de structuurvisie vast te stellen en ter inzage te leggen. Hierdoor kan iedereen kennisnemen van de voorwaarden waaronder we medewerking willen verlenen aan nieuwe verzoeken voor woningsplitsing in het buitengebied.

Wethouder Maikel van der Neut: "In het kort komt het erop neer dat we in het buitengebied ruimte willen geven aan woningsplitsing in karakteristieke gebouwen en in 50 gebouwen die niet karakteristiek zijn. Woningenplitsing van de niet karakteristieke gebouwen zien we als een proeftuin. Na één jaar of 30 woningsplitsingen gaan we evalueren wat het effect is op het buitengebied en de (kleine) kernen. We kunnen dan ook bijsturen als blijkt dat dat nodig is."

Een andere voorwaarde voor medewerking aan woningsplitsing is de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen in het buitengebied van Berkelland of een bijdrage aan het gemeentelijke sloopfonds. Met geld uit dit fonds kunnen overvloedige gebouwen elders in het buitengebied gesloopt worden.

De 'aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'' en de 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied' worden binnenkort besproken in de commissievergadering. Wanneer de gemeenteraad vervolgens instemt in de raadsvergadering, wordt de ontwerpversie van de structuurvisie ter inzage gelegd. Hierover wordt gecommuniceerd via de Staatscourant, de gemeentepagina BerkelBericht en www.ruimtelijkeplannen.nl. Tot de structuurvisie daadwerkelijk vastgesteld is, zijn nieuwe aanvragen voor woningsplitsing (op basis van deze structuurvisie) nog niet mogelijk. We verwachten dat dit maart/april 2020 zal zijn.

Noot voor de redactie:

Nadere informatie bij: Communicatie gemeente Berkelland, T: 0545-250 593.

TECHNISCHE VRAAG (alleen over een agendapunt)

Indiener: G.H.P. Hulshof

Datum indiening vraag: 29-10-2019

Datum verzending antwoord: 30 oktober 2019

Commissievergadering van 30-10-2019 (agendapunt 8 Structuurvisie woningsplitsing buitengebied.)

raadsvergadering van:

Formulering:

In de bijlage structuurvisie woningsplitsing worden in hoofdstuk 3 – Randvoorwaarden woningsplitsing – 11 randvoorwaarden geschetst voor het splitsen van een woning.

Punt 1 van de randvoorwaarden beschrijft dat volgens het bestaande bestemmingsplan sprake moet zijn van een bestemming die een (bedrijfs)woning toestaat, waarbij het te splitsen gebouw in ieder geval is voorzien van het BAG-gebruiksdoel wonen.

BAG is een onderdeel van het kadaster en houdt de registratie van gebouwen bij. Wat niet duidelijk naar voren komt in de structuurvisie is of het kadaster voorwaarden stelt aan woningsplitsing en wat daar de mogelijke consequenties van zijn.

Vraag: Kan het college aangeven of er door het kadaster voorwaarden gesteld worden aan woningsplitsing en wat daarvan de eventuele (financiële) consequenties zijn voor de pandeigena(a)r(en)?

Antwoord:

Het kadaster stelt geen voorwaarden aan woningsplitsing. Het kadaster is namelijk alleen beheerder van de BAG en stelt de gegevens beschikbaar. Gemeenten zijn 'bronhouder' van de BAG. Dat betekent dat zij verantwoordelijk zijn voor het aanleveren en de kwaliteit van de gegevens in de BAG.

Toelichting:

1. Technische vragen zijn alleen bedoeld voor vragen over punten die op de agenda staan. Ze zijn niet bedoeld voor een politiek antwoord.
2. Technische vragen zijn vragen voor een beter begrip van een vraagstuk. Vragen over feiten en de uitleg daarvan of over de gevolgen van een besluit.
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.

Commissie Ruimte

Dossiernummer	2035
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	30 oktober 2019
Agendapunt	9
Omschrijving	Voorstel bespreekstuk / Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	30 oktober 2019

Zaaknummer : 204001

Raadsvergadering : 12 november 2019

Onderwerp : Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'

Collegevergadering : 8 oktober 2019

Portefeuillehouder : M. van der Neut

Steller : I. Rensink

tel: : 0545-250 519

Te nemen besluit:

De "Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016" vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op 2 oktober 2018 heeft het college ingestemd met het 'plan van aanpak dubbele bewoning/woningsplitsing buitengebied'. Hierover hebben we u door middel van een raadsbrief geïnformeerd. Eén van de onderdelen uit dit plan van aanpak is het in beeld brengen van de bestaande (vergunde) woonsituaties (dubbele bewoning) in het buitengebied en deze helder vastleggen. Daarover gaat dit raadsvoorstel. Dit is een nadere uitwerking van de 'Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016'. Aanleiding hiervoor was onder andere de onduidelijkheid bij inwoners over de (vergunde) woonsituatie en problemen met de financiering van 'dubbele bewoning'.

Om de verschillende woonsituaties helder te kunnen vastleggen is de "Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016" opgesteld (zie bijlage, hierna 'aanvulling uitgangspuntennotitie'). Hierin is vastgelegd hoe we de bestaande (vergunde) woonsituaties gaan vastleggen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Door de manier van vastleggen ontstaat er helderheid voor inwoners en financiers over de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woonsituatie.

Argumentatie:

- 1.1. In het 'plan van aanpak dubbele bewoning/woningsplitsing buitengebied' is opgenomen dat we bestaande (vergunde) woonsituaties in het buitengebied in beeld brengen en deze helder vastleggen. Dat doen we door middel van deze 'aanvulling uitgangspuntennotitie'. Tot nu toe hanteren we in bestemmingsplannen het begrip '(bedrijfs)woning'. Door invoering van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) in 2010 is verwarring ontstaan tussen bestemmingsplanmatige (bedrijfs)woningen en 'verblijfsobjecten met een woonfunctie' uit de BAG, hierna: 'vbo met een woonfunctie'. Bestemmingsplanmatig hadden inwoners met een dubbele bewoning namelijk één woning, terwijl volgens de richtlijnen van de BAG werd gesproken over twee vbo's met een woonfunctie. Door in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied het aantal vbo's met een woonfunctie vast te leggen, in plaats van het aantal woningen, ontstaat er voor inwoners en financiers duidelijkheid over de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de verschillende (vergunde) woonsituaties in het buitengebied. Hiermee vervalt ook de term 'dubbele bewoning'.
- 1.2. Nu we het aantal vbo's met een woonfunctie vastleggen in het bestemmingsplan buitengebied, is de onderlinge verbinding (bijv. via een tussendeur of gezamenlijke

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

entree) niet langer meer noodzakelijk. Deze was voorheen bij dubbele bewoning wel verplicht, om te voorkomen dat er volgens het bestemmingsplan buitengebied twee woningen ontstonden. Omdat de onderlinge verbinding niet langer meer noodzakelijk is, kunnen inwoners er voor kiezen om deze te verwijderen. Eigenaren zijn ten alle tijde zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de hiervoor benodigde vergunningen.

- 1.3. Bij elke vbo met een woonfunctie wordt bij recht 150 m² bijgebouw toegestaan (tenzij deze nu (legaal) groter is). De gezamenlijke inhoud van alle vbo's met een woonfunctie in één gebouw mag max. 1.000 m³ bedragen (tenzij deze nu (legaal) groter is).
- 1.4. Toekomstige aanvragen voor een extra vbo met een woonfunctie in het buitengebied zullen worden getoetst aan de nog aan u aan te bieden 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied'

Kanttekeningen en risico's

In dit voorstel wordt beschreven op welke wijze we de bestaande (vergunde) woonsituaties vastleggen in het nieuwe bestemmingsplan. Het voorstel gaat niet in op bestaande woonsituaties die zonder vergunning zijn ontstaan. Per situatie moet bekeken worden hoe we hiermee omgaan en mogelijk is maatwerk nodig. Dit pakken we op nadat de inventarisatie van de bestaande woonsituaties is afgerond.

Deze aanvulling uitgangspuntennotitie is onlosmakelijk verbonden met de structuurvisie woningsplitsing buitengebied, die in dezelfde raadsvergadering aan u wordt aangeboden. Dit omdat we in de aanvulling uitgangspunten beschrijven hoe we met toekomstige aanvragen voor een extra vbo om willen gaan. Hiervoor wordt verwezen naar de structuurvisie woningsplitsing. Als de structuurvisie woningsplitsing niet wordt vastgesteld, zal de vaststelling van de aanvulling uitgangspuntennotitie aangehouden moeten worden.

Tot het moment dat er een nieuw ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, bestaat er de mogelijkheid om via 'dubbele bewoning' een extra verblijfsobject met een woonfunctie te creëren.

Als eigenaren ervoor kiezen om de 'onderlinge verbinding' te verwijderen wijzigt de situatie in het kader van het Bouwbesluit. Gelet op de terminologie uit het Bouwbesluit ontstaat er dan een tweede woonfunctie / een tweede brandcompartiment. Voor het wijzigen van de brandcompartimentering is een omgevingsvergunning vereist. Een omgevingsvergunning is mogelijk ook nodig bij andere bouwtechnische aanpassingen. Eigenaren zijn ten alle tijde zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de eventueel benodigde vergunningen. Ongeacht of het om bestaande of nieuwe situaties gaat. Wij gaan hierover nog communiceren met onze inwoners.

Financiën

N.v.t.

Communicatie

Zie 'initiatief, participatie en rol gemeente'.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Op basis van het plan van aanpak is de gemeente aan de slag gegaan met dit traject en zijn de woonsituaties in het buitengebied geïnventariseerd. Hiervoor zijn de verleende vergunningen bekeken van circa 1600 adressen in het buitengebied. De eigenaren zijn op de hoogte gebracht van onze conclusie en er is over de inventarisatie gecommuniceerd via BerkelBericht. Naar aanleiding van de inventarisatie hebben ruim 200 eigenaren contact met de gemeente opgenomen om hun woonsituatie te bespreken. Ook zijn locatiebezoeken uitgevoerd bij locaties waar de (vergunde) woonsituatie nog onduidelijk was. Deze locatiebezoeken zijn in de afrondende fase. Na afronding van de inventarisatie informeren we betreffende eigenaren opnieuw via een persoonlijke brief. We informeren ze hierin ook over mogelijk benodigde vergunningen bij het verwijderen

van een eventueel aanwezige 'onderlinge verbinding'. We verwachten deze brief eind 2019 te versturen.

Planning en evaluatie

De inventarisatie van de woonsituaties is in de afrondende fase. Na afronding van de inventarisatie gaan we de bestaande (vergunde) woonsituaties conform deze "Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016" vastleggen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. De bestaande woonsituaties waarvoor geen vergunning is aangevraagd vragen daarbij mogelijk om maatwerk.

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

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

Raadsvergadering : 12 november 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2019;

b e s l u i t :

1. de “Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016” vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
12 november 2019

de griffier,

de voorzitter,

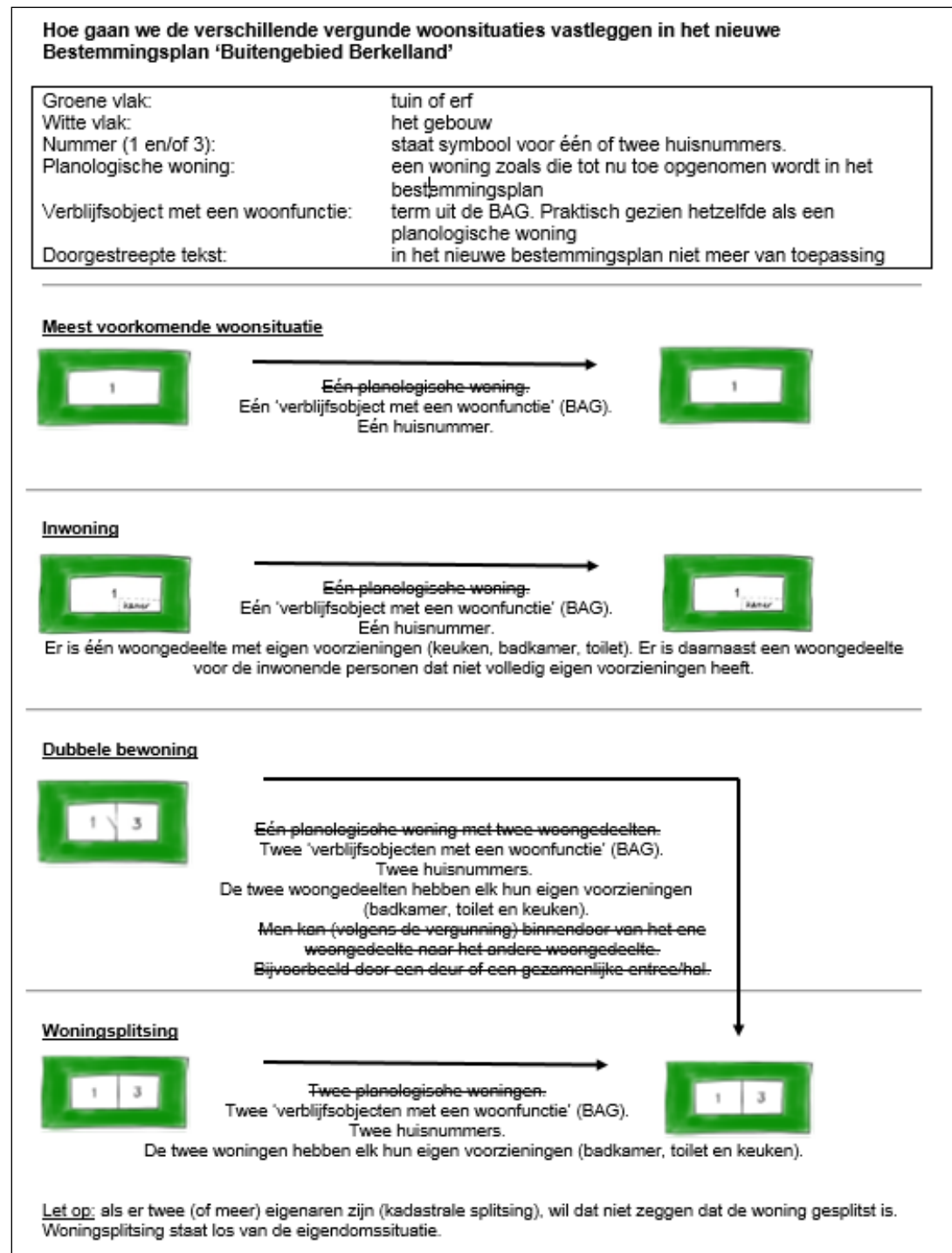
Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan
'Buitengebied Berkelland 2016'

Aanvulling uitgangspuntennotitie:

In de "Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016" beschrijven we hoe we bestaande (vergunde) woonsituaties willen vastleggen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Deze "Aanvulling uitgangspuntennotitie" is als bijlage toegevoegd.

Samengevat ziet het voorstel er als volgt uit:



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 bij 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 (potentele) 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, ook al is er sprake van een vergunde situatie. 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.

AANVULLING UITGANGSPUNTENNOTITIE BESTEMMINGSPLAN 'BUITENGEBIED BERKELLAND 2016'

Datum : 25 september 2019
Project : P152944.007.001

De raad heeft op 12 januari '16 de Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016' vastgesteld. In deze aanvulling wordt nader beschreven hoe de gemeente Berkelland bestaande, vergunde woonsituaties planologisch wenst door te vertalen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied (bp buitengebied) van de gemeente Berkelland.

Inleiding

Gemeente Berkelland heeft een groot buitengebied en op veel erven is sprake van dubbele bewoning. Sinds 2010 leidt dubbele bewoning tot diverse knelpunten. Dit is aanleiding om de woonsituaties in het buitengebied in beeld te brengen en vast te gaan leggen in het nieuwe bp buitengebied. Daarvoor is in de afgelopen periode een inventarisatie uitgevoerd. De conclusie is dat in veel gevallen de feitelijke bewoningssituatie afwijkt van wat op grond van het geldende bestemmingsplan of een verleende omgevingsvergunning is toegestaan. In veel gevallen is bijvoorbeeld de bij 'dubbele bewoning' verplichte tussendeur niet meer aanwezig waardoor de woning feitelijk gesplitst is.

Doelstelling

De gemeente wenst voor haar inwoners duidelijkheid te scheppen over de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de diverse woonsituaties in haar buitengebied. Hiermee krijgt de gemeente tevens de mogelijkheid om haar woningvoorraad (aantal verblijfsobjecten met een woonfunctie) in de toekomst beter te kunnen reguleren/monitoren. Met dit document wordt concreet aangegeven hoe de gemeente de woonsituaties in haar nieuwe bestemmingsplan buitengebied planologisch-juridisch wil vastleggen. Daarnaast wordt aangegeven welke toekomstige mogelijkheden er zijn voor het toevoegen van een extra in pandige woonfunctie.

Huidige kaders

Geldende bestemmingsregeling

In de geldende bestemmingsregelingen van de diverse bestemmingsplannen buitengebied is een *woning* veelal gedefinieerd als 'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden'. De gronden met de bestemming 'woondoeleinden' zijn daarbij

bestemd voor woningen met bijbehorende tuinen en erven. De bij het ontwerp bestemmingsplan bestaande woning(en) zijn toegestaan.

Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'

In de uitgangspuntennotitie is alleen opgenomen hoe we om willen gaan met het toelaten van woningsplitsing. Er wordt niet ingegaan op hoe we de bestaande woonsituaties vastleggen.

Voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'

In het voorontwerp bestemmingsplan is per bestemmingsvlak het bestaand aantal woningen als maximum vastgelegd. Een woning is gedefinieerd als 'een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één of meer personen'. Het aantal toegestane woningen is in dit voorontwerp bestemmingsplan dus niet per bestemmingsvlak benoemd. Daarvoor is het bouwdoossier maatgevend.

De toegestane inhoudsmaat voor een woning, zowel een burger- als bedrijfswoning, bedraagt 1.000 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Tenzij deze nu (legaal) groter is.

De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 150 m². Tenzij deze nu (legaal) groter is.

Structuurvisie woningsplitsing

Momenteel is een structuurvisie woningsplitsing in voorbereiding, waarin wordt vastgelegd onder welke voorwaarden we medewerking verlenen aan nieuwe aanvragen voor woningsplitsing.

Aanvulling uitgangspuntennotitie

Tot nu toe hanteren we in bestemmingsplannen het begrip '(bedrijfs)woning'. Door invoering van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is verwarring ontstaan tussen bestemmingsplanmatige (bedrijfs)woningen en 'verblijfsobjecten met een woonfunctie' (vbo)¹ uit de BAG. Daarom wordt niet meer gesproken over het begrip '(bedrijfs)woning' maar over het begrip 'verblijfsobject (vbo) met een woonfunctie' (in lijn met de begripsbepalingen uit de BAG).

Het aantal vbo's met een woonfunctie per gebouw wordt in het bestemmingsplan vastgelegd, op basis van de vergunde situatie.

Bij elke vbo met een woonfunctie wordt bij recht 150 m² bijgebouw toegestaan (tenzij deze nu (legaal) groter is).

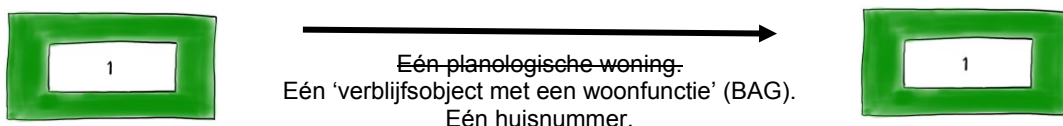
De gezamenlijke inhoud van alle vbo's met een woonfunctie in één gebouw mag max. 1.000 m³ bedragen (tenzij deze nu (legaal) groter is).

¹ Definitie 'verblijfsobject' (vbo) uit de BAG: "kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is."

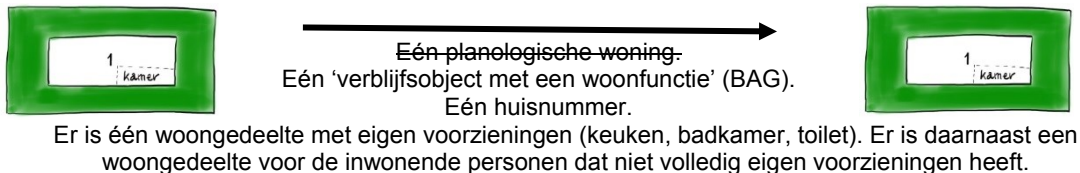
Hoe gaan we de verschillende vergunde woonsituaties vastleggen in het nieuwe Bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland'

Groene vlak:	tuin of erf
Witte vlak:	het gebouw
Nummer (1 en/of 3):	staat symbool voor één of twee huisnummers.
Planologische woning:	een woning zoals die tot nu toe opgenomen wordt in het bestemmingsplan
Verblijfsobject met een woonfunctie:	term uit de BAG. Praktisch gezien hetzelfde als een planologische woning
Doorgestreepte tekst:	in het nieuwe bestemmingsplan niet meer van toepassing

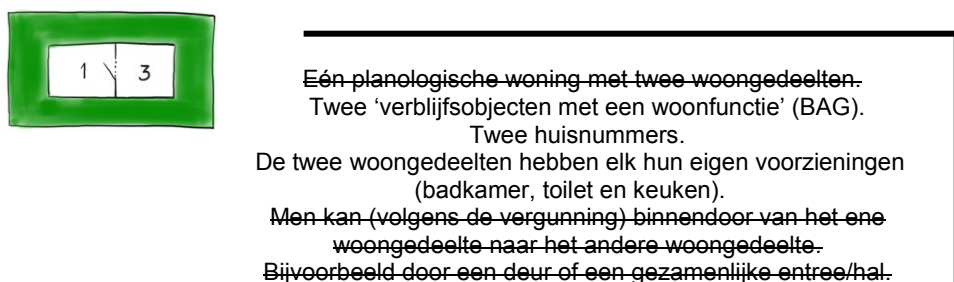
Meest voorkomende woonsituatie



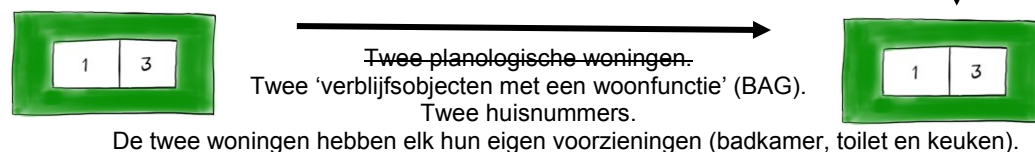
Inwoning



Dubbele bewoning



Woningsplitsing



Let op: als er twee (of meer) eigenaren zijn (kadastrale splitsing), wil dat niet zeggen dat de woning gesplitst is. Woningsplitsing staat los van de eigendomssituatie.

Voor verzoeken om toevoeging van een extra (nieuwe) vbo met een woonfunctie zijn er de volgende mogelijkheden:

1. Extra vrijstaande vbo bij agrarische bedrijven (2e bedrijfswoning):
Toetsing conform de afwijkingsregels uit het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'. Hiervoor dient de bedrijfsmatige noodzaak te worden aangetoond (SAAB-advies).
2. Toevoeging van een extra in pandige vbo met een woonfunctie:
deze worden alleen toegestaan door middel van woningsplitsing. Getoetst wordt aan de voorwaarden zoals worden opgenomen in de Structuurvisie woningsplitsing.

Planologisch-juridische doorvertaling in bp buitengebied

Om duidelijkheid te geven over het toegestane aantal vbo's met een woonfunctie moet er een koppeling zijn tussen de planregels en de verbeelding. Daarbij moet ook duidelijk zijn of de vbo's in één gebouw zitten of over meerdere gebouwen verdeeld zijn.

Persbericht

8 oktober 2019

College wil woningsplitsing in het buitengebied mogelijk maken

Het college heeft keuzes gemaakt hoe om te gaan met dubbele bewoning en woningsplitsing in het buitengebied. Zowel voor bestaande (vergunde) woonsituaties als voor nieuwe aanvragen.

Bestaande woonsituaties

Er is onduidelijkheid bij inwoners in het buitengebied over hun (vergunde) woonsituatie. Daar is nu een notitie over geschreven, waarin wordt aangegeven hoe we de bestaande (vergunde) woonsituaties willen vastleggen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.

Wethouder Maikel van der Neut: "In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied zullen alle 'verblijfsobjecten met een woonfunctie' worden vastgelegd. Dat betekent dat bij dubbele bewoning niet meer één woning, maar twee 'verblijfsobjecten met een woonfunctie' zichtbaar worden in het bestemmingsplan. De onderlinge verbinding (zoals een tussendeur of gezamenlijke entree) is daardoor bij dubbele bewoning niet meer noodzakelijk. Hiermee verwachten we de onduidelijkheid over de (vergunde) woonsituatie op te helderen en eventuele problemen die ontstonden rondom financiering op te lossen. Wel blijven eigenaren zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen, wanneer zij aanpassingen doen aan de woning. Zo wijzigen bijvoorbeeld de brandcompartimenten bij het verwijderen van de onderlinge verbinding."

In de 'aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'', zoals de notitie heet, wordt beschreven op welke wijze we de bestaande (vergunde) woonsituaties vastleggen in het nieuwe bestemmingsplan. De inventarisatie van dubbele bewoning en woningsplitsing is ook onderdeel van dit proces en is bijna afgerond. Inwoners, die aan de inventarisatie hebben deelgenomen, ontvangen voor het eind van het jaar een brief met informatie over hun woonsituatie.

Nieuwe aanvragen

Toekomstige aanvragen voor een extra 'verblijfsobject met een woonfunctie' worden getoetst aan de 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied'. Het college van B&W vraagt de gemeenteraad de ontwerpversie van de structuurvisie vast te stellen en ter inzage te leggen. Hierdoor kan iedereen kennisnemen van de voorwaarden waaronder we medewerking willen verlenen aan nieuwe verzoeken voor woningsplitsing in het buitengebied.

Wethouder Maikel van der Neut: "In het kort komt het erop neer dat we in het buitengebied ruimte willen geven aan woningsplitsing in karakteristieke gebouwen en in 50 gebouwen die niet karakteristiek zijn. Woningenplitsing van de niet karakteristieke gebouwen zien we als een proeftuin. Na één jaar of 30 woningsplitsingen gaan we evalueren wat het effect is op het buitengebied en de (kleine) kernen. We kunnen dan ook bijsturen als blijkt dat dat nodig is."

Een andere voorwaarde voor medewerking aan woningsplitsing is de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen in het buitengebied van Berkelland of een bijdrage aan het gemeentelijke sloopfonds. Met geld uit dit fonds kunnen overtollige gebouwen elders in het buitengebied gesloopt worden.

De 'aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'' en de 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied' worden binnenkort besproken in de commissievergadering. Wanneer de gemeenteraad vervolgens instemt in de raadsvergadering, wordt de ontwerpversie van de structuurvisie ter inzage gelegd. Hierover wordt gecommuniceerd via de Staatscourant, de gemeentepagina BerkelBericht en www.ruimtelijkeplannen.nl. Tot de structuurvisie daadwerkelijk vastgesteld is, zijn nieuwe aanvragen voor woningsplitsing (op basis van deze structuurvisie) nog niet mogelijk. We verwachten dat dit maart/april 2020 zal zijn.

Noot voor de redactie:

Nadere informatie bij: Communicatie gemeente Berkelland, T: 0545-250 593.

TECHNISCHE VRAAG (alleen over een agendapunt)

Indiener: G.H.P. Hulshof

Datum indiening vraag: 29-10-2019

Datum verzending antwoord: 30 oktober 2019

Commissievergadering van 30-10-2019 (agendapunt 9 Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'.)

raadsvergadering van:

Formulering:

Op pagina 3 van de bijlage aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016' wordt beschreven hoe de verschillende vergunde woonsituaties vastgelegd worden in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland'.

Bij de begripsuitleg bovenaan het schema staat het volgende:

Planologische woning: een woning zoals die tot nu toe opgenomen wordt in het bestemmingsplan.

Verblijfsobject met een woonfunctie: term uit de BAG: Praktisch gezien hetzelfde als een planologische woning.

De term planologische woning wordt in het nieuwe bestemmingsplan vervangen door de term verblijfsobject met een woonfunctie. Wat niet duidelijk wordt is wat het verschil is tussen beide termen.

Vraag: In het nieuwe bestemmingsplan wordt de term 'planologische woning' vervangen door de term 'verblijfsobject met een woonfunctie', kan het college aangeven wat het verschil is en welke mogelijke consequenties dit heeft voor de pandeigena(a)r(en)?

Antwoord:

Het begrip 'woning' staat in bestemmingsplannen.

Het begrip 'verblijfsobject met een woonfunctie' komt uit de BAG.

Praktisch gezien is er geen verschil en dat zorgde juist voor de onduidelijkheid.

Volgens het bestemmingsplan hebben inwoners met dubbele bewoning namelijk één woning, terwijl volgens de richtlijnen van de BAG wordt gesproken over twee 'verblijfsobjecten met een woonfunctie'.

Door in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied te kiezen voor één begrip (namelijk 'verblijfsobject met een woonfunctie'), ontstaat er voor inwoners en financiers duidelijkheid.

Voor pandeigenaren die nu 'dubbele bewoning' hebben, betekent dit dat de onderlinge verbinding (bijv. via een tussendeur of gezamenlijke entree) niet langer meer noodzakelijk is. Een eigenaar heeft zelf de keuze om de onderlinge verbinding wel of niet te houden.

Daarnaast wordt bij elke vbo met een woonfunctie 150 m² bijgebouw toegestaan (dit was 150 m² per planologische woning).

Toelichting:

- 1. Technische vragen zijn alleen bedoeld voor vragen over punten die op de agenda staan. Ze zijn niet bedoeld voor een politiek antwoord.*
- 2. Technische vragen zijn vragen voor een beter begrip van een vraagstuk. Vragen over feiten en de uitleg daarvan of over de gevolgen van een besluit.*
- 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.*

Commissie Ruimte

Dossiernummer	2036
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	30 oktober 2019
Agendapunt	10
Omschrijving	Voorstel bespreekstuk / Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	30 oktober 2019

Zaaknummer : 255159

Raadsvergadering : 12 november 2019

Onderwerp : Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland

Collegevergadering : 8 oktober 2019

Portefeuillehouder : M. van der Neut

Steller : A. Vreemann

tel: : 0545-250 222

Te nemen besluit:

1. Vaststellen van de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland.
2. Kennisnemen van de ruimte voor extra woningbouw op basis van de behoefte per kern.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

In september 2019 stemden de 7 gemeenteraden in de Regio Achterhoek in met de Kwalitatieve Toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek. In oktober zal de provincie Gelderland deze vaststellen. De Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland zijn een vertaling van de regionale criteria naar Berkelland. Daarnaast geeft het college inzicht in de ruimte voor extra woningbouw op basis van de behoefte per kern.

Door het vaststellen van de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland, wordt duidelijk waar nieuwe aanvragen voor woningbouw aan moeten voldoen. En komt er weer ruimte voor extra nieuwbouw die voorziet in een aantoonbare behoefte en bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt.

Argumentatie:

1.1. Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland (bijlage 1)

De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland zijn een verdere doorontwikkeling van de regionale kwaliteitscriteria. De Berkellandse verfijning is als volgt:

- *De behoefte is aangetoond*
In Berkelland kiezen we ervoor om per kern te bepalen welke behoefte er is. Elke kern is uniek, ook voor wat betreft de woningmarkt. We zien daarnaast het bevorderen van doorstroming als een manier om ruimte te bieden voor starters en jonge huishoudens om in Berkelland te blijven.
- *Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed*
In de meeste kernen staan meerdere panden leeg of komen leeg. Denk aan winkels, scholen, bedrijfsgebouwen, kantoren en kerken. De prioriteit voor transformatie (herbestemmen of sloop-nieuwbouw) ligt in Berkelland bij:
 - Leegstaande panden in aanloopstraten van winkelgebieden en op zichtlocaties zoals invalswegen.
 - Herbestemmen cultuurhistorisch vastgoed dat we willen behouden en dat alleen behouden kan blijven door er een woonfunctie aan toe te voegen.
 - Zorgvastgoed dat niet meer voldoet aan de eisen van nu.
 - In het buitengebied is het vanuit ruimtelijk perspectief ongewenst om vastgoed toe te voegen. Wel zien we een sloop- en/of transformatieopgave van leegstaande gebouwen en een behoefte aan wonen op het platteland. We kiezen ervoor dit voornamelijk te realiseren via het onder voorwaarden aanbieden van woningsplitsing. Voor het buitengebied sluiten we niet uit dat incidenteel ruimte is voor nieuwe woning(en)

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

om een ruimtelijk knelpunt op te lossen of een unieke kans te benutten. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied is hiervoor een belangrijke randvoorwaarde.

- **Inbreiding gaat voor uitbreiding**
In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking bouwen we in principe niet meer op uitleglocaties, maar indien (verdere) inbreiding niet (meer) mogelijk of ongewenst is kan een uitzondering worden gemaakt. Bijvoorbeeld voor het behoud van voldoende open ruimte in de kern of maatregelen gericht op klimaatadaptatie.
- **Realisatietermijn**
Een 4e criterium is het hanteren van een maximale realisatietermijn aan goedgekeurde plannen. Berkelland hanteert hier een termijn van 3 jaar; na deze termijn wordt voorzienbaarheid gecreëerd; de initiatiefnemer krijgt dan nog 1 jaar tijd om het plan te realiseren. Er kunnen omstandigheden zijn die maken dat er meer tijd nodig is om het plan te kunnen realiseren.
- **Bouwlocaties 'op voorraad', waaronder enkele kavels**
Specifiek voor Berkelland voegen wij een vijfde criterium toe. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte en nieuwe marktontwikkelingen, is het belangrijk om in elke kernen steeds enkele locaties (waaronder kavels) 'op voorraad' te hebben waar snel gestart kan worden.

1.2. Bestaande 'rode' plannen

In de structuurvisies Wonen zit nog een aantal plannen waarvan besloten is om de woonbestemming of de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan naar 'wonen' eraf te halen. Deze plannen worden herbeoordeeld en zo mogelijk in overeenstemming gebracht met deze criteria. Als dit niet lukt, wordt alsnog uitvoering gegeven aan het door de raad vastgestelde Plan van aanpak voor de doorvertaling naar bestemmingsplannen.

1.3. Monitoring

Het is belangrijk de woningmarkt goed te monitoren. Op basis van de woonmonitor Achterhoek maken we een verdiepingsslag naar de kernen. Door periodieke monitoring van het aantal gebouwde woningen per type en segment en deze te vergelijken met ontwikkelingen van het aantal huishoudens, de leegstandscijfers, het woningaanbod en periodieke marktonderzoeken zoals het Achterhoekse- Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek, kunnen we na verloop van tijd zien of er voldoende is gebouwd. Indien nodig kunnen we dan ook bijsturen.

2. Actuele behoefte en ruimte voor nieuwe plannen per kern

In de afgelopen jaren is door monitoring, zowel regionaal als lokaal, inzicht ontstaan in de woonbehoefte in de kernen. In de kleine kernen is het behoefteonderzoek door middel van woonvisies grondig aangepakt. In de grote kernen hebben we nu vooral inzicht op basis van data. Verdieping is noodzakelijk en zal, mede ter voorbereiding voor de Lokale Woonagenda, verder opgepakt worden. Zo zullen we opnieuw gesprekken voeren met marktkenner (corporaties, makelaars en andere stakeholders) en zal vanaf 2020 geleidelijk in de grote kernen gestart worden met woonbehoefteonderzoeken onder inwoners. Dit geeft een nog beter beeld van de mismatch in de grote kernen.

Wij willen vaart maken met nieuwe woningbouwplannen om in te spelen op de actuele vraag. Onderzocht is welke extra behoefte aan woningen er, aanvullend aan de groene plannen, nog zijn in de kernen. Op basis hiervan hebben we een richting vastgesteld voor extra woningbouw in de kernen. Dit geeft houvast bij het herijken van de bestaande 'rode' plannen en bij het toetsen van nieuwe initiatieven.

Kanttekeningen en risico's

Dynamische woningmarkt

Aandachtspunt is dat de woningmarkt zeer dynamisch is. Wekelijks bereiken ons nieuwe wensen en ideeën. In de kleine kernen zien we dat de 'naam en rugnummers' voor een nieuwe woning wekelijks wisselen. In de grote kernen zien we de dynamiek terug in marktcijfers en signalen van inwoners, makelaars, corporaties en zorginstellingen. De vastgestelde ruimte is daarom richtinggevend en zal jaarlijks worden herzien op basis van data, ervaringen van de marktkeners (corporaties, makelaars) en de ervaringen uit lopende projecten.

Huishoudensontwikkeling

De netto plancapaciteit (346) in 'groene' plannen is hoger dan de verwachte huishoudensgroei tot 2025 (circa 130 volgens Primos 2019). Door ruimte te geven aan extra woningbouw op basis van de actuele kwalitatieve (en/of kwantitatieve) behoefte in de kernen, zullen we nog meer woningen gaan bouwen dan de verwachte huishoudensgroei. Prognoses zijn uiteraard met onzekerheden omgeven, denk aan de mogelijke toename van het aantal arbeidsmigranten. We blijven de huishoudensontwikkeling monitoren om op tijd in te kunnen spelen op de verwachte behoefte.

Bijdragen aan transformatie

Het bouwen van extra woningen betekent dat in de toekomst de sloopopgave in de bestaande woningvoorraad toeneemt. We onderzoeken daarom momenteel de mogelijkheid voor het oprichten van een transformatiefonds. We verwachten in het voorjaar 2020 een voorstel voor een transformatiefonds aan u te kunnen aanbieden.

Uitvoerbaarheid plannen

Of goede plannen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, hangt ook af van financiële haalbaarheid, wet- en regelgeving (milieu, planologie etc.), inspraak vanuit belanghebbenden en van de inspanningen van de initiatiefnemer zelf. Voorrang gaat uit naar transformatie van leegstaand en leegkomend vastgoed. Dit is mogelijk belemmerend voor de voortgang. We zetten planregisseurs in vanuit de gemeente om de initiatiefnemer te ondersteunen bij het proces. Daarnaast zoeken we naar financiële ondersteuning van hogere overheden.

Financiën

Er zijn geen directe financiële consequenties.

Communicatie

Publicatie van de *Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland* op Overheid.nl vindt plaats na vaststelling van dit voorstel door de gemeenteraad.

Communicatie naar inwoners en ondernemers vindt plaats via Berkelbericht, op de website.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De gemeente heeft deze criteria geschreven. Daarvoor zijn de signalen uit de markt meegenomen in het bepalen van de globale behoefte en de vertaling naar ruimte voor nieuwe plannen.

Planning en evaluatie

Na vaststelling van deze criteria kunnen nieuwe aanvragen worden beoordeeld en zullen de rode plannen worden herijkt.

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

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

Raadsvergadering : 12 november 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2019;

b e s l u i t :

1. de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland vast te stellen;
2. kennis te nemen van de ruimte voor extra woningbouw op basis van de behoefte per kern.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
12 november 2019

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland

Zie bijgevoegde documenten:

Bijlage 1: Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland

Bijlage 2: Ruimte voor extra woningbouw

Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland



Inhoud

Inleiding	3
1 Beoogde effecten woningbouwplannen	4
1.1. Verminderen van mismatch tussen vraag en aanbod	4
1.2. Versterking van de ruimtelijke kwaliteit	4
1.3. Kwalitatief goede woningvoorraad nu en in de toekomst	4
1.4. Vitale en sociale samenleving	4
1.5. Flexibiliteit en snelheid	5
2 Kwaliteitscriteria Berkelland	5
2.1 Aantonen behoefte	5
2.2 Transformatie vastgoed	7
2.3 Inbreiding gaat voor uitbreiding	7
2.4 Realisatietermijn en voorzienbaarheid	7
2.5 Bouwlocaties 'op voorraad', waaronder enkele kavels	8
3 Uitvoering	8
3.1 Integrale afweging rangvolgorde plannen	8
3.2 Besluitvorming	8
3.3 Herijking bestaande oranje en rode plannen	9
4 Herijking en monitoring	9
4.1 Monitoring en bijstelling opgave	9
4.2 Herijking kwaliteitscriteria	9
4.3 Registratie van goedgekeurde plannen	9

Inleiding

In september 2019 stemden de 7 gemeenteraden in de Regio Achterhoek in met de *Kwalitatieve Toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek*. In oktober zal de provincie Gelderland deze vaststellen. De criteria worden onderdeel van de Regionale woonagenda. De provincie toetst nieuwe wooninitiatieven aan dit document. Er ontstaat daarmee weer ruimte voor extra woningen, bovenop het aantal dat in de afspraken in de regio was vastgelegd.

Het gaat om 3 kwaliteitscriteria:

- De behoefte is aangetoond
- Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop)
- Inbreiding gaat voor uitbreiding

Naast deze regionale criteria kunnen de gemeenten eigen criteria toevoegen.

Een 4e (niet kwalitatief) criterium betreft de realisatietermijn van goedgekeurde plannen. Dit stelt ons in staat om actief te sturen door sneller te reageren op veranderende marktomstandigheden.

Dit document beschrijft de vertaling van de regionale criteria naar de manier waarop we er in Berkelland mee omgaan.

1 Beoogde effecten woningbouwplannen

1.1. Verminderen van mismatch tussen vraag en aanbod

Het belangrijkste doel van nieuwbouw is het verminderen van de mismatch tussen vraag naar en aanbod van woningen in Berkelland. Het gaat zowel om de kwantiteit (aantal woningen) als om de kwaliteit. Kwaliteitsaspecten zijn woningtype, prijsklasse en eigendomsverhouding, technische kwaliteit, duurzaamheid, levensloopgeschiktheid, uitstraling en woonmilieu.

We richten ons daarbij op alle doelgroepen die in Berkelland willen wonen:

- Leeftijdsgroepen: jongeren, gezinnen, ouderen;
- Eigen inwoners en vestigers;
- Mensen met een krappe beurs en mensen die meer te besteden hebben;
- Mensen met een reguliere woonwens én mensen die zoeken naar een woonzorgwoning of een innovatieve woonvorm.

1.2. Versterking van de ruimtelijke kwaliteit

We streven naar vitale, mooie kernen en een groen en aantrekkelijk buitengebied en zetten in op het verminderen van leegstaand vastgoed. Nieuwe woningbouwplannen dragen zo mogelijk bij aan het versterken van de ruimtelijke omgevingskwaliteit en het oplossen van bestaande knelpunten in de gebouwde omgeving. Het gedachtengoed van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is de basis van de regionale criteria, ook voor kleine plannen.

Transformatie van (leegstaand) vastgoed in de kernen heeft voorrang boven bouwen op een lege plek waar niet eerder bebouwing stond. Als dit niet wenselijk is, gaat inbreiding in de kern voor uitbreiding aan de rand van de kern of transformatie in het buitengebied.

1.3. Kwalitatief goede woningvoorraad nu en in de toekomst

In Berkelland staan ongeveer 19.500 woningen. De verwachte huishoudensgroei is beperkt en zal omstreeks 2025 omslaan in een huishoudensdaling. Toch is het nodig om nieuwe woningen toe te voegen, om te voorkomen dat de woningvoorraad als geheel verouderd en gedateerd raakt. Het toevoegen van moderne, duurzame en levensloopgeschikte woningen en wellicht ook nieuwe woonvormen zorgt dat het wonen in Berkelland aantrekkelijk blijft. Tegelijkertijd zien we dat er uiteindelijk een woningoverschot zal komen en dat de aandacht vooral uit moet gaan naar verbetering of sloop van gedateerde woningen.

1.4. Vitale en sociale samenleving

Ontgroening (minder kinderen) en vergrijzing en maatschappelijke veranderingen zorgen voor druk op de vitaliteit van de samenleving. Verenigingen hebben het steeds moeilijker om het hoofd boven water te houden en voldoende vrijwilligers te vinden. Het aantal scholen neemt af. Ouderen blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen, terwijl de behoefte aan zorg toeneemt. Met gerichte woningbouw kunnen we de sociale verbondenheid enigszins stimuleren. Denk bijvoorbeeld aan collectief particulier opdrachtgeverschap, woonvormen met mogelijkheden voor ontmoeting of onderlinge zorg, woningsplitsing in het buitengebied en wooninitiatieven gericht op behoud en aantrekken van jongeren.

1.5. Flexibiliteit en snelheid

De ontwikkelingen in de samenleving gaan razendsnel. De afgelopen 10 jaar zagen we de woningmarkt in korte tijd tweemaal omslaan als reactie op economische omstandigheden. Het is nodig om hier wendbaar op te kunnen reageren. We willen snel op nieuwe kansen en wensen in kunnen spelen, maar ook snel kunnen bijsturen als dat nodig is.

