

SCHRIFTELIJKE VRAAG

Indiener: Han Boer, D66

Datum indiening vraag: 27 augustus 2020

Onderwerp: Noodkreet Woningbouwaanbod in Berkelland

Datum verzending antwoord: 10 september 2020

Formulering:

D66 heeft de afgelopen jaren telkens vragen gesteld over het Woningbouwaanbod beleid van de gemeente Berkelland. De komst van de N18, de economische groei, de trek van het westen naar het oosten, de andere rol die winkels, bedrijfs- en horecapanden in kernen gaan innemen. D66 heeft zich ook met succes verzet tegen het weg bestemmen van nog aanwezige harde plancapaciteit in de hoofdkernen. Daarnaast heeft D66 vaak gewezen en vragen gesteld over het andere succesvolle beleid in buurgemeenten, zowel in Twente als in de Achterhoek, waar met goed actief beleid nieuwe wijken worden gerealiseerd en de samenleving en voorzieningen in stand worden gehouden.

In Berkelland zien we stapels beleidsstukken, onderzoeken en kleine stapjes in de goede richting. Een aantal kleine kernen zijn inmiddels bediend, maar een aantal ook nog niet, en hier en daar een project vanuit de vorige raadsperiode zoals in de Oudestraat in Neede. Maar de hoofdkernen zitten verder op slot. Met name jn Neede, de tweede kern van Berkelland is de situatie het ernstigst met een aanbod van 25 woningen!!

In heel Berkelland gaat het om een aanbod van 186 woningen. Ter indicatie: In Berkelland staan totaal circa 13250 koopwoningen, dat betekent een frictie-aanbod van 1,4 procent, waar 3 procent in de markt als noodzakelijk gezien wordt voor het goed functioneren van de woningmarkt. Een jaar geleden zat het aanbod net boven de 200 woningen. Nu een jaar verder met het Berkellandse beleid is de situatie verder verslechterd. Het gaat dus de verkeerde kant op.

Jongeren, maar eigenlijk inwoners in alle leeftijdscategorieën trekken inmiddels weg, terwijl de wens om hier te blijven aanwezig is. Zowel voor starters, éénpersoonshuishouden en senioren is er nauwelijks geschikt aanbod en geeft ook (tijdelijke) huur geen verlichting, gezien de beperkte beschikbaarheid.

Waar landelijk vaak bouwcapaciteit of stikstof het probleem is, speelt in Berkelland met name het gebrek aan ambitie en daarmee aan medewerking aan plannen.

Onze fractie heeft de volgende vragen:

Vraag: Komt u met concrete plannen om nu echt eens stappen te gaan zetten in het mogelijk maken van nieuwe woningbouw plannen in de grote kernen en de van jaar tot jaar verslechterende situatie om te keren? Zo ja, wanneer en wat houden die plannen dan in?

Zo nee, zullen wij zelf met initiatiefplannen komen, zoals het eerder genoemde transformeren van horeca, winkel en bedrijfspanden in de kernen en het initiëren van nieuwe locaties..

Antwoord:

Onze ambitie om in alle kernen woningbouw te realiseren is groot. Daarom hebben wij in 2019 in een kort tijdbestek ruimte gecreëerd voor de bouw van zo'n 230 nieuwbouwwoningen bovenop de bestaande plancapaciteit in Berkelland. De gemeenteraad heeft in november 2019 ingestemd met de criteria voor nieuwe woningbouwplannen. Gedeputeerde staten heeft dit in december 2019 bekrachtigd. Aansluitend hebben wij begin 2020 aanvullend ruimte gemaakt voor circa 120 plaatsen

voor zorgvastgoed. Er is ruimte gecreëerd voor woningsplitsing in het buitengebied. We willen kansen benutten voor circulair bouwen en voor innovatieve bouwconcepten.

We streven naar woningen die aantrekkelijk zijn, zowel voor de huidige als toekomstige bewoners. Daarom hebben wij onlangs aanvullend een groot woononderzoek gehouden. De uitkomst zal weer input zijn voor het herijken van het woningbouwprogramma. We spelen zo doorlopend in op de actuele ontwikkelingen en herijken jaarlijks het woningbouwprogramma.

Voortvarendheid en daadkracht is nodig. Een nieuw ambtelijk opgaveteam wonen werkt aan het realiseren van de ambitie. Vastgoedontwikkeling kost echter tijd. Zeker wanneer het gaat om transformatielocaties en er meerdere belanghebbenden zijn. We zetten ons in om ontwikkelende partijen te ondersteunen, inhoudelijk, procedureel en zoeken naar oplossingen als een plan financieel niet rendabel is. Uitgangspunt blijft dat het de goede plannen moeten zijn, passend bij de woonbehoefte, bij de locatie en met behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de kernen.

De eerste plannen zijn inmiddels bekend. In de komende maanden volgen nieuwe plannen die via een principebesluit, aanvraag voor bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunning openbaar zullen worden.