Vastgoed staat er vaak voor lange tijd en is meestal niet eenvoudig aan te passen. Flexibele woonoplossingen zijn daarom kansrijk. Denk aan tijdelijke woningen (maximaal 10 jaar) in bestaand vastgoed, verplaatsbare of demontabele woningen of aan eenvoudig te veranderen woningen, passend bij de levensfase.

2 Kwaliteitscriteria Berkelland

De kwaliteitscriteria in Berkelland zijn een nadere uitwerking van de regionale kwaliteitscriteria. Onderstaand schema geeft een samenvatting met verwijzing naar de paragrafen hierna.

 	
Behoefte	
A. Behoefte aangetoond	2.1 Wijze waarop in Berkelland de behoefte aangetoond kan worden
B. Voorrang starters en ouderen	Per kern bepalen we hoe deze doelgroepen het beste bediend kunnen worden. Ook het bevorderen van doorstroming is een manier om starters/jonge huishoudens te bedienen.
Ruimtelijke criteria	
Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop)	2.2 Prioriteit: winkelcentra, invalswegen, cultuurhistorisch vastgoed.
Inbreiding gaat voor uitbreiding	2.3 Gedachtengoed van Ladder voor duurzame verstedelijking.
Overig	
Realisatietermijn 3 jaar	2.4 Realisatietermijn binnen 3 jaar na onherroepelijke bestemming.
	2.5 In elke kern liggen enkele bouwmogelijkheden op voorraad om snel te kunnen inspelen op nieuwe vraag.

2.1 Aantonen behoefte

Regionaal is afgesproken dat elke gemeente beschrijft welke informatiebronnen zij gebruikt om de mismatch te beschrijven en de behoefte aan te tonen. Hierbij gaat het zowel om de korte termijnvraag als het lange termijnperspectief.

De gemeente Berkelland stelt per kern een marktverkenning op die inzicht geeft in de mismatch tussen vraag en aanbod. De marktverkenning komt tot stand via data, gesprekken met marktkenner (makelaars, corporaties, zorgpartijen, ontwikkelaars etc.) en met groepen woningzoekers. Hieruit komt een beeld van de woningbouwopgave in de kern. Op planniveau kan deze worden aangescherpt samen met de doelgroep. De woningbouwopgave wordt jaarlijks gemonitord en herijkt (zie hoofdstuk 4). In Berkelland geldt: hoe kleiner de doelgroep, hoe belangrijker de participatie van inwoners is bij het bepalen van de behoefte. In kleine kernen komt het er nog meer op aan dat de juiste woningen worden gebouwd dan in grote kernen. Hetzelfde geldt voor zeer specifieke woonvormen, gericht op een kleine groep mensen. Ook daar is het van belang dat de behoefte concreet wordt gemaakt, ook naar de toekomst toe.

	Bron	Grote kern	Kleine kern + buitengebied	Wonen en zorg
Data	Achterhoeks woonwensen en leefbaarheidsonderzoek (AWLO)	X		
	Lokale woonmonitor (eigen data, informatie marktkenners, data kadaster, CBS etc.)	X	X	
	Zorgvastgoed: CIZ en toetsingskader woonzorginitiatieven			X
Participatie doelgroep	Naam en 'rugnummer'		X	
	Toets bouwplan bij doelgroep	(X)		
	Zorgvastgoed: toetsingskader woonzorginitiatieven			X
	Bijzondere woonvormen	Maatwerk	Maatwerk	Maatwerk

Grote kernen: Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo

In de grote kernen is de mismatch te duiden op basis van bestaande data en gesprekken met marktpartijen. Dit brengen we bij elkaar in een jaarlijkse woonmonitor, waarin per kern de mismatch is benoemd (kwalitatief en richting voor het aantal). We maken hierbij gebruik van diverse bronnen. Specifiek willen we ook aandacht schenken aan de instroom van vestigers en hun woonbehoefte. Dit ontbreekt in het AWLO. We vragen de ontwikkelaar om aan te tonen dat het plan aansluit bij de behoefte van de doelgroep (type, prijs, locatie etc.). Met de corporaties maken we prestatieafspraken over het delen van marktkennis en over de woningbouwprogrammering.

Kleine kernen (Beltrum, Geesteren, Gelselaar, Haarlo, Noordijk, Rekken, Rietmolen)

In kleine kernen is het aantal vragers beter te tellen, en de bouwmogelijkheden zijn beperkt. Van belang is daarom dat elke woning direct raak is. Daarom komen bouwplannen zo participatief mogelijk tot stand met de dorpsbelangenorganisatie en zoveel mogelijk met de woningvragers ('naam en rugnummer'). Het is lokaal maatwerk. De data uit de lokale woonmonitor helpt om het lange termijnperspectief voor de kleine kern in beeld te houden.

Buitengebied

Bijna één vijfde van de woningen in Berkelland staat in het buitengebied. Ook hier zien we een behoefte. Vaak is het een individuele woonwens of gaat het om specifieke nieuwe woonvormen die alleen in het buitengebied haalbaar zijn (denk aan zorgvastgoed).

Wonen en zorg

De opgave voor wonen met zorg is vastgelegd in het *Ontwikkelperspectief Wonen en Zorg per kern Berkelland*. Deze is opgesteld door de Regietafel en wordt periodiek geactualiseerd. Daarvoor gebruiken we cijfers van het CIZ (aantal indicaties en plaatsen), informatie van de zorgpartijen over de behoefte en gemeentelijke informatie over Beschermd Wonen, Jeugdzorg en WMO. Voor de beoordeling van woonzorginitiatieven heeft de raad het *Kader woonzorg initiatieven 2018* vastgesteld.

Bijzondere woonvormen

Denk hierbij aan collectieve woonvormen, tiny houses, nieuwe woonzorgvormen, woonwagens of de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit is maatwerk, waarbij de initiatiefnemers zelf de behoefte onderbouwen. Voor tijdelijke woonvormen geldt het Toetsingskader Tijdelijke woningen. Bij tijdelijkheid gaat het om een maximale duur van 10 jaar. Toetsing aan de langetermijnbehoefte is dan minder relevant.

2.2 Transformatie vastgoed

Woningbouwinitiatieven die zich richten op locaties waar nu nog leegstaand vastgoed staat, komen in principe eerder in aanmerking voor woningbouw dan nog onbebouwde locaties binnen de bebouwde kom. Bij transformatie kan het zowel gaan om herbestemmen als om sloop van de bebouwing, gevolgd door nieuwbouw.

Uitwerking naar Berkelland:

In de meeste kernen staan meerdere panden leeg of komen leeg. Denk aan winkels, scholen, bedrijfsgebouwen, kantoren en kerken. In Berkelland ligt de prioriteit bij:

- Leegstaande panden in aanloopstraten van winkelgebieden en leegstaande panden op zichtlocaties, zoals de invalswegen.
- Herbestemmen cultuurhistorisch vastgoed dat Berkelland wil behouden en dat alleen behouden kan blijven door er een woonfunctie aan toe te voegen.
- Zorgvastgoed dat niet meer voldoet aan de eisen van nu.

Buitengebied

In het buitengebied is het vanuit ruimtelijk perspectief ongewenst om vastgoed toe te voegen. Wel zien we een sloop- en/of transformatieopgave van leegstaande (agrarische of bedrijfsmatige) gebouwen en een behoefte aan wonen op het platteland. Berkelland kiest er voor dit voornamelijk te realiseren via het onder voorwaarden aanbieden van woningsplitsing. Voor agrarische bedrijven is een vrijstaande tweede bedrijfswoning mogelijk als de omvang groot genoeg is. Dit wordt door een deskundige beoordeeld (SAAB-toets).

We sluiten niet uit dat incidenteel ruimte is voor nieuwe woning(en) in het buitengebied om een ruimtelijk knelpunt op te lossen of een unieke kans te benutten. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied is hiervoor een belangrijke randvoorwaarde ("Voor wat hoort wat").

2.3 Inbreiding gaat voor uitbreiding

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking bouwen we in principe niet meer op uitleglocaties, maar indien (verdere) inbreiding niet (meer) mogelijk of ongewenst is kan een uitzondering worden gemaakt. Bijvoorbeeld voor het behoud van voldoende open ruimte in de kern of maatregelen gericht op klimaatadaptatie in de wijken.

2.4 Realisatietermijn en voorzienbaarheid

De praktijk wijst uit dat niet alle goedgekeurde plannen ook direct tot ontwikkeling komen. Deze zitten nieuwe plannen in de weg. Bestaande plancapaciteit weegt immers mee bij de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het college hanteert een realisatietermijn van 3 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Het college toetst 6 maanden voor het verstrijken van de realisatietermijn of het plan in aanbouw is of is opgeleverd. Als dit niet zo is, deelt het college de initiatiefnemer schriftelijk mee dat de geldende bouwtitel wordt ingetrokken en het bestemmingsplan daarvoor wordt aangepast. De initiatiefnemer krijgt nog één jaar de tijd om het plan te realiseren.

Er kunnen omstandigheden zijn die maken dat er meer tijd nodig is om het plan te kunnen realiseren. In de volgende gevallen is het mogelijk na de bovengenoemde drie jaar opnieuw een termijn van drie jaar tot realisatie vast te stellen:

- Herbestemming van leegstaand vastgoed. Bijvoorbeeld als het gaat om het creëren van woonruimte in cultuurhistorisch erfgoed.
- Woningbouwontwikkelingen op locaties met een relatief grote kans op weerstand en vertraging.
- Woningbouwplannen die de afronding vormen van een langer lopend (ruimtelijk) project.

- Woningbouwinitiatief waarbij tegelijkertijd een ruimtelijk- en/of milieuknelpunt wordt opgelost.
- Plannen waarbij al een substantieel deel is gerealiseerd ofwel plannen die in een afrondende fase verkeren en waarbij het vanuit het oogpunt van stedenbouwkundige kwaliteit gewenst is om de beoogde woonbestemmingen te handhaven.
- De bouwlocaties 'op voorraad' (zie 2.5).

2.5 Bouwlocaties 'op voorraad', waaronder enkele kavels

Via de structuurvisies Wonen voor de vier grote kernen is door Berkelland in de afgelopen jaren ingezet op het terugdringen van plannen die niet in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voorzagen. In de meeste kernen van Berkelland liggen mede hierdoor nauwelijks nog locaties waar snel gestart kan worden.

De uitdrukkelijke wens van de raad is om in elke kern steeds enkele locaties 'op voorraad' te hebben waar snel gestart kan worden om in te spelen op nieuwe marktontwikkelingen. Berkelland wil in 2020 in elke kern waar behoefte is snel kunnen starten.

Het aanbieden van kavels lijkt strijdig met de overmaat aan vrijstaande woningen. Het gaat echter om een andere kwaliteit. De vraag naar zelfbouw mogelijkheden kavels is van oudsher groot in plattelandsregio's. Dit is aantrekkelijk voor zowel de inwoners als vestigers. Bovendien kan de stap naar een (vrijstaande) nieuwbouwwoning ook positief bijdragen aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Inwoners die door nieuwbouw een volgende stap in hun wooncarrière zetten, laten immers een bestaande woning achter die het bestaande aanbod voor andere doelgroepen vergroot.

3 Uitvoering

3.1 Integrale afweging rangvolgorde plannen

Het college is bevoegd om afwegingen te maken welk plan voorrang krijgt als er meer plannen/locaties zijn dan behoefte. Zij beoordeelt dit aan de hand van de doelstellingen uit hoofdstuk 1 en de criteria uit hoofdstuk 2. Dat vergt niet alleen locatie specifieke afwegingen, maar ook een integrale beoordeling van de ruimtelijke opgaven voor de betreffende kern als geheel. Op voorhand is voor de rangvolgorde van individuele plannen geen limitatieve of exacte normering aan te geven. De inzet is gericht op het creëren van volkshuisvestelijke en ruimtelijke meerwaarde voor de betreffende kern. Daarnaast zorgt de gemeente dat er steeds enkele kavels op voorraad blijven voor zelfbouw.

3.2 Besluitvorming

De beoordeling van het schetsplan vindt plaats door een ambtelijke werkgroep. Een planbegeleider bespreekt het plan met de initiatiefnemer(s). Als het plan onvoldoende aansluit bij de kwaliteitscriteria wordt gekeken of aanpassing nodig is. Het schetsplan wordt aan het college voorgelegd voor een voorlopig standpunt.

De aanvrager doet vervolgens een aanvraag:

- Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning is het college bevoegd;
- Bij een bestemmingsplanherziening is de raad bevoegd.

Of het plan ook daadwerkelijk doorgang vindt hangt uiteraard ook af van andere aspecten (milieu, ecologie, planologie etc.), en van eventuele bezwaren van omwonenden.

3.3 Herijking bestaande oranje en rode plannen

In de structuurvisies Wonen zitten nog een aantal plannen waar besloten is om de woonbestemming of de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan naar 'wonen' eraf te halen. Deze plannen worden herbeoordeeld en zo mogelijk in overeenstemming gebracht met deze criteria. Anders wordt alsnog uitvoering gegeven aan het door de raad vastgestelde Plan van aanpak voor de doorvertaling naar bestemmingsplannen (gemeenteraad november 2018).

4 Herijking en monitoring

4.1 Monitoring en bijstelling opgave

Het is belangrijk de woningmarkt goed te monitoren. Op basis van de woonmonitor Achterhoek maken we een verdiepingsslag naar de kernen. Indicatoren zijn:

- Woningtransacties;
- Vraagontwikkeling in de sociale huursector;
- Ontwikkeling netto leegstandspercentage;
- Gerealiseerde verhuisbewegingen;
- Andere relevante marktindicatoren.

De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte per kern veranderen echter doorlopend. Dit tonen de woningmarktontwikkelingen van de afgelopen jaren eens te meer aan. Voorstel is om de geformuleerde woningbouwopgave per kern jaarlijks te evalueren na het uitkomen van de jaarlijkse regionale en lokale woonmonitor.

4.2 Herijking kwaliteitscriteria

Regionaal: Deze Berkellandse criteria zijn een uitwerking van de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek. Deze worden in oktober 2019 vastgesteld door de provincie en daarmee onderdeel van de Regionale woon- en vastgoedagenda voor de Achterhoek. Het uitgangspunt is dat deze voor langere tijd vaststaan. Als de regionale criteria worden herzien, worden ook de Berkellandse criteria herzien.

Lokaal: De gemeentelijke Lokale Woonagenda is het belangrijkste beleidsdocument waarin de kwalitatieve ambities over het wonen in Berkelland zijn vastgelegd. De kwalitatieve criteria zullen normaal gesproken daarom in ieder geval na het actualiseren van de woonagenda, worden herijkt. De nieuwe Lokale woonagenda verschijnt waarschijnlijk in het eerste kwartaal van 2020. Gezien de korte periode tussen het gereedkomen van het huidige afwegingskader en de nieuwe woonagenda, zal er de eerste keer geen herijking nodig zijn.

4.3 Registratie van goedgekeurde plannen

Met name voor het actueel houden van de nog onvervulde vraag, is het van belang dat goed wordt geregistreerd in welke woningmarktsegmenten de goedgekeurde plannen woningen hebben toegevoegd. Deze nieuwbouw moet in mindering worden gebracht op de opgave. Op die manier wordt het mogelijk om goed bij te houden welk deel van de woningvraag nog niet ingevuld. De registratie van nieuwe woningbouwplannen en gerealiseerde bouwplannen wordt opgenomen op de provinciale planningslijst.

Ruimte voor extra woningbouw

Op basis van de actuele behoefte per kern 2019

Bijlage bij de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland



1 Totstandkoming woningbehoefte per kern

In de afgelopen jaren is door monitoring, zowel regionaal als lokaal, inzicht ontstaan in de woonbehoefte in de kernen. In de kleine kernen is het behoefteonderzoek door middel van woonvisies grondig aangepakt. In de grote kernen hebben we nu vooral inzicht op basis van data. Verdieping is noodzakelijk en zal, mede ter voorbereiding voor de Lokale Woonagenda, verder opgepakt worden. Zo zullen we opnieuw gesprekken voeren met marktkenner (corporaties, makelaars en ander stakeholders) en zal vanaf 2020 geleidelijk in de grote kernen gestart worden met woonbehoefteonderzoeken onder inwoners. Dit scherpt het beeld van de mismatch in de grote kernen aan.

Voor de marktverkenning tot nu toe is gebruikt gemaakt van:

- Regionale woningmarktmonitor 2019 en de bestanden die de gemeente Berkelland hiervoor heeft aangeleverd (woningbestand, leegstand, samenstelling en omvang bevolking, zorgvastgoed);
- uitkomsten uit het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheids Onderzoek.
- woningmarkt cijfers.nl (feitelijke transacties koopmarkt);
- actuele informatie op Funda;
- gegevens van het Kadaster over verhuizingen in de koopsector;
- informatie van ProWonen over de sociale huurwoningmarkt;
- Stec-rapporten over de behoeftetoetsen voor Ruurlo;
- uitkomsten van woononderzoeken in de kleine kernen;
- gesprekken met inwoners, makelaars en belangenorganisaties.

Het college wil vaart maken met nieuwe woningbouwplannen om in te spelen op de actuele vraag. Onderzocht is welke mismatch er momenteel nog is tussen vraag en aanbod in de kernen en of de huidige 'groene' plancapaciteit daar op korte termijn in kan voorzien. Op basis hiervan heeft het college een richting vastgesteld voor extra woningbouw in de kernen. Dit geeft houvast bij het herijken van de bestaande 'rode' plannen, bij het eventueel bijstellen van 'groene' plannen en bij het toetsen van nieuwe initiatieven. Zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve aspecten vergen een zorgvuldige afweging van de verschillende plannen per kern. Deze notitie biedt een handvat voor de beoordeling van de behoefte vanuit volkshuisvestelijk oogpunt. Per plan spelen daarnaast ruimtelijke effecten voor de omgeving een rol. Dat vergt een specifieke afweging per locatie en valt buiten de reikwijdte van deze notitie.

Voorrang voor transformatie locaties met leegstaand vastgoed

Conform de Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Berkelland gaat bouwen op locaties met leegstaand vastgoed voor op bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom.

Daarnaast gaat inbreiding voor uitbreiding.

2 Huidige plancapaciteit

Onderstaande tabel bevat een overzicht van woningbouwplannen die per 1 januari 2019 bekend waren. Dit kunnen locaties zijn waarvoor het bestemmingsplan al mogelijkheden biedt voor nieuwbouw van woningen (de zogenaamde harde plancapaciteit), maar ook locaties waarvoor nog een planologische procedure gevolgd moet worden (zachte plannen). Naast het onderscheid van de status in planologisch opzicht, is er soms ook sprake van locaties waar met eigenaren een overeenkomst is gesloten die voorziet in het realiseren van woningen. Daarnaast is er met ProWonen afgesproken dat ze een terugbouwrecht hebben voor gesloopte woningen, eventueel op andere locaties.

Toelichting op de tabel:

- Er waren 63 woningen in aanbouw en 395 woningen staan op 'groen' volgens het stoplichtmodel, hiervan is de bouw nog niet gestart. In totaal dus 458 nieuw te bouwen woningen.
- Er is sloop gepland voor 112 woningen, overwegend van ProWonen en een aantal woningen in het buitengebied die vervangen worden.
- De netto plancapaciteit is daarmee 346 woningen (63-112+395).
- Het aantal 'rode' plannen bedraagt 320. Dit zijn plannen die bij de toets aan het stoplichtmodel onvoldoende voorzagen in de behoefte en/of op grond van ruimtelijke aspecten minder prioriteit kregen.
- Voor de 'rode' plannen in de kernen Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo is via het instrument van de Structuurvisies Wonen ingezet op het terugdringen van plancapaciteit. In het *Plan van aanpak voor de doorvertaling naar bestemmingsplannen* (raad november 2018) is per locatie benoemd welke vervolgstappen gezet worden. Tot het moment dat voor deze locaties een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, bestaat voor eigenaren de mogelijkheid om bestaande planologische ruimte te benutten. Het is daarom niet uitgesloten dat een deel van de 'rode' plannen (toch) gerealiseerd gaat worden.
- In lijn met de vaststelling van de regionale en lokale kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouwplannen zullen de nog aanwezige 'rode' plannen de komende periode opnieuw beoordeeld worden.

Woonplaats	In aanbouw per 31-12-2018	Geplande sloop woningen 2019-2025	Groene plannen start bouw 2019-2025	Rode plannen
BORCULO	3	-2	12	70
EIBERGEN	22	-13	81	30
NEEDE	3	-12	90	14
RUURLO	15	-65	116	195
BELTRUM			37	
GEESTEREN	1		1	
GELSELAAR			14	3
HAARLO			1	5
NOORDIJK			4	
REKKEN			1	1
RIETMOLEN	2	-1	3	2
BUITENGEBIED	17	-19	35	
TOTAAL	63	-112	395	320

Tabel 1: Plancapaciteit Berkelland per 1-1-2019. De grootste 'groene' plannen zijn:

- Eibergen: Op de Bleek; herstructureringslocaties van ProWonen
- Neede: Ruimte voor herontwikkeling Oudestraat en Nieuwstraat; huurwoningen Haaksbergseweg (in aanbouw)
- Ruurlo: Plan Leusinkbrink; herontwikkeling van het terrein De Bundeling door ProWonen
- Terugbouwrecht ProWonen na sloop (overeengekomen in prestatieafspraken, momenteel 50 woningen)

3 Mismatch tussen vraag en aanbod

Kwaliteit

Verschillende doelgroepen kunnen in de huidige woningmarkt van Berkelland niet de woning vinden die ze zoeken. De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan qua woningtype, prijsklasse en eigendomsverhouding, technische kwaliteit, duurzaamheid, levensloopgeschiktheid, uitstraling en woonmilieu. De opbouw van de woningvoorraad en de woonwensen verschillen per kern. Daarom is gekozen om de actuele aanvullende woningbehoefte per kern vast te stellen. Dit is uiteraard een momentopname. Woonwensenonderzoek geeft richting, maar de woningmarkt is dynamisch. Berkelland wil ruimte hebben om mee te bewegen met de vraagontwikkeling.

Kwantiteit

De netto plancapaciteit (346) in 'groene' plannen is hoger dan de verwachte huishoudensgroei tot 2025 (circa 130 volgens Primos 2019). Door ruimte te geven aan extra woningbouw op basis van de actuele kwalitatieve (en/of kwantitatieve) behoefte in de kernen, zullen we nog meer woningen gaan bouwen dan de verwachte huishoudensgroei. Dit betekent dat in de toekomst de sloopopgave in de bestaande woningvoorraad toeneemt. Niet bouwen voor de actuele vraag is echter ook geen optie als het bestaande aanbod niet voorziet in de behoefte. Daarom onderzoeken we momenteel de mogelijkheid voor het oprichten van een transformatiefonds, gericht op het financieel bijdragen aan sloop/transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Huishoudprognoses zijn uiteraard met onzekerheden omgeven, denk aan de mogelijke toename van het aantal arbeidsmigranten. We blijven de huishoudensontwikkeling monitoren om op tijd in te kunnen spelen op de verwachte behoefte.

Bijzondere woonvormen

Naast de opgave per kern zijn er ook bijzondere woonwensen die niet specifiek aan een kern gekoppeld kunnen worden. Denk aan tiny houses of innovatieve woonvormen. Deze zijn in deze notitie niet benoemd. Het zoeken van een locatie is dan maatwerk.

4 Richting per kern voor extra woningbouw (koop en huur, excl. zorgvastgoed)

4.1 Borculo

In Borculo is er zowel kwantitatief als kwalitatief een mismatch tussen vraag en aanbod.

Van de vier grote kernen in Berkelland is de schaarste aan woningen het grootst in Borculo. Er is weinig aanbod aan koopwoningen, de wachttijden voor een huurwoning lopen op en is er nauwelijks 'groene', snel beschikbare plancapaciteit.

Kwalitatief is er in de koopsector teveel aanbod van vrijstaande koopwoningen en woningen in de prijsklasse boven € 300.000. Er is te weinig aanbod in rijwoningen, 2¹ kapwoningen en kavels voor zelfbouw. De huursector is relatief groot, met veel eengezinswoningen en appartementen, maar met weinig eengezins-nultrede woningen voor ouderen. De doorstroming stagneert, met als gevolg dat jongeren moeite ervaren met het vinden van een huurwoning.

We koersen op bouwen voor diverse doelgroepen, met als indirect effect dat er ook doorstroming gaat plaatsvinden. We zoeken, naast de bestaande 'groene' plancapaciteit naar locaties voor:

- Circa 40 tot 50 woningen
- Richting voor de koopsector:
 - o 10-15 woningen voor jongeren (rijwoningen, 2¹ kapwoningen),
 - o 10-15 levensloopgeschikt (voorkeur eengezins-nultredewoningen; de vraag naar koopappartementen vraagt verder onderzoek bij de doelgroep),
 - o Circa 10 kavels voor zelfbouw.
- Richting voor de huursector:
 - o 10-15 sociale huurwoningen voor ouderen (eengezins-nultredewoningen), gericht op doorstroming,
 - o Eventueel enkele betaalbare huurwoningen voor jongeren (bij voorkeur prijspeil tot € 607,-, de 1^e aftopgrens uit de huurtoeslagregeling).

4.2 Eibergen

De wijk Op de Bleek wordt momenteel afgebouwd. Hier is een mix van rijwoningen, 2¹ kapwoningen, vrijstaande woningen, semibungalows en appartementen gebouwd. Dit heeft druk van de woningmarkt gehaald. Dit geeft tijd om ons nu te richten op transformatielocaties. De mismatch zal zich de komende jaren weer opbouwen. In alle segmenten zal behoefte zijn aan een nieuwe kwaliteit woningen. Richting voor het programma:

- Circa 30-40 woningen, gericht op toevoegen van nieuwe kwaliteit aan de woningvoorraad,
- Richting voor de koopsector:
 - o 10-15 woningen voor jongeren (rijwoningen, 2¹ kapwoningen),
 - o 10-15 levensloopgeschikt (voorkeur eengezins-nultredewoningen nabij het centrum),
 - o Circa 5-10 kavels voor zelfbouw.
- Richting voor de huursector:
 - o De bestaande plancapaciteit geeft voldoende ruimte (herstructureringsplannen, terugbouwrecht van ProWonen, transformatieruimte in het centrum). Geen aanvullende opgave.

4.3 Neede

De mismatch in Neede zit niet in het aantal woningen, maar in de kwaliteit. De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan bij de vraag. De koopwoningvoorraad is relatief oud. In de afgelopen jaren zijn er weinig koopwoningen gebouwd in vergelijking met de andere drie grote kernen. Oudere eigenaar-bewoners wonen relatief vaak in een vrijstaande woning of in een 2^{de} kapwoning. Zij ervaren te weinig mogelijkheden om door te stromen. Het vrijkomende aanbod is vaak gedateerd en sluit niet aan bij de wensen van de jongere huishoudens.

De 'groene' plancapaciteit is relatief groot, maar bestaat voor een groot deel uit huurwoningen (22 woningen Haaksbergseweg e.o. zijn in aanbouw) en herstructureringsruimte in het centrum. Voor mensen die een moderne koopwoning zoeken is er te weinig zicht op concrete plancapaciteit. Dilemma blijft dat het toevoegen van woningen waar vraag naar is, effect heeft op de verkoopbaarheid en waarde van de bestaande woningvoorraad.

Ook in de huursector is een kwaliteitsslag nodig, hier gaat het vooral om een vervangingsopgave. De bestaande plancapaciteit geeft ruimschoots mogelijkheden voor huurwoningen.

De opgave voor Neede bestaat nu uit het zoeken naar extra plancapaciteit waar snel op de kwaliteitsvraag in de koopsector ingespeeld kan worden.

- Circa 30-40 koopwoningen, richting:
 - o 10-20 woningen voor jongeren (rijwoningen, 2^{de} kapwoningen),
 - o 10-15 levensloopgeschikt (voorkeur eengezins-nultredewoningen nabij het centrum, wellicht enkele luxe appartementen in overleg met de doelgroep),
 - o 10 kavels voor zelfbouw.

4.4 Ruurlo

De mismatch in Ruurlo bestaat vooral uit een te groot aanbod aan vrijstaande koopwoningen en kavels. Er is te weinig betaalbaar koopaanbod (m.n. rijwoningen) en te weinig appartementen. De huursector is klein. In Ruurlo wonen relatief veel ouderen in grote koopwoningen. Onder hen is behoefte om te verhuizen naar een levensloopgeschikte woning. De vrijkomende woningen zijn veelal te duur voor jongeren.

In Ruurlo is in de laatste decennia veel nieuwbouw geweest, zowel in de koop als in de huur. De wijk Leusinkbrink bevat alleen koopwoningen. In het luxere koopsegment is een overmaat aan plancapaciteit. In 2019 heeft de Stec groep een Laddertoets uitgevoerd voor het Zoomgebied Leusinkbrink. Tekorten zijn er vooral in het levensloopbestendige segment (appartementen en eengezinsnultredewoningen, in de huur en in de koop). Het Zoomgebied Leusinkbrink is vanwege de afstand tot centrumvoorzieningen minder geschikt voor appartementen. Voor patiobungalows is deze wijk wel geschikt (te maken).

Daarnaast zien we kansen in betaalbare rijkoopwoningen voor jongere huishoudens. In Ruurlo is er in de bestaande woningvoorraad en in de nieuwbouw geen goedkoop koopaanbod (tot € 175.000) en ook weinig aanbod in het segment tussen € 175.000 en € 250.000. Bouwen voor de doorstroming van senioren zorgt indirect voor aanbod voor jongeren. Dit gaat echter lang duren, daarom is het wenselijk om op korte termijn ook woonmogelijkheden voor jongeren te hebben.

Gewenst is om circa 30-40 woningen te realiseren binnen de bestaande plancapaciteit (groen en rood), specifiek gericht op betaalbare woningen voor jongeren (circa 20-30) en levensloopgeschikte koopwoningen voor ouderen (circa 10-20). Daarnaast is aanvullend onderzoek gewenst of er behoefte is aan koopappartementen voor ouderen nabij het centrum.

Ruurlo is van oudsher een dorp met weinig sociale huurwoningen. In dit segment is enige ruimte, gericht op jongeren en ouderen. We gaan in overleg met ProWonen om dit tekort nader te onderzoeken.

4.5 Beltrum

In Beltrum is sprake van een grote mismatch op de woningmarkt. De bevolking van Beltrum is relatief jong. Er is te weinig doorstroming. Het aantal startende huishoudens is de komende 5 tot 10 jaar groter dan het aantal huishoudens dat een koopwoning verlaat. Beltrum heeft veel woningen uit de periode 1950-1979. Vrijkomende woningen zijn relatief oud en gedateerd, maar wel duur vanwege het beperkte aanbod. Veel jongeren trokken de afgelopen jaren naar Groenlo. Echt betaalbare en opgeknapte eengezinswoningen (tot € 175.000) zijn er niet in Beltrum, wel in Groenlo. Er zullen daarom altijd jongeren zijn die naar Groenlo vertrekken.

Het college heeft naar aanleiding van deze mismatch medio juli 2019 besloten om extra plancapaciteit beschikbaar te stellen. De plancapaciteit geeft ruimte aan 37 koopwoningen. Dit is voor nu voldoende om in de behoefte te voorzien. Samen met de bewoners wordt gezocht naar een invulling. Richting voor de kwaliteitsverdeling:

- 10-15 woningen voor ouderen (eengezins-nultredewoningen)
- 15-20 woningen voor jongeren (rijwoningen en 2^e kapwoningen)
- Circa 5 kavels (vrije sector)

4.6 Geesteren

In Geesteren is veel aanbod aan vrijstaande en dure woningen, en nagenoeg geen aanbod voor starters en aan levensloopgeschikte woningen voor ouderen. Er is nagenoeg geen plancapaciteit meer. Als vervolg op het woononderzoek in Geesteren is een CPO-groep gestart, met diverse leeftijdsgroepen en woonwensen. Er staan nu 20-25 mensen op de lijst die in Geesteren niet de woning kunnen vinden die ze zoeken. De lijst is nog dynamisch. In de kleine kernen hanteren we het principe van 'naam en rugnummer' voor het bepalen van de behoefte. Samen met deze mensen bepalen we het woonprogramma, waarbij we ook kijken naar de effecten op het vrijkomend aanbod. Richting voor het programma voor de kortere termijn:

- 10 tot 20/25 woningen, afhankelijk van behoefte:
 - o 10-15/20 koopwoningen in een mix van eengezins-nultredewoningen, betaalbare woningen voor jongeren en enkele kavels voor doorstromers.
 - o Maximaal 5 huurwoningen.

4.7 Gelselaar

In Gelselaar is vooral duur en vrijstaand aanbod. Er is plancapaciteit voor woningen, maar dit komt slecht van de grond. Het woononderzoek in Gelselaar is uitgevoerd. Er lijkt vooral behoefte van jongeren aan betaalbare woningen. In de kleine kernen hanteren we het principe van 'naam en rugnummer' voor het bepalen van de behoefte. Dit vraagt in Gelselaar nog om verdere verkenning.

We denken nu aan een behoefte voor circa 10 woningen, vooral betaalbaar in de huur en in de koop, zo mogelijk binnen de bestaande plancapaciteit. De gewenste betaalbaarheid is een uitdaging. Wellicht is er een kans voor innovatieve bouwoplossingen of tijdelijke verhuur van leegstaand vastgoed.

4.8 Haarlo

Het woononderzoek in Haarlo is uitgevoerd. Daaruit kwam geen concrete woonbehoefte of mismatch tussen vraag en aanbod. Op de Garver is nog een kavel beschikbaar en er is nog kavelruimte die voorlopig op rood is gezet. Wellicht is hier een ander woonprogramma op gewenst, in overleg met eventuele woningvragers. Voor nu kunnen we geen actuele behoefte formuleren.

4.9 Noordijk

Het woononderzoek in Noordijk is uitgevoerd. Daar is tot nu toe geen concrete woonbehoefte uitgekomen of mismatch uitgekomen. Beeld is dat er weinig mogelijkheden in het betaalbare segment zijn en voor jongeren. De groene plancapaciteit bestaat uit 4 bouwkavels, die ook om te vormen zijn voor kavels voor 2^e kapwoningen. Hier was de afgelopen jaren geen concrete belangstelling voor. Voor nu kunnen we geen actuele behoefte formuleren.

4.10 Rekken

Het woononderzoek in Rekken heeft in eerste instantie weinig concrete vraag opgeleverd. In mei is een nieuwe verkenning gestart. Er is nu een lijst met potentieel geïnteresseerden in nieuwbouw, zij zijn bezig om hun woonwensen concreter te maken. De mogelijkheden voor starters zijn beperkt in Rekken. Voor ouderen weegt de afstand tot voorzieningen sterk mee bij de verhuisafweging. Er loopt een initiatief voor een nieuw woon(zorg)concept met collectieve voorzieningen.

We willen ruimte geven aan het dorp als hier concreet behoefte blijkt te zijn voor:

- Circa 10 koopwoningen (nader in te vullen in overleg met de woningvragers),
- Verdere verkenning naar het innovatieve woonzorgconcept, bij voorkeur te realiseren in de kern zodat de inwoners van Rekken kunnen meeprofiteren.

4.11 Rietmolen

De mismatch in Rietmolen is zowel kwantitatief als kwalitatief. De groep jongeren is relatief groot, het aantal ouderen dat een woning verlaat is klein. Het aantal startende huishoudens is de komende 5 tot 10 jaar groter dan het aantal huishoudens dat een koopwoning verlaat. Daardoor is er geen doorstroming. Het vrijkomende aanbod is relatief groot en duur, veelal onbereikbaar voor jongeren. Op korte termijn zijn extra woningen nodig. De woningbehoefte is in beeld gebracht via het woononderzoek (T)huis in Rietmolen. Er is nu concrete vraag naar 23 starterswoningen, 7 duurdere woningen tussen de 250.000 en 400.000 euro en 4 senioren/levensloopbestendige woningen/appartementen.

Op basis hiervan heeft het college in juli 2019 het principebesluit genomen om op drie locaties aan de slag te gaan. Na de afwikkeling van de betreffende 3 locaties gaan we opnieuw gaan kijken naar de concrete behoefte en dan eventueel nieuwe locaties kunnen ontwikkelen. Dit doen we samen met de woningvragers ('naam en rugnummer').

College wil snel inspelen op de woonbehoefte in Berkelland

Het college van B&W stelt de gemeenteraad voor de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland vast te stellen. Daarnaast geeft het college inzicht in de actuele woonbehoefte per kern.

Wethouder Maikel van der Neut: “De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland zijn een vertaling van de regionale criteria. Hiermee wordt duidelijk waar nieuwe aanvragen voor woningbouw aan moeten voldoen. Er is een mismatch op de woningmarkt, verschillende doelgroepen kunnen niet de woning vinden die ze zoeken. Om vaart te maken in het realiseren van nieuwe woningbouwplannen, geven we als college per kern inzicht in de ruimte voor extra woningbouw, op basis van de huidige behoefte.”

Toetsingscriteria

De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland zijn een afgeleide van de regionale kwaliteitscriteria. Wij geven hier de volgende invulling aan:

1. We kiezen er hier voor om per kern te bepalen wat de behoefte is, omdat elke kern uniek is wat betreft de woningmarkt.
2. In veel kernen staan panden leeg of komen panden leeg te staan. We geven voorrang aan de transformatie van leegstaand vastgoed, dat kan herbestemming zijn of sloop gevolgd door nieuwbouw.
3. We breiden kernen alleen nog maar aan de randen uit in uitzonderlijke gevallen. We proberen eerst lege plekken in de kernen in te vullen.
4. We verwachten van inwoners en initiatiefnemers dat ze hun goedgekeurde bouwplannen binnen drie jaar uitvoeren. Daarna krijgen ze nog één jaar de kans om dat alsnog te doen, voordat de vergunning vervalt. Er kunnen omstandigheden zijn dat meer tijd nodig is om het plan te realiseren.
5. Aanvullend op de regionale afspraken wil Berkelland in elke kern steeds enkele bouwlocaties (waaronder kavels) op voorraad houden. Zo kunnen we snel inspelen op de behoefte van inwoners en nieuwe marktontwikkelingen.

Ruimte voor nieuwe bouwplannen

We hebben per kern geïnterviewd waar de actuele mismatch tussen vraag en aanbod zit en in hoeverre de bestaande plannen hier op korte termijn in kunnen voorzien. Hiervoor is gebruik gemaakt van gegevens die beschikbaar zijn over de lokale woningmarkt, en de woononderzoeken die we in de kleine kernen hebben uitgevoerd. Uiteraard is dit een momentopname, de dynamiek op de woningmarkt is groot. Ook is verdere verdieping nodig, zeker voor de grote kernen. Wethouder Maikel van der Neut: “Op basis van deze eerste verkenning geeft het college nu aan welke ruimte ze per kern wil geven, aanvullend op de bestaande plannen. Hiermee geven we duidelijkheid aan mogelijke initiatiefnemers, waardoor we snel aan de slag kunnen om de mismatch op de lokale woningmarkt te verminderen.”

C: J.A. Vreemann

T: 0545-250 222

E: info@gemeenteberkelland.nl

Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Gemeenteraad gemeente Berkelland

Zaaknummer : 260037
Onderwerp : Woningmarktmonitor 2019 Achterhoek (ter kennisname)
Bijlagen : Woningmarktmonitor 2019 Achterhoek
Verzonden : 14 OKT. 2019

Geachte leden van de raad,

In de Regionale Woonagenda 2015-2025 is afgesproken dat jaarlijks een woonmonitor wordt uitgebracht. De bijgevoegde Woningmarktmonitor 2019 Achterhoek blikt terug op het jaar 2018. Het rapport bevat een samenvatting. In deze brief geven we op enkele onderwerpen een nadere toelichting.

Totstandkoming en format Regionale Woonmonitor

De basisgegevens zijn verzameld door de gemeenten, corporaties, Provincie Gelderland, AGEM en Companen. De bevindingen uit deze woonmonitor zijn input voor herziening van het regionale en lokale woonbeleid.

De Thematafel Wonen en Vastgoed heeft opdracht gegeven tot het evalueren en vernieuwen van de woonmonitor. De volgende monitor over het jaar 2019 krijgt een ander format. Vooruitlopend daarop zijn factsheets per kern toegevoegd (excel-bestand). Deze bevat de beschikbare (woningmarkt)informatie over alle woonkernen met meer dan 300 inwoners op 1-1-2019.

Beeld van de woningmarkt

De spanning op de woningmarkt is toegenomen. Het beschikbare aanbod waaruit consumenten kunnen kiezen daalt. In sommige kernen zijn tekenen van een (over)verhitte woningmarkt. In de koopsector stegen de koopprijzen, daalde de verkooptijd en nam het aanbod af. In de huursector duurt het langer voor woningzoekenden een woning hebben gevonden.

In alle kleine kernen zijn in 2018/2019 woononderzoeken uitgevoerd en zijn de opgaven vastgesteld. Voor de grotere kernen hebben we op basis van data, informatie van marktkenner en woningvragers een beeld van de woningmarktsituatie. Bij de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland (in de raad in november) gaan we hier verder op in.

Leegstand (paragraaf 2.6, pagina 24)

Een leegstaande woning is gedefinieerd als "een 'verblijfsobject met een woonfunctie' (begrip uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, de BAG), waar niemand staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP)". Per 1 januari 2019 stonden 695 woningen leeg, 3,6% van de woningvoorraad. Een jaar eerder was de leegstand 3,7%.

In de Regionale Woonagenda is als norm opgenomen dat maximaal 1% van de huurwoningen leeg mag staan en maximaal 3% van de koopwoningen. De leegstand in Berkelland is daarmee hoger dan gewenst. De leegstand is nader onderzocht. Hieruit blijkt dat een deel van de woningen bewust leeg staat of op een andere manier in gebruik is. Deze woningen zijn niet beschikbaar voor de woningmarkt. De échte leegstand bedraagt maximaal 2,5% en is daarmee binnen de norm.

leegstandsreden	Frictieleegstand	Onbekend	Niet beschikbaar voor woningmarkt	Totaal
tweede woning			28	28
bewust leeg ivm sloop/renovatie			45	45
bewust leeg overige redenen			48	48
zorgwoning/appartement			51	51
arbeidsmigranten			8	8
ander gebruik			24	24
minder dan 1 jaar leeg (per 1-1-2019)	317			317
te huur/mutatiefase	1			1
te koop/mutatiefase	57			57
leeg ivm overlijden, vertrek	15			15
bewoond; vervolgonderzoek		17		17
onbekend waarom leeg		84		84
Eindtotaal	390	101	204	695
In % van 19.497 woningen	2,0%	0,5%	1,1%	3,6%

De gepubliceerde leegstandscijfers geven daarmee een ander beeld dan de werkelijkheid. We onderzoeken momenteel de 24 woningen die anders in gebruik zijn en de 84 woningen waarvan onbekend is waarom ze leeg staan. De leegstand in zorgvastgoed heeft vooral te maken met de registratie in het BRP wanneer de bewoner de post ontvangt bij familie. We kijken of hier een oplossing voor is te vinden, zodat deze zorgwoningen buiten de officiële leegstandscijfers blijven.

Sloop en nieuwbouw (paragraaf 2.9)

In 2018 zijn 105 woningen gebouwd en 94 woningen gesloopt. Per saldo een toename van 11 woningen. Nieuwbouw vond vooral plaats in Eibergen (Op den Bleek) en in Beltrum (CPO-project ABCTA-terrein). ProWonen sloopte 24 duplexwoningen in Eibergen en 19 voormalige aanleunwoningen in Neede.

	Nieuwbouw	Sloop	Ontwikkeling woningvoorraad
	2018	2018	2018
Borculo	4	4	-
Eibergen	44	30	14
Neede	6	26	-20
Ruurlo	7	2	5
Subtotaal grote kernen	61	62	-1
Beltrum	11	-	11
Geesteren	1	-	1
Gelselaar	-	1	-1
Haarlo	3	1	2
Noordijk	-	-	-
Rekken	-	-	-
Rietmolen	2	-	2
Subtotaal kleine kernen	17	2	15
Buitengebied	27	30	-3
Totaal Berkelland	105	94	11

Plancapaciteit Berkelland – correctie tabel 2.16

In tabel 2.16 staan onjuiste getallen bij de gemeente Berkelland. Het gaat hier over de bestaande plancapaciteit, zoals deze via het stoplichtmodel is getoetst. We hebben geen oranje plannen meer. Alle plannen zijn uitgesplitst naar groen of rood. Hieronder de juiste getallen.

Per 1-1-2019 heeft Berkelland nog 778 woningbouwplannen en plannen voor 112 sloop. Per saldo 666 toevoegingen. Hiervan zijn via het stoplichtmodel 346 op 'groen' gezet en 320 op 'rood'.

2019 - 2025	LICHT OP GROEN			TE VERMINDEREN		
	BRUTO	SLOOP	NETTO	BRUTO	SLOOP	NETTO
BORCULO	15	2	13	70	0	70
EIBERGEN	103	13	90	30	0	30
NEEDE	93	12	81	14	0	14
RUURLO	131	65	66	195	0	195
GROTE KERNEN	342	92	250	309	0	309
BELTRUM	37	0	37	0	0	0
GEESTEREN	2	0	2	0	0	0
GELSELAAR	14	0	14	3	0	3
HAARLO	1	0	1	5	0	5
NOORDIJK	4	0	4	0	0	0
REKKEN	1	0	1	1	0	1
RIETMOLEN	5	1	4	2	0	2
KLEINE KERNEN	64	1	63	11	0	11
BUITENGEBIED	52	19	33	0	0	0
TOTAAL	458	112	346	320	0	320

In het voorstel *Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland* is opgenomen dat de 'rode' plannen opnieuw worden beoordeeld en waar mogelijk in overeenstemming worden gebracht met de nieuwe toetsingscriteria. Als dit niet lukt, wordt alsnog uitvoering gegeven aan het door de raad vastgestelde *Plan van aanpak voor de doorvertaling naar bestemmingsplannen* (gemeenteraad november 2018).

Huisvesting vergunninghouders

In 2018 was er een taakstelling van 37 te huisvesten vergunninghouders. De feitelijke achterstand per 1-1-2019 is 4 (i.p.v. 12). De plaatsing van een gezin van 8 personen in december 2018 is door COA pas begin 2019 administratief verwerkt. Het COA koppelt vergunninghouders aan de gemeenten. De koppelingen lopen achter bij de taakstelling, er staan dan te weinig mensen op de wachtlijst om tijdig de taakstelling te halen. Dit komt ook omdat het steeds vaker nareizende (grote) gezinnen zijn; het is niet gemakkelijk om daar passende huisvesting voor te vinden.

Factsheets per gemeente en per kern

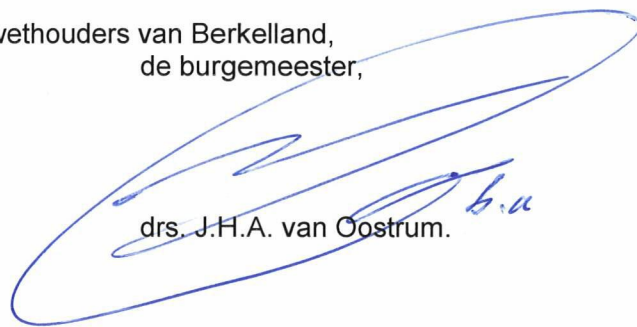
Nieuw zijn dit jaar de factsheets voor de kernen met meer dan 300 inwoners. Dit zijn Excelbestanden waarbij de gemeenten en de kernen aangeklikt kunnen worden. Op een tablet/IPad zijn ze niet goed te lezen, wel op een desktopcomputer/laptop met Excel. De verschillen in de woningvoorraad per kern en in de opbouw van de bevolking bevestigen dat het formuleren van marktopgaven per kern nodig is.

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 Opdrachtgeverschap / J.A. Vreemann/ R. Wiersum/ N. Notten
- Team Bestuursondersteuning / H. Huiskamp



Woonmonitor 2019

Achterhoek

Achterhoek Ambassadeurs

2019

Verslagjaar 2018

DATUM 2019

TITEL Woonmonitor 2019 Achterhoek

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Achterhoek Ambassadeurs

AUTEUR(S) Ellen Ootes
Bram Klouwen

PROJECTNUMMER 2222.107/G

STATUS Verslagjaar 2018

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Dashboard wonen	5
1.2	Samenvatting en conclusies	6
2	Ontwikkelingen op de woningmarkt	9
2.1	Bevolkingsontwikkeling	9
2.2	Samenstelling en leeftijd woningvoorraad	12
2.3	Koopwoningen	13
2.4	Huurwoningen corporaties	18
2.5	Particuliere huur	23
2.6	Leegstand woningen	24
2.7	Waardeontwikkeling woningen	26
2.8	Verduurzaming woningvoorraad	27
2.9	Sloop en nieuwbouw van woningen	29
2.10	Aanpassingen in de woningvoorraad	34
3	Overige thema's	35
3.1	Wonen en zorg	35
3.2	Woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen	36
3.3	Tijdelijke woonvormen	36
3.4	Mantelzorgwoningen	37
3.5	Recreatiewoningen	37
3.6	Huisvesting vergunninghouders	37
3.7	Leefbaarheid	38
	Bijlagen: Factsheets per gemeente	40

1 Inleiding

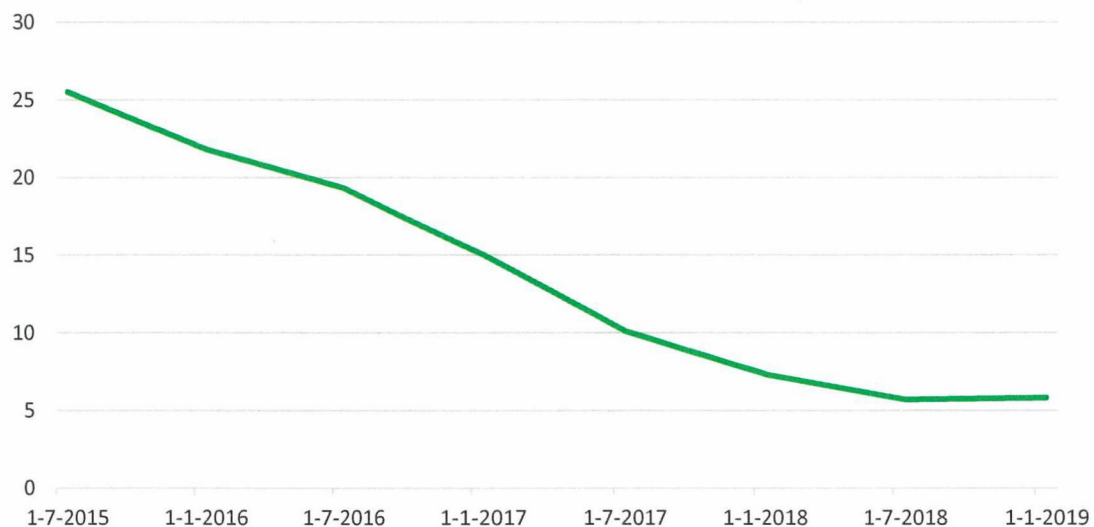
Introductie

In de Regionale Woonagenda 2015-2025 van de Achterhoek¹ is de focus verlegd van nieuwbouw naar de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw is een relatief beperkt deel van de totale woningvoorraad in de Achterhoek. Reden voor de Achterhoek om stevig in te zetten op herstructurering en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad. Het aanpassen van woningen aan de wensen van deze tijd is de grote opgave voor de komende jaren; met name waar het gaat om de particuliere woningvoorraad en verbeteringen die gewenst zijn vanuit het langer thuis wonen (met zorg), en de energietransitie.

Naast het inspelen op deze opgaven, blijven ook de betaalbaarheid en financierbaarheid van wonen continu aandacht vragen. Dit vraagt dat verbindingen worden gelegd met andere beleidsterreinen, zoals zorg, duurzaamheid, arbeidsmarktbeleid, leefbaarheid en voorzieningen. In de Woningmarktmonitor brengt de regio periodiek woningmarktontwikkelingen in beeld. Dat doet zij volgens een vast format. De Woningmarktmonitor 2019 die voor u ligt, sluit aan bij de eerdere monitors. Daarmee krijgen we continuïteit in het meten van ontwikkelingen op de regionale en lokale woningmarkt. In opdracht van de Thematafel Wonen en Vastgoed wordt deze monitor nog 1 jaar in deze stijl gemaakt. Wel nemen we hierin de factsheets per gemeente op. Een nieuwe werkgroep gaat aan de slag met een voorstel om de monitor in nieuwe stijl vorm te geven.

Deze Woningmarktmonitor sluit aan bij de veranderende focus (van nieuwbouw naar bestaande voorraad; en van enkel wonen naar aanpalende beleidsvelden). De monitor kijkt terug op de resultaten in het jaar 2018. We zien daarin een voortgaand herstel van de woningmarkt, en signalen van druk en schaarste op de woningmarkt. We zien tekenen van een (over)verhitte woningmarkt, waarin prijzen soms moeilijk zijn op te brengen. Het beschikbare aanbod waaruit consumenten kunnen kiezen daalt.

Figuur 1.1. Het aantal woningen waar een potentiële koper in de Achterhoek op een bepaald moment uit kan kiezen



Bron: Woningmarktmonitor, Provincie Gelderland.

¹ Als in deze monitor gesproken wordt over de Achterhoek dan bedoelen we de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk.

Naast woningbouw gaat de monitor in op het woon- en leefklimaat in de Achterhoek. In 2017 is het Achterhoeks Woonwensen- en LeefbaarheidsOnderzoek (AWLO) uitgevoerd. Dit onderzoek biedt inzicht in de veranderende woonbehoeften en leefbaarheid in de regio. De conclusies en aanbevelingen uit dat onderzoek gebruikt de regio onder andere om haar nieuwe regionale woonagenda op te stellen. Het onderzoek laat zien dat het met de leefbaarheid goed gaat in de Achterhoek. De inwoners waarderen die met gemiddeld een 7,8. In deze monitor zijn verschillende kengetallen inzichtelijk die een indicatie geven van de ontwikkeling van het wonen in de regio en de mate waarin dit aansluit bij de uitkomsten uit het AWLO.

Leeswijzer

In deze rapportage vindt u een verslag van de woningmarktmonitor voor de Achterhoek. Voordat de thema's nader toegelicht worden, is in dit hoofdstuk eerst een overzicht opgenomen van kernindicatoren. Daarna volgt een samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

In hoofdstuk 2 komt vervolgens de woningmarkt in de regio aan bod. Daarbij gaat het om de , woningvoorraad, bewoning van die woningvoorraad en marktdruk. Hoofdstuk 3 belicht vervolgens enkele specifieke thema's op het snijvlak van wonen en ander beleid.

De cijfers per gemeente of kern (vanaf 300 inwoners) zijn verwerkt in afzonderlijke factsheets.

1.1 Dashboard wonen

	Thema	Uitkomst	Norm	Toelichting	Bron
Koop	Leegstand koop op 1-1-2019	1,5%	3% van de koopwoningen	Totale gem. leegstand bedraagt 3,1%; aandeel koopwoningen ligt onder de norm van 3%	Opgave gemeenten
	Theoretische verkooptijd	6,1 maanden	t.o.v. voorgaande jaren (in 2017: 8,1 maanden)	Sinds 2013 (36,1 mnd) inmiddels gedaald naar 6,1	Woningmarktcijfers.nl
	Gemiddelde verkoopprijs	€ 237.000	t.o.v. voorgaande jaren (in 2017: € 223.800)	Sinds 2013 stijgende lijn, t.o.v. 2017 met €13.000 verder gestegen	Woningmarktcijfers.nl
Huur	Leegstand huur op 1-1-2019	5,9%	1% van de huurwoningen	Leegstand huur ligt 4,9% boven de norm; onder meer vanwege leegstand i.v.m. de sloop/renovatie van woningen, en door woningen voor zorggroepen	Opgave gemeenten
	Actieve zoektijd sociale huur	Gemiddeld < 1 jaar	maximaal 12 maanden	Actieve zoektijd is in zes gemeenten gestegen en alleen in Oude IJsselstreek afgenomen.	Opgave corporaties
Bevolking	Saldo vestiging en vertrek	+522	in 2017: + 679	Er komen meer mensen de Achterhoek in dan er vertrekken	Opgave gemeenten
	Saldo geboortes en sterftes	-692	in 2017: - 618	Alle gemeenten hebben een sterfteoverschot	Opgave gemeenten
Voorraad	WOZ-waarde in 2019	€ 224.406	t.o.v. voorgaande jaren (in 2017: € 213.843)	De WOZ-waarde zit sinds 2016 in de lift	Opgave gemeenten
	Groei woning-voorraad in 2018	590 (netto)	afpraak is gemiddeld 350 per jaar	De groei in de woningvoorraad is dit jaar met 590 woningen groter dan de 350 woningen vorig jaar	Opgave gemeenten
	Sloop/transformatie in 2018	120	1% van de voorraad = 1145/jaar	Aantal gesloopte woningen is laag t.o.v. kwaliteitsvraag	Opgave gemeenten
	Resterende ruimte tot 2025 (volgens Regionale Woonagenda 2015-2025)	1.590	Gem. 265 netto per jaar	Resterende ruimte is ten opzichte van 2017 relatief snel afgenomen: was in de periode 2017-2025 nog 300 per jaar. Dit is in lijn met de demografische trend waarbij geleidelijk de vraag naar extra toevoegingen minder groot wordt	Opgave gemeenten

1.2 Samenvatting en conclusies

In dit hoofdstuk geven we een beeld van de realisatie van ambities en doelen uit de Regionale Woonagenda 2015 - 2025, van de verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt en geven we een beeld van de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van wonen in 2018.

Bevolkingsontwikkeling

In de periode 2005 tot 2014 kende de Achterhoek een vrij structurele jaarlijkse bevolkingsafname. In 2015 veranderde dat naar een toename. Oorzaak was vooral de (extra) instroom van asielzoekers en vergunninghouders. En ook in 2016 en 2017 was er nog een beperkte bevolkingstoename. In 2018 was weer sprake van een bevolkingsafname. Alleen Aalten, Oost Gelre en vooral Doetinchem kenden een groei. Daarmee fluctueert de bevolkingsontwikkeling in de jaren 2015 - 2018 rond de nullijn.

Alle gemeenten in de Achterhoek kenden in 2018 een sterfteoverschot. Dit sterfteoverschot groeit door 'veroudering' van de bevolking, waardoor meer mensen door overlijden de woningmarkt zullen gaan verlaten. Dit terwijl er niet meer kinderen worden geboren. Dat de bevolking niet sneller daalt komt door instroom vanuit andere delen van Nederland of uit het buitenland. De vraag is of dit het (toenemende) sterfteoverschot kan blijven compenseren.

Op 1-1-2018 had De Achterhoek 262.737 inwoners en 114.317 huishoudens. Het aantal huishoudens is met 1.455 gestegen in 2018. Deze stijging van het aantal huishoudens is aanzienlijk groter dan de afgelopen jaren, ondanks minder bevolkingsgroei. Daarentegen groeide in 2018 het aantal huishoudens veel sneller dan het aantal woningen (+590 in 2018), terwijl dit logischerwijs in elkaars verlengde zou moeten liggen. Verklaringen voor dit verschil zijn mogelijk een groter aantal huishoudens in niet-woningen, en in zeer beperkte mate een afname van de leegstand.

Dat het aantal huishoudens nog toeneemt, terwijl het aantal inwoners minder snel stijgt, komt doordat de huishoudens kleiner worden; mensen wonen vaker alleen of met z'n tweeën.

Woningvoorraad

De woningvoorraad in de Achterhoek bestaat voor ruim 30% uit huurwoningen en voor bijna 70% uit koopwoningen. Doetinchem heeft procentueel de meeste huurwoningen en Oost Gelre de minste.

Doorgaans zijn woningen gebouwd tussen 1945 en 1970 potentieel het meest kwetsbaar vanuit het oogpunt van toekomstwaarde (aansluitend bij de kwaliteitsvraag van de toekomst), hoewel ook (waarschijnlijk de meeste) woningen uit deze bouwperiode door de jaren heen zijn gemoderniseerd. In Doetinchem staan veel huurwoningen uit deze periode. In Oost Gelre staan veel koopwoningen uit deze periode, wat ook geldt voor Oude IJsselstreek, Aalten en Winterswijk. Hier ligt een potentieel grotere opgave in verbetering van de kwaliteit in de particuliere woningvoorraad.

Koop

Het aantal verkopen van woningen nam in 2018 voor het eerst sinds jaren af. Het aantal verkopen zit nog wel boven het niveau van het afgelopen decennium. Er zijn meerdere redenen voor deze daling. Het kan zijn dat de achterstand in het realiseren van woonwensen vanuit de crisisjaren geleidelijk is ingelopen, waardoor weer enige ontspanning optreedt. Dit lijkt echter niet waarschijnlijk. We zien namelijk tegelijkertijd dat de verkooptijd van woningen nog altijd terug loopt. Wat duidt op een aanhoudende druk op de koopwoningmarkt. Logischer is dat dit het gevolg is van een afname van het aantal te koop staande woningen (van 1.867 woningen per 1 januari 2018 naar 1.587 woningen in 2019), waardoor mensen minder keuzemogelijkheden hebben. Zij kunnen dan ook minder makkelijk hun woonwens realiseren. De cijfers wijzen dus eerder in die richting.

In Aalten en Winterswijk bleef het aantal transacties min of meer gelijk, terwijl in Oost Gelre het aantal transacties met 5% steeg. Aalten en Winterswijk, en in mindere mate Oost Gelre zijn relatief de goedkopere gemeenten van de regio Achterhoek (gemiddelde verkoopprijzen liggen er duidelijk onder het regionale gemiddelde). Mogelijk zetten ook de prijsstijgingen in andere delen van de regio de toegankelijkheid van de woningvoorraad daar onder druk, waardoor het aantal verkopen afneemt, en mensen zich meer oriënteren op betaalbaarder aanbod in Aalten, Oost Gelre en Winterswijk. Maar ook in deze gemeenten is het te koop staand aanbod afgenomen.

Het aantal transacties loopt bij veel leeftijdsgroepen terug, maar niet bij 60-plussers. Het aantal verhuizingen van deze groep naar een koopwoning is sinds 2015 verdubbeld.

De 'marktindicator' (aantal te koop staande woningen gedeeld door het verkochte aanbod) duidt in alle gemeenten op meer spanning op de koopmarkt. Al lijkt deze marktindicator in 2019 te stabiliseren: de schaarste loopt niet verder op. Alleen in Aalten, Winterswijk en Oost Gelre is op dit moment nog sprake van een oplopende spanning op de koopwoningmarkt.

Huurwoningen

In de regio staan 26.500 woningen van woningcorporaties en volgens een benadering vanuit het CBS ruim 13.000 particuliere huurwoningen. Dit aanbod particuliere huurwoningen bestaat uit verhuur door beleggers, zorginstellingen, maatschappelijke organisaties als kerken en particulieren. Daarmee is het een diffuus marktsegment. De particuliere verhuur nam volgens de monitor *waarstaatjegemeente* de afgelopen jaren toe, mede door particulieren die woningen opkopen en verhuren. Van de particuliere huurwoningen in de Achterhoek heeft ongeveer 55% een huurprijs onder de € 720, en 45% een huurprijs daarboven.

Van de corporatiewoningen zijn in 2018 1.933 woningen opnieuw verhuurd door de woningcorporaties. Dit is een fractie minder dan in 2017. De vraag naar sociale huurwoningen in de Achterhoek loopt op, zo blijkt uit een langere gemiddelde zoektijd bij de toewijzing van woningen. Het uitgangspunt is dat een actieve woningzoekende gemiddeld binnen 12 maanden een woning kan vinden in de Achterhoek. Dat blijkt in alle gemeenten nog mogelijk, maar verschilt per toewijzingsmodel van de corporaties. Het aantal toewijzingen aan bijzondere doelgroepen blijft op ongeveer een zelfde niveau. Wel zijn er meer toewijzingen vanwege zorg of calamiteit, en minder voor de taakstelling van statushouders. De komende jaren moeten uitwijzen of de groei bij toewijzingen vanwege zorg/calamiteit toeneemt door bijvoorbeeld de vergrijzing en uitstroom uit beschermd wonen.

De opbouw van het aantal nieuwe verhuringen naar huishouden en inkomen loopt min of meer gelijk met de omvang van verschillende groepen woningzoekenden. De huurprijsopbouw van sociale huurwoningen lijkt daarmee aan te sluiten bij de 'vragersgroepen'.

Leegstand

De leegstand van woningen (koop en huur) ligt met 3,1% boven het streefpercentage van 2%. Op 1 januari 2019 stonden 3.576 woningen leeg. Iets minder dan 50% van de leegstand staat korter dan 1 jaar leeg en bijna 40% van de woningen langer dan 3 jaar. Een deel van de langdurige leegstand is 'bewust' (tweede woningbezit of sloop/renovatie). Uiteindelijk blijven 1.592 woningen over in de regio die (ongewenst en langdurig) leegstaan of waar de achterliggende reden onbekend is. Dit is 1,3% van de woningvoorraad in de Achterhoek. Met name in Bronckhorst en in mindere mate Berkelland, Aalten en Winterswijk staan de nodige woningen (ongewenst) leeg of is de reden onbekend. In Doetinchem zijn er weinig leegstaande woningen. Dit heeft te maken met druk op de lokale woningmarkt en de beperkte omvang van het buitengebied in Doetinchem; waar doorgaans verhoudingsgewijs meer woningen leeg staan.

Ontwikkeling kwalitatieve prestaties woningvoorraad

De afgelopen jaren zetten verhuurders en eigenaar-bewoners zich bewuster in voor een energiezuinige woningvoorraad. De effecten hiervan blijken uit het afnemend gas- en elektriciteitsverbruik in de regio. Met name in Doetinchem ligt het gas- en elektriciteitsverbruik op een laag niveau. In Berkelland en Bronckhorst juist op een hoger niveau; ook vanwege gemiddeld gezien grotere woningen en vaker woningen in het buitengebied.

Sloop en nieuwbouw

In 2018 zijn in de regio Achterhoek 590 woningen toegevoegd. Dit is het resultaat van 716 nieuw-gebouwde woningen enerzijds en 120 gesloopte woningen anderzijds. Daarnaast zijn circa 20 woningen samengevoegd en onttrokken.

Op 1 januari 2019 waren er 382 woningen in aanbouw. Op 1 januari 2018 waren dat er nog 558. Dit duidt op een mogelijk mindere bouwproductie in 2019, waar de druk op de woningmarkt juist toeneemt. Dit geldt in het bijzonder voor de gemeenten Doetinchem en Bronckhorst, de gemeenten die in 2018 nog een behoorlijke productie kenden. Door dit beperkte aantal woningen in aanbouw dreigt in 2019 de bouwproductie achter te blijven bij de huidige hausse in de woningbehoefte.

Ten opzichte van voorgaande jaren verandert de nieuwbouw van samenstelling: meer appartementen (aansluitend bij de veranderende vraag van kleine huishoudens), minder goedkope koop- en meer middeldure en dure koopwoningen. Oplopende bouwkosten zijn hiervoor een waarschijnlijke verklaring.

Woningbouwplanning

In de Regionale Woonagenda 2015 - 2025 is afgesproken om jaarlijks gemiddeld 320 woningen toe te voegen. In 2018 waren dat er per saldo 590; voor 2019 zijn dit er mogelijk minder omdat het aantal woningen in aanbouw terugloopt. De huidige relatief grote woningbouwproductie sluit aan bij de actuele situatie op de woningmarkt van grote woningmarktdruk. Gelet op de afvlakkende huishoudensgroei die in de prognoses worden voorzien, zal op termijn deze groei kleiner worden. De kwaliteitsvraag blijft. Wel verschuift op termijn de opgave van nieuwbouw om in die kwaliteitsvraag te voorzien naar meer veranderingen in de bestaande woningvoorraad.

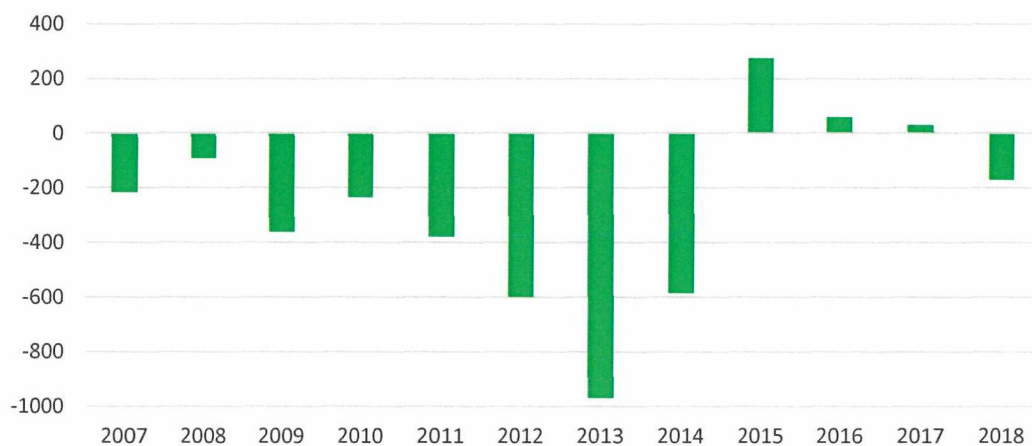
De plancapaciteit in de regio is nog vele malen groter dan de behoefteraming uit de regionale woonagenda. Met name Berkelland, Doetinchem, Oost Gelre en Oude IJsselstreek kennen een plancapaciteit die minimaal twee maal groter is dan de afspraken in de regionale woonagenda. Waarbij zeker in Oude IJsselstreek een groot deel van deze woningen (circa de helft) in het stoplichtmodel als 'rood' zijn aangemerkt. Tot 2020 staan in de regio nog een kleine 1.700 woningen in de planning. Dit aantal is fors hoger dan de afspraak van gemiddeld 320 woningen per jaar. Gelet op het beperkte aantal in aanbouw genomen woningen in de regio per 1 januari 2019 is de redelijke verwachting dat er fors minder woningen worden gerealiseerd. De plancapaciteit zal zich dan ook in de praktijk meer spreiden over de jaren.

2 Ontwikkelingen op de woningmarkt

2.1 Bevolkingsontwikkeling

In de regio Achterhoek wonen per 1 januari 2019 262.737 inwoners. Het aantal inwoners is het afgelopen jaar vrijwel gelijk gebleven.

Figuur 2.1: Regio Achterhoek, bevolkingsontwikkeling per jaar 2007 - 2017



Bron: Opgave gemeenten.

Vanaf 2005 tot en met 2014 nam de bevolking ieder jaar af. In 2015 groeide de bevolking door (extra) instroom van asielzoekers en vergunninghouders. In de periode 2016 tot 2018 bleef de bevolking jaarlijks min of meer gelijk. In 2018 was er in de regio weer een afname van de bevolking.

Deze bevolkingsafname was er in met name Berkelland en Bronckhorst, waar in beide gemeenten sprake was van een bevolkingsafname van 133 personen. In Doetinchem was er in 2018 nog een behoorlijke groei. Deze groei kwam door vestiging van personen in de gemeente.

Tabel 2.1: Regio Achterhoek, bevolkingsontwikkeling per gemeente naar achtergrond

Gemeente	Bevolking 1-1-2018	Natuurlijke aanwas	Binnenlands saldo	Buitenlands saldo	Groei	Bevolking 1-1-2019*
Aalten	26.962	-57	103	-1	45	27.007
Berkelland	44.032	-157	-11	35	-133	43.899
Bronckhorst	36.352	-123	-39	29	-133	36.219
Doetinchem	57.382	-90	198	53	161	57.543
Oost Gelre	29.672	-6	13	21	28	29.700
Oude IJsselstreek	39.520	-206	106	42	-58	39.462
Winterswijk	28.987	-53	-138	111	-80	28.907
Totaal	262.907	-692	232	290	-170	262.737

* eventueel kleine afwijking met gemeentelijke registraties door gebruik bron Provincie.

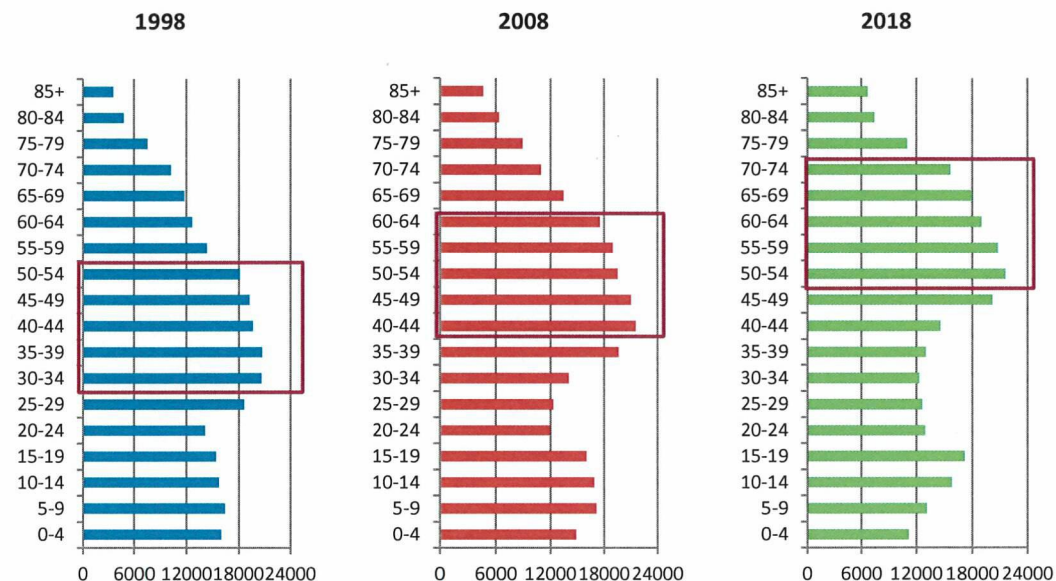
Bron: Provincie Gelderland.

Op basis van natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) hebben alle gemeenten te maken met een terugloop van de bevolking. De verwachting is dat deze trend doorzet; door de vergrijzing zullen immers de komende jaren meer mensen overlijden. Dat geldt in sterke mate voor Oude IJsselstreek, wat komt

door de daar aanwezige zorginstellingen waar mensen uit de regio komen wonen en uiteindelijk overlijden.

Alleen de bevolkingsontwikkeling in Oost Gelre ligt rond de nullijn. In veel gemeenten is de terugloop van de bevolking nog gecompenseerd door vestiging uit andere gemeenten. Dit gold met name voor Aalten, Doetinchem en Oude IJsselstreek (samenhangend met de zorginstellingen). Winterswijk en Bronckhorst hadden ook te maken met een flink aantal mensen die de gemeente verlieten. In met name Winterswijk zien we veel instroom vanuit het buitenland en een hoge uitstroom, vanwege het daar aanwezige AZC.

Figuur 2.2: Regio Achterhoek, bevolkingsopbouw in 1998, 2008 en 2018

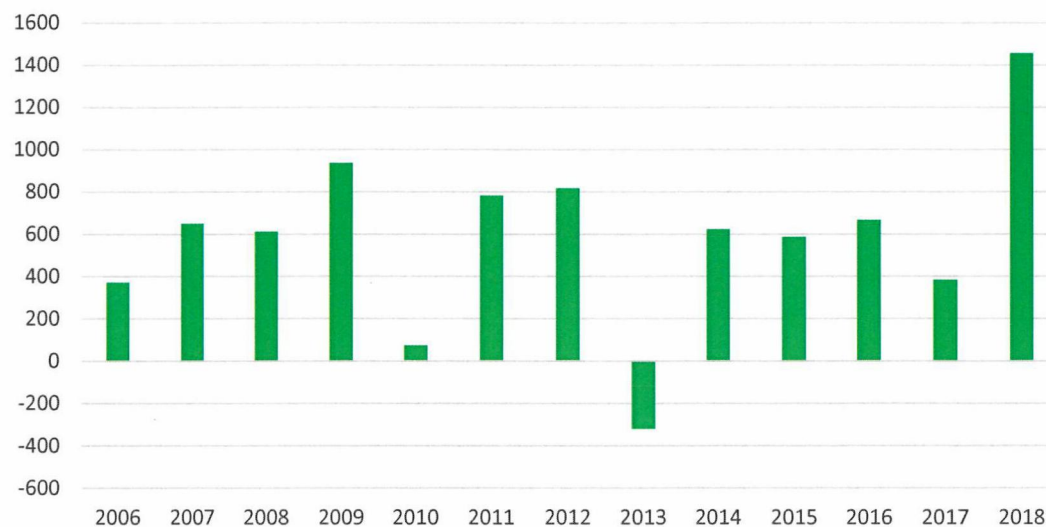


Bron: CBS.

In de figuur is de leeftijdsgroep aangegeven die tussen 1945 en 1970 geboren is. Deze relatief grote groep zien we in de bevolkingspiramide doorschuiven naar boven toe. Momenteel bereikt deze groep gestaag de pensioengerechtigde leeftijd. Het aantal overlijdens en daarmee verlaters van de woningmarkt zal als gevolg hiervan de komende 20 jaar toenemen.

De Achterhoek had op 1 januari 2019 262.737 inwoners. Zij vormen 114.317 huishoudens. Het aantal huishoudens is met 1.455 gestegen in 2018. Deze stijging was aanzienlijk groter dan de stijging in de afgelopen jaren: 667 in 2017 en 384 in 2018.

Figuur 2.3: Regio Achterhoek, jaarlijkse huishoudensontwikkeling in de regio tussen 2006 en 2018



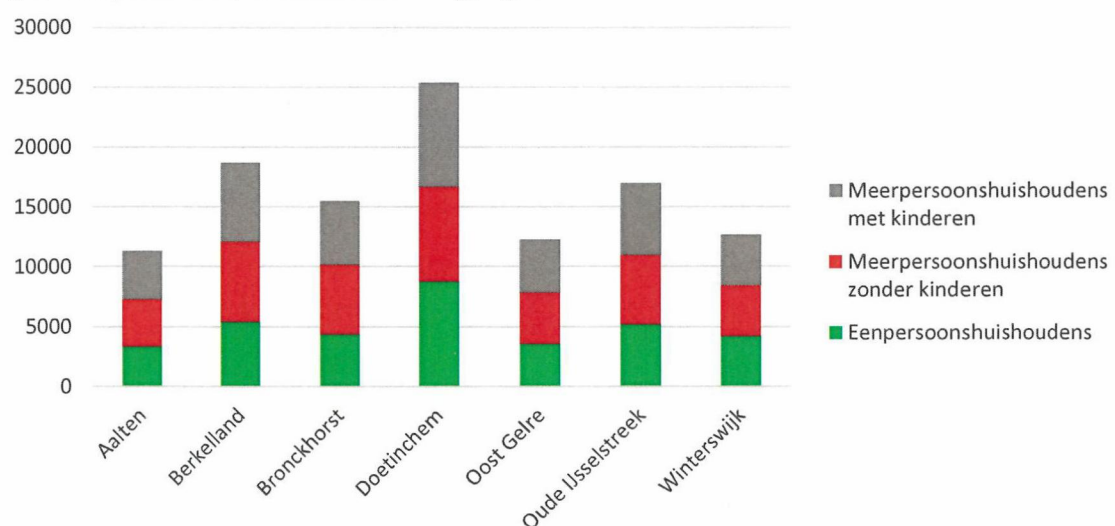
* 2013 betreft een correctie als gevolg van invoering BAG.

Bron: CBS, 2018 opgave gemeente.

Waar de bevolking in 2018 minder snel groeide dan in 2017, groeit het aantal huishoudens aanzienlijk sneller. Meer dan de afgelopen jaren. Een mogelijkheid is dat in de bestaande voorraad meer woon-eenheden (voorheen intramuraal) als zelfstandig zijn getypeerd, waardoor meer zelfstandig wonende huishoudens in beeld komen. Het komt echter ook door extra nieuwbouw in de afgelopen jaren (er zijn in 2018 590 woningen toegevoegd) en vermindering van leegstand (80 woningen).

Tot slot kijken we naar de samenstelling van de huishoudens in de gemeente. Daarbij zoomen we in op de huishoudens met kinderen, 2-persoonshuishoudens en 1-persoonshuishoudens.

Figuur 2.4: Regio Achterhoek, huishoudenssamenstelling per gemeente in 2018



Bron: CBS.

De verhoudingen in huishoudensopbouw tussen de gemeenten verschillen beperkt. In Doetinchem wonen de meeste alleenstaanden, zowel in absolute aantallen, als relatief gezien. Van de huishoudens betreft 34% een eenpersoonshuishouden. In de regio als totaal is dat 31%. In Aalten en Oost Gelre wonen relatief iets meer gezinnen met kinderen; 36% van de huishoudens tegenover 35% in de regio. In Bronckhorst wonen relatief veel 2-persoonshuishoudens zonder kinderen, in Doetinchem relatief weinig. In Bronckhorst hangt dit samen met gemiddeld veel inwoners in de leeftijd tussen 55 en 75 jaar (empty-nesters) waar de kinderen (recent) de deur uit zijn.

2.2 Samenstelling en leeftijd woningvoorraad

Het accent in het woonbeleid ligt meer en meer bij de bestaande woningvoorraad. In de zeven gemeenten stonden op 1 januari 2019 in totaal 116.473 woningen.

Totale woningvoorraad: 116.473 woningen = 100%		
Huur woningcorporaties 26.510 woningen 23%	Particuliere huur 13.150 woningen 11%	Koop 76.815 66%

De woningvoorraad in de Achterhoek bestaat voor 34% uit huurwoningen en voor 66% uit koopwoningen. Woningmarktsegmenten lopen in elkaar over doordat eigenaren woningen in verhuur doen, of opkopen om te verhuren (buy to let). Daar is niet altijd zicht op. De aantallen wijzen wel op een toename van de particuliere verhuur. Op 1 januari 2018 betrof dit namelijk nog 8% van de woningvoorraad. Deze getallen geven hiermee vooral een richting aan.

De verhuur door corporaties betreft zowel de woningen van de vier Achterhoekse corporaties (ProWonen, Wonion, De Woonplaats en Sité; samen 25.064 woningen), als de landelijk werkzame corporaties als Habion, Woonzorg Nederland en Mooiland.

Tabel 2.2: Regio Achterhoek, verdeling huur-koop per gemeente

	Huur		Koop		Onbekend	
Aalten	3.762	31%	8.187	68%	14	0%
Berkelland	6.128	31%	13.369	69%	0	0%
Bronckhorst	5.794	36%	10.299	64%	0	0%
Doetinchem	10.522	41%	15.085	59%	2	0%
Oost Gelre	3.115	24%	9.639	75%	103	1%
Oude IJsseltreek	5.991	34%	11.051	64%	355	2%
Winterswijk	4.211	32%	8.830	68%	16	0%
Achterhoek	39.523	34%	76.460*	66%	490	0%

* verschil met schema door toerekening 'onbekend'

Bron: Opgave gemeenten.

Doetinchem heeft procentueel de meeste huurwoningen. Dit past ook bij het meer stedelijke woonmilieu van Doetinchem. De meeste koopwoningen staan relatief gezien in Oost Gelre, die het kleinste aandeel huurwoningen heeft.

Naast samenstelling naar huur- en koopvoorraad geeft ook de ouderdom van de woningvoorraad een indicatie van de woningmarktopgave, vooral waar veel oudere woningen zijn. Op die plekken is namelijk waarschijnlijk de grootste verbeteropgave aan de bestaande woningvoorraad.

Tabel 2.3: Opbouw bestaande huur- en koopwoningvoorraad naar bouwjaarklassen per 1 januari 2019

	Aalten	Berkel-land	Bronck-horst	Doetin-chem	Oost Gelre	Oude IJsselstreek	Winters-wijk	Achter-hoek
Huur tot 1945	4%	3%	7%	2%	2%	4%	9%	4%
Huur 1945-1970	7%	9%	10%	14%	5%	10%	6%	9%
Huur 1970-1990	11%	10%	11%	15%	10%	13%	9%	12%
Huur 1990-2010	7%	6%	6%	7%	6%	5%	7%	6%
Huur 2010-nu	2%	3%	2%	3%	1%	3%	1%	2%
Huur onbekend	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal huur	31%	31%	36%	41%	24%	34%	32%	34%
Koop voor 1945	17%	15%	17%	8%	11%	14%	21%	14%
Koop 1945-1970	15%	13%	12%	9%	17%	16%	15%	13%
Koop 1970-1990	22%	23%	20%	20%	27%	21%	20%	22%
Koop 1990-2010	12%	16%	13%	18%	17%	10%	10%	14%
Koop 2010-nu	2%	3%	2%	3%	3%	2%	2%	2%
Koop onbekend	1%	0%	0%	0%	1%	2%	0%	0%
Totaal koop	68%	69%	64%	59%	75%	64%	68%	66%

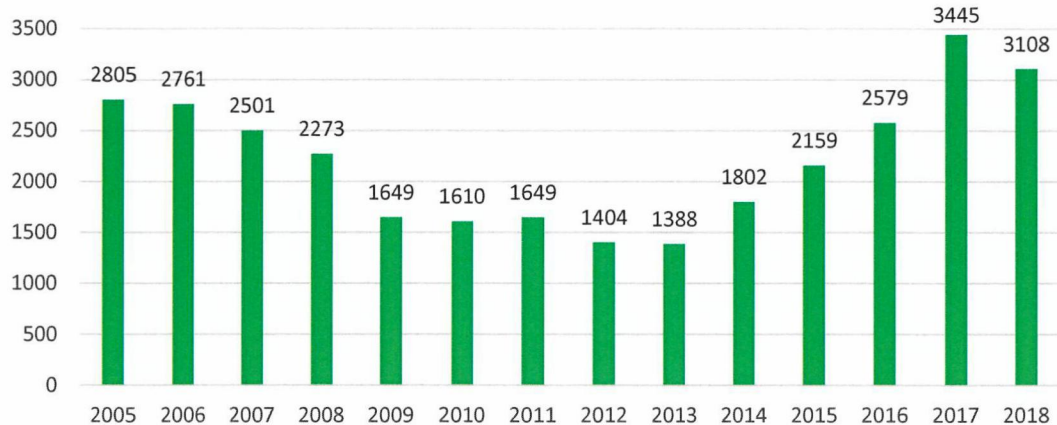
Bron: Opgave gemeenten.

Doorgaans zijn woningen gebouwd tussen 1945 en 1970 potentieel het meest kwetsbaar vanuit oogpunt van technische kwaliteit (casco en energetische kwaliteit) en wooncomfort, hoewel ook (waarschijnlijk de meeste) woningen uit deze bouwperiode door de jaren heen zijn gemoderniseerd. Zeker in buurten waar zorg voor de omgeving was en een voldoende koopkrachtige vraag. Toch geeft het aantal woningen uit deze periode een indicatie van een grotere verbeteropgave in de bestaande woningvoorraad: naar energietransitie, levensloopgeschiktheid, modernisering en bouwkundige kwaliteit. Zo'n 40% van de woningen in de Achterhoek komt uit deze periode.

2.3 Koopwoningen

Omdat de woningmarkt de afgelopen vier jaar aantrok, was er een stijgende lijn te zien in het aantal verkopen vanaf 2014 tot en met 2017. In 2018 lijkt deze toename te zijn gestopt. Het aantal verkopen is nog altijd hoog ten opzichte van het afgelopen decennium. Er zijn meerdere redenen voor deze daling. Het kan zijn dat de achterstand in het realiseren van woonwensen vanuit de crisisjaren geleidelijk is ingelopen, waardoor weer enige ontspanning optreedt. Dit lijkt echter niet waarschijnlijk. We zien namelijk tegelijkertijd dat de verkooptijd van woningen nog altijd terug loopt. Wat duidt op een aanhoudende druk op de koopwoningmarkt. Waarschijnlijker is dan ook dat het aantal te koop staande woningen afneemt, waardoor mensen minder keuzemogelijkheden hebben. Zij kunnen dan ook minder makkelijk hun woonwens realiseren. De volgende overzichten wijzen vooral in deze richting.

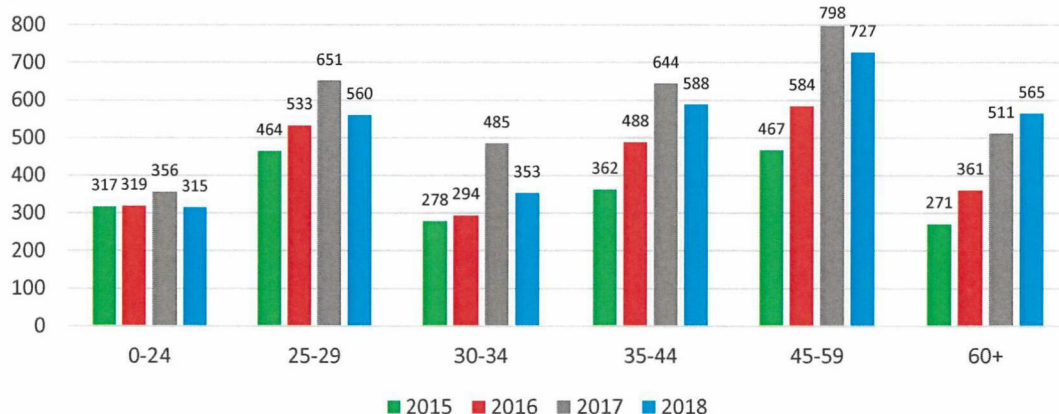
Figuur 2.5. Aantal transacties (koopwoningen) per jaar in de Achterhoek, periode 2005 - 2018



Bron: Woningmarktcijfers.nl.