Hieronder geven we u per kern inzicht in het aantal woningen waarvoor plannen in voorbereiding zijn. Voor de plannen die inmiddels openbaar zijn noemen we ook de locatie.

Borculo	- Vorbereiding van circa 50 woningen op meerdere locaties voor diverse woonwensen, - Gesprekken over uitbreiding zorgvastgoed. Openbaar: - Voorstad 3-5: 3 appartementen in aanbouw, - Burgemeester Bloemersstraat 4-6: 2 huurappartementen.
Eibergen	- Vorbereiding van circa 40 woningen op meerdere locaties voor diverse woonwensen, - Tiny house project, - Gesprekken over uitbreiding zorgvastgoed. Openbaar: 2 kavels Hofrichter (nog 1 beschikbaar), 4 appartementen J.W. Hagemanstraat 30-32 (waarvan 2 bestaand), 1 woning Kerkstraat 41 (functieverandering), Planvorming Tiny Houses aan de Zwilbroekseweg (volkstuintencomplex).
Neede	- Vorbereiding voor circa 40 koopwoningen op meerdere locaties, - Uitbreiding zorgvastgoed,. Openbaar: 8 kavels Hondelink (5 gereserveerd, 3 vrij), Oudestraat: diverse transformaties naar wonen.
Ruurlo	Voor de bouw van 2[^]1-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn er in Ruurlo al jarenlang voldoende mogelijkheden in het plan Leusinkbrink. De opgave in Ruurlo zit vooral in het ombuigen van de bestaande plancapaciteit (met name in Leusinkbrink), gericht op betaalbare woningen voor jongeren (circa 20-30) en levensloopgeschikte koopwoningen voor ouderen (circa 10-20). Daarnaast is er een behoefte aan goedkope en betaalbare huurwoningen. Plannen zijn in een pril stadium.
Beltrum	In Beltrum zijn alle plannen inmiddels openbaar: 8 levensloopgeschikte woningen Het nieuwe Jena (in aanbouw), 2 woningen (2[^]1 kap) aan de Grutto, 2 levensloopgeschikte woningen aan de Meester Nelissenstraat,

	<i>Ontwikkeling locatie Gaarden.</i>
<i>Geesteren</i>	<i>Om in de opgave te voorzien zijn er gesprekken over de ontwikkeling van een transformatielocatie.</i>
<i>Gelselaar</i>	<i>De behoefte is verder verkend. Locatieverkenningen en gesprekken lopen voor de realisatie van woningen.</i>
<i>Haarlo</i>	<i>De behoefte is verder verkend. Locatieverkenningen en gesprekken lopen voor de realisatie van woningen.</i>
<i>Noordijk</i>	<i>De behoefte wordt verder verkend. Op Het Vonderman is een vrijstaande kavel verkocht. De andere is gereserveerd. De opties voor de 2¹ kap kavels (dus twee woningen) zijn teruggegeven. Deze kavels zijn weer beschikbaar.</i>
<i>Rekken</i>	<i>Er is een opgave van circa 10 (overwegend betaalbare) woningen. Hiervoor wordt momenteel onderzocht of deze op locatie café Kerkemeijer kan landen en een ander deel van de behoefte elders in Rekken. Daarnaast is een verkenning naar drie verplaatsbare huurwoningen, zo mogelijk via de nieuw opgerichte Achterhoekse wooncoöperatie. Het initiatief voor een innovatief woonzorgconcept in het buitengebied is gestrand op de ligging in het Gelders Natuur Netwerk. Openbaar 2 extra woningen Rekkenseweg 83-85 waarvan 1 mantelzorgwoning.</i>
<i>Rietmolen</i>	<i>Plannen in voorbereiding voor onderstaande 3 locaties. Samen met de woningvragers gaan we daarna kijken of er nieuwe locaties ontwikkeld kunnen worden om in de behoefte te voorzien. Openbaar De Mölle: Twee kavels zijn herverkaveld naar 4 kavels: 2 vrijstaande en 2¹ kap. De 2¹kappers zijn verkocht en 1 vrijstaande ook. De andere vrijstaande is gereserveerd. Verder is er nog steeds een vrijstaande kavel te koop op het bestaande plan. 10 woningen Maalderij Kuiper: 4 levensloopbestendige patiowoningen en verbouw van het maalderijgebouw tot 6 appartementen, Rijwoningen Ravenhorst.</i>
<i>Buitengebied</i>	<i>Ruimte voor woningsplitsingen, zorgvastgoed en nog enkele rood-voor-roodplannen. Een maatwerkplan is het toevoegen van drie extra woningen aan de Avesterweg 3 in Beltrum in het kader van de subsidieregeling sanering varkenshouderijen.</i>

Toelichting:

Schriftelijke vragen worden kort en duidelijk geformuleerd.

Het antwoord volgt binnen 14 dagen nadat ze zijn ingediend bij de griffie.

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.