Het aantal transacties daalde gemiddeld in de regio met 10%. De daling was er vooral in Doetinchem (met 22%) en Berkelland (met 16%). In Aalten en Winterswijk bleef het aantal transacties min of meer gelijk, terwijl in Oost Gelre het aantal transacties met 5% steeg. Aalten en Winterswijk, en in mindere mate Oost Gelre zijn relatief de goedkopere gemeenten van de regio Achterhoek (gemiddelde WOZ-waarde). Mogelijk zetten ook de prijsstijgingen in andere delen van de regio de toegankelijkheid van de woningvoorraad onder druk, waardoor het aantal verkopen afneemt.

Figuur 2.6. Transacties Achterhoek naar leeftijd



Bron: Woningmarktcijfers.nl.

De afname van het aantal transacties zien we het sterkst bij de leeftijdsgroepen tot 35 jaar. Dit zijn ook vaak de groepen die nog weinig overwaarde hebben en afhankelijk zijn van betaalbaar aanbod. Ook hier zien we (net als bij de spreiding over de gemeenten) een indicatie dat prijzen van woningen geleidelijk voor grote groepen onbetaalbaar dreigen te worden.

De groei van het aantal transacties bij 60-plussers is al jaren groot. Vanaf 2015 is het aantal transacties bij deze groep ruim verdubbeld. Zij hebben vaak wel overwaarde. Bovendien zou dit een indicatie kunnen zijn dat een nieuwe generatie ouderen (babyboomers) meer verhuizen, dan de generaties ervoor. Dit zou een breuk zijn met het verleden waarin ouderen vooral honkvast waren. Het sluit wel aan bij trends die ook in het recente landelijk WoON2018 zijn gesignaleerd.

Te koop staande woningen en verkooptijden

Een van de verklaringen voor een afname in transacties is een verminderd aanbod te koop staande woningen. Op 1 juni 2019 stonden 1.587 woningen (in 2017 waren dat er nog 3.079, in 2018 waren het er 1.867) te koop in de Achterhoek. Afgezet tegen de koopwoningvoorraad staat 1,9% van de woningen te koop.

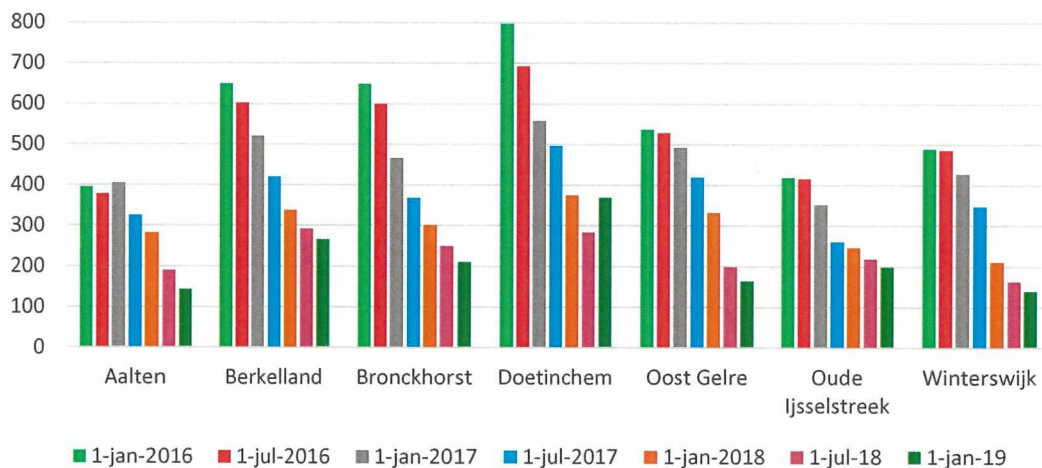
Tabel 2.4. Aantal te koop staande woningen 1 januari 2019 en percentage ten opzichte van de bestaande voorraad koopwoningen

	Te koop staand	Voorraad koopwoningen	Percentage
Aalten	143	8.187	1,7%
Berkelland	266	13.369	2,0%
Bronckhorst	211	10.299	2,0%
Doetinchem	369	15.085	2,4%
Oost Gelre	165	9.639	1,7%
Oude IJsselstreek	199	11.051	1,8%
Winterswijk	139	8.830	1,6%
Achterhoek	1.492	76.460	2,0%

Bron: Funda en gemeenten, bewerking Companen.

Het aantal te koop staande woningen is het afgelopen jaar afgenomen van 2,5% per 1 januari 2018 tot 2,0% per 1 januari 2019. In Winterswijk staan nu relatief weinig woningen te koop, met daaropvolgend Aalten en Oost Gelre. Mogelijk dat ook hier de verklaring de prijsdruk is, waardoor mensen uitwijken naar deze gemeenten.

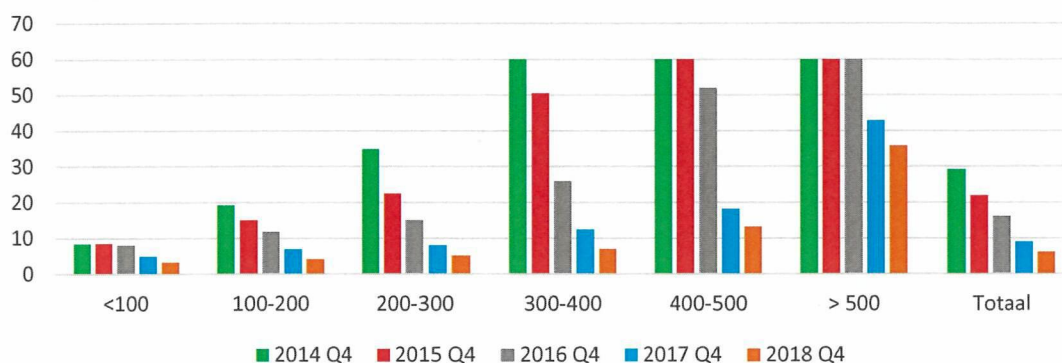
Figuur 2.7. Aanbod te koop staande woningen per gemeente 2016 - 2019



Bron: Woningmarktmonitor Gelderland.

Over de afgelopen jaren zien we een gestage daling van het aantal te koop staande woningen. Dit zien we als tendens in de hele regio. De afname van het aantal te koop staande woningen deed zich in 2018 het sterkst voor in Aalten en Oost Gelre. In Doetinchem is in 2018 het aantal te koop staande woningen ongeveer gelijk gebleven.

Figuur 2.8. Theoretische verkooptijd in maanden naar prijsklasse, gemeten over het laatste kwartaal in de periode 2014 - 2018. Bedragen x 1.000



Bron: Woningmarktcijfers.nl.

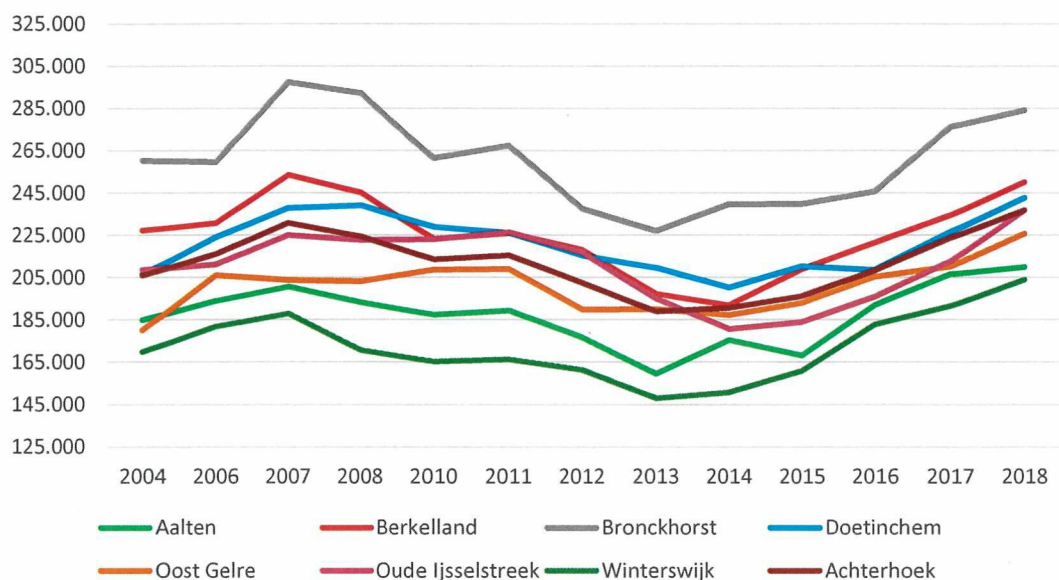
In 2018 daalde de gemiddelde theoretische verkooptijd² voor het vierde jaar op rij, dit jaar van 9 naar 6,1 maanden. In 2014 was de gemiddelde verkooptijd nog ruim 4 keer zo lang. Ook hieruit blijkt dat het aanbod beperkt is en de vraag groot. De afname was jarenlang het grootst bij de prijsklassen tot € 300.000. Gestaag zien we kortere doorlooptijden bij de hogere prijsklassen. In 2016 bij de prijsklasse tot € 400.000, in 2017 bij prijsklassen vanaf € 400.000. De eerste jaren was het door lage hypotheekrente en relatief nog lage koopprijzen mogelijk voor mensen om een woning te kopen. Vandaar in de eerste jaren een daling van verkooptijden in de lagere prijsklassen. Nu de prijzen stijgen groeit de overwaarde op woningen, die mensen kunnen verzilveren door wooncarrière te maken. Dit leidt tot een daling van de verkooptijden in het hogere segment. Al blijven de verkooptijden bij duurdere segmenten langer: door een selectievere vragersgroep en een kritischer afweging van de woonconsument.

Ontwikkeling verkoopprijzen

De prijzen van koopwoningen blijven nog altijd stijgen. De gemiddelde verkoopprijs steeg in 2018 (ten opzichte van 2017) met € 13.000 naar € 237.000; een stijging van 6%. De stijging was het grootst in Oude IJsselstreek (+ € 24.000) en het laagst in Aalten (+ € 3.000). De stijging in de verkoopprijzen schommelen in de overige vijf gemeenten tussen de € 12.000 en de € 16.000.

² De theoretische verkooptijd wordt berekend door het actuele woningaanbod te vergelijken met het aantal transacties in de laatste twaalf maanden. Als bijvoorbeeld in de laatste twaalf maanden 1.200 woningen zijn verkocht en er nu ook 1.200 woningen te koop staan, dan bedraagt de theoretische verkooptijd 12 maanden. Minder aanbod zorgt voor een lagere theoretische verkooptijd en meer aanbod juist voor een hogere.

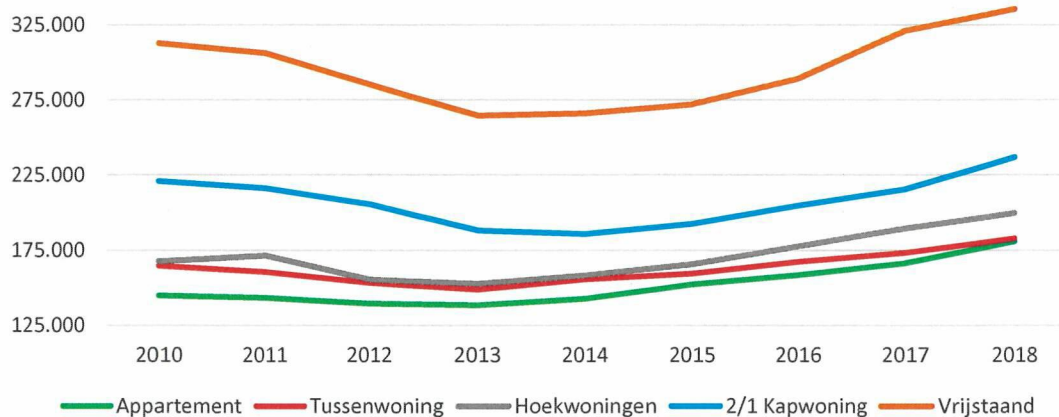
Figuur 2.9. Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs per gemeente, 2004 tot en met 2018



Bron: Woningmarktcijfers.nl

De gemeente Bronckhorst is de duurste gemeente van de Achterhoek, gevolgd door Berkelland, Doetinchem en Oude IJsselstreek. Winterswijk is duidelijk de goedkoopste gemeente, samen met Aalten.

Figuur 2.10: Jaarlijkse prijsontwikkeling per woningtype 2010 tot en met 2018



Bron: Woningmarktcijfers.nl

De prijsstijging van koopwoningen is te zien bij alle type woningen. Waar hoek- en tussenwoningen tussen 2012 en 2015 qua prijs niet veel van elkaar verschilden, zijn hoekwoningen de afgelopen drie jaar harder in prijs gestegen dan tussenwoningen. Ook stegen de prijzen van appartementen harder dan die van tussenwoningen waardoor deze woningtypes inmiddels gemiddeld een gelijke verkoopprijs hebben.

Marktindicator

De marktindicator geeft aan uit hoeveel woningen een potentiële koper op een bepaald moment kan kiezen. Dit wordt berekend door het beschikbare aanbod te delen door het gemiddeld aantal verkochte woningen per maand in het afgelopen jaar. Doorgaans wordt aangehouden dat een getal boven 8 staat

voor ontspanning, en daarmee een vragersmarkt. Terwijl een getal onder 8 doorgaans wordt gezien als een gespannen markt. Dan is het meer een aanbiedersmarkt.

Tabel 2.5. Marktindicator over de periode 2015 - 2019 per gemeente

	1-7-2015	1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019
Aalten	18,4	17,2	17,5	17,1	11,5	9,4	6,1	4,8
Berkelland	28,4	24	22	18,3	11,4	7,7	7,1	7,2
Bronckhorst	32,6	30,1	25,1	15,6	10,6	8,2	6,9	6,3
Doetinchem	22,3	19,9	15,7	10,1	7,3	5,6	4,5	7,0
Oost Gelre	34,5	29,2	25,7	22	14,6	9,7	5,5	4,6
Oude IJsselstreek	20,5	15,5	15,3	12,9	7,8	6,6	6,4	6,0
Winterswijk	26	21,1	17,7	15,3	11,3	5,7	4,4	3,8
Achterhoek	25,5	21,8	19,3	15	10,1	7,3	5,7	5,8

Bron: Woningmarktmonitor Provincie Gelderland.

Tot begin 2017 was er in alle Achterhoekse gemeenten sprake van een relatief ontspannen woningmarkt. Vanaf 2017 is dit beeld flink veranderd. In Doetinchem en Oude IJsselstreek daalde de indicator als eerste onder een 8. Vanaf juni 2018 is in alle gemeenten sprake van een gespannen woningmarkt. Met name in Aalten, Oost Gelre en Winterswijk was een flinke daling van de indicator te zien. Oorzaak is mogelijk de hoge prijzen in de andere gemeenten, waardoor mensen kansen zoeken in goedkopere gemeenten. Er staan in deze gemeenten, zoals we eerder zagen, ook steeds minder woningen te koop. De schaarste neemt toe.

In Doetinchem is de indicator flink omhoog gegaan. Oorzaak is een groter aantal te koop staande woningen. Dit is de enige gemeente waar het aantal te koop staande woningen is toegenomen in het laatste half jaar van 2018. In Berkelland zijn vraag en aanbod redelijk in evenwicht met elkaar, binnen de normen van deze indicator.

2.4 Huurwoningen corporaties

De vier grote corporaties in de Achterhoek (ACo-corporaties; ProWonen, Wonion, De Woonplaats en Sité) bezitten samen iets meer dan 25.000 corporatiewoningen in de Achterhoek. Dit is 22% van de totale woningvoorraad; per gemeente varieert het percentage.

Daarnaast zijn er ook enkele landelijke corporaties actief in de Achterhoek (Habion, Woonzorg Nederland, Mooiland). Zij hebben samen bijna 1.450 huurwoningen in de Achterhoek. De woningvoorraad van de corporaties bestaat daarnaast nog uit woningen die verkocht zijn via Koopgarant en Koopcomfort. Hiervoor geldt een terugkoopplicht door de corporaties.

Tabel 2.6: Woningbezit ACo-woningcorporaties in De Achterhoek per gemeente per 1 januari 2019

	De Woonplaats	ProWonen	Sité	Wonion	Totaal	Aandeel op woningvoorraad
Aalten	2.238	-	-	19	2.251	19%
Berkelland	28	4.324	-	-	4.352	22%
Bronckhorst	-	2.254	594	-	2.848	18%
Doetinchem	121	-	7.242	-	7.362	29%
Oost Gelre	651	1.350	-	-	2.001	16%
Oude IJsselstreek	18	-	-	4.055	4.073	23%
Winterswijk	2.185	-	-	-	2.177	17%
Totaal	5.241	7.928	7.836	4.074	25.064	22%

Bron: Opgave ACo-corporaties.

Tabel 2.7: Ontwikkeling voorraad ACo-woningcorporaties in De Achterhoek in 2018

	De Woonplaats	Pro Wonen	Sité	Wonion	Totaal
Opgeleverde nieuwbouw	6	30	56	32	124
Gesloopt	-15	-49	-24	0	-88
Samengevoegd	0	0	-6	-1	-7
Bijdrage netto groei door woningcorporaties	-9	-19	26	31	29
Regulier verkocht	-27	-3	-10	-6	-46
Verkocht via Koopgarant	0	2	0	0	2
Aangekochte koopwoningen	0	0	7	0	7
Teruggekochte Koopgarantwoningen	0	24	6	13	43
Ontwikkeling huurwoningen	-36	4	29	38	35

Bron: Opgave ACo-corporaties.

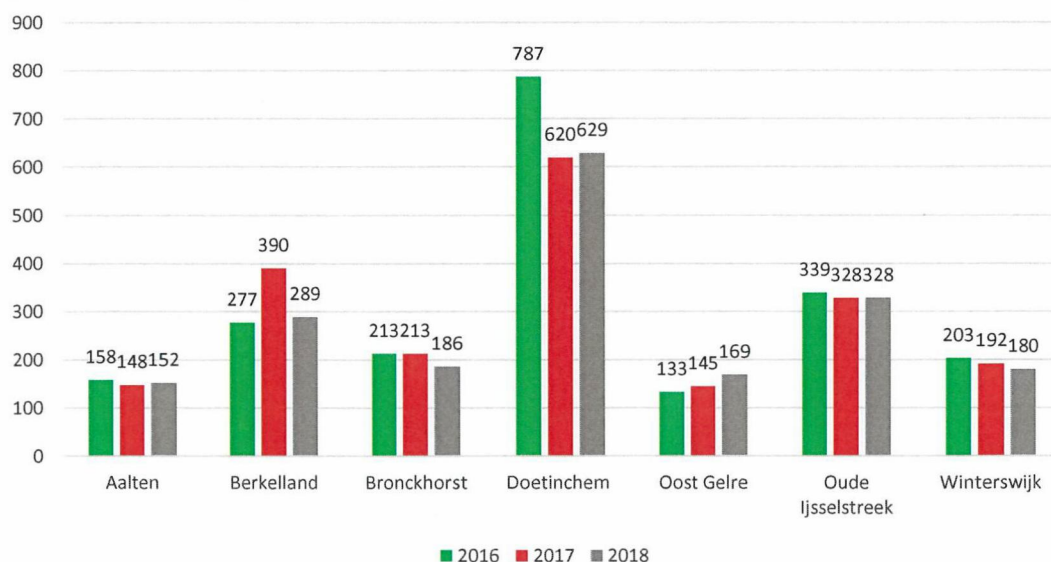
Per saldo nam de huurvoorraad van de vier ACo-corporaties in 2018 toe met 35 woningen. Er werden 124 nieuwbouwwoningen opgeleverd, 88 woningen gesloopt en 7 woningen zijn samengevoegd. De nieuwbouw bestond zowel uit vervangende nieuwbouw op plekken waar al eerder woningen waren gesloopt als nieuwbouw op nieuwe ontwikkellocaties. Daarnaast wijzigde het aantal huurwoningen door verkoop en aankoop.

De woningen die verkocht zijn via Koopgarant of Koopcomfort, blijven overigens formeel tot de voorraad van de corporaties behoren vanwege de terugkoopplicht voor deze woningen. De corporaties bieden het Koopgarant-concept nauwelijks meer aan; teruggekochte woningen worden over het algemeen weer verhuurd. Daarnaast zijn woningen aangekocht in verband met renovatieprojecten.

Aanbod en vraag sociale huurmarkt 2018

De corporaties werken samen als het om woonruimtebemiddeling in de Achterhoek gaat. Op één website www.thuisindeachterhoek.nl presenteren zij het woningaanbod. Ook presenteren zij samen regionale marktinformatie. In 2018 verhuurden de corporaties ProWonen, Sité, Wonion en De Woonplaats in de Achterhoek 1.933 woningen aan nieuwe huurders. Dat is iets minder dan in 2017 (2.034 woningen) en 2016 (2.110 woningen). Dit is exclusief zorgwoningen die rechtstreeks aan zorgpartijen worden verhuurd.

Figuur 2.11: Nieuwe verhuringen door de ACo-woningcorporaties, exclusief aan zorginstellingen, tussen 2016 - 2018



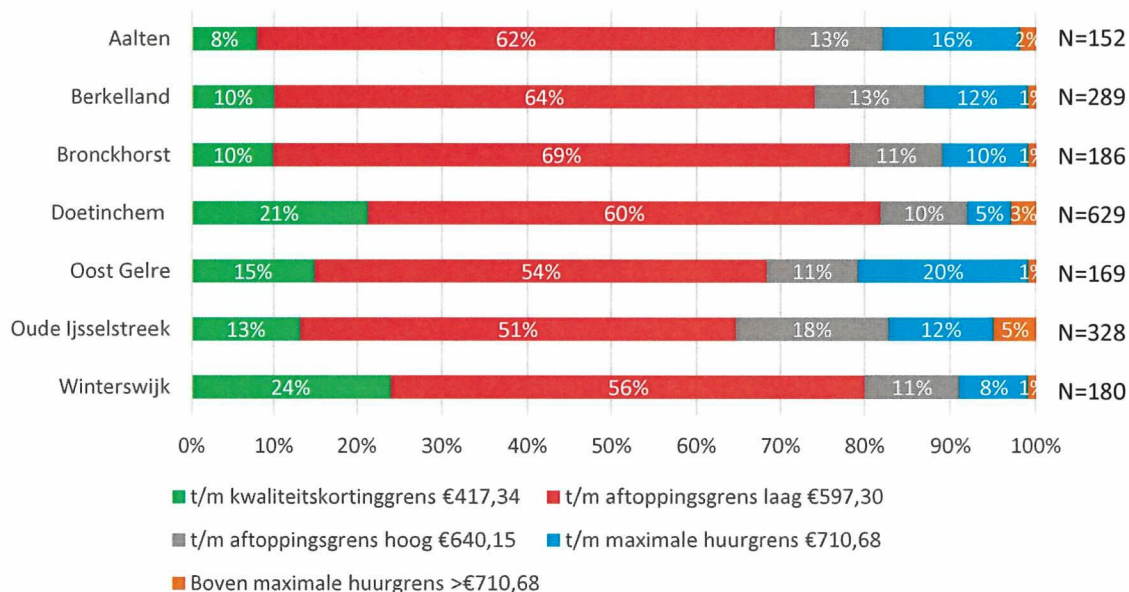
Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

In de meeste gemeenten is het aantal verhuringen redelijk constant, en lijkt de afname vooral het gevolg van het ontbreken van pieken in een enkele gemeente. Deze pieken zien we wel in 2016 en 2017. Zo zijn in 2017 in de gemeente Berkelland meer nieuwe verhuringen geweest door herstructurering in Borculo en Neede. In Doetinchem zijn in 2016 nieuwbouwwoningen opgeleverd die zorgen voor meer nieuwe verhuringen, inclusief doorstroming die dat veroorzaakt.

Betaalbaarheid van het aanbod

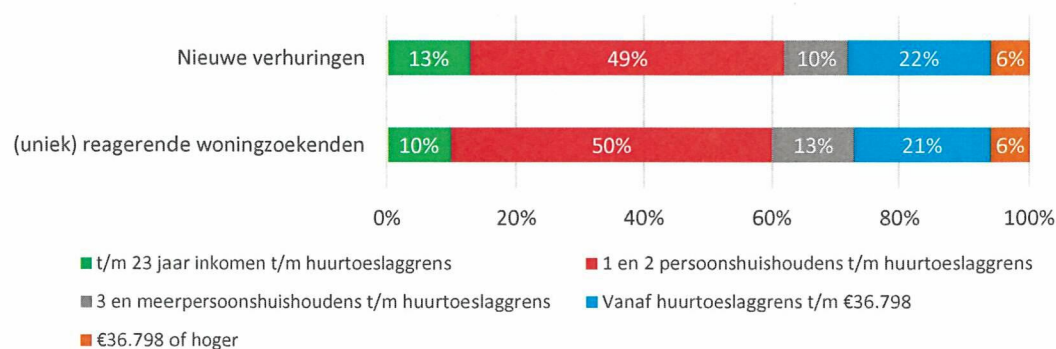
De invoering van de wetgeving omtrent passend toewijzen vraagt om extra aandacht van corporaties voor de betaalbaarheid van het wonen. Dit is verwerkt in het huurbeleid van verschillende corporaties. In 2018 had 87% van de verhuurde woningen een huurprijs die betaalbaar is voor woningzoekenden met een huurtoeslaginkomen. In 2017 was dat 86%, in 2016 81% en in 2015 67%.

Figuur 2.12: Nieuwe verhuringen 2018 per gemeente naar kale huurprijsklasse



Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Figuur 2.13: Actief-woningzoekenden en nieuwe verhuringen naar inkomensdoelgroep in 2018



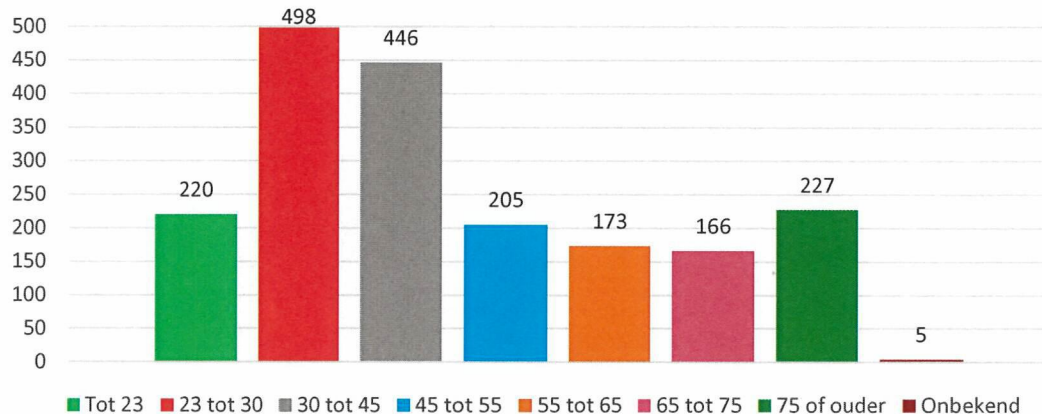
Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Door de toewijzingen aan verschillende inkomensdoelgroepen te vergelijken met de reacties van deze doelgroepen, ontstaat zicht op groepen die verhoudingsgewijs meer/minder woningen toegewezen hebben gekregen³.

Elke doelgroep krijgt ongeveer het aandeel woningen toegewezen, passend bij het aantal actief woningzoekenden, wat duidt op een redelijk gelijkmatige verdeling van kansen. De corporaties huisvesten in een aantal gemeenten relatief wat meer jongeren tot 23 jaar ten opzichte van de vraag. Dat komt omdat deze groep vaak voorrang krijgt bij de toewijzing van woningen waarbij zij in aanmerking komen voor huurtoeslag.

De meeste nieuwe verhuringen (zie grafiek hieronder) worden gedaan aan bewoners tussen de 23 en 30 jaar, dit bedroeg circa één op de vier woningen. Toewijzingen aan 65-plussers zijn relatief beperkt, wat samenhangt met de beperktere verhuisgeneigdheid onder deze leeftijdsgroep. Zij verhuizen doorgaans alleen bij zeer passend aanbod.

Figuur 2.14: Nieuwe verhuringen 2018 naar leeftijdsklasse



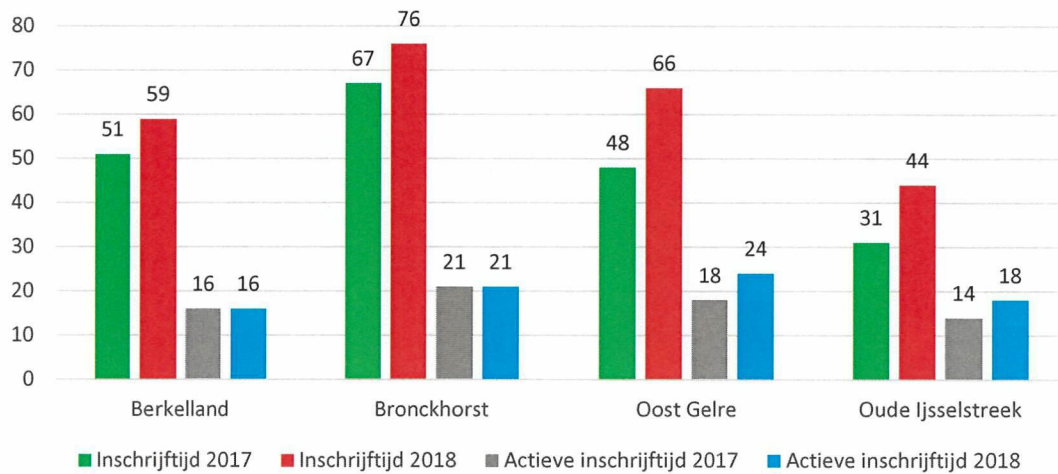
Bron: Thuis in de Achterhoek.

Inschrijftijd en zoektijd

Er worden verschillende modellen gebruikt om woningen aan te bieden: de modellen *Aanbod* (op basis van inschrijftijd), *Loting*, *Zoek Gericht* en *Direct Wonen* (waar inschrijftijd geen rol speelt). Onderstaande tabel gaat enkel om de benodigde inschrijftijd om via het model *Aanbod* aan een woning te komen. In het model *Aanbod* komen mensen aan de beurt in volgorde van opgebouwde inschrijftijd. Dit heeft ertoe geleid dat woningzoekenden inschrijftijd opbouwen alvorens zij actief gaan reageren (voorzorg-inschrijvingen). De inschrijftijd die gemiddeld is opgebouwd geeft een beeld van dit voorsorteren. De actieve inschrijftijd geeft aan hoe lang mensen daadwerkelijk reageren voordat zij een woning toegewezen krijgen.

³ Het aantal nieuwe verhuringen van geadverteerde woningen is daartoe afgezet tegen het aantal unieke actieve woningzoekenden. Hierin worden dus de bijzondere en directe toewijzingen niet meegenomen. Het gaat om woningzoekenden die in dezelfde periode als de verhuringen minimaal 1 keer hebben gereageerd.

Figuur 2.15: Gemiddelde inschrijftijd in maanden bij toewijzing per gemeente aanbodmodel Wonion/ProWonen.
(in Aalten, Doetinchem, Oost Gelre en Winterswijk hanteren Sité en De Woonplaats niet het aanbodmodel; in Oost Gelre betreffen de toewijzingen woningen van ProWonen)

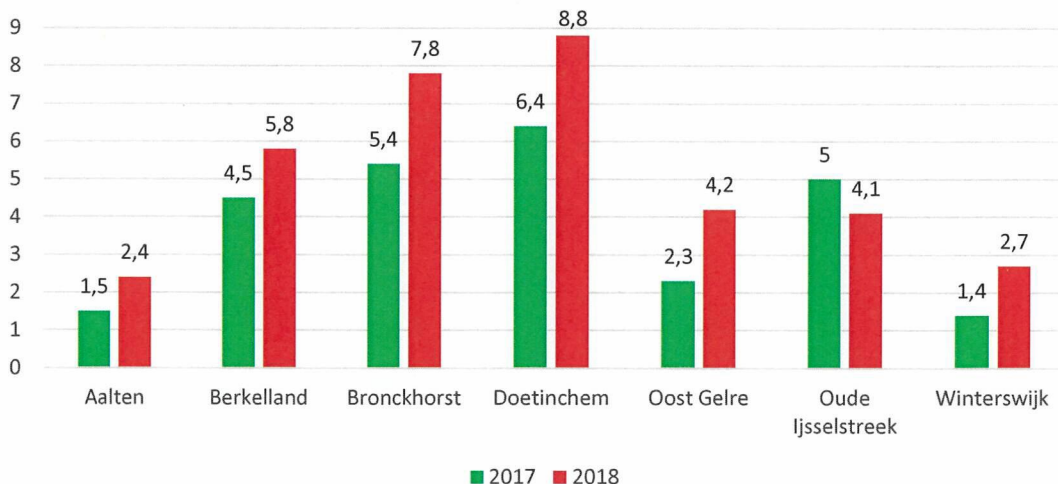


Bron: Thuis in de Achterhoek.

In 2018 is de inschrijftijd om via het model *Aanbod* aan een woning te komen iets opgelopen; met name in Oost Gelre en Oude IJsselstreek. Daarbij geldt wel dat mensen eerst inschrijftijd (moeten) opbouwen voordat ze gaan reageren. De periode dat ze actief reageren op een woning is aanzienlijk korter, rond 16 maanden in Berkelland tot 24 maanden in Oost Gelre.

De duur van de inschrijftijd is niet van toepassing bij de modellen *Loting*, *Zoek Gericht* en *Direct Wonen*. Daarbij is de tijd die een woningzoekende actief reageert om een woning te krijgen de *zoektijd*. Dit is de tijd vanaf de eerste reactie tot en met de datum waarop de woning geaccepteerd wordt⁴.

Figuur 2.16: Gemiddelde zoektijd in maanden uit 2018 voor de modellen *Loting*, *Zoek Gericht* en *Direct Wonen* in maanden



Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

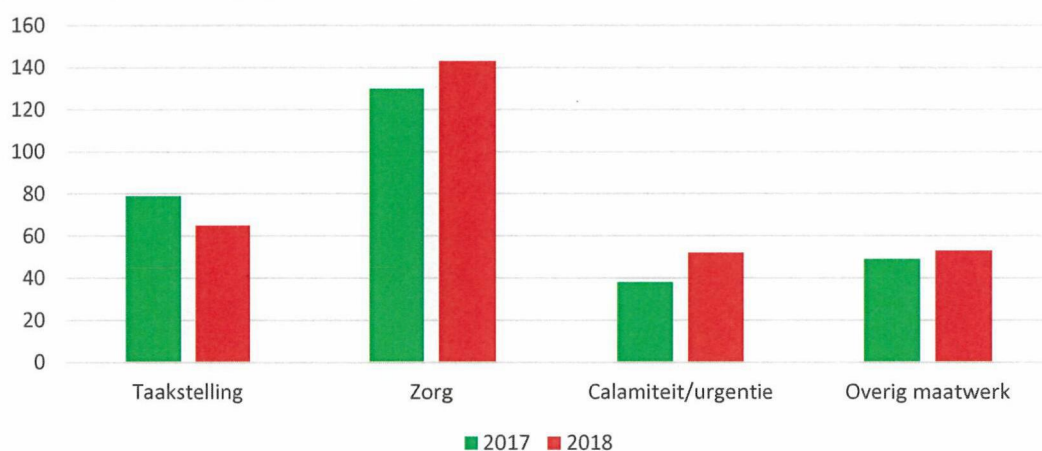
⁴ Reageert een woningzoekende 12 maanden niet, dan wordt de woningzoekende beschouwd als *niet meer actief op zoek* en begint de zoektijd opnieuw op het moment dat hij/zij weer gaat reageren.

De gemiddelde zoektijd in 2018 lag gemiddeld hoger dan in 2017. Deze is in Aalten en Winterswijk relatief laag (met 2,4 en 2,7 maanden). In Bronckhorst en Doetinchem zijn deze relatief hoog. Als norm is in de regio vastgesteld dat een zoekduur van maximaal 12 maanden acceptabel is. Dit wordt in alle gemeenten gehaald; alleen niet bij het model *Aanbod* (zoektijd is dan gemiddeld 16 tot 24 maanden). Daarnaast moet worden opgemerkt dat niet bekend is hoeveel actieve woningzoekenden afhaken in hun zoektijd omdat een woning bij een corporatie uitblijft. Dit kan de cijfers beïnvloeden.

Bijzondere toewijzingen

Bijzondere toewijzingen betreft nieuwe verhueringen waarbij de woning niet is geadverteerd, maar rechtstreeks is toegewezen, bijvoorbeeld voor huisvesting van vergunninghouders, mensen met een zorgbehoefte, calamiteiten en bijzondere situaties. Zowel in 2017 als in 2018 werd 15% van de vrijgekomen woningen direct verhuurd aan bovenstaande doelgroepen.

Figuur 2.17: Bijzondere toewijzingen naar verschillende achtergronden in de regio Achterhoek, 2017 en 2018



Bron: Thuis in de Achterhoek.

Het aantal toewijzingen voor zorg en calamiteit is toegenomen. Daarentegen is de toewijzing vanwege de taakstelling voor vergunninghouders afgenomen. Dit hing samen met de afgenomen taakstelling die de Achterhoekse gemeenten in 2018 nog moesten invullen.

2.5 Particuliere huur

Volgens de registratie bij het CBS staan er ruim 13.000 particuliere huurwoningen in de Achterhoek, circa 11% van de woningvoorraad. Dit aanbod bestaat uit verhuur door beleggers, zorginstellingen, maatschappelijke organisaties zoals kerken en particulieren. Daarmee is het een diffuus marktsegment. De particuliere verhuur nam volgens de monitor *waarstaatjegemeente* de afgelopen jaren toe, mede door particulieren die woningen opkopen en verhuren. Van de particuliere huurwoningen in de Achterhoek heeft ongeveer 55% een huurprijs onder de € 720, en 45% een huurprijs daarboven (bron: monitor *waarstaatjegemeente*). In Bronckhorst en Oost Gelre zijn de particuliere huurwoningen relatief duur (55% heeft een huur boven € 720), in Aalten, Winterswijk en Doetinchem is deze sector relatief goedkoop (40% heeft een huur boven € 720).

Voor een groot deel voltrekt de verhuur van deze woningen zich echter buiten bekende kanalen als Funda of Thuis in de Achterhoek. Dat maakt het een segment waarvan het aanbod minder goed in beeld is. Dit segment voorziet daarmee wel in een behoefte.

2.6 Leegstand woningen

Op 1 januari 2019 stonden 3.576 woningen leeg in de zeven gemeenten (in 2017: 3.720, in 2018: 3.655). Voor een deel is deze daling te verklaren doordat de groei in huishoudens hoger ligt dan de toename van het aantal woningen. Dit betreft 3,1% van alle woningen (huur en koop). In Bronckhorst, Aalten en Berkelland is de leegstand relatief groot.

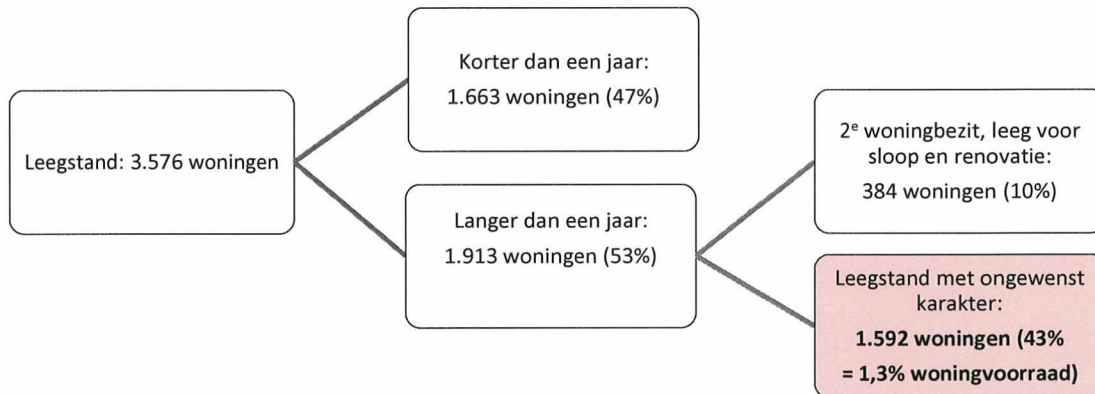
Tabel 2.8. Leegstand woningen in de zeven gemeenten per 1 januari 2019 in aantallen en procenten

	Leegstand 01-01-2019	Woningvoorraad 1-1-2019	Percentage leegstand
Aalten	456	11.973	3,8%
Berkelland	693	19.497	3,6%
Bronckhorst	696	16.194	4,3%
Doetinchem	488	25.609	1,9%
Oost Gelre	358	12.854	2,8%
Oude IJsselstreek	492	17.425	2,8%
Winterswijk	393	13.044	3,0%
Totaal	3.576	116.596	3,1%

Bron: Opgave gemeenten.

Een deel van de leegstand heeft een specifieke achtergrond en is niet per se ongewenst. Een deel van de huizen staat een paar maanden leeg in verband met een verbouwing of een verhuisperiode, dit wordt frictieleegstand genoemd. Dit is leegstand dat korter dan een jaar duurt. Daarnaast is er leegstand om een specifieke reden die niet per se ongewenst is, zoals leegstand vooruitlopend op sloop/renovatie of gebruik van een woning als tweede woning.

Figuur 2.18. Leegstand naar duur en ongewenst karakter per 1 januari 2019



Bron: Opgave gemeenten.

Van alle leegstaande woningen in de regio staan volgens een nadere inventarisatie bijna 1.600 woningen 'leeg' zonder specifieke reden. Dat is 43% van de totale leegstand. Op de totale woningvoorraad in de regio staat 1,3% van de woningen zonder (geregistreerde) reden leeg, of is de leegstandsreden onbekend. We duiden dit aan als leegstand met een ongewenst karakter. De overige leegstand is te kenmerken als frictieleegstand of bewuste leegstand (gebruik als tweede woning of ander gebruik, vooruitlopend op sloop/renovatie). De leegstand met ongewenst karakter doet zich voor in alle gemeenten.

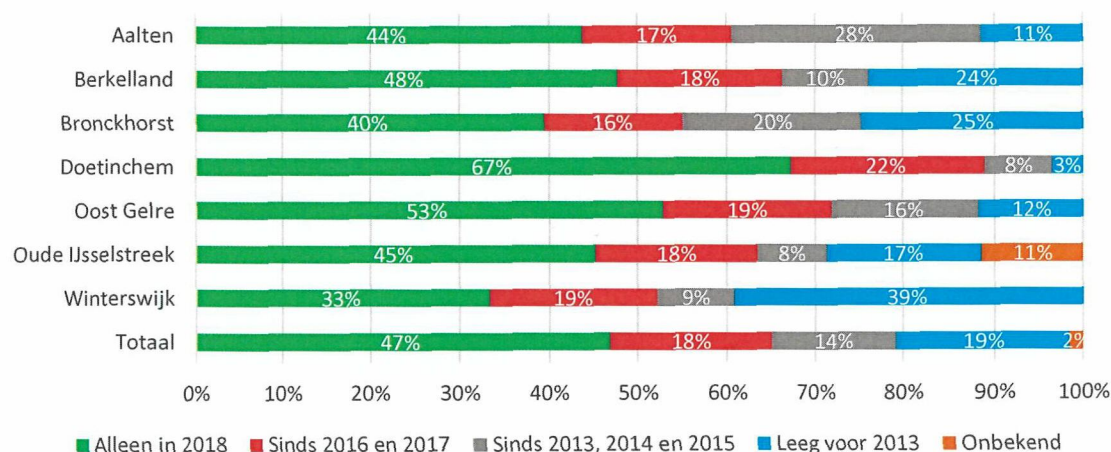
Tabel 2.9. Leegstand woningen in de zeven gemeenten per 1 januari 2019 naar achtergrond

Gemeente	Leegstand 01-01-2019	Periode leegstand	Soort leegstand
Aalten	456	<1 jaar: 200 woningen (44%)	
		>1 jaar: 256 woningen (56%)	Bewust leeg: 92 (20%)
			Ongewenst leeg: 164 (36% = 1,4% woningvoorraad)
Berkelland	693	<1 jaar: 317 woningen (46%)	
		>1 jaar: 376 woningen (54%)	Bewust leeg: 72 (10%)
			Ongewenst leeg: 304 (44% = 1,6% woningvoorraad)
Bronckhorst	696	<1 jaar: 275 woningen (40%)	
		>1 jaar: 421 woningen (60%)	Bewust leeg: 58 (8%)
			Ongewenst leeg: 363 (52% = 2,2% woningvoorraad)
Doetinchem	488	<1 jaar: 328 woningen (67%)	
		>1 jaar: 160 woningen (33%)	Bewust leeg: 14 (3%)
			Ongewenst leeg: 146 (30% = 0,6% woningvoorraad)
Oost Gelre	358	<1 jaar: 189 woningen (53%)	
		>1 jaar: 169 woningen (47%)	Bewust leeg: 32 (9%)
			Ongewenst leeg: 137 (38% = 1,1% woningvoorraad)
Oude IJsselstreek	492	<1 jaar: 223 woningen (45%)	
		>1 jaar: 269 woningen (55%)	Bewust leeg: 50 (10%)
			Ongewenst leeg: 219 (45% = 1,3% woningvoorraad)
Winterswijk	393	<1 jaar: 131 woningen (33%)	
		>1 jaar: 262 woningen (67%)	Bewust leeg: 66 (17%)
			Ongewenst leeg: 196 (50% = 1,5% woningvoorraad)

Bron: Opgave gemeenten.

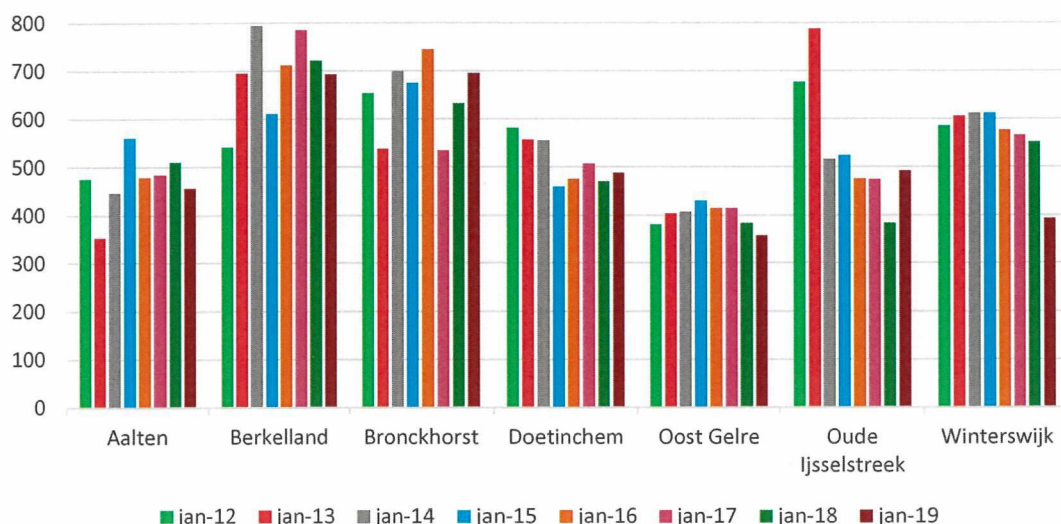
De (ongewenste) leegstand per 1 januari 2019 is relatief groot in de gemeente Bronckhorst. In de gemeenten Berkelland en Winterswijk ligt deze vorm van leegstand iets boven het regionale gemiddelde. In Doetinchem is er relatief weinig leegstand. Dit duidt op relatief meer druk op deze lokale woningmarkt. In Doetinchem duurt de leegstand gemiddeld het kortst. Winterswijk (67%) en Bronckhorst (60%) hebben daarentegen een bovengemiddeld percentage langdurende leegstand. In Winterswijk is de werkelijke ongewenste leegstand lager omdat een deel van de woningen in gebruik is door het COA. In deze woningen staat niemand ingeschreven, maar ze zijn wel in gebruik.

Figuur 2.19: Leegstandsduur per gemeente op 1 januari 2019



Bron: Opgave gemeenten.

Figuur 2.20. Leegstand per gemeente over de periode 2012 - 2018



Bron: Opgave gemeenten.

Tot circa 2015 nam de leegstand voorzichtig toe. Vanaf 2015 is sprake van een voorzichtige afname. In Bronckhorst, Doetinchem en Oude IJsselstreek was in 2018 een lichte stijging te zien, terwijl in de andere vier gemeenten de leegstand daalde.

Tweederde van de leegstand komt voor in de 21 hoofdkernen, ruim een kwart in het buitengebied en bijna 10% in de kleine kernen. Bronckhorst is de enige gemeente met meer leegstand in het buitengebied dan in de kernen, ook in Berkelland en in Oude IJsselstreek is het percentage leegstand in het buitengebied hoog, rond de 30%. De meeste leegstand zien we voornamelijk in de hoofdkernen.

2.7 Waardeontwikkeling woningen

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de Achterhoek stijgt sinds 2016, net als in de rest van Nederland. De gemiddelde WOZ-waarde ligt in 2019 in de Achterhoek ruim € 10.000 boven de gemiddelde WOZ-waarde in 2018.

Tabel 2.10. Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde per gemeente 2015 - 2019

Gemeenten	WOZ 2015	WOZ 2016	WOZ 2017	WOZ 2018	WOZ 2019
Aalten	€ 191.496	€ 189.644	€ 192.113	€ 197.558	€ 207.629
Berkelland	€ 227.729	€ 226.737	€ 230.127	€ 239.061	€ 249.307
Bronckhorst	€ 252.886	€ 249.856	€ 252.377	€ 262.534	€ 274.429
Doetinchem	€ 183.257	€ 186.186	€ 189.498	€ 194.431	€ 208.326
Oost Gelre	€ 208.073	€ 208.041	€ 208.220	€ 211.574	€ 217.920
Oude IJsselstreek	€ 196.225	€ 198.918	€ 199.667	€ 204.119	€ 212.132
Winterswijk	€ 176.954	€ 170.372	€ 176.970	€ 183.309	€ 195.279
Achterhoek	€ 205.139	€ 204.698	€ 207.450	€ 213.724	€ 224.406

Bron: Gemeenten Achterhoek. Dit overzicht is exclusief zorgseenheden.

Er is sprake van duidelijke lokale verschillen. Zo is de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Berkelland en Bronckhorst hoger dan het regionale gemiddelde, en in de andere gemeenten lager. Dit hangt ook vooral samen met grotere woningen en ruimere kavels. Winterswijk kent de laagste gemiddelde WOZ-waarde. De prijsstijging is groot in Doetinchem. In Oost Gelre en Oude IJsselstreek is de prijsstijging beperkt; niet alleen in 2018, maar ook door de jaren heen.

2.8 Verduurzaming woningvoorraad

Gas- en elektriciteitsverbruik

Volgens het Ministerie van EZ bedraagt het gemiddelde elektraverbruik in Nederland 3.300 kWh per jaar en het gemiddelde gasverbruik 1.470 m³ per jaar. In de regio Achterhoek ligt het elektraverbruik lager, met gemiddeld 3.039 kWh per jaar. Het gasverbruik is hoger dan het Nederlands gemiddelde met 1.544 m³ per jaar, dit is te verklaren doordat er relatief meer grondgebonden woningen staan in de Achterhoek.

Tabel 2.11. Verbruik gas en elektriciteit in de periode 2011 t/m 2017 in de Achterhoek

Gasverbruik woningen							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aalten	1850	1730	1680	1590	1570	1520	1500
Berkelland	1900	1830	1820	1710	1700	1660	1610
Bronckhorst	2120	1970	1950	1890	1850	1830	1750
Doetinchem	1740	1580	1590	1530	1460	1430	1380
Oost Gelre	1850	1780	1730	1650	1630	1560	1520
Oude IJsselstreek	1900	1780	1730	1650	1620	1580	1540
Winterswijk	1850	1730	1730	1650	1590	1560	1510
Achterhoek gemiddeld	1890	1770	1740	1670	1630	1590	1544
Elektriciteitsverbruik woningen							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aalten	3550	3450	3350	3250	3140	3060	2950
Berkelland	3650	3600	3450	3350	3240	3130	3030
Bronckhorst	3900	3850	3750	3600	3490	3400	3290
Doetinchem	3450	3300	3250	3150	3100	2990	2900
Oost Gelre	3750	3700	3550	3450	3330	3210	3070
Oude IJsselstreek	3600	3550	3500	3350	3240	3150	3060
Winterswijk	3750	3550	3400	3250	3180	3070	2970
Achterhoek gemiddeld	3610	3570	3470	3350	3250	3140	3039

Bron: Basisrapportage Gelders Energieakkoord, april 2017/Centraal Bureau voor de Statistiek. Gasverbruik is in m³ en is temperatuur-gecorrigeerd. Elektraverbruik is in kWh.

Het gasverbruik is de afgelopen jaren gestaag afgenomen, met gemiddeld 100 m³ per jaar. Ook het elektriciteitsgebruik is geleidelijk gedaald. In Doetinchem is het gemiddelde gas- en energieverbruik het kleinst, gevolgd door Winterswijk en Aalten. In Bronckhorst is gas- en energieverbruik het hoogst. Een logische verklaring hiervoor zijn de verhoudingsgewijs grotere woningen in het buitengebied.

Energielabels van woningen

Elke woning heeft een energielabel. Deze wordt afgegeven op basis van bouwjaar en type. De eigenaar van de woning (particulier of verhuurder) kan de woning afmelden voor een geldig geverifieerd energielabel (geldig energielabel). Het aandeel woningen met een geldig energielabel is tussen 2017 en 2018 gestaag toegenomen. Inmiddels heeft in de meeste gemeenten ruim 30% van de woningen een geldig energielabel. In Doetinchem is dit aandeel het grootst met 46%. De verklaring hiervoor is dat in Doetinchem verhoudingsgewijs veel sociale huurwoningen staan. Deze woningen hebben vaker een geldig energielabel dan koopwoningen.

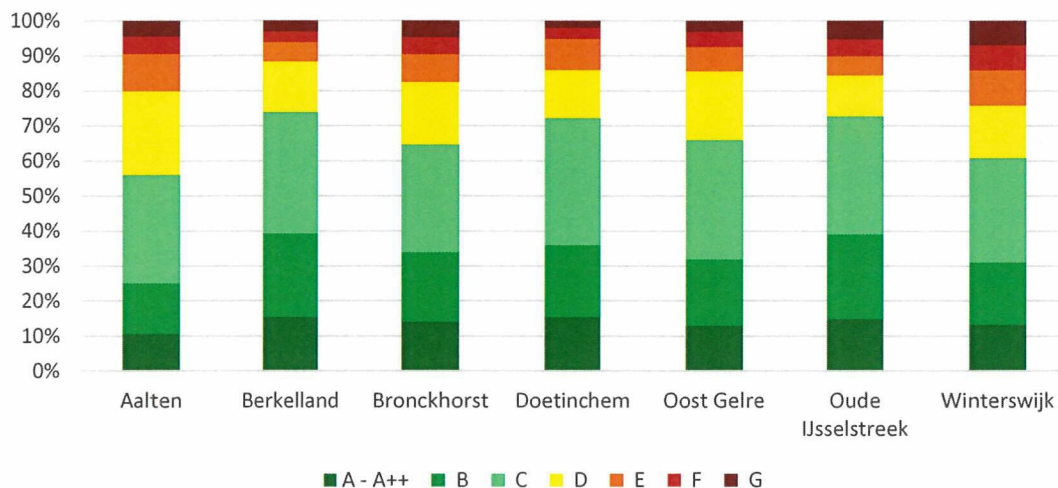
Tabel 2.12: Geldige energielabels naar aantal woningen 2017 en 2018

	2017	2018
A - A++	5.304	6.210
B	8.172	8.970
C	12.816	14.633
D	6.038	6.813
E	2.761	3.386
F	1.489	1.843
G	1.200	1.680

Bron: Registratiesysteem voor energielabels van gebouwen, RVO, bewerking door ABF Research.

De woningen in de Achterhoek met een geldig energielabel zijn grotendeels woningen met B, C of D-label. De toename van het aantal geldige labels is er bij alle labelklassen. Ook de onderlinge verhoudingen veranderen weinig, doordat zowel energetische goede woningen als mindere woningen afgemeld worden. Dit zegt dus nog weinig over de energetische verbetering van de woningvoorraad. Door periodieke monitoring zal dit beeld steeds vollediger zijn.

Figuur 2.21: Geldige energielabels woningvoorraad per gemeente per 1 januari 2018



Bron: Registratiesysteem voor energielabels van gebouwen, RVO, bewerking door ABF Research.

In de gemeenten Berkelland, Doetinchem en Oude IJsselstreek zijn er verhoudingsgewijs veel woningen met een (geldig) groen energielabel. In Aalten is het aantal woningen met een geldig groen energielabel zeer laag.

Resultaten VerduurSaam energieloket

Een overzicht van de resultaten van het energieloket in 2018:

- **Klantenservice:** Er waren circa 3.330 inkomende telefoontjes, daarnaast zijn dagelijks emails ontvangen en ruim 8.100 contacten in het klantvolgsysteem geregistreerd.
- **Communicatie:** De website is circa 92.545 keer bezocht. Er waren circa 3.700 actieve abonnees op de maandelijkse nieuwsbrief.
- **Energiecoaches:** De energiecoaches brachten in 2018 110 huisbezoeken.
- **Adviesdiensten:** Telefonisch consult is 32 keer aangevraagd, bezoek aan huis 98 keer, maatwerkadvies 4 keer (stopgezet 1-1-2019).
- **Energiecafé:** Georganiseerd in Geesteren, Doetinchem, Bredevoort en Megchelen.
- **Achterhoekse Duurzame Huizenroute:** 32 deelnemende objecten met in totaal ca. 705 bezoekers.
- **Wijkaanpak i.s.m. Susteen:** Circa 700 aanmeldingen voor Woningverbeterplan, hier volgden 531 uitgebrachte adviezen op en 143 getroffen maatregelen naar aanleiding van het advies.
- **Duurzaamheidslening:** Afhandeling van 1.426 aanvragen voor 5 gemeenten. Er werd 12,5% door SVn afgewezen om verschillende redenen.

2.9 Sloop en nieuwbouw van woningen

In 2018 zijn in de regio Achterhoek 590 woningen toegevoegd. Dit is het resultaat van 716 nieuw-gebouwde woningen enerzijds en 120 gesloopte woningen anderzijds. Daarnaast zijn circa 20 woningen samengevoegd en onttrokken. Ook zijn er de nodige administratieve correcties doorgevoerd.

Tabel 2.13. Berekening netto toevoegingen in 2018 in de zeven gemeenten

	Saldo 1-1-2018	Adm. correcties voor 2010	Nieuw- bouw 2018	Adm. correcties vanaf 2010	Sloop in 2018	Samen- gevoegd 2018	Splitsing in 2018	Toege- voegd in 2018	Saldo 1-1-2019	In aanbouw 1-1-2019
Aalten	11.922	16	49	1	-14	-5	4	35	11.973	73
Berkelland	19.484	2	93	-20	-63	-2	3	11	19.497	63
Bronckhorst	16.088	7	120	2	-11	-6	1	106	16.194	26
Doetinchem	25.343	53	226	0	-16	0	3	213	25.609	41
Oost Gelre	12.787	0	62	12	-5	-7	5	67	12.854	62
Oude IJsselstreek	17.328	0	104	0	-7	0	0	97	17.425	60
Winterswijk	12.983	0	66	1	-4	-2	0	61	13.044	57
Achterhoek	115.935	78	720	-4	-120	-22	16	590	116.596	382

Bron: Opgaveopgave gemeenten. Volgens afspraak tellen adm. correcties van voor 2010 niet mee in de telling. In de bijlagen is per gemeente het woningverloop berekend.

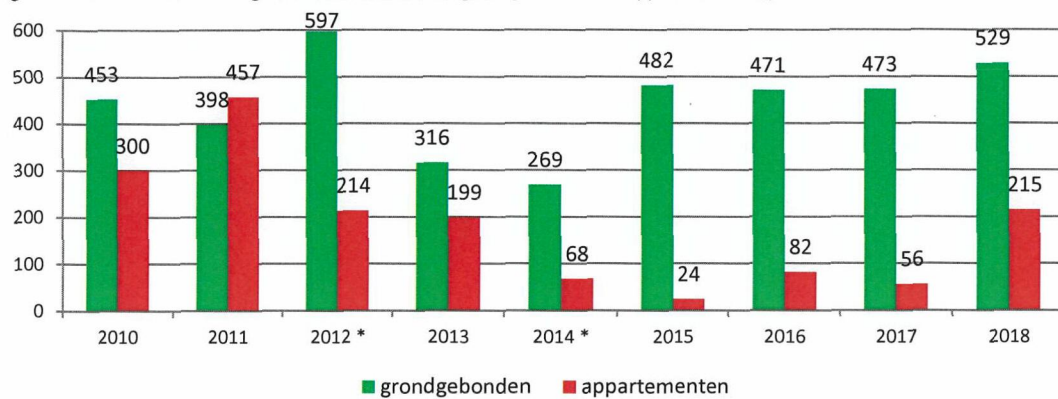
Met name in Doetinchem, Bronckhorst en Oude IJsselstreek zijn woningen toegevoegd. In Aalten en Berkelland zijn slechts zeer weinig woningen toegevoegd.

Op 1 januari 2019 waren er 382 woningen in aanbouw. Op 1 januari 2018 waren dat er nog 558. Dit duidt op een mogelijk mindere bouwproductie in 2019, waar de druk op de woningmarkt juist is toegenomen. Dit geldt in het bijzonder voor de gemeenten Doetinchem en Bronckhorst; de gemeenten die in 2018 nog een behoorlijke productie kenden.

De nieuwbouw bestond de laatste jaren vooral uit grondgebonden woningen. Tussen 2014 en 2017 werden er nauwelijks appartementen toegevoegd. In 2018 zijn er meer appartementen toegevoegd: 215 appartementen, een verviervoudiging van de jaren ervoor; met name door toevoeging van zorgappartementen. Van deze 215 appartementen werden er 92 (zorgappartementen) in Bronckhorst gebouwd en 77 in Doetinchem. In Aalten, Oost Gelre en in Oude IJsselstreek werden in 2018 geen appartementen gebouwd.

Toch kenmerkt de nieuwbouw zich nog steeds vooral door grondgebonden woningen. In negen jaar tijd van 2010 tot en met 2018 werden in totaal 3.988 grondgebonden woningen en 1.615 appartementen gebouwd in de Achterhoek.

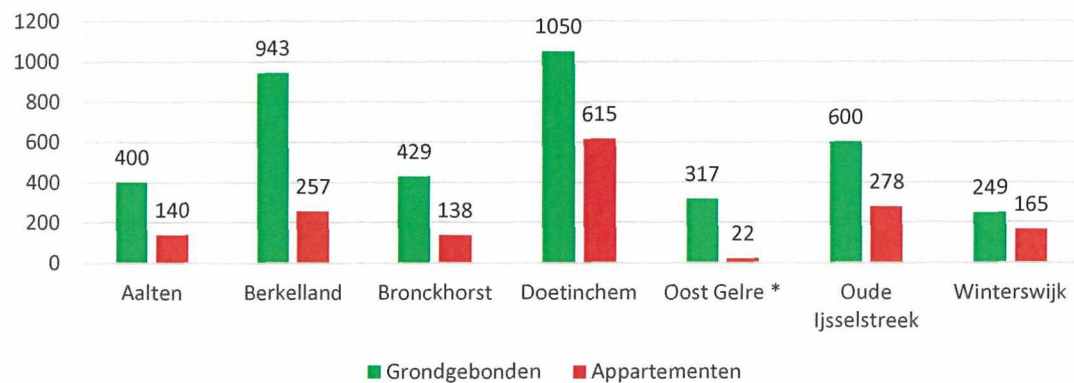
Figuur 2.22. Nieuwbouwwoningen, onderverdeeld naar grondgebonden en appartementen, periode 2010 - 2018



* Voor de gemeente Oost Gelre is geen inzicht in samenstelling nieuwbouw in de jaren 2012 en 2014. Dus voor Oost-Gelre is het beeld in die jaren onvolledig.

Bron: Gemeenten.

Figuur 2.23. Nieuwbouwwoningen per gemeente, naar grondgebonden woningen en appartementen, 2010 - 2018



* Voor de gemeente Oost Gelre is geen inzicht in samenstelling nieuwbouw in de jaren 2012 en 2014. Dus voor Oost-Gelre is het beeld in die jaren onvolledig.

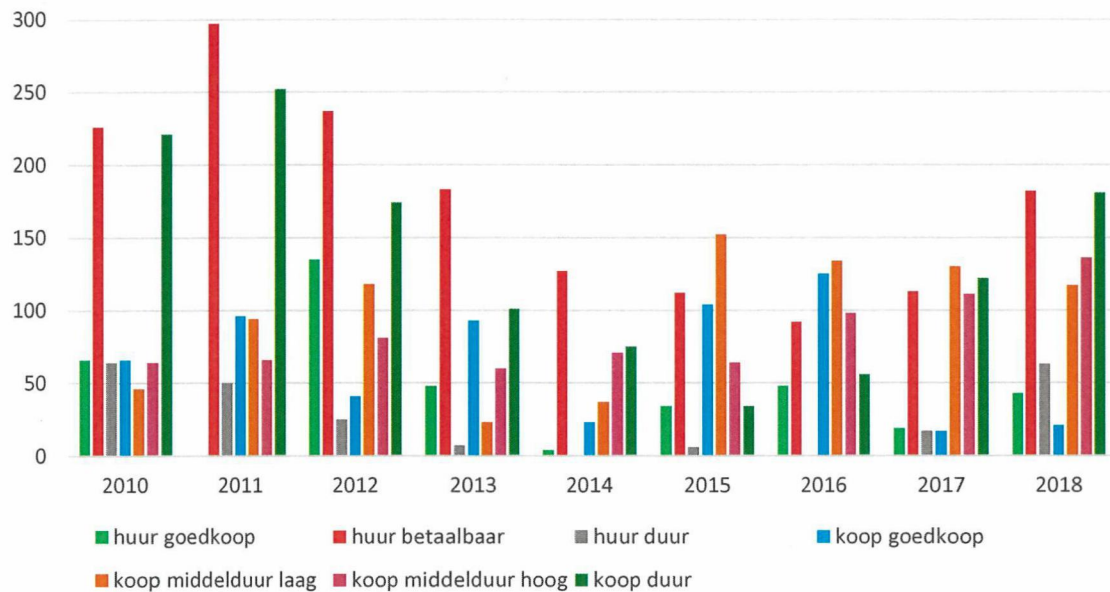
Bron: Gemeenten.

In de periode 2010 - 2018 zijn vooral in Doetinchem appartementen gebouwd. Ook Winterswijk en Oude IJsselstreek kennen nog een relatief groot appartementenprogramma. In Berkelland zijn in de periode 2010 - 2018 naar verhouding veel woningen gebouwd. Een deel van deze nieuwbouw betreft vervanging van gesloopte woningen.

Nieuwbouw naar prijsklasse

In de eerste jaren na vaststelling van de regionale woonvisie in 2010 werd relatief veel betaalbare huur (tot € 720) en dure koop (vanaf € 350.000) toegevoegd. In de afgelopen twee jaar zien we dat er in de nieuwbouw meer middeldure koop (tot € 350.000) is toegevoegd. In 2018 zien we kleine aantallen dure huurwoningen (vanaf € 720). In de jaren ervoor was dit aantal minimaal.

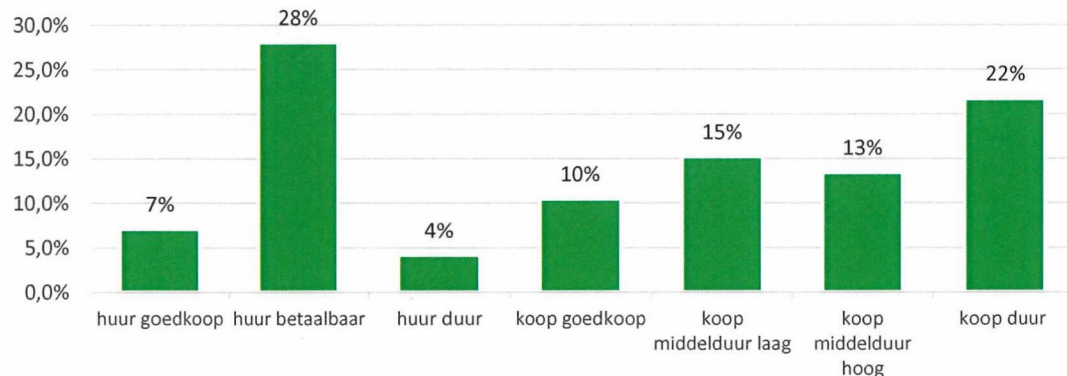
Figuur 2.24. Nieuwbouwwoningen in de periode 2010 - 2018, onderverdeeld naar eigendomsvorm en prijsklasse



Bron: Gemeenten.

Nadat in 2015 en 2016 veel goedkope woningen zijn toegevoegd, nam dit in 2017 en 2018 weer fors af. Middeldure en dure koop zijn die jaren daarvoor in de plaats gekomen, al zijn de grenzen tussen deze segmenten de afgelopen jaren verschoven. Duur betrof eerder alle woningen vanaf € 250.000; nu vanaf € 350.000. Laat onverlet dat er aanzienlijk meer dure koopwoningen zijn gerealiseerd. Hierin zien we de aantrekkelijke woningmarkt, waardoor deze woningen weer goed afzetbaar zijn. Daarnaast leiden oplopende bouwkosten ook tot meer nieuwbouw in hogere prijssegmenten.

Figuur 2.25. Bruto toevoegingen in de periode 2010 - 2018 naar soort en prijsklasse



Bron: Gemeenten.

Plancapaciteit (woningbouwplanning)

De woningmarktmonitor gaat in op de plancapaciteit in relatie tot de Regionale Woonagenda 2015-2025. Inmiddels zijn tijdens het opstellen van deze monitor nieuwe afspraken gemaakt.

In de Regionale Woonagenda 2015 - 2025 is afgesproken om jaarlijks gemiddeld 320 woningen toe te voegen. In 2018 waren dat er per saldo 590; voor 2019 zijn dit er mogelijk minder omdat het aantal woningen in aanbouw terugloopt. De huidige relatief grote woningbouwproductie sluit aan bij de actuele situatie op de woningmarkt van grote woningmarktdruk. Gelet op de afvlakkende huishoudensgroei die

in de prognoses worden voorzien, zal op termijn deze groei kleiner worden. De kwaliteitsvraag blijft. Wel verschuift op termijn de opgave van nieuwbouw naar meer transformatie in de bestaande woningvoorraad om in die kwaliteitsvraag te voorzien.

Tabel 2.14. Berekening stand (maximaal netto toe te voegen aantal woningen) per 1 januari 2019

	Stand toe te voegen tot 2025, per 1-1-2018	Toegevoegd in 2018	Stand toe te voegen tot 2025, per 1-1-2019
Aalten	372	35	337
Berkelland	152	11	141
Bronckhorst	221	106	115
Doetinchem	936	213	723
Oost Gelre	275	67	208
Oude IJsselstreek	203	97	106
Winterswijk	308	61	247
Sloopopgave	-287		-287
Achterhoek	2.180	590	1.590

Bron: Opgave gemeenten.

De woningbouwopgave in de regio ligt er nog in alle regiogemeenten. De grootste opgave ligt in aantallen in Doetinchem, gevolgd door Aalten en Winterswijk. De laatste twee gemeenten hebben op dit moment te maken met een aantrekkende positie op de regionale woningmarkt.

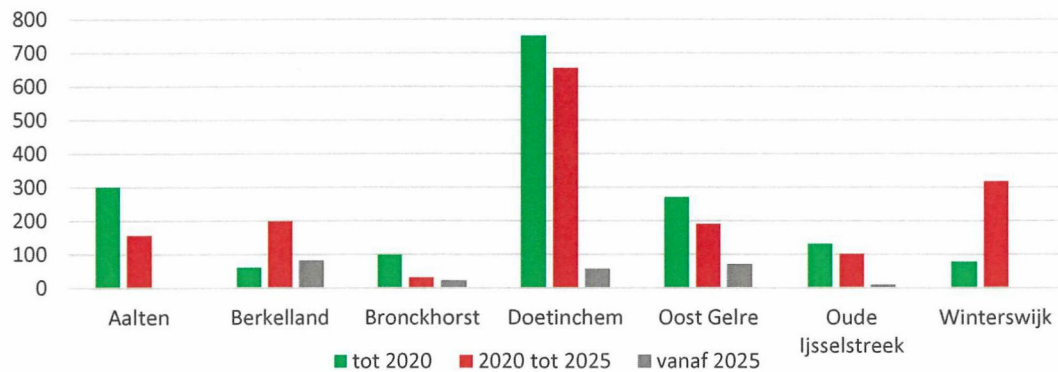
Tabel 2.15. Resterende plancapaciteit per 1-1-2019

	Stand toe te voegen tot 2025, per 1-1-2019	Bruto plan capaciteit	Onttrekkingen	Netto plan capaciteit
Aalten	337	470	13	457
Berkelland	141	778	112	666
Bronckhorst	115	201	47	154
Doetinchem	723	1.493	29	1.464
Oost Gelre	208	532	0	532
Oude IJsselstreek	106	315	73	242
Winterswijk	247	399	3	396
Achterhoek	1.590 (incl. 287 sloop)	4.188	277	3.911

Bron: Gemeenten Achterhoek.

De plan capaciteit in de regio is nog vele malen groter dan de behoefteraming uit de regionale woonagenda. Met name Berkelland, Doetinchem, Oost Gelre en Oude IJsselstreek kennen een plan capaciteit die minimaal twee maal groter is dan de afspraken in de regionale woonagenda. Waarbij zeker in Oude IJsselstreek een groot deel van deze woningen (circa de helft) in het stoplichtmodel als 'rood' zijn aangemerkt. Aalten, Bronckhorst en Winterswijk hebben een plan capaciteit van rond 30-60% boven de regionale afspraken. Rekening houdend met enige planuitval is de plan capaciteit in deze gemeenten enigszins meer in evenwicht met de afspraken.

Figuur 2.26: Fasering van de resterende plancapaciteit tussen 2018 en 2025 en later



Bron: Opgaven gemeenten.

Tot 2020 staan in de regio nog een kleine 1.700 woningen in de planning. Dit aantal is fors hoger dan de afspraak van gemiddeld 320 woningen per jaar. Gelet op het beperkte aantal in aanbouw genomen woningen in de regio per 1 januari 2019 is de redelijke verwachting dat er fors minder woningen worden gerealiseerd dan deze planning van 1.700 woningen. De plancapaciteit zal zich in de praktijk meer spreiden over de jaren. Tegelijkertijd zijn weinig plannen voor na 2025 in de planning opgenomen.

Deze verhoudingen tussen zeer veel woningen in de planning op zeer korte termijn en geen woningen op de lange termijn lijkt weinig realistisch. Het is dan ook de vraag of deze beoogde planning in de plan-capaciteit enige voorspellende waarde heeft. Het stoplichtmodel voorziet hierin door een nadere prioritering te geven aan de plannen.

Stoplichtmodel

De zeven gemeenten staan voor de opgave om hun woningbouwprogramma in te dikken. Dat is niet alleen een kwantitatieve opgave, zeker ook een kwalitatieve opgave. De nog toe te voegen woningen moeten een zo goed mogelijke aanvulling zijn op de bestaande voorraad. Dat vraagt om een zorgvuldige priorite-ring van projecten. In 2015 is besloten te gaan werken met het stoplichtmodel. Het gebruik van dit model biedt een mogelijkheid om met elkaar en met de provincie af te spreken hoe om te gaan met het stuwmeer aan harde plannen, en toch ruimte te hebben voor nieuwe, goede initiatieven. Medio 2018 hanteert Winterswijk geen stoplichtmodel meer, maar een afwegingskader dat geldt voor nieuwe en bestaande woningbouwplannen.

Op basis van de beschikbare informatie over woningbehoefte prioriteren gemeenten volgens gelijke criteria hun woningbouwplannen in drie categorieën: groen, oranje en rood. Plannen die kwalitatief wenselijk zijn, zijn getypeerd als groen. Plannen die een gemeente uit de markt wil halen, gaan op rood. Plannen waarover de keuze nog onzeker is, staan op oranje.

Tabel 2.16. Stoplichtmodel: samenvatting prioritering plannen

	Restopgave per 1-1-2019 ⁵	Groen	Oranje	Rood	Groen in % van de restopgave
Aalten	337	365	0	105	108%
Berkelland	141	234	219	0	166%
Bronckhorst	115	153	1	47	133%
Doetinchem	723	1.463	6	24	202%
Oost Gelre	208	330	196	6	159%
Oude IJsselstreek	106	159		156	147%
Winterswijk	247	337		62	136%
<i>Sloopopgave</i>	<i>-287</i>				
Achterhoek	1.590	2.787	402	397	175%

Voor de woningbouwopgave zijn we uitgegaan van bruto, voor het regionale totaal van netto aantallen. Daarin is de sloopopgave meegenomen.

Bron: Opgaveopgave gemeenten 1-4-2019.

De toepassing van het stoplichtmodel laat zien dat in veel gemeenten de eerder gesignaleerde overcapaciteit terugloopt. Dat geldt in het bijzonder voor Aalten en Bronckhorst. In Doetinchem blijft ook na toepassing van het stoplichtmodel een (te) groot aantal woningen op 'groen'. In het bijzonder in deze gemeente blijft er een forse prioriteringsopgave.

Ook in Berkelland en Oost Gelre ligt er nog een prioriteringsopgave in het stoplichtmodel. Hier zijn veel woningen als 'oranje' gelabeld. Voor deze woningen zal een keuze gemaakt moeten worden of deze in voldoende mate voorzien in de kwalitatieve behoefte. Daarbij is indikken van de capaciteit gewenst.

2.10 Aanpassingen in de woningvoorraad

De inwoners van de Achterhoekse gemeenten zijn gemiddeld genomen tevreden over de kwaliteit van de eigen woning (8,0). Hierbij valt het op dat inwoners die zelf eigenaar zijn (8,1) de kwaliteit aanzienlijk hoger beoordelen, dan inwoners die geen eigenaar zijn (7,4). De kwaliteit wordt beter beoordeeld dan in 2012.

In de Regionale Woonagenda staat de ambitie om de bestaande woningen (kwalitatief) toekomstbestendig te maken. Hiervoor is een integrale aanpak nodig, waarbij de eigenaar een eigen keuze maakt bij investeringen op het gebied van onderhoud, isoleren, energieopwekking en levensloopbestendig maken. De uitgevoerde aanpassingen in de woningvoorraad is lastig meetbaar te maken. Uit het WoonOnderzoek Nederland 2018 blijkt dat in Nederland 79% van bewoners van koopwoningen de afgelopen vijf jaar onderhoud heeft gedaan. Van de eigenaar-bewoners heeft 63% energie-verbeterende maatregelen getroffen: dit betrof vooral het vernieuwen van een Cv-ketel of dubbelglas.

In het AWLO is aan woningeigenaren in de Achterhoek gevraagd naar hun investeringen in de woning, zowel investeringen die zij recent hebben gedaan, als investeringen in de toekomst. We zien met name dat jonge huishoudens bereid zijn om te investeren in hun woning. 70% van hen is van plan dat te doen. Dit komt redelijk overeen met het aandeel dat landelijk investeert in de eigen woning.

Uit het AWLO blijkt dat de afweging om te investeren in de eigen woning, vooral een financiële is. Mensen kijken naar de terugverdientijd en de terugverdienzekerheid van investeringen in bijvoorbeeld zonnepanelen of andere energiematregelen.

⁵ Bedoeld is het netto aantal nog toe te voegen woningen volgens de afspraken in de regionale woonagenda 2015-2025.

3 Overige thema's

3.1 Wonen en zorg

In het najaar van 2017 is het rapport Wonen met Zorg Regio Achterhoek verschenen. In dit rapport wordt in beeld gebracht hoe vraag en aanbod op het gebied van wonen en zorg zich tot elkaar verhouden. Het rapport biedt inzicht in de vraag naar ouderenzorg, gehandicaptenzorg en GGZ op kernniveau en brengt de beschikbare woonruimte voor deze doelgroepen in beeld. In 2019 heeft er een herijking van deze aantallen plaatsgevonden. De gemeenten hebben in beeld gebracht hoeveel zorgseenheden en zorgwoningen per doelgroep in de regio beschikbaar zijn.

Tabel 3.1: Capaciteit cliëntplaatsen wonen met zorg in de regio per gemeente op 1 januari 2019

	Aalten	Berkelland	Bronckhorst	Doetinchem	Oost Gelre	Oude IJsselstreek	Winterswijk	Regio
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	245	377	307	482	161	582	477	2.631
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	225	142	132	578	84	146	167	1.474
Beschermde wonen (GGZ)	15	41	90	303	108	70	52	679
Jeugdzorg	19	60	0	onbekend	132	onbekend	4	215
Totaal	504	620	529	1.363	485	798	700	4.999

* Gegevens Doetinchem en Oude IJsselstreek zijn niet compleet. Er mist informatie over capaciteit. Daarnaast blijken zorggebouwen anders te worden gebruikt dan eerder (bijvoorbeeld kortdurend verblijf of juist een logeerkamer die permanent wordt bewoond), waardoor de overzichten niet gelijk lopen met overzichten van bijvoorbeeld het Zorgkantoor. Gegevens Doetinchem komen het rapport 'Vraag en aanbod wonen met zorg regio Achterhoek' van Atrivé uit 2017.

Bron: Opgave gemeenten.

Tabel 3.2: Capaciteit wooneenheden voor wonen met zorg in de regio per gemeente op 1 januari 2019, afgezet tegen de geraamde behoefte per 2021 (volgens Atrivé)

	Aalten	Berkelland*	Bronckhorst*	Doetinchem	Oost Gelre	Oude IJsselstreek*	Winterswijk	Regio (excl. Doetinchem)	Behoefte (incl. Doetinchem)
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	220	368	190	*	161	582	175	1.696	1.820
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	175	142	41	*	84	150	127	719	1.640
Beschermde wonen (GGZ)	15	20	24	*	108	70	27	264	580
Jeugdzorg	4	21	0	*	132	0	1	158	PM
Totaal	414	551	255	*	485	802	330	2.837	

* Gegevens Berkelland en Oude IJsselstreek zijn niet compleet. Voor Doetinchem zijn de gegevens onbekend. Informatie over behoefte en aanbod van zorg op kernniveau is in de factsheets opgenomen. Bronckhorst heeft vraag en aanbod van wonen en zorg nader laten onderzoeken door Companen. Voor de eenduidigheid en vergelijkbaarheid is er in deze rapportage voor gekozen om voor alle gemeenten de cijfers uit het Atrivé rapport uit 2017 op te nemen.

Bron: Opgave gemeenten, behoefte volgens onderzoek Vraag en Aanbod Wonen met Zorg regio Achterhoek 2017.

Het aantal cliëntplaatsen voor mensen met een zorgvraag is in de regio bijna 5.000 plaatsen (exclusief deels Doetinchem en Oude IJsselstreek). Het grootste aantal is er in Doetinchem, Oude IJsselstreek en Winterswijk. In deze gemeenten gaat het vooral om eenheden voor ouderenzorg of gehandicaptenzorg. Ook in Oost Gelre zijn de nodige cliëntplaatsen. Daarbij gaat het bovengemiddeld vaak om plaatsen voor beschermd wonen (GGZ) en jeugdzorg. In wooneenheden is het aantal plaatsen voor wonen met zorg kleiner dan in cliëntplaatsen (verschil wordt veroorzaakt door intramurale capaciteit/geen zelfstandige wooneenheden). In Bronckhorst en Winterswijk zijn er relatief veel cliëntplaatsen ten opzichte van wooneenheden.

In Oude IJsselstreek is het aantal wooneenheden ogenschijnlijk groter dan het aantal cliëntplaatsen. Dit komt vooral door ontbrekende informatie ten aanzien van cliëntplaatsen. Bij de wooneenheden zien we

bij alle woonzorgvormen een tekort optreden richting 2021. Dit tekort is relatief groot bij woningen voor gehandicaptenzorg, en ten behoeve van uitstroom uit beschermd wonen.

Overigens ligt 90% van de cliëntplaatsen en wooneenheden voor wonen met zorg in de hoofdkernen. 7% ligt in de kleine kernen, en 3% in het buitengebied.

De gemeenten hebben ook informatie verzameld over specifieke zorgwoningen.

Tabel 3.3. Aantal zorgwoningen per gemeente per 1-1-2019

	1-1-2018	1-1-2019			
		Totaal	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied
Aalten	367	386	360	26	
Berkelland	558	574	505	36	33
Bronckhorst	486	518	379	101	38
Doetinchem	871	*			
Oost Gelre	99	320	309	8	3
Oude IJsselstreek	555	366	364		2
Winterswijk	229	330	277	26	37
Achterhoek	3.165	2.269*	1.995	171	103

* Gegevens over Doetinchem voor 2019 zijn onbekend. Afname in Winterswijk is het gevolg van een administratieve wijziging, in 2018 werden zorgeenheden meegeteld als zorgwoningen, dat zijn in 2019 niet meer meegerekend.

Bron: Opgave corporaties en gemeenten.

Het aantal zorgwoningen in de regio is in de meeste gemeenten in 2019 behoorlijk gewijzigd. In Berkelland, Bronckhorst, Oost Gelre en Winterswijk is het aanbod toegenomen, door toevoegingen van zorgwoningen (appartementen; in Winterswijk als gevolg van administratieve wijziging). In Oude IJsselstreek is het aanbod zorgwoningen afgenomen.

Het grootste deel van de zorgwoningen ligt in de hoofdkernen (88%). De gemeente Bronckhorst heeft als enige gemeente een substantieel deel van de zorgwoningen in de kleine kernen.

3.2 Woonwagendstandplaatsen en ligplaatsen

Een specifieke gemeentelijke verantwoordelijkheid is inspelen op het willen wonen in een woonwagen. Het ministerie en de nationale Ombudsman hebben in 2018 vastgesteld dat het wonen in een woonwagen onlosmakelijk onderdeel is van de culturele identiteit van haar bewoners. De gemeenten zijn gevraagd beleid te ontwikkelen gericht op gelijke huisvestingskansen voor deze doelgroepen in woonwagens.

Tabel 3.4: Aantal woonwagendstandplaatsen en ligplaatsen per gemeente per 1-1-2019

	Woonwagendstandplaatsen	Ligplaatsen
Aalten	2	
Berkelland	4	
Bronckhorst		12
Doetinchem	23	
Oost Gelre	3	
Oude IJsselstreek		
Winterswijk	13	
Achterhoek	45	12

Bron: Opgave corporaties en gemeenten.

3.3 Tijdelijke woonvormen

Tijdelijke woonvormen worden meegenomen in de woningaantallen, maar zijn nog nauwelijks herkenbaar in de registraties opgenomen. Gekeken is hoeveel woningen een tijdelijke woonvergunning hebben. Per

1 januari 2018 waren dat in de Achterhoek 11 woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Daar zijn in 2018 13 geregistreerde tijdelijke woningen aan toegevoegd: 6 in Bronckhorst, 3 in Aalten en Berkelland en 1 in Oude IJsselstreek. Het blijft daarmee een relatief beperkt fenomeen in de regio.

3.4 Mantelzorgwoningen

In de gemeente Bronckhorst zijn 28 mantelzorgwoningen, in Oost Gelre 7, in Winterswijk 6 en in Berkelland 2. Eind 2017 telde de regio in totaal 63 mantelzorgwoningen. Eind 2018 waren dit in totaal 43 mantelzorgwoningen in de regio. Reden voor de afname is niet bekend.

3.5 Recreatiewoningen

De regio Achterhoek telt 2.083 recreatiewoningen. In 2018 waren dat er ongeveer evenveel: 2.073. Een deel van de recreatiewoningen staat niet leeg. Deze woningen zijn permanent bewoond. In 2018 waren dat er 341. Nu zijn dat er 251. Iets minder mensen nemen dus (zichtbaar) hun toevlucht tot een recreatiewoning als woonplek.

Tabel 3.5: Bewoning recreatiewoningen in regio Achterhoek per gemeente, 1-1-2019

	Recreatiewoningen	Leegstaand	Bewoond	Beschikkingen (situatie 1.1.2018)
Aalten	127	102	25	3
Berkelland	549	504	45	16
Bronckhorst	374	374	0	27
Doetinchem	46	46	0	0
Oost Gelre	402	384	18	0
Oude IJsselstreek	90	18	72	0
Winterswijk	495	404	91	128
Achterhoek	2.083	1.832	251	174

Bron: Opgave gemeenten.

Het grootste deel van de recreatiewoningen staat leeg, hetgeen betekent dat ze naar verwachting ook daadwerkelijk als recreatiewoning worden gebruikt. Als een persoonsgebonden beschikking is afgegeven, mag er met goedvinden van de gemeente permanent gewoond worden tot de betreffende bewoner vertrekt of komt te overlijden. Dat betreft vaak oude situaties van voor 2003. Met name in Winterswijk worden veel recreatiewoningen bewoond (met beschikking).

3.6 Huisvesting vergunninghouders

De urgentie rond de huisvesting van vergunninghouders daalde verder in 2018 en was met een taakstelling van 224 lager dan in 2017 toen het 356 was.

Tabel 3.6: Taakstelling en huisvesting vergunninghouders in 2018 in regio Achterhoek per gemeente

	Taakstelling 2018 huisvesting vergunninghouders	Aantal gehuiste vergunninghouders	Aantal woningen verhuurd aan vergunninghouders	Gehuisvest tov. taakstelling
Aalten	37	33	13	-4
Berkelland	37	25	8	-12
Bronckhorst	30	18	5	-12
Doetinchem	52	56	12	+4
Oost Gelre	29	23	7	-6
Oude IJsselstreek	14	28	11	+14

Winterswijk	25	21	4	-4
Achterhoek	224	204	60	-20

Bronnen: Rijksoverheid, opgave gemeenten.

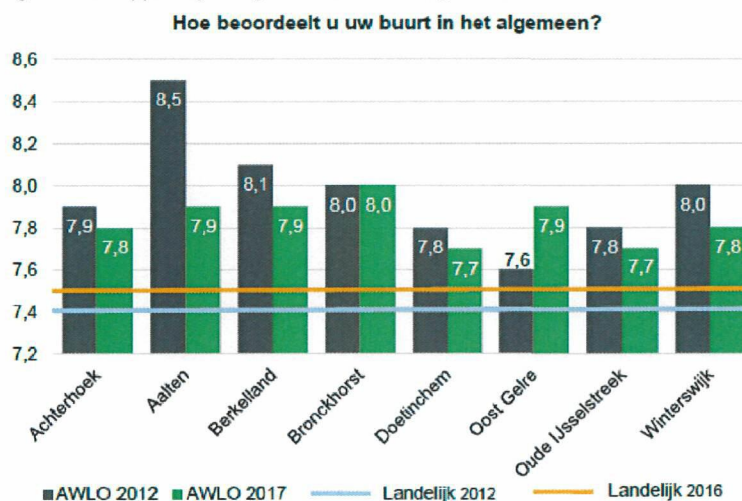
In totaal werden 204 vergunninghouders gehuisvest ten opzichte van een taakstelling van 224 vergunninghouders. Hierdoor is op regionaal niveau de taakstelling niet gehaald, en zijn er per saldo 20 personen minder gehuisvest dan de taakstelling was. Met name in de gemeenten Berkelland en Bronckhorst is de taakstelling niet gerealiseerd en is sprake van een achterstand. Dit komt doordat nareizigers minder snel komen dan verwacht werd.

De vergunninghouders zijn gehuisvest in 60 huurwoningen, met name van woningcorporaties.

3.7 Leefbaarheid

Uit het in 2017 uitgevoerde Achterhoeks Woonwensen- en LeefbaarheidOnderzoek (AWLO) komt naar voren dat de leefbaarheid in de Achterhoek gemiddeld een 7,8 scoort (2012: 7,9). Dit is hoger dan landelijk (7,5 volgens de CBS Veiligheidsmonitor). Dit lijkt vooral te komen doordat de oudere inwoners (8,0) en inwoners uit het buitengebied (8,1) en overige kernen (7,9) een hoge beoordeling geven. Vier van de vijf inwoners geven aan dat de buurt het afgelopen jaar vooruit is gegaan of gelijk is gebleven. Uit de CBS Veiligheidsmonitor blijkt dat landelijk gezien 82% aangeeft dat de eigen buurt in het afgelopen jaar gelijk is gebleven of vooruit is gegaan.

Figuur 3.1. Rapportcijfer algemene beoordeling buurt.



Bron: AWLO 2017

Tabel 3.7: Beoordeling rapportcijfer verschillende leefbaarheidsaspecten regio Achterhoek 2012 en 2017

	2017	2012
Aanbod en kwaliteit van de voorzieningen in de buurt	7,2	6,7
Bereikbaarheid van de voorzieningen in de buurt	7,0	6,9
Groenvoorzieningen in de buurt	6,9	7,1
Speelvoorzieningen in de buurt	6,3	6,3

Bron: AWLO 2017.

Kwaliteit van de eigen woning: De inwoners van de Achterhoekse gemeenten zijn gemiddeld gezien zeer tevreden over de kwaliteit van de eigen woning (8,0). Hierbij valt het op dat inwoners die zelf eigenaar zijn (8,1) de kwaliteit aanzienlijk hoger beoordelen, dan inwoners die geen eigenaar zijn (7,4). De kwaliteit van woningen in de buurt wordt door de inwoners gemiddeld met een 7,6 beoordeeld. We zien dat deze in de grote kernen (7,5) lager wordt beoordeeld, dan in de overige kernen en het buitengebied (beiden een 7,7).

Overlast in de buurt: In de Achterhoekse gemeenten wordt de overlast (van het gedrag) van anderen in de buurt in 2017 (7,3) lager beoordeeld dan in 2012 (7,7). Uit de CBS Veiligheidsmonitor komt naar voren dat de overlast landelijk in 2016 licht is afgenomen ten opzichte van 2012. In de Achterhoek is de overlast van anderen enigszins toegenomen (lager beoordeeld, maar nog steeds ruim voldoende), terwijl dit

landelijk juist iets is afgenomen. De plek waar de inwoners wonen is van belang op de beoordeling. Zo wordt bij het onderwerp overlast het buitengebied (8,0) het best beoordeeld en de overige kernen (7,5) en grote kernen (7,1) minder goed.

Waardering woonomgeving: De gemiddelde beoordeling van de woonomgeving (openbare ruimte) in de Achterhoek ligt in 2017 (7,0) aanzienlijk lager dan in 2012 (7,6). De inwoners zijn het minst tevreden over veiligheid/verkeersinrichting, bestrating van wegen, groen en waterpartijen en trottoirs/voetpaden/stoep (27%). Opvallend is tenslotte nog dat de tevredenheid over de voorzieningen hoger ligt dan in 2012.

Bijlagen: Factsheets per gemeente

Kies hier uw gemeente

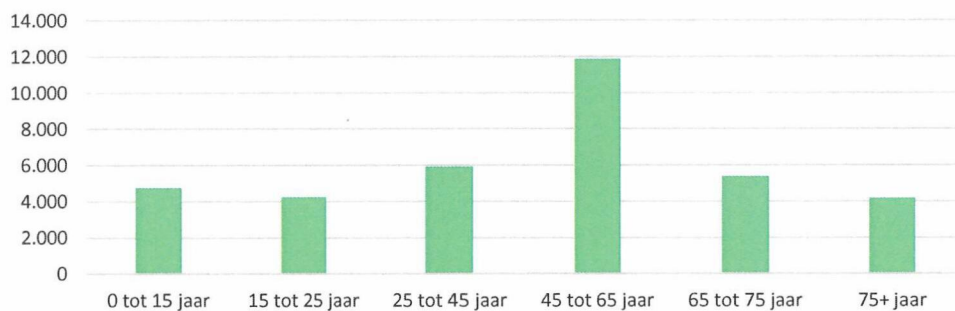
Gemeente Bronckhorst

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
0 tot 15 jaar	4.740	13%
15 tot 25 jaar	4.244	12%
25 tot 45 jaar	5.914	16%
45 tot 65 jaar	11.844	33%
65 tot 75 jaar	5.369	15%
75+ jaar	4.162	11%
Totaal	36.273	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	519	3%
Huishoudens naar 30-65 jaar	8.478	55%
Huishoudens 65+	6.485	42%
Totaal	15.482	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Rijwoning	3.210	20%
2-onder-1-kapwoning	5.323	33%
Vrijstaande woning	5.539	34%
Appartement	1.367	8%
Overig	654	4%
Totaal	16.093	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Tot € 170.000	3.351	21%
€ 170 - € 250.000	4.872	30%
€ 250 - € 350.000	3.850	24%
€ 350 - € 450.000	2.227	14%
Meer dan € 450.000	1.478	9%
Onbekend	315	2%
Totaal	16.093	100%

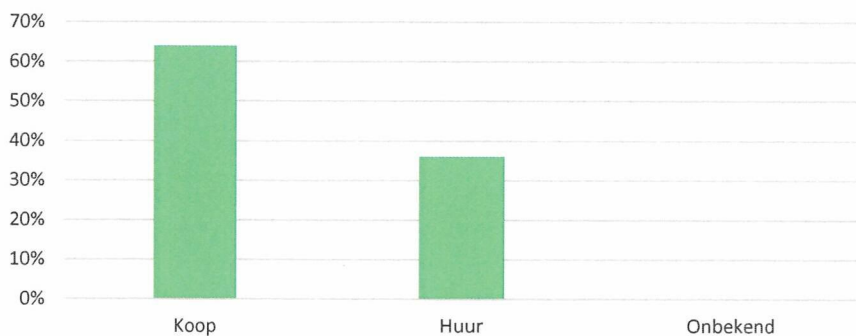
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Koop	10.299	64%
Huur	5.794	36%
Onbekend	0	0%
Totaal	16.093	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Tot 1945	3.892	24%
1945-1970	3.649	23%
1970-1990	4.953	31%
1990-2010	3.060	19%
Vanaf 2010	527	3%
Onbekend	12	0%
Totaal	16.093	100%

Bron: gemeenten, 2019

Nieuwe verhuringen corporatiewoningen

	Gemeente Bronckhorst
2016	213
2017	213
2018	186

Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Duurzaamheid

Energielabels, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
A++	13	0%
A+	15	0%
A	699	14%
B	1.017	20%
C	1.581	31%
D	917	18%
E	411	8%
F	246	5%
G	245	5%
Totaal	5.144	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gemiddeld energieverbruik koopwoningen, 2017

	Gemeente Bronckhorst
	Aantal
Elektriciteit	3.290
Gas (temperatuur gecorrigeerd)	1.750

Bron: CBS 2019

Duurzaamheidslening, t/m 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst
Aantal	402
Leenbedrag	€ 2.630.600

Bron: gemeenten, 2019

Leefbaarheidscijfers

Leefbaarheidscijfers, 2017

	Gemeente Bronckhorst
Aantal	8,0

Bron: AWLO, 2017

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Tot € 170.000	197	28%
€ 170 - € 250.000	159	22%
€ 250 - € 350.000	107	15%
Vanaf € 350.000	126	18%
Onbekend	118	17%
Totaal	707	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Rij/hoekwoning	0	0%
2-onder-1 kapwoning	0	0%
Vrijstaand	4	1%
Appartement	0	0%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	67	9%
Onbekend	636	90%
Totaal	707	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand, 31-12-2018

Gemeente Bronckhorst		
	Korter dan een jaar leeg	
	↗ 275	
Totale leegstand		Bewust leeg
696		↗ 58
	↘ Langer dan een jaar leeg	
	421	
		↘ Ongewenst Leeg
		363

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Grondgebonden woningen	134	67%
Appartement	21	10%
Onbekend	46	23%
Totaal	201	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	0	0%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	8	57%
Vanaf liberalisatiegrens	0	0%
Onbekend	6	43%
Totaal	14	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
< €170.000	35	25%
€170.000 - €250.000	21	15%
€250.000 - €350.000	9	6%
> €350.000	40	29%
Onbekend	34	24%
Totaal	139	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Gemeente Bronckhorst			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	42	100%	29	24%
Appartementen	0	0%	91	76%
Totaal	42	100%	120	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Gemeente Bronckhorst			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	1	1%
Huur betaalbaar	0	0%	91	76%
Huur duur	0	0%	0	0%
Koop goedkoop	7	17%	0	0%
Koop middelduur laag	4	10%	4	3%
Koop middelduur hoog	5	12%	8	7%
Koop duur	26	62%	16	13%
Totaal	42	100%	120	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen

	Gemeente Bronckhorst	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	42	120
Sloop	5	11
Netto toevoegingen	37	109

Bron: gemeenten, 2019

Zorgeenheden

Clientplaatsen 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	267	40	0	307
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	100	0	32	132
Beschermd wonen (GGZ)	63	5	22	90
Jeugdzorg	0	0	0	Niet bekend
Totaal	430	45	54	529

Bron: gemeenten, 2019

Wooneenheden 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst				
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal	behoefte '21
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	184	6	0	190	295
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	39	0	2	41	225
Beschermd wonen (GGZ)	10	4	10	24	80
Jeugdzorg	0	0	0	Niet bekend	PM
Totaal	233	10	12	255	600

Bron: gemeenten, 2019, behoefte in 2021 volgens onder Vraag en Aanbod Wonen met Zorg regio Achterhoek 2017

Zorgwoningen 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Aantal	379	101	38	518

Bron: gemeenten, 2019

Zorgwoningen naar kern 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst
	Aantal
Halle	1
Hengelo	117
Hoog-keppel	1
Hummelo	40
Keijenborg	54
Laag-Keppel	5
Steenderen	2
Vorden	143
Zelhem	117
Buitengebied Bronckhorst	38
Totaal	518

Bron: gemeenten, 2019

Kies hier uw gemeente

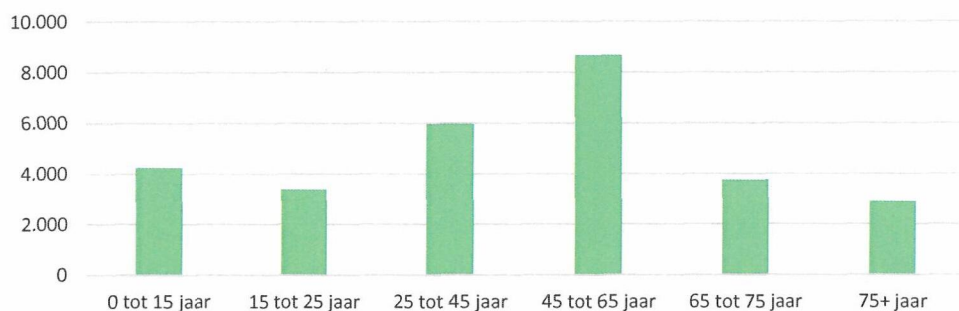
Gemeente Winterswijk

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
0 tot 15 jaar	4.243	15%
15 tot 25 jaar	3.383	12%
25 tot 45 jaar	5.955	21%
45 tot 65 jaar	8.675	30%
65 tot 75 jaar	3.740	13%
75+ jaar	2.899	10%
Totaal	28.895	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	855	6%
Huishoudens naar 30-65 jaar	7.939	58%
Huishoudens 65+	4.805	35%
Totaal	13.599	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Rijwoning	4.611	35%
2-onder-1-kapwoning	2.827	22%
Vrijstaande woning	2.654	20%
Appartement	2.342	18%
Overig	623	5%
Totaal	13.057	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Tot € 170.000	6.712	51%
€ 170 - € 250.000	3.135	24%
€ 250 - € 350.000	1.859	14%
€ 350 - € 450.000	716	5%
Meer dan € 450.000	529	4%
Onbekend	106	1%
Totaal	13.057	100%

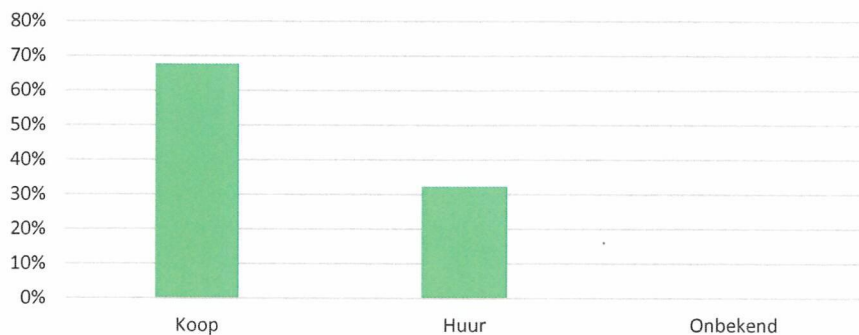
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Koop	8.830	68%
Huur	4.211	32%
Onbekend	16	0%
Totaal	13.057	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Tot 1945	3.903	30%
1945-1970	2.797	21%
1970-1990	3.733	29%
1990-2010	2.240	17%
Vanaf 2010	371	3%
Onbekend	13	0%
Totaal	13.057	100%

Bron: gemeenten, 2019

Nieuwe verhuringen corporatiewoningen

	Gemeente Winterswijk
2016	203
2017	192
2018	180

Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Duurzaamheid

Energielabels, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
A++	0	0%
A+	32	1%
A	511	12%
B	729	18%
C	1.222	30%
D	614	15%
E	414	10%
F	296	7%
G	284	7%
Totaal	4.102	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gemiddeld energieverbruik koopwoningen, 2017

	Gemeente Winterswijk
	Aantal
Elektriciteit	3.039
Gas (temperatuur gecorrigeerd)	1.510

Bron: CBS 2019

Duurzaamheidslening, t/m 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk
Aantal	467
Leenbedrag	€ 2.690.200

Bron: gemeenten, 2019

Leefbaarheidscijfers

Leefbaarheidscijfers, 2017

	Gemeente Winterswijk
Aantal	7,8

Bron: AWLO, 2017

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Tot € 170.000	202	52%
€ 170 - € 250.000	65	17%
€ 250 - € 350.000	55	14%
Vanaf € 350.000	64	16%
Onbekend	6	2%
Totaal	392	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Rij/hoekwoning	61	16%
2-onder-1 kapwoning	49	13%
Vrijstaand	103	26%
Appartement	110	28%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	66	17%
Onbekend	3	1%
Totaal	392	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand, 31-12-2018

Gemeente Winterswijk		
	Korter dan een jaar leeg	
	131	
Totale leegstand		Bewust leeg
393		66
	Langer dan een jaar leeg	
	262	
		Ongewenst Leeg
		196

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Grondgebonden woningen	252	63%
Appartement	147	37%
Onbekend	0	0%
Totaal	399	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	8	6%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	88	69%
Vanaf liberalisatiegrens	20	16%
Onbekend	12	9%
Totaal	128	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
< €170.000	0	0%
€170.000 - €250.000	59	22%
€250.000 - €350.000	110	41%
> €350.000	61	23%
Onbekend	41	15%
Totaal	271	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Gemeente Winterswijk			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	47	81%	60	82%
Appartementen	11	19%	13	18%
Totaal	58	100%	73	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Gemeente Winterswijk			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	4	7%	0	0%
Huur betaalbaar	6	10%	8	11%
Huur duur	1	2%	3	4%
Koop goedkoop	1	2%	0	0%
Koop middelduur laag	5	9%	7	10%
Koop middelduur hoog	28	48%	25	34%
Koop duur	13	22%	30	41%
Totaal	58	100%	73	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen

	Gemeente Winterswijk	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	58	73
Sloop	8	12
Netto toevoegingen	50	61

Bron: gemeenten, 2019

Zorgeenheden

Clientplaatsen 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	477	0	0	477
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	127	14	26	167
Beschermd wonen (GGZ)	45	0	7	52
Jeugdzorg	4	0	0	4
Totaal	653	14	33	700

Bron: gemeenten, 2019

Wooneenheden 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk				
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal	behoefte '21
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	175	0	0	175	210
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	102	0	25	127	185
Beschermd wonen (GGZ)	26	0	1	27	65
Jeugdzorg	1	0	0	1	PM
Totaal	304	Niet bekend	26	330	460

Bron: gemeenten, 2019, behoefte in 2021 volgens onder Vraag en Aanbod Wonen met Zorg regio Achterhoek 2017

Zorgwoningen 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Aantal	277	26	37	340

Bron: gemeenten, 2019

Zorgwoningen naar kern 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk
	Aantal
Winterswijk	277
Buitengebied Winterswijk	37
Niet bekend	#N/B
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
Totaal	#N/B

Bron: gemeenten, 2019

Kies hier uw gemeente

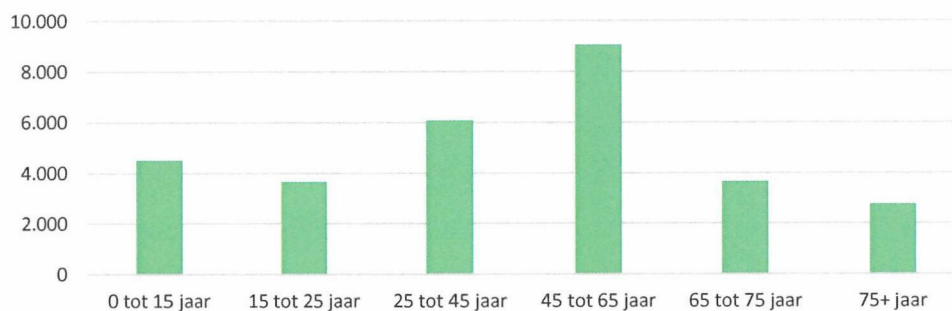
Gemeente Oost Gelre

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
0 tot 15 jaar	4.501	15%
15 tot 25 jaar	3.667	12%
25 tot 45 jaar	6.061	20%
45 tot 65 jaar	9.056	30%
65 tot 75 jaar	3.666	12%
75+ jaar	2.756	9%
Totaal	29.707	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	721	6%
Huishoudens naar 30-65 jaar	7.454	59%
Huishoudens 65+	4.379	35%
Totaal	12.554	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
Rijwoning	3.713	29%
2-onder-1-kapwoning	3.847	30%
Vrijstaande woning	3.150	25%
Appartement	1.673	13%
Overig	474	4%
Totaal	12.857	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
Tot € 170.000	4.590	36%
€ 170 - € 250.000	4.786	37%
€ 250 - € 350.000	2.325	18%
€ 350 - € 450.000	710	6%
Meer dan € 450.000	405	3%
Onbekend	41	0%
Totaal	12.857	100%

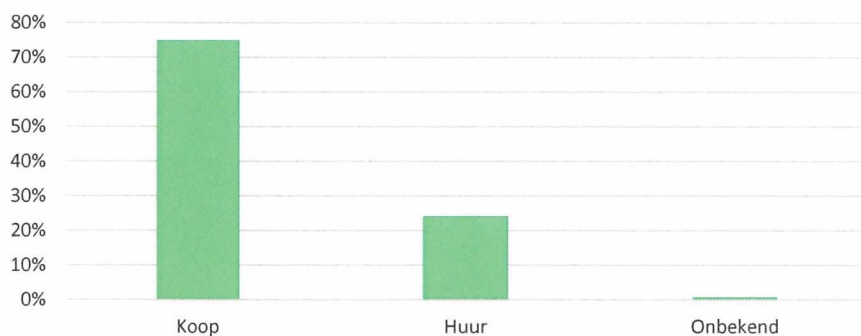
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
Koop	9.639	75%
Huur	3.115	24%
Onbekend	103	1%
Totaal	12.857	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
Tot 1945	1.709	13%
1945-1970	2.941	23%
1970-1990	4.772	37%
1990-2010	2.906	23%
Vanaf 2010	526	4%
Onbekend	3	0%
Totaal	12.857	100%

Bron: gemeenten, 2019

Nieuwe verhuringen corporatiewoningen

	Gemeente Oost Gelre
2016	133
2017	145
2018	169

Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Duurzaamheid

Energielabels, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
A++	0	0%
A+	30	1%
A	485	12%
B	762	19%
C	1.357	34%
D	785	20%
E	279	7%
F	172	4%
G	126	3%
Totaal	3.996	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gemiddeld energieverbruik koopwoningen, 2017

	Gemeente Oost Gelre
	Aantal
Elektriciteit	3.070
Gas (temperatuur gecorrigeerd)	1.520

Bron: CBS 2019

Duurzaamheidslening, t/m 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre
Aantal	Niet bekend
Leenbedrag	Niet bekend

Bron: gemeenten, 2019

Leefbaarheidscijfers

Leefbaarheidscijfers, 2017

	Gemeente Oost Gelre
Aantal	7,9

Bron: AWLO, 2017

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
Tot € 170.000	180	50%
€ 170 - € 250.000	91	25%
€ 250 - € 350.000	31	9%
Vanaf € 350.000	32	9%
Onbekend	24	7%
Totaal	358	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
Rij/hoekwoning	77	22%
2-onder-1 kapwoning	55	15%
Vrijstaand	79	22%
Appartement	97	27%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	26	7%
Onbekend	24	7%
Totaal	358	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand, 31-12-2018

Gemeente Oost Gelre		
	Korter dan een jaar leeg	
	189	
Totale leegstand		Bewust leeg
358		32
	Langer dan een jaar leeg	
	169	
		Ongewenst Leeg
		137

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
Grondgebonden woningen	435	82%
Appartement	97	18%
Onbekend	0	0%
Totaal	532	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	58	46%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	68	54%
Vanaf liberalisatiegrens	0	0%
Onbekend	0	0%
Totaal	126	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
< €170.000	44	11%
€170.000 - €250.000	198	49%
€250.000 - €350.000	117	29%
> €350.000	47	12%
Onbekend	0	0%
Totaal	406	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Gemeente Oost Gelre			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	63	100%	54	87%
Appartementen	0	0%	8	13%
Totaal	63	100%	62	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Gemeente Oost Gelre			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	0	0%
Huur betaalbaar	0	0%	8	13%
Huur duur	0	0%	0	0%
Koop goedkoop	1	2%	0	0%
Koop middelduur laag	43	68%	19	31%
Koop middelduur hoog	9	14%	12	19%
Koop duur	10	16%	23	37%
Totaal	63	100%	62	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen

	Gemeente Oost Gelre	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	63	67
Sloop	27	0
Netto toevoegingen	36	67

Bron: gemeenten, 2019

Zorgeenheden

Clientplaatsen 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	161	0	0	161
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	84	0	0	84
Beschermde wonen (GGZ)	104	4	0	108
Jeugdzorg	10	122	0	132
Totaal	359	126	Niet bekend	485

Bron: gemeenten, 2019

Wooneenheden 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre				
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal	behoefte '21
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	161	0	0	161	175
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	84	0	0	84	185
Beschermd wonen (GGZ)	104	4	0	108	65
Jeugdzorg	10	122	0	132	PM
Totaal	359	126	Niet bekend	485	425

Bron: gemeenten, 2019, behoefte in 2021 volgens onder Vraag en Aanbod Wonen met Zorg regio Achterhoek 2017

Zorgwoningen 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Aantal	309	8	3	320

Bron: gemeenten, 2019

Zorgwoningen naar kern 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre
	Aantal
Groenlo	159
Harreveld	8
Lichtenvoorde	150
Buitengebied Oost Gelre	3
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
Totaal	320

Bron: gemeenten, 2019

Kies hier uw gemeente

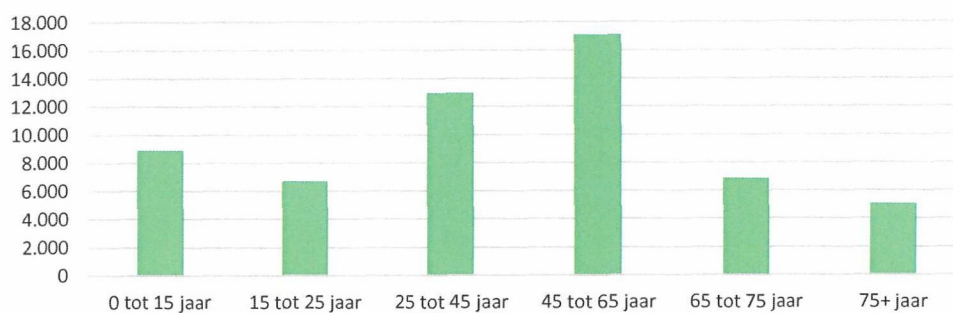
Gemeente Doetinchem

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
0 tot 15 jaar	8.917	15%
15 tot 25 jaar	6.689	12%
25 tot 45 jaar	12.935	22%
45 tot 65 jaar	17.086	30%
65 tot 75 jaar	6.887	12%
75+ jaar	5.060	9%
Totaal	57.574	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	1.959	8%
Huishoudens naar 30-65 jaar	15.483	61%
Huishoudens 65+	8.142	32%
Totaal	25.584	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Rijwoning	10.374	41%
2-onder-1-kapwoning	5.099	20%
Vrijstaande woning	4.372	17%
Appartement	5.764	23%
Overig	0	0%
Totaal	25.609	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Tot € 170.000	11.645	45%
€ 170 - € 250.000	7.460	29%
€ 250 - € 350.000	4.181	16%
€ 350 - € 450.000	1.497	6%
Meer dan € 450.000	824	3%
Onbekend	2	0%
Totaal	25.609	100%

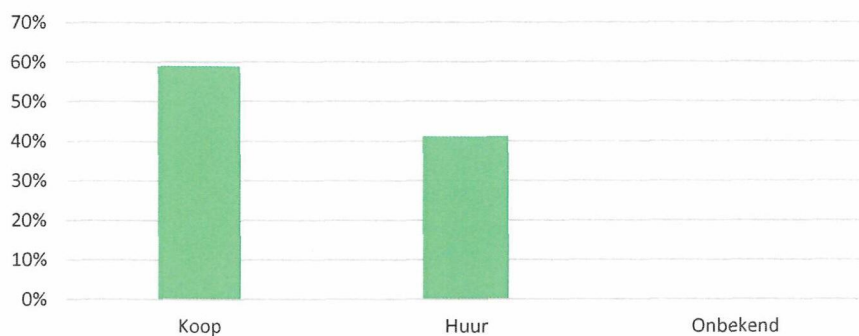
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Koop	15.085	59%
Huur	10.522	41%
Onbekend	2	0%
Totaal	25.609	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Tot 1945	2.713	11%
1945-1970	5.886	23%
1970-1990	8.822	34%
1990-2010	6.388	25%
Vanaf 2010	1.686	7%
Onbekend	114	0%
Totaal	25.609	100%

Bron: gemeenten, 2019

Nieuwe verhuringen corporatiewoningen

	Gemeente Doetinchem
2016	787
2017	620
2018	629

Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Duurzaamheid

Energielabels, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
A++	0	0%
A+	55	0%
A	1.771	15%
B	2.439	21%
C	4.308	36%
D	1.618	14%
E	1.056	9%
F	365	3%
G	250	2%
Totaal	11.862	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gemiddeld energieverbruik koopwoningen, 2017

	Gemeente Doetinchem
	Aantal
Elektriciteit	2.900
Gas (temperatuur gecorrigeerd)	1.380

Bron: CBS 2019

Duurzaamheidslening, t/m 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem
Aantal	567
Leenbedrag	€ 3.215.200

Bron: gemeenten, 2019

Leefbaarheidscijfers

Leefbaarheidscijfers, 2017

	Gemeente Doetinchem
Aantal	7,7

Bron: AWLO, 2017

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Tot € 170.000	277	57%
€ 170 - € 250.000	113	23%
€ 250 - € 350.000	72	15%
Vanaf € 350.000	23	5%
Onbekend	2	0%
Totaal	487	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Rij/hoekwoning	140	29%
2-onder-1 kapwoning	92	19%
Vrijstaand	83	17%
Appartement	172	35%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	0	0%
Onbekend	0	0%
Totaal	487	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand, 31-12-2018

Gemeente Doetinchem		
	Korter dan een jaar leeg	
	328	
Totale leegstand		Bewust leeg
488		14
	Langer dan een jaar leeg	
	160	
		Ongewenst Leeg
		146

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Grondgebonden woningen	954	64%
Appartement	510	34%
Onbekend	29	2%
Totaal	1.493	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	0	0%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	293	98%
Vanaf liberalisatiegrens	7	2%
Onbekend	0	0%
Totaal	300	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
< €170.000	7	1%
€170.000 - €250.000	424	36%
€250.000 - €350.000	424	36%
> €350.000	309	26%
Onbekend	29	2%
Totaal	1.193	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Gemeente Doetinchem			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	75	65%	155	69%
Appartementen	40	35%	71	31%
Totaal	115	100%	226	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Gemeente Doetinchem			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	8	4%
Huur betaalbaar	40	35%	68	30%
Huur duur	6	5%	42	19%
Koop goedkoop	0	0%	12	5%
Koop middelduur laag	25	22%	4	2%
Koop middelduur hoog	24	21%	46	20%
Koop duur	20	17%	46	20%
Totaal	115	100%	226	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen

	Gemeente Doetinchem	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	115	226
Sloop	1	2
Netto toevoegingen	114	224

Bron: gemeenten, 2019

Zorgenheden

Clientplaatsen 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend
Beschermd wonen (GGZ)	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend
Jeugdzorg	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend
Totaal	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend

Bron: gemeenten, 2019

Wooneenheden 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem				
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal	behoefte '21
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	360
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	365
Beschermd wonen (GGZ)	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	130
Jeugdzorg	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	PM
Totaal	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	855

Bron: gemeenten, 2019, behoefte in 2021 volgens onder Vraag en Aanbod Wonen met Zorg regio Achterhoek 2017

Zorgwoningen 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Aantal	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend

Bron: gemeenten, 2019

Zorgwoningen naar kern 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem
	Aantal
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
Totaal	Niet bekend

Bron: gemeenten, 2019

Kies hier uw gemeente

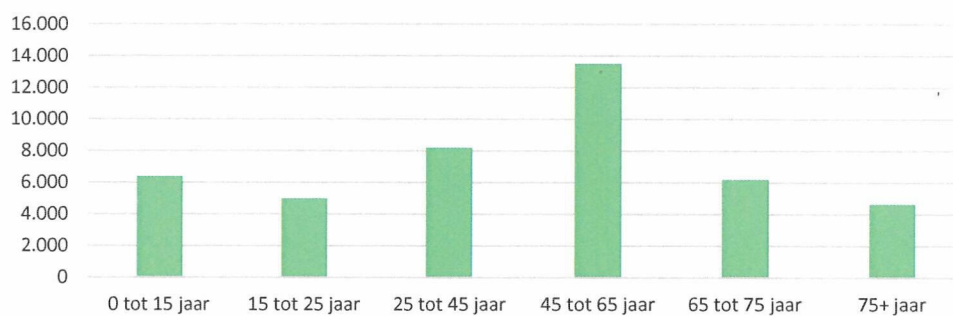
Gemeente Berkelland

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
0 tot 15 jaar	6.376	15%
15 tot 25 jaar	4.975	11%
25 tot 45 jaar	8.204	19%
45 tot 65 jaar	13.510	31%
65 tot 75 jaar	6.190	14%
75+ jaar	4.647	11%
Totaal	43.902	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	928	5%
Huishoudens naar 30-65 jaar	10.500	56%
Huishoudens 65+	7.438	39%
Totaal	18.866	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Rijwoning	5.730	29%
2-onder-1-kapwoning	5.115	26%
Vrijstaande woning	5.333	27%
Appartement	1.930	10%
Overig	1.389	7%
Totaal	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Tot € 170.000	6.090	31%
€ 170 - € 250.000	5.864	30%
€ 250 - € 350.000	3.796	19%
€ 350 - € 450.000	1.965	10%
Meer dan € 450.000	1.716	9%
Onbekend	66	0%
Totaal	19.497	100%

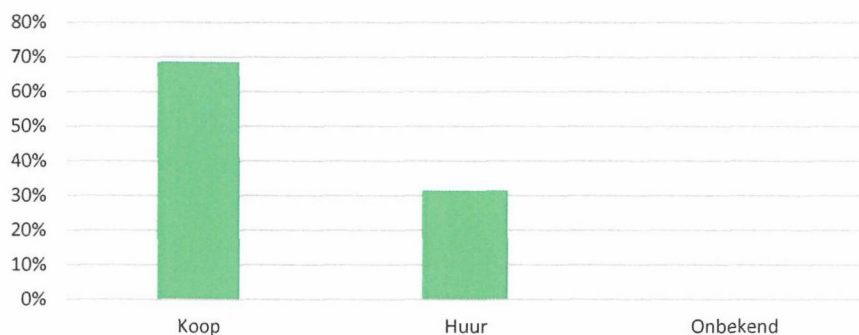
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Koop	13.369	69%
Huur	6.128	31%
Onbekend	0	0%
Totaal	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Tot 1945	3.488	18%
1945-1970	4.141	21%
1970-1990	6.334	32%
1990-2010	4.376	22%
Vanaf 2010	1.145	6%
Onbekend	13	0%
Totaal	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

Nieuwe verhuringen corporatiewoningen

	Gemeente Berkelland
2016	277
2017	390
2018	289

Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Duurzaamheid

Energielabels, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
A++	5	0%
A+	100	1%
A	1.066	14%
B	1.818	24%
C	2.648	35%
D	1.101	14%
E	415	5%
F	240	3%
G	236	3%
Totaal	7.629	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gemiddeld energieverbruik koopwoningen, 2017

	Gemeente Berkelland
	Aantal
Elektriciteit	3.030
Gas (temperatuur gecorrigeerd)	1.610

Bron: CBS 2019

Duurzaamheidslening, t/m 31-12-2018

	Gemeente Berkelland
Aantal	559
Leenbedrag	€ 2.642.100

Bron: gemeenten, 2019

Leefbaarheidscijfers

Leefbaarheidscijfers, 2017

	Gemeente Berkelland
Aantal	7,9

Bron: AWLO, 2017

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Tot € 170.000	210	30%
€ 170 - € 250.000	158	23%
€ 250 - € 350.000	110	16%
Vanaf € 350.000	175	25%
Onbekend	40	6%
Totaal	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Rij/hoekwoning	108	16%
2-onder-1 kapwoning	128	18%
Vrijstaand	191	28%
Appartement	113	16%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	133	19%
Onbekend	20	3%
Totaal	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand, 31-12-2018

Gemeente Berkelland		
	Korter dan een jaar leeg	
	317	
Totale leegstand		Bewust leeg
693		72
	Langer dan een jaar leeg	
	376	
		Ongewenst Leeg
		304

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Grondgebonden woningen	386	85%
Appartement	23	5%
Onbekend	44	10%
Totaal	453	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	6	4%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	47	31%
Vanaf liberalisatiegrens	0	0%
Onbekend	97	65%
Totaal	150	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
< €170.000	11	4%
€170.000 - €250.000	66	27%
€250.000 - €350.000	82	33%
> €350.000	33	13%
Onbekend	53	22%
Totaal	245	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Gemeente Berkelland			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	123	99%	103	98%
Appartementen	1	1%	2	2%
Totaal	124	100%	105	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Gemeente Berkelland			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	15	12%	2	2%
Huur betaalbaar	23	19%	5	5%
Huur duur	8	6%	8	8%
Koop goedkoop	0	0%	3	3%
Koop middelduur laag	22	18%	24	23%
Koop middelduur hoog	23	19%	25	24%
Koop duur	33	27%	38	36%
Totaal	124	100%	105	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen

	Gemeente Berkelland	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	124	105
Sloop	84	94
Netto toevoegingen	40	11

Bron: gemeenten, 2019

Zorgeenheden

Clientplaatsen 31-12-2018

	Gemeente Berkelland			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	343	34	0	377
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	142	0	0	142
Beschermde wonen (GGZ)	41	Niet bekend	0	41
Jeugdzorg	60	Niet bekend	Niet bekend	60
Totaal	586	34	Niet bekend	620

Bron: gemeenten, 2019

Wooneenheden 31-12-2018

	Gemeente Berkelland				
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal	behoefte '21
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	332	36	0	368	325
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	120	0	22	142	275
Beschermd wonen (GGZ)	20	0	0	20	95
Jeugdzorg	20	0	1	21	PM
Totaal	492	36	23	551	695

Bron: gemeenten, 2019, behoefte in 2021 volgens onder Vraag en Aanbod Wonen met Zorg regio Achterhoek 2017

Zorgwoningen 31-12-2018

	Gemeente Berkelland			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Aantal	505	36	33	574

Bron: gemeenten, 2019

Zorgwoningen naar kern 31-12-2018

	Gemeente Berkelland
	Aantal
Beltrum	36
Borculo	95
Eibergen	173
Neede	137
Ruurlo	100
Buitengebied Berkelland	33
-	-
-	-
-	-
-	-
Totaal	574

Bron: gemeenten, 2019



Kies hier uw gemeente

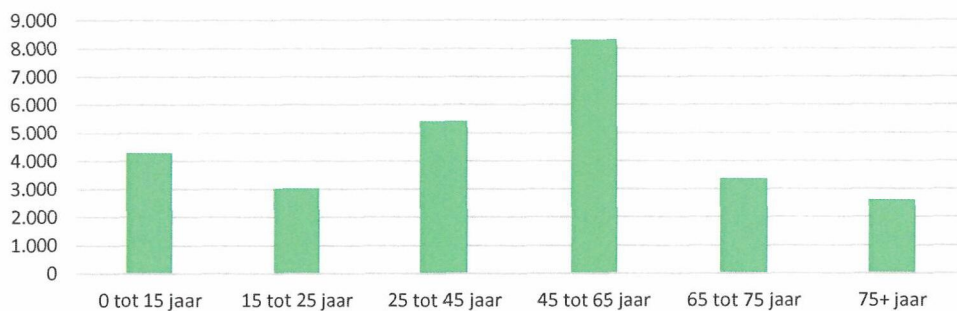
Gemeente Aalten

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
0 tot 15 jaar	4.286	16%
15 tot 25 jaar	3.029	11%
25 tot 45 jaar	5.422	20%
45 tot 65 jaar	8.303	31%
65 tot 75 jaar	3.365	12%
75+ jaar	2.607	10%
Totaal	27.012	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	641	6%
Huishoudens naar 30-65 jaar	6.860	59%
Huishoudens 65+	4.085	35%
Totaal	11.586	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

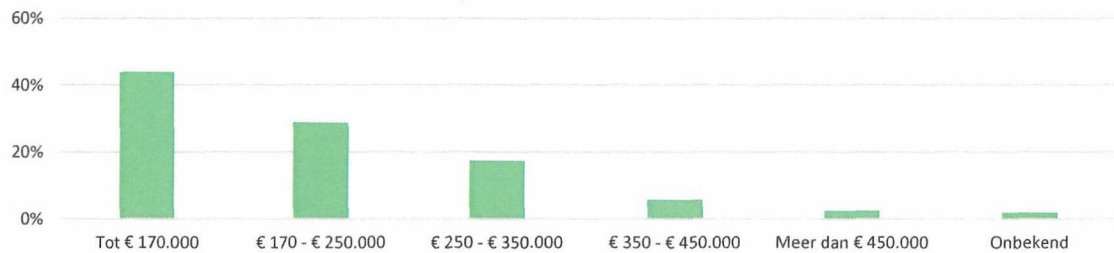
	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
Rijwoning	3.809	32%
2-onder-1-kapwoning	3.139	26%
Vrijstaande woning	2.869	24%
Appartement	1.615	13%
Overig	531	4%
Totaal	11.963	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
Tot € 170.000	5.249	44%
€ 170 - € 250.000	3.441	29%
€ 250 - € 350.000	2.078	17%
€ 350 - € 450.000	676	6%
Meer dan € 450.000	293	2%
Onbekend	226	2%
Totaal	11.963	100%

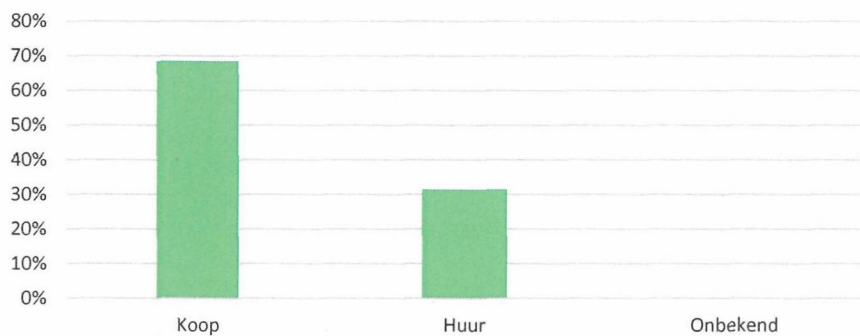
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
Koop	8.187	68%
Huur	3.762	31%
Onbekend	14	0%
Totaal	11.963	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
Tot 1945	2.486	21%
1945-1970	2.647	22%
1970-1990	3.980	33%
1990-2010	2.310	19%
Vanaf 2010	538	4%
Onbekend	2	0%
Totaal	11.963	100%

Bron: gemeenten, 2019

Nieuwe verhuringen corporatiewoningen

	Gemeente Aalten
2016	158
2017	148
2018	152

Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Duurzaamheid

Energielabels, 31-12-2018

	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
A++	18	0%
A+	5	0%
A	422	10%
B	607	14%
C	1.294	31%
D	1.007	24%
E	445	11%
F	205	5%
G	192	5%
Totaal	4.195	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gemiddeld energieverbruik koopwoningen, 2017

	Gemeente Aalten
	Aantal
Elektriciteit	2.950
Gas (temperatuur gecorrigeerd)	1.500

Bron: CBS 2019

Duurzaamheidslening, t/m 31-12-2018

	Gemeente Aalten
Aantal	298
Leenbedrag	€ 1.527.300

Bron: gemeenten, 2019

Leefbaarheidscijfers

Leefbaarheidscijfers, 2017

	Gemeente Aalten
Aantal	7,9

Bron: AWLO, 2017

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
Tot € 170.000	195	43%
€ 170 - € 250.000	77	17%
€ 250 - € 350.000	44	10%
Vanaf € 350.000	27	6%
Onbekend	113	25%
Totaal	456	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
Rij/hoekwoning	70	15%
2-onder-1 kapwoning	95	21%
Vrijstaand	94	21%
Appartement	159	35%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	35	8%
Onbekend	3	1%
Totaal	456	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand, 31-12-2018

Gemeente Aalten		
	Korter dan een jaar leeg	
	200	
Totale leegstand		Bewust leeg
456		92
	Langer dan een jaar leeg	
	256	
		Ongewenst Leeg
		164

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
Grondgebonden woningen	341	73%
Appartement	56	12%
Onbekend	73	16%
Totaal	470	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	39	28%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	99	71%
Vanaf liberalisatiegrens	0	0%
Onbekend	2	1%
Totaal	140	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
< €170.000	12	4%
€170.000 - €250.000	131	40%
€250.000 - €350.000	72	22%
> €350.000	113	34%
Onbekend	2	1%
Totaal	330	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Gemeente Aalten			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	52	93%	54	100%
Appartementen	4	7%	0	0%
Totaal	56	100%	54	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Gemeente Aalten			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	0	0%
Huur betaalbaar	6	11%	1	2%
Huur duur	2	4%	4	7%
Koop goedkoop	7	13%	4	7%
Koop middelduur laag	29	52%	14	26%
Koop middelduur hoog	8	14%	15	28%
Koop duur	4	7%	16	30%
Totaal	56	100%	54	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen

	Gemeente Aalten	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	56	54
Sloop	16	19
Netto toevoegingen	40	35

Bron: gemeenten, 2019

Zorgeenheden

Clientplaatsen 31-12-2018

	Gemeente Aalten			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	219	26	0	245
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	225	0	0	225
Beschermd wonen (GGZ)	15	0	0	15
Jeugdzorg	0	4	15	19
Totaal	459	30	15	504

Bron: gemeenten, 2019

Wooneenheden 31-12-2018

	Gemeente Aalten				
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal	behoefte '21
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	194	26	0	220	190
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	175	0	0	175	170
Beschermd wonen (GGZ)	15	0	0	15	60
Jeugdzorg	0	1	3	4	PM
Totaal	384	27	3	414	420

Bron: gemeenten, 2019, behoefte in 2021 volgens onder Vraag en Aanbod Wonen met Zorg regio Achterhoek 2017

Zorgwoningen 31-12-2018

	Gemeente Aalten			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Aantal	360	26	0	386

Bron: gemeenten, 2019

Zorgwoningen naar kern 31-12-2018

	Gemeente Aalten
	Aantal
Aalten	256
Dinxperlo	104
Bredevoort	26
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
Totaal	386

Bron: gemeenten, 2019

Kies hier uw gemeente

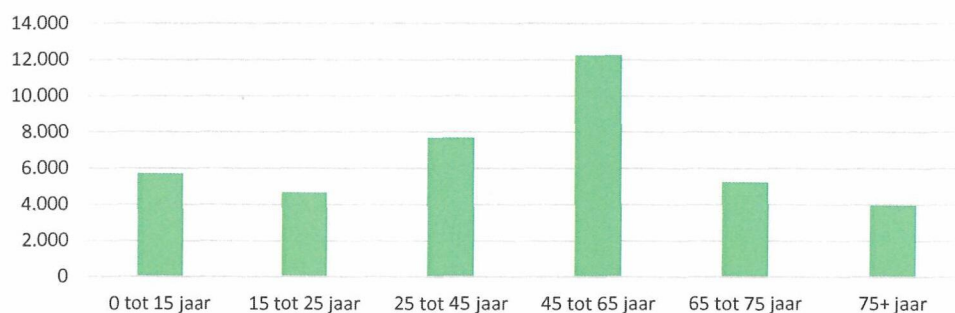
Gemeente Oude IJsselstreek

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
0 tot 15 jaar	5.716	14%
15 tot 25 jaar	4.633	12%
25 tot 45 jaar	7.687	19%
45 tot 65 jaar	12.248	31%
65 tot 75 jaar	5.238	13%
75+ jaar	3.953	10%
Totaal	39.475	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	1.719	10%
Huishoudens naar 30-65 jaar	10.690	63%
Huishoudens 65+	4.571	27%
Totaal	16.980	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Rijwoning	5.758	33%
2-onder-1-kapwoning	4.466	26%
Vrijstaande woning	4.412	25%
Appartement	1.868	11%
Overig	893	5%
Totaal	17.397	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Tot € 170.000	7.056	41%
€ 170 - € 250.000	5.485	32%
€ 250 - € 350.000	3.055	18%
€ 350 - € 450.000	1.008	6%
Meer dan € 450.000	426	2%
Onbekend	367	2%
Totaal	17.397	100%

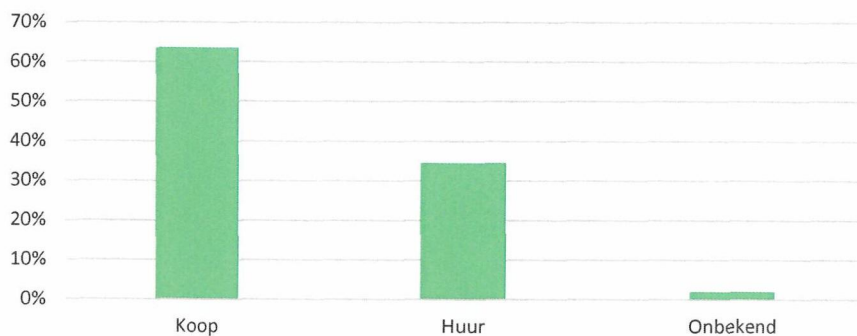
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Koop	11.051	64%
Huur	5.991	34%
Onbekend	355	2%
Totaal	17.397	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Tot 1945	3.164	18%
1945-1970	4.450	26%
1970-1990	6.086	35%
1990-2010	2.756	16%
Vanaf 2010	941	5%
Onbekend	0	0%
Totaal	17.397	100%

Bron: gemeenten, 2019

Nieuwe verhueringen corporatiewoningen

	Gemeente Oude IJsselstreek
2016	339
2017	328
2018	328

Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Duurzaamheid

Energielabels, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
A++	79	1%
A+	109	2%
A	795	12%
B	1.598	24%
C	2.223	34%
D	771	12%
E	366	6%
F	319	5%
G	347	5%
Totaal	6.607	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gemiddeld energieverbruik koopwoningen, 2017

	Gemeente Oude IJsselstreek
	Aantal
Elektriciteit	2.970
Gas (temperatuur gecorrigeerd)	1.540

Bron: CBS 2019

Duurzaamheidslening, t/m 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek
Aantal	278
Leenbedrag	€ 1.745.700

Bron: gemeenten, 2019

Leefbaarheidscijfers

Leefbaarheidscijfers, 2017

	Gemeente Oude IJsselstreek
Aantal	7,7

Bron: AWLO, 2017

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Tot € 170.000	198	40%
€ 170 - € 250.000	107	22%
€ 250 - € 350.000	54	11%
Vanaf € 350.000	55	11%
Onbekend	78	16%
Totaal	492	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Rij/hoekwoning	91	18%
2-onder-1 kapwoning	88	18%
Vrijstaand	122	25%
Appartement	79	16%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	34	7%
Onbekend	78	16%
Totaal	492	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand, 31-12-2018

Gemeente Oude IJsselstreek		
	Korter dan een jaar leeg	
	223	
Totale leegstand		Bewust leeg
492		50
	Langer dan een jaar leeg	
	269	
		Ongewenst Leeg
		219

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Grondgebonden woningen	181	57%
Appartement	131	42%
Onbekend	3	1%
Totaal	315	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	74	82%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	6	7%
Vanaf liberalisatiegrens	6	7%
Onbekend	4	4%
Totaal	90	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
< €170.000	18	8%
€170.000 - €250.000	56	25%
€250.000 - €350.000	67	30%
> €350.000	71	32%
Onbekend	13	6%
Totaal	225	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Gemeente Oude IJsselstreek			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	71	100%	74	71%
Appartementen	0	0%	30	29%
Totaal	71	100%	104	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Gemeente Oude IJsselstreek			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	32	31%
Huur betaalbaar	38	54%	1	1%
Huur duur	0	0%	6	6%
Koop goedkoop	1	1%	2	2%
Koop middelduur laag	2	3%	45	44%
Koop middelduur hoog	14	20%	5	5%
Koop duur	16	23%	12	12%
Totaal	71	100%	103	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	71	104
Sloop	3	7
Netto toevoegingen	68	97

Bron: gemeenten, 2019

Zorgeenheden

Clientplaatsen 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	582	0	0	582
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	142	4	0	146
Beschermd wonen (GGZ)	70	0	0	70
Jeugdzorg	Niet bekend	0	0	Niet bekend
Totaal	794	4	Niet bekend	798

Bron: gemeenten, 2019

Wooneenheden 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek				
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal	behoefte '21
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	582	0	0	582	265
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	146	4	0	150	250
Beschermde wonen (GGZ)	70	0	0	70	85
Jeugdzorg	0	0	0	Niet bekend	PM
Totaal	798	4	Niet bekend	802	600

Bron: gemeenten, 2019, behoefte in 2021 volgens onder Vraag en Aanbod Wonen met Zorg regio Achterhoek 2017

Zorgwoningen 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Aantal	364	0	2	366

Bron: gemeenten, 2019

Zorgwoningen naar kern 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek
	Aantal
Gendringen	52
Silvolde	112
Terborg	42
Uift	76
Varsseveld	82
Buitengebied Oude IJsselstreek	2
-	-
-	-
-	-
-	-
Totaal	366

Bron: gemeenten, 2019

Kies eerst hier uw gemeente:

En daarna uw kern:

Gemeente Berkelland

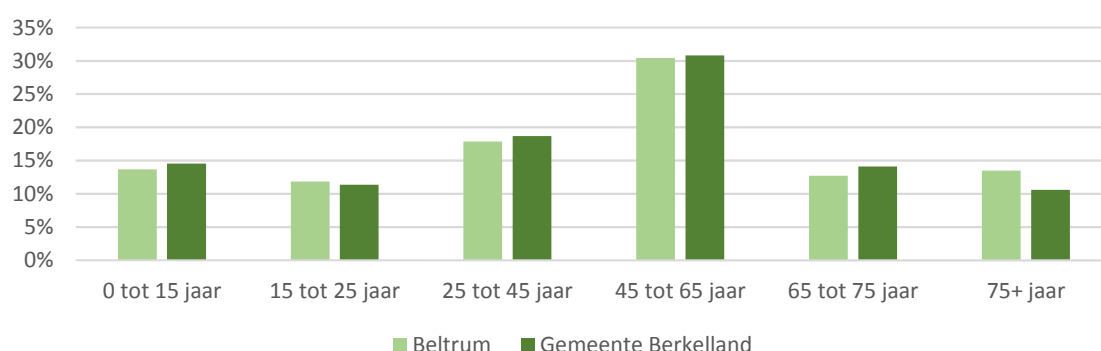
Beltrum

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Beltrum		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
0 tot 15 jaar	175	14%	6.376	15%
15 tot 25 jaar	152	12%	4.975	11%
25 tot 45 jaar	229	18%	8.204	19%
45 tot 65 jaar	390	30%	13.510	31%
65 tot 75 jaar	163	13%	6.190	14%
75+ jaar	173	13%	4.647	11%
Totaal	1.282	100%	43.902	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Beltrum		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	27	5%	928	5%
Huishoudens naar 30-65 jaar	303	53%	10.500	56%
Huishoudens 65+	243	42%	7.438	39%
Totaal	573	100%	18.866	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

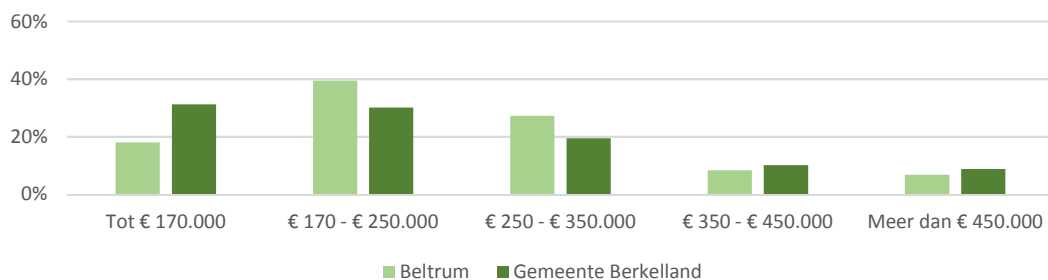
	Beltrum		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rijwoning	109	18%	5.730	29%
2-onder-1-kapwoning	238	40%	5.115	26%
Vrijstaande woning	179	30%	5.333	27%
Appartement	27	5%	1.930	10%
Overig	46	8%	1.389	7%
Totaal	599	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Beltrum		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	108	18%	6.090	31%
€ 170 - € 250.000	236	39%	5.864	30%
€ 250 - € 350.000	163	27%	3.796	19%
€ 350 - € 450.000	50	8%	1.965	10%
Meer dan € 450.000	41	7%	1.716	9%
Onbekend	1	0%	66	0%
Totaal	599	100%	19.497	100%

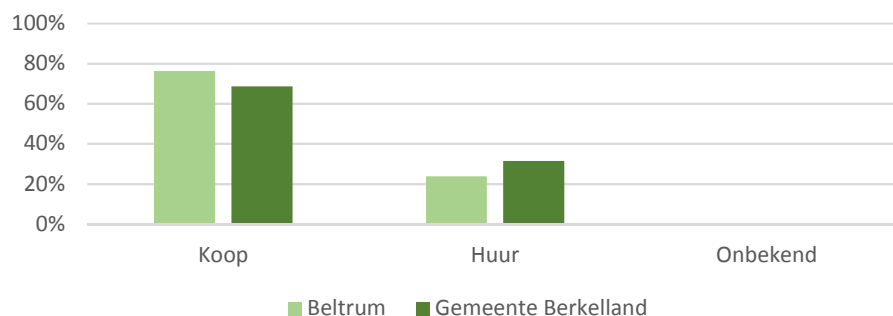
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Beltrum		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Koop	457	76%	13.369	69%
Huur	142	24%	6.128	31%
Onbekend	0	0%	0	0%
Totaal	599	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Beltrum		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot 1945	58	10%	3.488	18%
1945-1970	157	26%	4.141	21%
1970-1990	234	39%	6.334	32%
1990-2010	125	21%	4.376	22%
Vanaf 2010	24	4%	1.145	6%
Onbekend	1	0%	13	0%
Totaal	599	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

0

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Beltrum		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	4	15%	210	30%
€ 170 - € 250.000	8	31%	158	23%
€ 250 - € 350.000	6	23%	110	16%
Vanaf € 350.000	8	31%	175	25%
Onbekend	0	0%	40	6%
Totaal	26	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Beltrum		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rij/hoekwoning	2	8%	108	16%
2-onder-1 kapwoning	10	38%	128	18%
Vrijstaand	2	8%	191	28%
Appartement	4	15%	113	16%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	8	31%	133	19%
Onbekend	0	0%	20	3%
Totaal	26	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand naar kern, 31-12-2018

Beltrum			
↗	Totale leegstand	Korter dan een jaar leeg	
		10	
↘	26	Langer dan een jaar leeg	
		16	
			Bewust leeg
			0
			Ongewenst Leeg
			16

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Beltrum		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	37	100%	386	85%
Appartement	0	0%	23	5%
Onbekend	0	0%	44	10%
Totaal	37	100%	453	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Beltrum		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	0	-	6	4%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	0	-	47	31%
Vanaf liberalisatiegrens	0	-	0	0%
Onbekend	0	-	97	65%
Totaal	0	-	150	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Beltrum		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
< €170.000	8	22%	11	4%
€170.000 - €250.000	27	73%	66	27%
€250.000 - €350.000	1	3%	82	33%
> €350.000	1	3%	33	13%
Onbekend	0	0%	53	22%
Totaal	37	100%	245	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Beltrum			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	2	100%	11	100%
Appartementen	0	0%	0	0%
Totaal	2	100%	11	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Beltrum			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	0	0%
Huur betaalbaar	0	0%	1	9%
Huur duur	0	0%	1	9%
Koop goedkoop	0	0%	0	0%
Koop middelduur laag	0	0%	3	27%
Koop middelduur hoog	2	100%	5	45%
Koop duur	0	0%	1	9%
Totaal	2	100%	11	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen per kern

	Beltrum	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	2	11
Sloop	0	0
Netto toevoegingen	2	11

Bron: gemeenten, 2019

Kies eerst hier uw gemeente:

Gemeente Berkelland

En daarna uw kern:

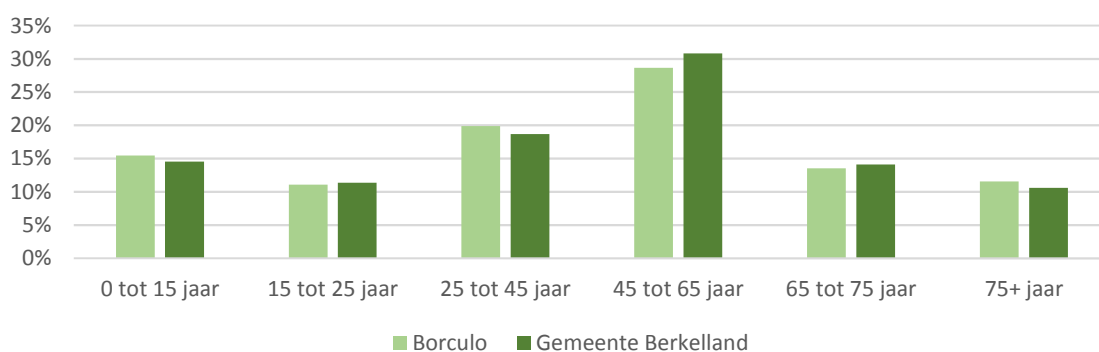
Borculo

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Borculo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
0 tot 15 jaar	1.126	15%	6.376	15%
15 tot 25 jaar	807	11%	4.975	11%
25 tot 45 jaar	1.449	20%	8.204	19%
45 tot 65 jaar	2.089	29%	13.510	31%
65 tot 75 jaar	987	14%	6.190	14%
75+ jaar	841	12%	4.647	11%
Totaal	7.299	100%	43.902	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Borculo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	212	6%	928	5%
Huishoudens naar 30-65 jaar	1.787	55%	10.500	56%
Huishoudens 65+	1.270	39%	7.438	39%
Totaal	3.269	100%	18.866	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

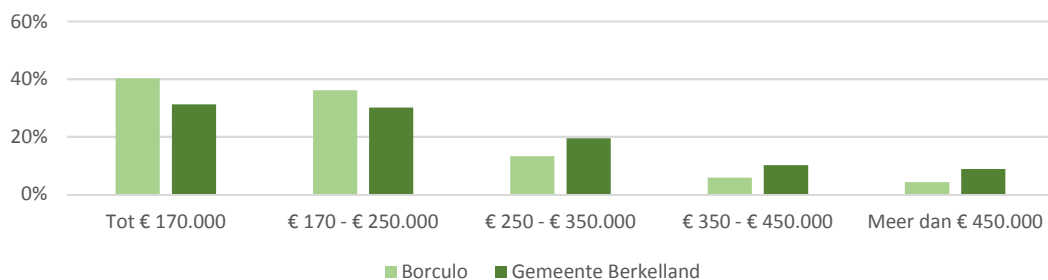
	Borculo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rijwoning	1.321	39%	5.730	29%
2-onder-1-kapwoning	784	23%	5.115	26%
Vrijstaande woning	595	18%	5.333	27%
Appartement	517	15%	1.930	10%
Overig	130	4%	1.389	7%
Totaal	3.347	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Borculo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	1.347	40%	6.090	31%
€ 170 - € 250.000	1.210	36%	5.864	30%
€ 250 - € 350.000	444	13%	3.796	19%
€ 350 - € 450.000	195	6%	1.965	10%
Meer dan € 450.000	143	4%	1.716	9%
Onbekend	8	0%	66	0%
Totaal	3.347	100%	19.497	100%

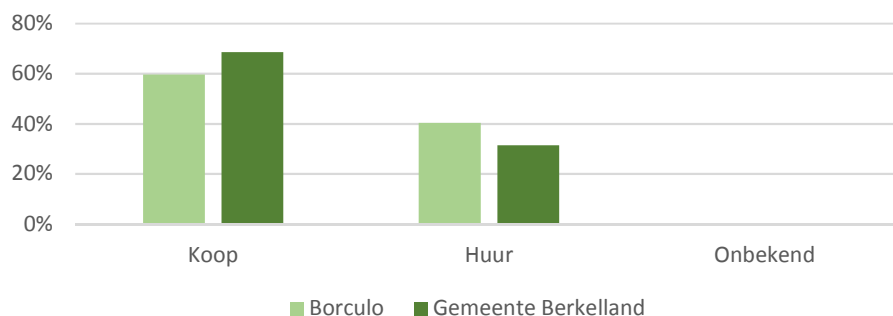
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Borculo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Koop	1.996	60%	13.369	69%
Huur	1.351	40%	6.128	31%
Onbekend	0	0%	0	0%
Totaal	3.347	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Borculo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot 1945	321	10%	3.488	18%
1945-1970	683	20%	4.141	21%
1970-1990	1.193	36%	6.334	32%
1990-2010	779	23%	4.376	22%
Vanaf 2010	368	11%	1.145	6%
Onbekend	3	0%	13	0%
Totaal	3.347	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

0

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Borculo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	26	33%	210	30%
€ 170 - € 250.000	21	27%	158	23%
€ 250 - € 350.000	14	18%	110	16%
Vanaf € 350.000	15	19%	175	25%
Onbekend	3	4%	40	6%
Totaal	79	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Borculo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rij/hoekwoning	13	16%	108	16%
2-onder-1 kapwoning	15	19%	128	18%
Vrijstaand	20	25%	191	28%
Appartement	14	18%	113	16%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	15	19%	133	19%
Onbekend	2	3%	20	3%
Totaal	79	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand naar kern, 31-12-2018

Borculo			
↗	Totale leegstand	Korter dan een jaar leeg	
		45	
↘	79	Bewust leeg	
		5	
↘		Langer dan een jaar leeg	
		34	
↘		Ongewenst Leeg	
		29	

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Borculo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	12	80%	386	85%
Appartement	3	20%	23	5%
Onbekend	0	0%	44	10%
Totaal	15	100%	453	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Borculo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	0	-	6	4%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	0	-	47	31%
Vanaf liberalisatiegrens	0	-	0	0%
Onbekend	0	-	97	65%
Totaal	0	-	150	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Borculo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
< €170.000	0	0%	11	4%
€170.000 - €250.000	0	0%	66	27%
€250.000 - €350.000	6	75%	82	33%
> €350.000	2	25%	33	13%
Onbekend	0	0%	53	22%
Totaal	8	100%	245	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Borculo			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	37	100%	2	50%
Appartementen	0	0%	2	50%
Totaal	37	100%	4	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Borculo			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	15	39%	0	0%
Huur betaalbaar	16	42%	0	0%
Huur duur	0	0%	1	25%
Koop goedkoop	0	0%	0	0%
Koop middelduur laag	2	5%	0	0%
Koop middelduur hoog	0	0%	0	0%
Koop duur	5	13%	3	75%
Totaal	38	100%	4	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen per kern

	Borculo	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	38	4
Sloop	6	4
Netto toevoegingen	32	0

Bron: gemeenten, 2019

Kies eerst hier uw gemeente:

En daarna uw kern:

Gemeente Berkelland

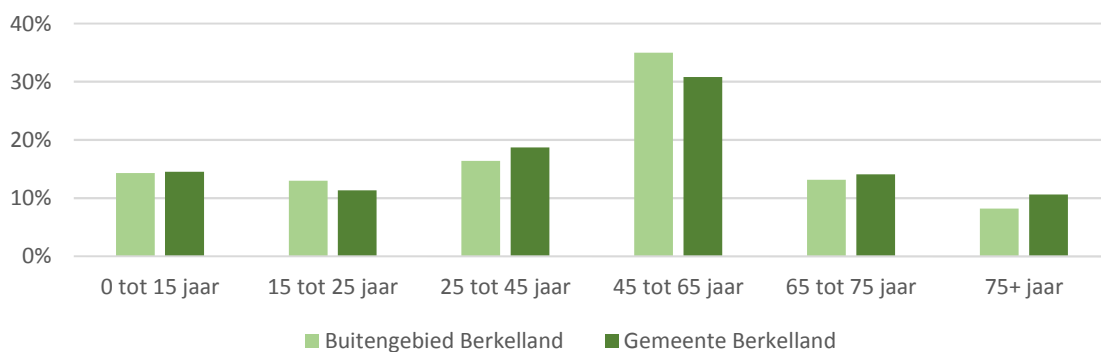
Buitengebied Berkelland

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Buitengebied Berkelland		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
0 tot 15 jaar	1.506	14%	6.376	15%
15 tot 25 jaar	1.367	13%	4.975	11%
25 tot 45 jaar	1.723	16%	8.204	19%
45 tot 65 jaar	3.677	35%	13.510	31%
65 tot 75 jaar	1.379	13%	6.190	14%
75+ jaar	864	8%	4.647	11%
Totaal	10.516	100%	43.902	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Buitengebied Berkelland		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	90	2%	928	5%
Huishoudens naar 30-65 jaar	2.197	58%	10.500	56%
Huishoudens 65+	1.510	40%	7.438	39%
Totaal	3.797	100%	18.866	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

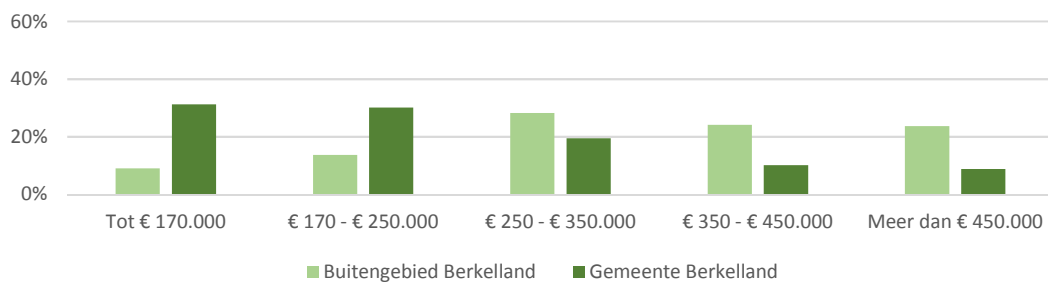
	Buitengebied Berkelland		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rijwoning	214	5%	5.730	29%
2-onder-1-kapwoning	1.051	27%	5.115	26%
Vrijstaande woning	1.867	47%	5.333	27%
Appartement	5	0%	1.930	10%
Overig	812	21%	1.389	7%
Totaal	3.949	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Buitengebied Berkelland		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	358	9%	6.090	31%
€ 170 - € 250.000	541	14%	5.864	30%
€ 250 - € 350.000	1.116	28%	3.796	19%
€ 350 - € 450.000	951	24%	1.965	10%
Meer dan € 450.000	935	24%	1.716	9%
Onbekend	48	1%	66	0%
Totaal	3.949	100%	19.497	100%

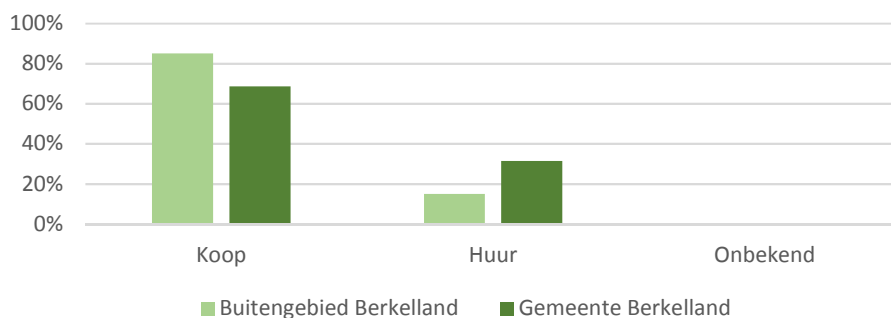
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Buitengebied Berkelland		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Koop	3.359	85%	13.369	69%
Huur	590	15%	6.128	31%
Onbekend	0	0%	0	0%
Totaal	3.949	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Buitengebied Berkelland		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot 1945	1.848	47%	3.488	18%
1945-1970	689	17%	4.141	21%
1970-1990	710	18%	6.334	32%
1990-2010	582	15%	4.376	22%
Vanaf 2010	112	3%	1.145	6%
Onbekend	8	0%	13	0%
Totaal	3.949	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

0

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Buitengebied Berkelland		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	38	17%	210	30%
€ 170 - € 250.000	39	18%	158	23%
€ 250 - € 350.000	44	20%	110	16%
Vanaf € 350.000	70	32%	175	25%
Onbekend	30	14%	40	6%
Totaal	221	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Buitengebied Berkelland		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rij/hoekwoning	17	8%	108	16%
2-onder-1 kapwoning	57	26%	128	18%
Vrijstaand	95	43%	191	28%
Appartement	1	0%	113	16%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	40	18%	133	19%
Onbekend	11	5%	20	3%
Totaal	221	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand naar kern, 31-12-2018

Buitengebied Berkelland			
↗	Totale leegstand	Korter dan een jaar leeg	
		58	
↘	221	Bewust leeg	
		26	
↘		Langer dan een jaar leeg	
		163	
↘		Ongewenst Leeg	
		137	

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Buitengebied Berkelland		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	70	100%	386	85%
Appartement	0	0%	23	5%
Onbekend	0	0%	44	10%
Totaal	70	100%	453	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Buitengebied Berkelland		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	0	0%	6	4%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	0	0%	47	31%
Vanaf liberalisatiegrens	0	0%	0	0%
Onbekend	10	100%	97	65%
Totaal	10	100%	150	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Buitengebied Berkelland		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
< €170.000	0	0%	11	4%
€170.000 - €250.000	0	0%	66	27%
€250.000 - €350.000	5	8%	82	33%
> €350.000	3	5%	33	13%
Onbekend	52	87%	53	22%
Totaal	60	100%	245	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Buitengebied Berkelland			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	19	100%	27	100%
Appartementen	0	0%	0	0%
Totaal	19	100%	27	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Buitengebied Berkelland			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	2	7%
Huur betaalbaar	0	0%	0	0%
Huur duur	0	0%	0	0%
Koop goedkoop	0	0%	2	7%
Koop middelduur laag	0	0%	1	4%
Koop middelduur hoog	0	0%	3	11%
Koop duur	19	100%	19	70%
Totaal	19	100%	27	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen per kern

	Buitengebied Berkelland	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	19	27
Sloop	21	31
Netto toevoegingen	-2	-4

Bron: gemeenten, 2019

Kies eerst hier uw gemeente:

En daarna uw kern:

Gemeente Berkelland

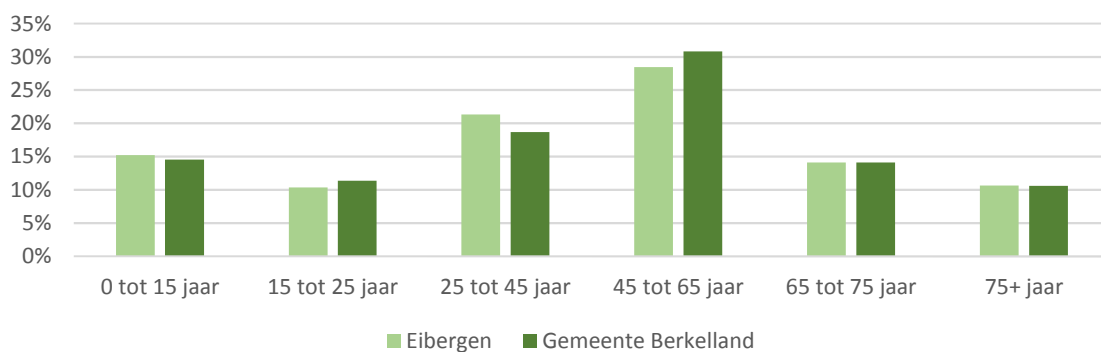
Eibergen

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Eibergen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
0 tot 15 jaar	1.439	15%	6.376	15%
15 tot 25 jaar	977	10%	4.975	11%
25 tot 45 jaar	2.014	21%	8.204	19%
45 tot 65 jaar	2.688	28%	13.510	31%
65 tot 75 jaar	1.332	14%	6.190	14%
75+ jaar	1.007	11%	4.647	11%
Totaal	9.457	100%	43.902	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Eibergen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	260	6%	928	5%
Huishoudens naar 30-65 jaar	2.437	56%	10.500	56%
Huishoudens 65+	1.618	37%	7.438	39%
Totaal	4.315	100%	18.866	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

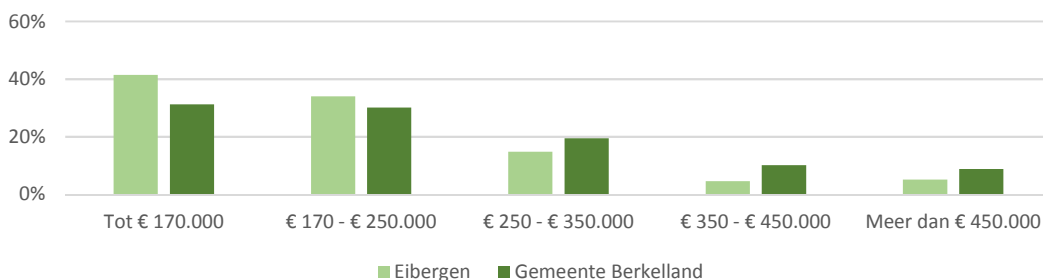
	Eibergen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rijwoning	1.847	41%	5.730	29%
2-onder-1-kapwoning	1.100	25%	5.115	26%
Vrijstaande woning	693	16%	5.333	27%
Appartement	641	14%	1.930	10%
Overig	173	4%	1.389	7%
Totaal	4.454	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Eibergen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	1.846	41%	6.090	31%
€ 170 - € 250.000	1.515	34%	5.864	30%
€ 250 - € 350.000	659	15%	3.796	19%
€ 350 - € 450.000	205	5%	1.965	10%
Meer dan € 450.000	228	5%	1.716	9%
Onbekend	1	0%	66	0%
Totaal	4.454	100%	19.497	100%

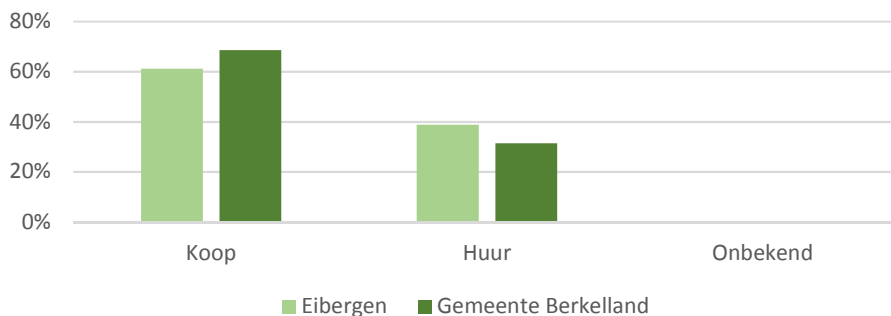
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Eibergen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Koop	2.726	61%	13.369	69%
Huur	1.728	39%	6.128	31%
Onbekend	0	0%	0	0%
Totaal	4.454	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Eibergen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot 1945	419	9%	3.488	18%
1945-1970	1.084	24%	4.141	21%
1970-1990	1.706	38%	6.334	32%
1990-2010	1.025	23%	4.376	22%
Vanaf 2010	220	5%	1.145	6%
Onbekend	0	0%	13	0%
Totaal	4.454	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

0

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Eibergen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	50	37%	210	30%
€ 170 - € 250.000	38	28%	158	23%
€ 250 - € 350.000	14	10%	110	16%
Vanaf € 350.000	33	24%	175	25%
Onbekend	0	0%	40	6%
Totaal	135	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Eibergen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rij/hoekwoning	37	27%	108	16%
2-onder-1 kapwoning	19	14%	128	18%
Vrijstaand	14	10%	191	28%
Appartement	32	24%	113	16%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	33	24%	133	19%
Onbekend	0	0%	20	3%
Totaal	135	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand naar kern, 31-12-2018

Bewust leeg, Ongewenst leegstand naar KRM, 22-1-2018			
Eibergen			
		Korter dan een jaar leeg	
	↗	85	
Totale leegstand			Bewust leeg
135		↗	5
	↘	Langer dan een jaar leeg	
		50	
		↘	Ongewenst Leeg
			45

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Eibergen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	60	67%	386	85%
Appartement	20	22%	23	5%
Onbekend	10	11%	44	10%
Totaal	90	100%	453	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Eibergen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	6	25%	6	4%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	18	75%	47	31%
Vanaf liberalisatiegrens	0	0%	0	0%
Onbekend	0	0%	97	65%
Totaal	24	100%	150	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Eibergen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
< €170.000	0	0%	11	4%
€170.000 - €250.000	19	34%	66	27%
€250.000 - €350.000	20	36%	82	33%
> €350.000	17	30%	33	13%
Onbekend	0	0%	53	22%
Totaal	56	100%	245	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Eibergen			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	37	100%	44	100%
Appartementen	0	0%	0	0%
Totaal	37	100%	44	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Eibergen			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	0	0%
Huur betaalbaar	0	0%	2	5%
Huur duur	0	0%	6	14%
Koop goedkoop	0	0%	0	0%
Koop middelduur laag	17	46%	14	32%
Koop middelduur hoog	18	49%	15	34%
Koop duur	2	5%	7	16%
Totaal	37	100%	44	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen per kern

	Eibergen	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	37	44
Sloop	1	30
Netto toevoegingen	36	14

Bron: gemeenten, 2019

Kies eerst hier uw gemeente:

En daarna uw kern:

Gemeente Berkelland

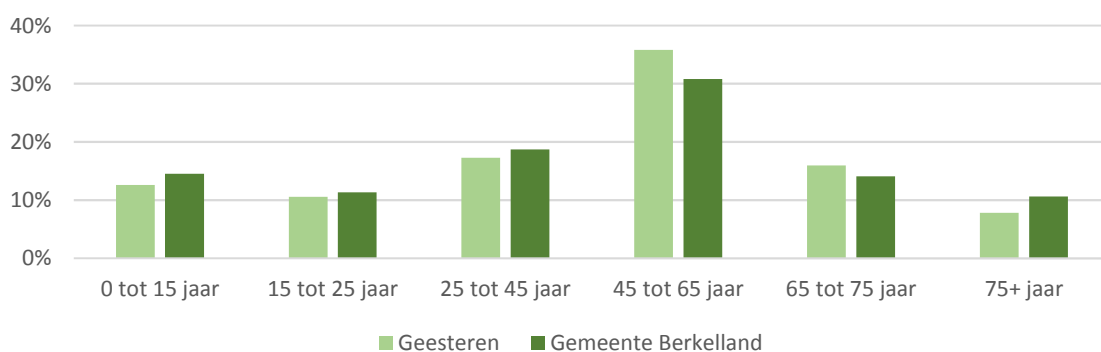
Geesteren

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Geesteren		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
0 tot 15 jaar	68	13%	6.376	15%
15 tot 25 jaar	57	11%	4.975	11%
25 tot 45 jaar	93	17%	8.204	19%
45 tot 65 jaar	193	36%	13.510	31%
65 tot 75 jaar	86	16%	6.190	14%
75+ jaar	42	8%	4.647	11%
Totaal	539	100%	43.902	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Geesteren		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	8	4%	928	5%
Huishoudens naar 30-65 jaar	132	58%	10.500	56%
Huishoudens 65+	87	38%	7.438	39%
Totaal	227	100%	18.866	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

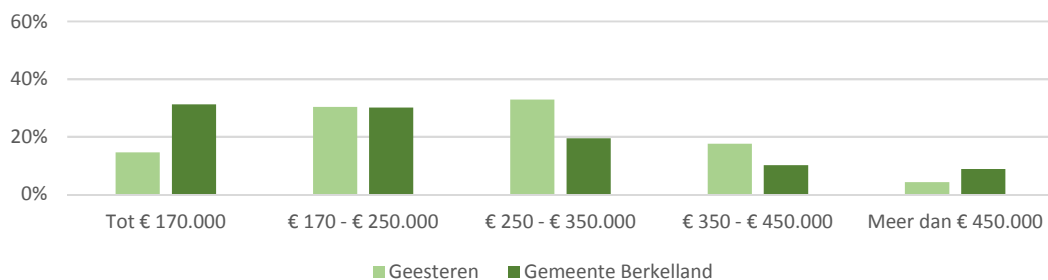
	Geesteren		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rijwoning	32	14%	5.730	29%
2-onder-1-kapwoning	73	31%	5.115	26%
Vrijstaande woning	128	55%	5.333	27%
Appartement	0	0%	1.930	10%
Overig	1	0%	1.389	7%
Totaal	234	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Geesteren		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	34	15%	6.090	31%
€ 170 - € 250.000	71	30%	5.864	30%
€ 250 - € 350.000	77	33%	3.796	19%
€ 350 - € 450.000	41	18%	1.965	10%
Meer dan € 450.000	10	4%	1.716	9%
Onbekend	1	0%	66	0%
Totaal	234	100%	19.497	100%

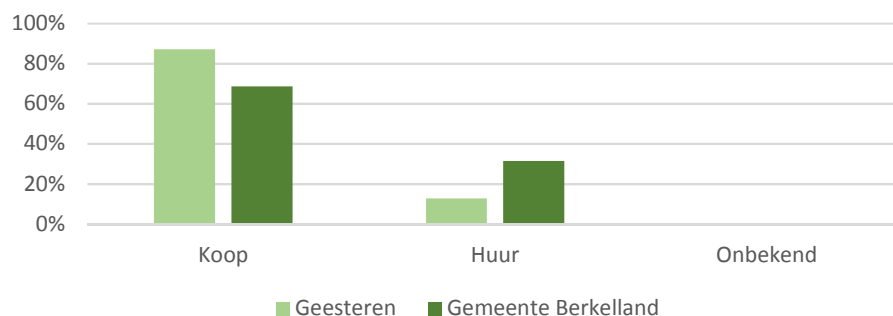
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Geesteren		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Koop	204	87%	13.369	69%
Huur	30	13%	6.128	31%
Onbekend	0	0%	0	0%
Totaal	234	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Geesteren		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot 1945	41	18%	3.488	18%
1945-1970	41	18%	4.141	21%
1970-1990	63	27%	6.334	32%
1990-2010	75	32%	4.376	22%
Vanaf 2010	14	6%	1.145	6%
Onbekend	0	0%	13	0%
Totaal	234	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

0

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Geesteren		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	1	14%	210	30%
€ 170 - € 250.000	3	43%	158	23%
€ 250 - € 350.000	2	29%	110	16%
Vanaf € 350.000	0	0%	175	25%
Onbekend	1	14%	40	6%
Totaal	7	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Geesteren		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rij/hoekwoning	1	14%	108	16%
2-onder-1 kapwoning	1	14%	128	18%
Vrijstaand	5	71%	191	28%
Appartement	0	0%	113	16%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	0	0%	133	19%
Onbekend	0	0%	20	3%
Totaal	7	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand naar kern, 31-12-2018

Geesteren			
↗	Totale leegstand	Korter dan een jaar leeg	
		2	
↘	7	Bewust leeg	
		2	
↘		Langer dan een jaar leeg	
		5	
↘		Ongewenst Leeg	
		3	

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Geesteren		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	2	100%	386	85%
Appartement	0	0%	23	5%
Onbekend	0	0%	44	10%
Totaal	2	100%	453	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Geesteren		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	0	-	6	4%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	0	-	47	31%
Vanaf liberalisatiegrens	0	-	0	0%
Onbekend	0	-	97	65%
Totaal	0	-	150	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Geesteren		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
< €170.000	0	0%	11	4%
€170.000 - €250.000	0	0%	66	27%
€250.000 - €350.000	2	100%	82	33%
> €350.000	0	0%	33	13%
Onbekend	0	0%	53	22%
Totaal	2	100%	245	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Geesteren			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	1	100%	1	100%
Appartementen	0	0%	0	0%
Totaal	1	100%	1	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Geesteren			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	0	0%
Huur betaalbaar	0	0%	0	0%
Huur duur	0	0%	0	0%
Koop goedkoop	0	0%	0	0%
Koop middelduur laag	1	100%	0	0%
Koop middelduur hoog	0	0%	0	0%
Koop duur	0	0%	1	100%
Totaal	1	100%	1	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen per kern

	Geesteren	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	1	7
Sloop	0	2
Netto toevoegingen	1	5

Bron: gemeenten, 2019

Kies eerst hier uw gemeente:

Gemeente Berkelland

En daarna uw kern:

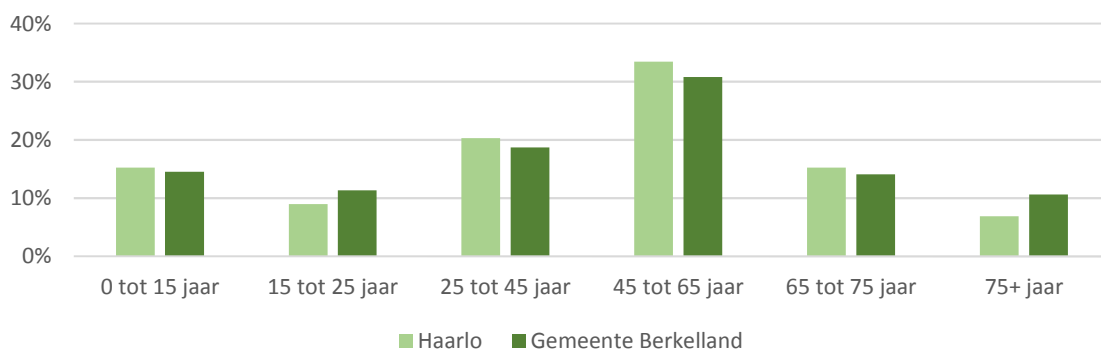
Haarlo

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Haarlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
0 tot 15 jaar	51	15%	6.376	15%
15 tot 25 jaar	30	9%	4.975	11%
25 tot 45 jaar	68	20%	8.204	19%
45 tot 65 jaar	112	33%	13.510	31%
65 tot 75 jaar	51	15%	6.190	14%
75+ jaar	23	7%	4.647	11%
Totaal	335	100%	43.902	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Haarlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	7	5%	928	5%
Huishoudens naar 30-65 jaar	82	57%	10.500	56%
Huishoudens 65+	54	38%	7.438	39%
Totaal	143	100%	18.866	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

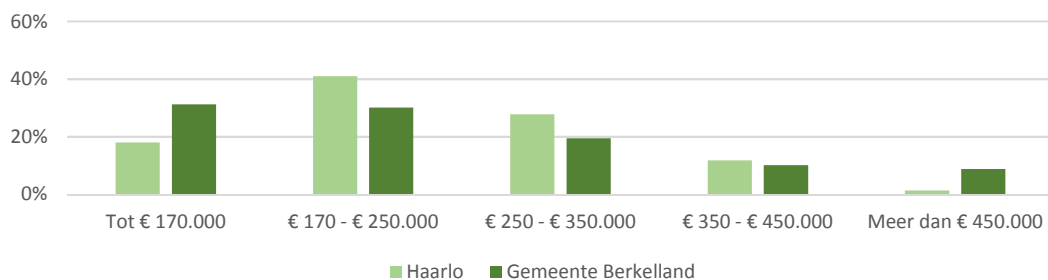
	Haarlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rijwoning	19	13%	5.730	29%
2-onder-1-kapwoning	59	41%	5.115	26%
Vrijstaande woning	65	45%	5.333	27%
Appartement	0	0%	1.930	10%
Overig	1	1%	1.389	7%
Totaal	144	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Haarlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	26	18%	6.090	31%
€ 170 - € 250.000	59	41%	5.864	30%
€ 250 - € 350.000	40	28%	3.796	19%
€ 350 - € 450.000	17	12%	1.965	10%
Meer dan € 450.000	2	1%	1.716	9%
Onbekend	0	0%	66	0%
Totaal	144	100%	19.497	100%

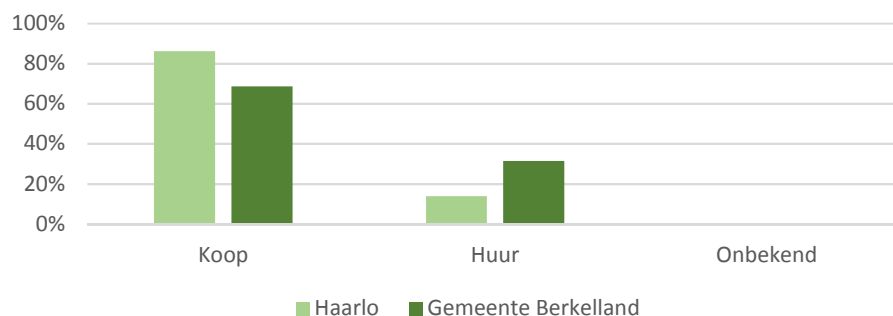
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Haarlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Koop	124	86%	13.369	69%
Huur	20	14%	6.128	31%
Onbekend	0	0%	0	0%
Totaal	144	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Haarlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot 1945	11	8%	3.488	18%
1945-1970	29	20%	4.141	21%
1970-1990	53	37%	6.334	32%
1990-2010	44	31%	4.376	22%
Vanaf 2010	7	5%	1.145	6%
Onbekend	0	0%	13	0%
Totaal	144	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

0

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Haarlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	0	0%	210	30%
€ 170 - € 250.000	1	100%	158	23%
€ 250 - € 350.000	0	0%	110	16%
Vanaf € 350.000	0	0%	175	25%
Onbekend	0	0%	40	6%
Totaal	1	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Haarlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rij/hoekwoning	1	100%	108	16%
2-onder-1 kapwoning	0	0%	128	18%
Vrijstaand	0	0%	191	28%
Appartement	0	0%	113	16%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	0	0%	133	19%
Onbekend	0	0%	20	3%
Totaal	1	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand naar kern, 31-12-2018

Bewenst/ongewenst leegstand naar KRM, 02-11-2019			
Haarlo			
	↗	Korter dan een jaar leeg	
		0	
Totale leegstand			Bewust leeg
1		↗	0
	↘	Langer dan een jaar leeg	
		1	
		↘	Ongewenst Leeg
			1

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Haarlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	1	100%	386	85%
Appartement	0	0%	23	5%
Onbekend	0	0%	44	10%
Totaal	1	100%	453	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Haarlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	0	-	6	4%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	0	-	47	31%
Vanaf liberalisatiegrens	0	-	0	0%
Onbekend	0	-	97	65%
Totaal	0	-	150	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Haarlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
< €170.000	0	0%	11	4%
€170.000 - €250.000	0	0%	66	27%
€250.000 - €350.000	1	100%	82	33%
> €350.000	0	0%	33	13%
Onbekend	0	0%	53	22%
Totaal	1	100%	245	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Haarlo			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	0	-	3	100%
Appartementen	0	-	0	0%
Totaal	0	-	3	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Haarlo			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	-	0	0%
Huur betaalbaar	0	-	2	67%
Huur duur	0	-	0	0%
Koop goedkoop	0	-	0	0%
Koop middelduur laag	0	-	1	33%
Koop middelduur hoog	0	-	0	0%
Koop duur	0	-	0	0%
Totaal	0	-	3	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen per kern

	Haarlo	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	0	1
Sloop	0	0
Netto toevoegingen	0	1

Bron: gemeenten, 2019

Kies eerst hier uw gemeente:

En daarna uw kern:

Gemeente Berkelland

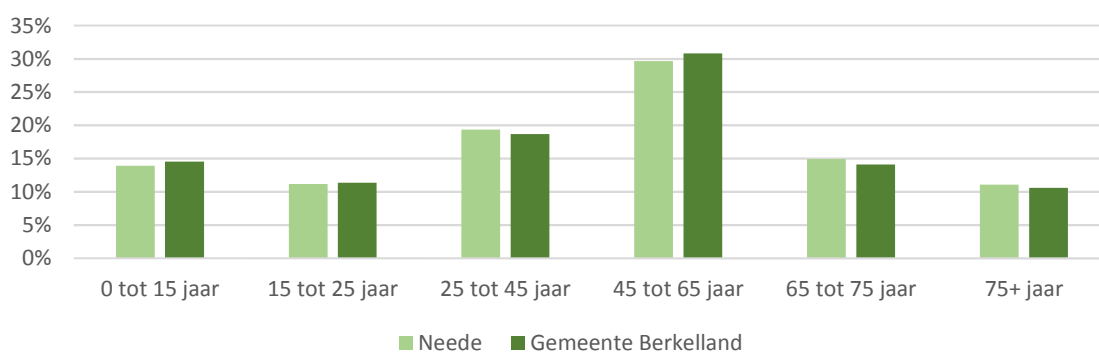
Neede

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Neede		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
0 tot 15 jaar	1.072	14%	6.376	15%
15 tot 25 jaar	859	11%	4.975	11%
25 tot 45 jaar	1.490	19%	8.204	19%
45 tot 65 jaar	2.287	30%	13.510	31%
65 tot 75 jaar	1.149	15%	6.190	14%
75+ jaar	855	11%	4.647	11%
Totaal	7.712	100%	43.902	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Neede		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	216	6%	928	5%
Huishoudens naar 30-65 jaar	1.964	55%	10.500	56%
Huishoudens 65+	1.391	39%	7.438	39%
Totaal	3.571	100%	18.866	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

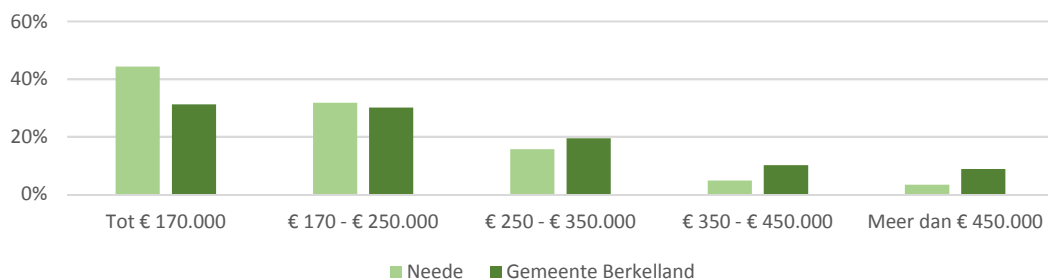
	Neede		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rijwoning	1.329	36%	5.730	29%
2-onder-1-kapwoning	867	24%	5.115	26%
Vrijstaande woning	919	25%	5.333	27%
Appartement	465	13%	1.930	10%
Overig	105	3%	1.389	7%
Totaal	3.685	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Neede		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	1.634	44%	6.090	31%
€ 170 - € 250.000	1.171	32%	5.864	30%
€ 250 - € 350.000	577	16%	3.796	19%
€ 350 - € 450.000	176	5%	1.965	10%
Meer dan € 450.000	124	3%	1.716	9%
Onbekend	3	0%	66	0%
Totaal	3.685	100%	19.497	100%

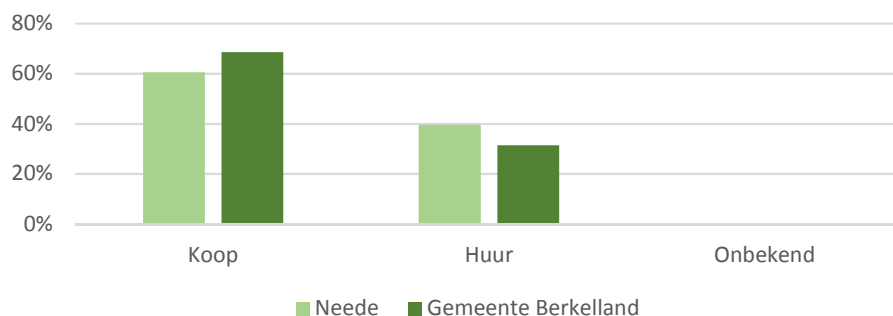
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Neede		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Koop	2.228	60%	13.369	69%
Huur	1.457	40%	6.128	31%
Onbekend	0	0%	0	0%
Totaal	3.685	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Neede		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot 1945	541	15%	3.488	18%
1945-1970	895	24%	4.141	21%
1970-1990	1.378	37%	6.334	32%
1990-2010	705	19%	4.376	22%
Vanaf 2010	166	5%	1.145	6%
Onbekend	0	0%	13	0%
Totaal	3.685	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

0

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Neede		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	48	42%	210	30%
€ 170 - € 250.000	27	23%	158	23%
€ 250 - € 350.000	18	16%	110	16%
Vanaf € 350.000	20	17%	175	25%
Onbekend	2	2%	40	6%
Totaal	115	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Neede		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rij/hoekwoning	23	20%	108	16%
2-onder-1 kapwoning	12	10%	128	18%
Vrijstaand	32	28%	191	28%
Appartement	27	23%	113	16%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	16	14%	133	19%
Onbekend	5	4%	20	3%
Totaal	115	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand naar kern, 31-12-2018

Neede			
Totale leegstand	115	↗	Korter dan een jaar leeg
			63
		↗	Bewust leeg
			5
		↘	Langer dan een jaar leeg
			52
		↘	Ongewenst Leeg
			47

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Neede		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	55	65%	386	85%
Appartement	0	0%	23	5%
Onbekend	29	35%	44	10%
Totaal	84	100%	453	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Neede		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	0	0%	6	4%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	29	100%	47	31%
Vanaf liberalisatiegrens	0	0%	0	0%
Onbekend	0	0%	97	65%
Totaal	29	100%	150	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Neede		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
< €170.000	3	16%	11	4%
€170.000 - €250.000	4	21%	66	27%
€250.000 - €350.000	9	47%	82	33%
> €350.000	3	16%	33	13%
Onbekend	0	0%	53	22%
Totaal	19	100%	245	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Neede			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	18	100%	6	100%
Appartementen	0	0%	0	0%
Totaal	18	100%	6	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Neede			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	0	0%
Huur betaalbaar	7	39%	0	0%
Huur duur	8	44%	0	0%
Koop goedkoop	0	0%	0	0%
Koop middelduur laag	0	0%	5	83%
Koop middelduur hoog	1	6%	0	0%
Koop duur	2	11%	1	17%
Totaal	18	100%	6	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen per kern

	Neede	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	18	6
Sloop	54	26
Netto toevoegingen	-36	-20

Bron: gemeenten, 2019

Kies eerst hier uw gemeente:

En daarna uw kern:

Gemeente Berkelland

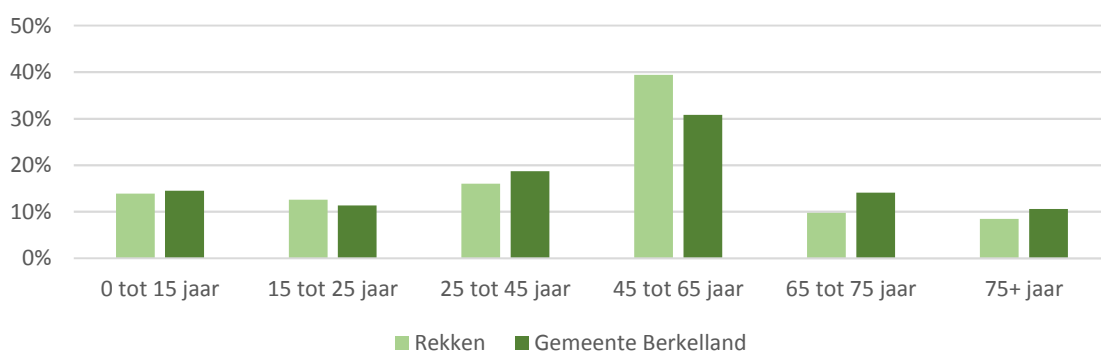
Rekken

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Rekken		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
0 tot 15 jaar	64	14%	6.376	15%
15 tot 25 jaar	58	13%	4.975	11%
25 tot 45 jaar	74	16%	8.204	19%
45 tot 65 jaar	182	39%	13.510	31%
65 tot 75 jaar	45	10%	6.190	14%
75+ jaar	39	8%	4.647	11%
Totaal	462	100%	43.902	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Rekken		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	6	3%	928	5%
Huishoudens naar 30-65 jaar	126	67%	10.500	56%
Huishoudens 65+	56	30%	7.438	39%
Totaal	188	100%	18.866	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

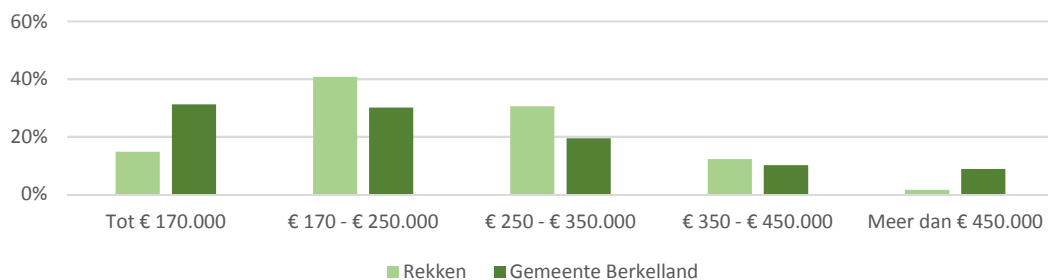
	Rekken		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rijwoning	30	15%	5.730	29%
2-onder-1-kapwoning	70	36%	5.115	26%
Vrijstaande woning	90	46%	5.333	27%
Appartement	5	3%	1.930	10%
Overig	1	1%	1.389	7%
Totaal	196	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Rekken		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	29	15%	6.090	31%
€ 170 - € 250.000	80	41%	5.864	30%
€ 250 - € 350.000	60	31%	3.796	19%
€ 350 - € 450.000	24	12%	1.965	10%
Meer dan € 450.000	3	2%	1.716	9%
Onbekend	0	0%	66	0%
Totaal	196	100%	19.497	100%

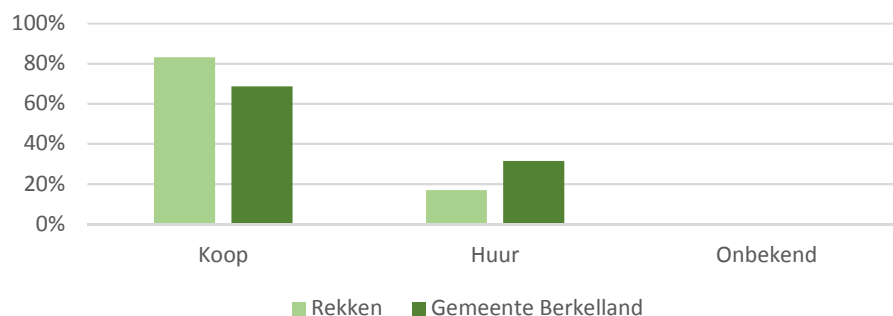
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Rekken		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Koop	163	83%	13.369	69%
Huur	33	17%	6.128	31%
Onbekend	0	0%	0	0%
Totaal	196	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Rekken		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot 1945	20	10%	3.488	18%
1945-1970	37	19%	4.141	21%
1970-1990	82	42%	6.334	32%
1990-2010	53	27%	4.376	22%
Vanaf 2010	4	2%	1.145	6%
Onbekend	0	0%	13	0%
Totaal	196	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

0

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Rekken		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	1	14%	210	30%
€ 170 - € 250.000	3	43%	158	23%
€ 250 - € 350.000	2	29%	110	16%
Vanaf € 350.000	1	14%	175	25%
Onbekend	0	0%	40	6%
Totaal	7	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Rekken		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rij/hoekwoning	1	14%	108	16%
2-onder-1 kapwoning	1	14%	128	18%
Vrijstaand	5	71%	191	28%
Appartement	0	0%	113	16%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	0	0%	133	19%
Onbekend	0	0%	20	3%
Totaal	7	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand naar kern, 31-12-2018

Rekken			
Totale leegstand	7	Korter dan een jaar leeg	
		5	
		Bewust leeg	
		1	
		Langer dan een jaar leeg	
		2	
		Ongewenst Leeg	
		1	

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Rekken		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	1	100%	386	85%
Appartement	0	0%	23	5%
Onbekend	0	0%	44	10%
Totaal	1	100%	453	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Rekken		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	0	-	6	4%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	0	-	47	31%
Vanaf liberalisatiegrens	0	-	0	0%
Onbekend	0	-	97	65%
Totaal	0	-	150	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Rekken		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
< €170.000	0	0%	11	4%
€170.000 - €250.000	0	0%	66	27%
€250.000 - €350.000	1	100%	82	33%
> €350.000	0	0%	33	13%
Onbekend	0	0%	53	22%
Totaal	1	100%	245	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Rekken			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	4	100%	0	-
Appartementen	0	0%	0	-
Totaal	4	100%	0	-

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Rekken			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	0	-
Huur betaalbaar	0	0%	0	-
Huur duur	0	0%	0	-
Koop goedkoop	0	0%	0	-
Koop middelduur laag	0	0%	0	-
Koop middelduur hoog	0	0%	0	-
Koop duur	4	100%	0	-
Totaal	4	100%	0	-

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen per kern

	Rekken	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	4	0
Sloop	0	0
Netto toevoegingen	4	0

Bron: gemeenten, 2019

Kies eerst hier uw gemeente:

En daarna uw kern:

Gemeente Berkelland

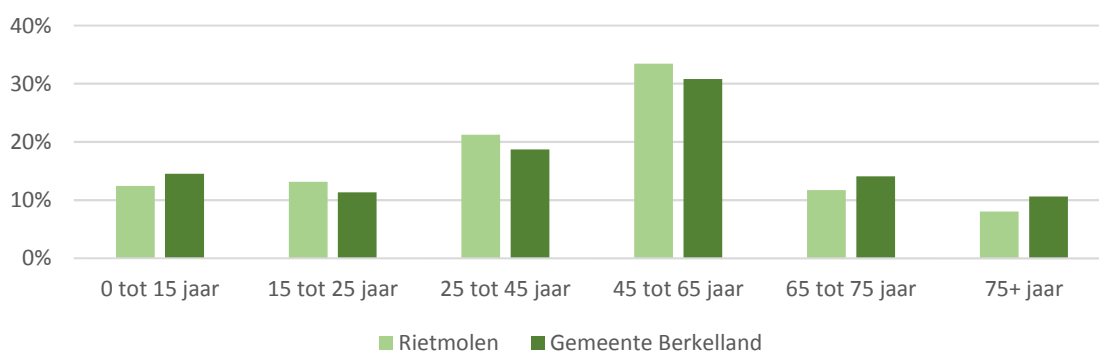
Rietmolen

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Rietmolen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
0 tot 15 jaar	68	12%	6.376	15%
15 tot 25 jaar	72	13%	4.975	11%
25 tot 45 jaar	116	21%	8.204	19%
45 tot 65 jaar	183	33%	13.510	31%
65 tot 75 jaar	64	12%	6.190	14%
75+ jaar	44	8%	4.647	11%
Totaal	547	100%	43.902	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Rietmolen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	9	4%	928	5%
Huishoudens naar 30-65 jaar	138	62%	10.500	56%
Huishoudens 65+	74	33%	7.438	39%
Totaal	221	100%	18.866	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

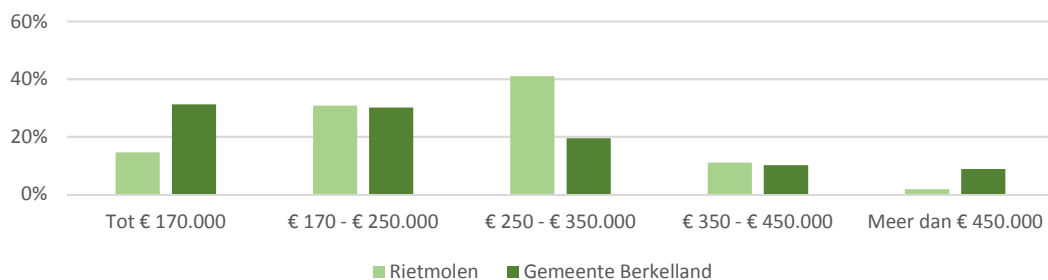
	Rietmolen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rijwoning	31	14%	5.730	29%
2-onder-1-kapwoning	72	32%	5.115	26%
Vrijstaande woning	116	51%	5.333	27%
Appartement	1	0%	1.930	10%
Overig	7	3%	1.389	7%
Totaal	227	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Rietmolen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	33	15%	6.090	31%
€ 170 - € 250.000	70	31%	5.864	30%
€ 250 - € 350.000	93	41%	3.796	19%
€ 350 - € 450.000	25	11%	1.965	10%
Meer dan € 450.000	4	2%	1.716	9%
Onbekend	2	1%	66	0%
Totaal	227	100%	19.497	100%

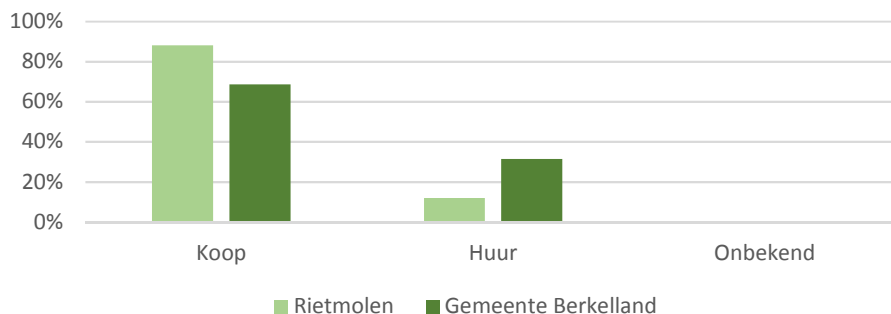
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Rietmolen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Koop	200	88%	13.369	69%
Huur	27	12%	6.128	31%
Onbekend	0	0%	0	0%
Totaal	227	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Rietmolen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot 1945	14	6%	3.488	18%
1945-1970	59	26%	4.141	21%
1970-1990	88	39%	6.334	32%
1990-2010	49	22%	4.376	22%
Vanaf 2010	17	7%	1.145	6%
Onbekend	0	0%	13	0%
Totaal	227	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

0

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Rietmolen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	1	17%	210	30%
€ 170 - € 250.000	3	50%	158	23%
€ 250 - € 350.000	0	0%	110	16%
Vanaf € 350.000	0	0%	175	25%
Onbekend	2	33%	40	6%
Totaal	6	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Rietmolen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rij/hoekwoning	0	0%	108	16%
2-onder-1 kapwoning	1	17%	128	18%
Vrijstaand	4	67%	191	28%
Appartement	0	0%	113	16%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	1	17%	133	19%
Onbekend	0	0%	20	3%
Totaal	6	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand naar kern, 31-12-2018

Rietmolen			
↗	Totale leegstand	Korter dan een jaar leeg	
		1	
↘	6	Bewust leeg	
		1	
↘		Langer dan een jaar leeg	
		5	
↘		Ongewenst Leeg	
		4	

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Rietmolen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	5	100%	386	85%
Appartement	0	0%	23	5%
Onbekend	0	0%	44	10%
Totaal	5	100%	453	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Rietmolen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	0	-	6	4%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	0	-	47	31%
Vanaf liberalisatiegrens	0	-	0	0%
Onbekend	0	-	97	65%
Totaal	0	-	150	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Rietmolen		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
< €170.000	0	0%	11	4%
€170.000 - €250.000	0	0%	66	27%
€250.000 - €350.000	2	40%	82	33%
> €350.000	2	40%	33	13%
Onbekend	1	20%	53	22%
Totaal	5	100%	245	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Rietmolen			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	4	100%	2	100%
Appartementen	0	0%	0	0%
Totaal	4	100%	2	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Rietmolen			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	0	0%
Huur betaalbaar	0	0%	0	0%
Huur duur	0	0%	0	0%
Koop goedkoop	0	0%	0	0%
Koop middelduur laag	2	50%	0	0%
Koop middelduur hoog	2	50%	2	100%
Koop duur	0	0%	0	0%
Totaal	4	100%	2	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen per kern

	Rietmolen	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	4	2
Sloop	1	0
Netto toevoegingen	3	2

Bron: gemeenten, 2019

Kies eerst hier uw gemeente:

Gemeente Berkelland

En daarna uw kern:

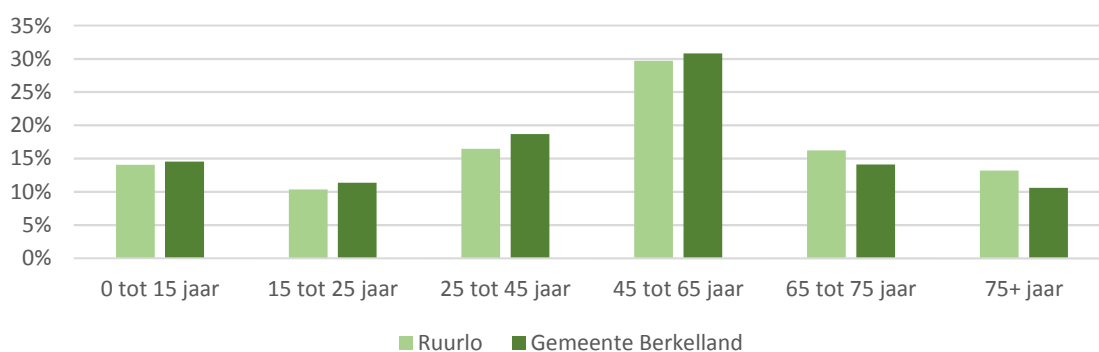
Ruurlo

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Ruurlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
0 tot 15 jaar	807	14%	6.376	15%
15 tot 25 jaar	596	10%	4.975	11%
25 tot 45 jaar	948	16%	8.204	19%
45 tot 65 jaar	1.709	30%	13.510	31%
65 tot 75 jaar	934	16%	6.190	14%
75+ jaar	759	13%	4.647	11%
Totaal	5.753	100%	43.902	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Ruurlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	93	4%	928	5%
Huishoudens naar 30-65 jaar	1.334	52%	10.500	56%
Huishoudens 65+	1.135	44%	7.438	39%
Totaal	2.562	100%	18.866	100%

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

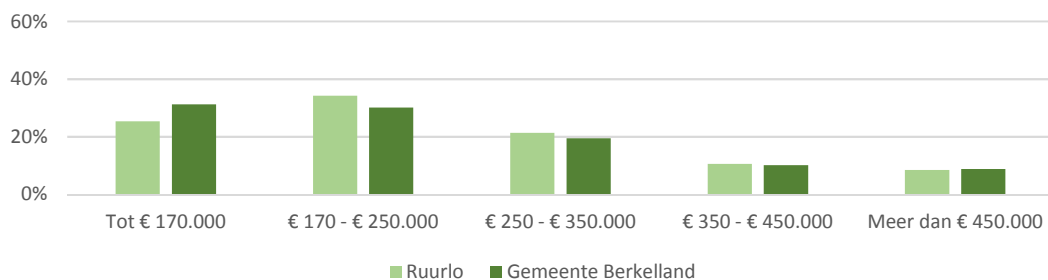
	Ruurlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rijwoning	798	30%	5.730	29%
2-onder-1-kapwoning	801	30%	5.115	26%
Vrijstaande woning	681	26%	5.333	27%
Appartement	269	10%	1.930	10%
Overig	113	4%	1.389	7%
Totaal	2.662	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklassen woningen, 31-12-2018

	Ruurlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	675	25%	6.090	31%
€ 170 - € 250.000	911	34%	5.864	30%
€ 250 - € 350.000	567	21%	3.796	19%
€ 350 - € 450.000	281	11%	1.965	10%
Meer dan € 450.000	226	8%	1.716	9%
Onbekend	2	0%	66	0%
Totaal	2.662	100%	19.497	100%

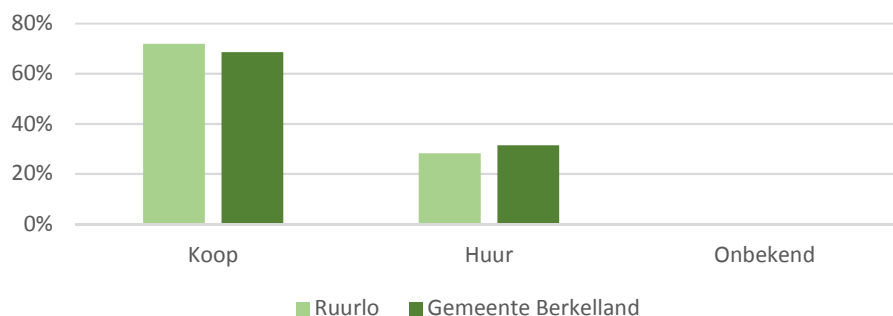
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Ruurlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Koop	1.912	72%	13.369	69%
Huur	750	28%	6.128	31%
Onbekend	0	0%	0	0%
Totaal	2.662	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Ruurlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot 1945	215	8%	3.488	18%
1945-1970	467	18%	4.141	21%
1970-1990	827	31%	6.334	32%
1990-2010	939	35%	4.376	22%
Vanaf 2010	213	8%	1.145	6%
Onbekend	1	0%	13	0%
Totaal	2.662	100%	19.497	100%

Bron: gemeenten, 2019

0

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Ruurlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot € 170.000	41	43%	210	30%
€ 170 - € 250.000	15	16%	158	23%
€ 250 - € 350.000	10	10%	110	16%
Vanaf € 350.000	28	29%	175	25%
Onbekend	2	2%	40	6%
Totaal	96	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Ruurlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Rij/hoekwoning	13	14%	108	16%
2-onder-1 kapwoning	12	13%	128	18%
Vrijstaand	14	15%	191	28%
Appartement	35	36%	113	16%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	20	21%	133	19%
Onbekend	2	2%	20	3%
Totaal	96	100%	693	100%

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand naar kern, 31-12-2018

Ruurlo			
↗	Totale leegstand	Korter dan een jaar leeg	
		48	
↘	96	Bewust leeg	
		27	
↘		Langer dan een jaar leeg	
		48	
↘		Ongewenst Leeg	
		21	

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Ruurlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	93	95%	386	85%
Appartement	0	0%	23	5%
Onbekend	5	5%	44	10%
Totaal	98	100%	453	100%

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Ruurlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	0	0%	6	4%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	0	0%	47	31%
Vanaf liberalisatiegrens	0	0%	0	0%
Onbekend	37	100%	97	65%
Totaal	37	100%	150	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Ruurlo		Gemeente Berkelland	
	Aantal	%	Aantal	%
< €170.000	0	0%	11	4%
€170.000 - €250.000	16	29%	66	27%
€250.000 - €350.000	35	63%	82	33%
> €350.000	5	9%	33	13%
Onbekend	0	0%	53	22%
Totaal	56	100%	245	100%

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Ruurlo			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	1	100%	7	100%
Appartementen	0	0%	0	0%
Totaal	1	100%	7	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Ruurlo			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	0	0%
Huur betaalbaar	0	0%	0	0%
Huur duur	0	0%	0	0%
Koop goedkoop	0	0%	1	14%
Koop middelduur laag	0	0%	0	0%
Koop middelduur hoog	0	0%	0	0%
Koop duur	1	100%	6	86%
Totaal	1	100%	7	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen per kern

	Ruurlo	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	1	2
Sloop	1	0
Netto toevoegingen	0	2

Bron: gemeenten, 2019

Commissie Ruimte

Dossiernummer	2043
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	30 oktober 2019
Agendapunt	11
Omschrijving	Bespreken in Commissie / Voortgangsrapportage pilot Transformatie Oudestraat Neede

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	30 oktober 2019

Gemeenteraad gemeente Berkelland

Zaaknummer : 199121
Onderwerp : voortgang pilot Transformatie Oudestraat Neede
Bijlage(n) : voortgangsrapportage Transformatievisie Oudestraat 2030 (Neede) - nummer 1
Verzonden : - 4 OKT. 2019

Geachte leden van de raad,

Graag brengen wij u op de hoogte van de voortgang van de pilot Transformatievisie Oudestraat 2030 in Neede. Hiervoor heeft Loket Oudestraat een voortgangsrapportage opgesteld.

Het Loket Oudestraat is het aanspreekpunt voor alle initiatieven voor transformatie in de Oudestraat. In het loket zijn de Ondernemersvereniging Neede, Gemeenschapsraad Neede, ProWonen, vastgoedexperts en gemeente Berkelland vertegenwoordigd.

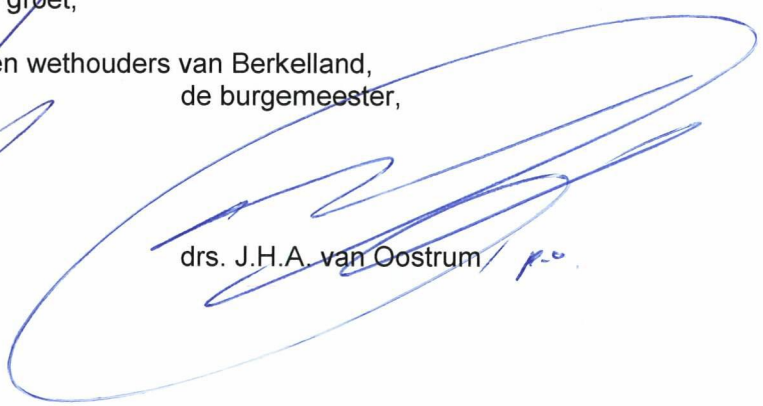
Het loket heeft in het afgelopen half jaar spelregels opgesteld voor het toekennen van extra wooneenheden en voor de taxatieprocedure voor de aankoop van panden. Beide procedures zijn goedgekeurd door ons college. Daarnaast is inmiddels een Gevelfonds Oudestraat in het leven geroepen.

Het loket toetst of de verschillende initiatieven passen in het geschetste toekomstbeeld van de Oudestraat in 2030 en monitort de voortgang. Via een rapportage wordt u periodiek geïnformeerd over de stand van zaken en de resultaten van de pilot.

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

Voortgangsrapportage Transformatievisie Oudestraat 2030 (Neede)

Nummer 1: April 2019 - September 2019

Waarom een voortgangsrapportage?

De realisatie van de Transformatievisie Oudestraat 2030 is een meerjarig proces, dat tussentijds geëvalueerd, beoordeeld en bijgesteld moet kunnen worden. Daarom is met het college en de raad van Berkelland afgesproken dat het Loket Oudestraat halfjaarlijks een voortgangsrapportage opstelt. Dit is de eerste rapportage.

Voor een succesvolle transformatie is draagvlak onder de inwoners en de ondernemers heel belangrijk. Daarom zal deze voortgangsrapportage ook als nieuwsbrief via de website van de Gemeenschapsraad Neede (GRN) en de ondernemersvereniging Neede (OVN) worden verspreid.



Korte terugblik op Transformatievisie Oudestraat 2030

Aanleiding voor het project was het rapport “*Oudestraat Neede, van reparatie naar transformatie*” (2017). Vervolgens heeft de Taskforce Oudestraat Neede, waarin alle stakeholders (Ondernemersvereniging Neede, Gemeenschapsraad Neede, ProWonen, vastgoedexperts, gemeente Berkelland) vertegenwoordigd waren, de *Transformatievisie Oudestraat 2030* opgesteld. Deze is in maart 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

Kort samengevat is de missie van de Transformatievisie Oudestraat 2030:

Een realistische toekomstschets voor een aantrekkelijke, leefbare en vitale Oudestraat en omgeving, waarbij de toenemende leegstand in de Oudestraat wordt tegengegaan en de huidige vastgoedeigenaren de mogelijkheid krijgen om hun panden opnieuw in te zetten.

Concrete transformatieprojecten

De Transformatievisie Oudestraat 2030 heeft in de afgelopen zes maanden tot een onverwacht groot aantal particuliere initiatieven geleid. Na een decennium van stilstand en achteruitgang zijn nu twaalf panden in beweging. Zo zijn Oudestraat 18 en 28 verkocht, deze panden worden omgevormd tot horecagelegenheden. Ook is het streven dat Oudestraat 22 en 64 worden omgevormd naar wonen, waarbij de gevel verbeterd wordt.

Zes andere projecten zijn in een oriënterende fase van voorbereiding.

Opvallend is dat de transformatieprojecten volledig particulier worden uitgevoerd en gefinancierd. De combinatie van afschrijven en investeren lijkt te functioneren. De inbreng van een aantal wooneenheden blijkt, zoals gepland, voor een aantal panden een cruciale schakel in de transformatie te zijn.

Opvallend is ook dat niet alle panden worden omgebouwd tot woning. Op dit moment zijn drie nieuwe (lokale) horecaprojecten in voorbereiding. Deze passen uitstekend binnen de vastgestelde visie Oudestraat 2030 en de wens om het dorpscentrum leefbaarder en gezelliger te maken.

Activiteiten Loket Oudestraat

In april 2019 is het Loket Oudestraat van start gegaan. Hierin zijn de Ondernemersvereniging Neede, Gemeenschapsraad Neede, ProWonen, vastgoedexperts en gemeente Berkelland vertegenwoordigd. Norbert ter Mors is aanspreekpunt voor het loket. Het loket is het afgelopen half jaar driewekelijks bijeengeweesd om de voortgang te bespreken, besluiten te nemen en de gezamenlijke agenda te bepalen. Ook hebben alle deelnemers daarnaast een aanzienlijke inbreng geleverd binnen hun eigen expertise.

Na de goedkeuring van de transformatievisie (maart 2019) heeft het Loket Oudestraat een aantal belangrijke onderdelen van de visie verder uitgewerkt. Zo zijn er spelregels opgesteld voor het toekennen van extra wooneenheden. Ook is de taxatieprocedure voor de aankoop van de te slopen panden vastgelegd. Beide procedures zijn goedgekeurd door het college van B&W. Eveneens is het Gevelfonds Oudestraat in het leven geroepen, waarbij het Gevelfonds Eibergen model stond. Daarnaast probeert de gemeente Berkelland subsidies te verkrijgen voor het transformatieproject.

Kortom: in de afgelopen maanden is de procedurele en financiële basis voor de realisatie van de transformatievisie verder uitgewerkt.

Ook heeft het loket, na goedkeuring van de visie door de gemeenteraad, contact gezocht met winkeliers en vastgoedbezitters, om de haalbaarheid van de uitgangspunten van de visie voor de Oudestraat te verifiëren en concrete transformaties van panden te starten.

Stedenbouwkundige aspecten

De visie Oudestraat voorziet onder andere in de opwaardering van de Ten Coateplas, die in het ideale geval in de toekomst ook toegankelijk zou worden gemaakt vanaf de Ruwenhofstraat.

Deze optie blijkt technisch wél, maar praktisch niet mogelijk; een van de grondeigenaren wil zijn grond hiervoor niet verkopen.

Een belangrijke stedenbouwkundige verandering in de toekomstvisie voor de Oudestraat is de (al dan niet) aankoop en sloop van vijf panden tegenover de Lindeboom, waardoor een 'groen plein' ontstaat en een nieuwe toegang tot de Ten Coateplas wordt gecreëerd. Daarom heeft het loket de haalbaarheid van deze aankoop/ sloop met prioriteit onderzocht. Na het vaststellen van de waarderingsgrondslag en taxatiemethode, zijn de eigenaren van de vijf panden inmiddels uitgenodigd om hun panden te laten taxeren. Dit proces is op dit moment in volle gang. Binnen enkele maanden moet duidelijk worden of we met de vijf eigenaren tot zaken kunnen komen.

De transformatievisie voorziet tevens in de herinrichting en het gedeeltelijke autovrij maken van de Oudestraat. Dit thema ligt gevoelig bij sommige winkeliers. Het loket is zich hiervan bewust. Daarom is een second opinion gevraagd aan verkeerskundig adviesbureau Goudappel. Dit bureau adviseerde positief over het autoluw maken van het middendeel van de Oudestraat en over de verkeerskundige principes uit de transformatievisie. De vervolgstap is het uitwerken van een inrichtingsplan. Deze zal echter pas genomen worden als duidelijk is of de slooppanden kunnen worden aangekocht.

ProWonen

De afspraken tussen de gemeente en ProWonen over de in te zetten wooneenheden zijn in een vergevorderd stadium. Naar verwachting zullen deze in het 4^e kwartaal van 2019 voor uitgifte beschikbaar worden gesteld.

Financiën

Op dit moment zijn er nog geen kosten gemaakt door het Loket, behalve de vergoeding die een aantal deelnemers aan het loket krijgen voor hun werkzaamheden.

Terugblik en vooruitzicht

Het gonst weer in de Oudestraat. Er worden plannen gemaakt. Panden worden verkocht, gerenoveerd en weer in gebruik genomen. De aanzet tot transformatie is gemaakt. De Transformatievisie Oudestraat heeft duidelijkheid en nieuw elan gebracht.

Enkele initiatieven die er op dit moment zijn om panden te transformeren, zullen wellicht afvallen, of anders uitpakken dan nu verwacht. We hopen dat voor de andere panden de eerste verbeteringen en aanpassingen daadwerkelijk zichtbaar worden.

In het komende half jaar hoopt het loket ook meer duidelijkheid te krijgen over de haalbaarheid van de geplande stedenbouwkundige verbeteringen en of het mogelijk is om alle (sloop)panden op te kopen.