

Zaaknummer : Ruurlo 196588, Neede 196589, Borculo 196590

Raadsvergadering : 17 oktober 2017

Onderwerp : Vaststellen Structuurvisies Wonen 2017 - 2025 Neede, Borculo en Ruurlo

Collegevergadering : 12 september 2017

Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos

Steller : I. Rensink

tel: : 0545-250 519

Te nemen besluit:

1. De Structuurvisies Wonen 2017 - 2025 voor Neede, Borculo en Ruurlo vaststellen.
2. De datum van inwerkingtreding van de structuurvisies vaststellen op 1 november 2017.
3. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen om de planologische maatregelen die voortkomen uit de vastgestelde structuurvisies voor te bereiden en door te voeren.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

De Structuurvisies Wonen 2017 - 2025 zijn het kader van de gemeente Berkelland voor de toekomstige ontwikkeling van bouwlocaties in de bebouwde kom van Neede, Borculo en Ruurlo. Deze procedure is een volgende stap in het langlopende proces van het terugdringen van de grote overcapaciteit aan woningbouwplannen. De structuurvisies geven richting aan het ruimtelijk handelen van de gemeente voor alle bekende woningbouwlocaties in de betreffende kernen.

Voor wat betreft de aantallen te realiseren woningen sluiten de structuurvisies aan bij de indicatieve trend 2017-2025 uit de Woningmarktmonitor Berkelland 2017. Deze trend is op 20 juni 2017 door uw raad vastgesteld. De trend vormt de basis voor gebiedsgerichte vermindering van de capaciteit aan woningbouwplannen. Daarmee geven we uitvoering aan de opgaven uit de Regionale Woonagenda 2015-2025 en de Lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020 (vastgesteld door uw raad in mei 2015 en december 2016).

Het doel van de structuurvisies is tweeledig. Enerzijds gaat het er om de resterende capaciteit voor te bouwen woningen in de bebouwde kom van Neede, Ruurlo en Borculo aan locaties toe te wijzen. Anderzijds leiden de structuurvisies tot voorzienbaarheid in de zin van planschade. Dit ten aanzien van bouwlocaties die niet meer of slechts gedeeltelijk voor bebouwing in aanmerking komen.

De structuurvisies bieden op zichzelf geen garantie dat de overcapaciteit aan plannen ook daadwerkelijk kan worden verminderd. Particuliere ontwikkelaars kunnen binnen de huidige planologische ruimte nog een jaar gebruik maken van het recht een woning te realiseren. Dit recht zal pas vervallen nadat een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht of als daartoe een voorbereidingsbesluit is genomen. In een volgend bestemmingsplan zal zowel met de structuurvisie als de feitelijke situatie op dat moment rekening worden gehouden.

Parallel aan de Structuurvisies Wonen 2017 – 2025 Neede, Borculo en Ruurlo loopt er een traject om de aanduiding 'zoekzones wonen' uit de Structuurvisie Berkelland 2025 door te strepen. In de Structuurvisies Wonen 2017 - 2025 wordt daarnaar verwezen.

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

Argumentatie:

1a. De structuurvisies zijn bijgevoegd. Aan de hand van een aantal criteria is de resterende ruimte voor de bebouwde kom van de kernen Neede, Borculo en Ruurlo verdeeld over de in beeld zijnde locaties.

1b. De structuurvisies raken de belangen van rechthebbenden van bouwlocaties of van degenen die er wonen of van plan zijn dit te doen. Daarom is de ontwerpversie ter inzage gelegd zodat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om hierop te reageren.

Kanttekeningen en risico's

De afgelopen jaren zijn al besluiten genomen ter verkleining van de plancapaciteit. Zo zijn tal van nieuwe bouwinitiatieven niet in procedure genomen. Of zijn door middel van de algemene herziening van bestemmingsplannen niet benutte bouwmogelijkheden geschrapt. Daarnaast heeft het college op 14 februari 2017 besloten om de beleidsregels 'intrekken omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen' in te trekken waardoor de termijn van 52 weken wordt vervangen door de wettelijke termijn van 26 weken. Om de gestelde doelen te behalen is een beleidsstuk nodig dat dit vastlegt. Vanwege de ruimtelijke kant van de zaak is net als voor de kern Eibergen gekozen voor de vorm van een structuurvisie.

De structuurvisie betekent ook een ingreep in bestaande rechten van enkele grondeigenaren c.q. projectontwikkelaars met een woningbouwplan. Wij doelen hier in het bijzonder op het plan Leusinkbrink te Ruurlo, waarover in het verleden afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaar Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV. Met deze partij worden al geruime tijd gesprekken gevoerd over de aanpassing van de plannen.

De structuurvisie bindt de betrokken partijen niet rechtstreeks. Pas na het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan, waarin bouwmogelijkheden zijn geschrapt, ontstaan rechtsgevolgen. Tot dat moment kan van bestaande rechten gebruik gemaakt worden. Daarom de kanttekening dat het beoogde resultaat van de ingreep in woningbouwplannen niet op voorhand vaststaat.

Financiën

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

De partijen die van doen krijgen met de structuurvisie dragen in beginsel zelf de gevolgen van die ingreep. Partijen hebben nog een jaar de tijd om maatregelen te nemen. Het financiële effect voor hen is mede afhankelijk van de mate waarin zij er in zullen slagen om nog woningbouwplannen te realiseren.

In een aantal situaties heeft de gemeente ook contractuele afspraken met een ontwikkelaar. De inhoud van de overeenkomst bepaalt dan in hoeverre de gemeente aangesproken kan worden op eventuele schade die rechtstreeks het gevolg zou zijn van het schrappen van plancapaciteit. In dat verband verwijzen we in het bijzonder naar het plan Leusinkbrink in Ruurlo. De gemeente heeft op grond van de gesloten overeenkomst nog een forse vordering op de ontwikkelaar. Het niet volledig realiseren van het oorspronkelijke plan uit 2001 zal leiden tot een lager totaalresultaat. Op grond van de overeenkomst stellen wij ons op het standpunt dat dit lagere resultaat gelijkelijk (50-50) moet worden gedragen door partijen. Voor het gemeentelijke aandeel in dat verlies zijn maatregelen getroffen. In overleg met de ontwikkelaar willen we tot een verantwoorde afwikkeling van de overeenkomst komen. Mogelijk leidt dit traject tot juridische procedures. De financiële gevolgen liggen daarmee op dit moment niet vast.

Communicatie

Kernboodschap:

Gemeente stelt de Structuurvisies Wonen 2017 – 2025 voor Neede, Borculo en Ruurlo vast.

Communicatie via:

- Brief aan direct belanghebbenden (initiatiefnemers van een woningbouwplan)
- Artikel in Berkelbericht
- Publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl, in de Staatscourant en in Berkelbericht
- Website gemeente (onder kopje 'bestemmingsplannen')

Initiatief, participatie en rol gemeente

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

Informeren belanghebbenden

De ontwerpstructuurvisies hebben ter inzage gelegen van 28 juni tot en met 8 augustus 2017. De publicatie waarin de ter inzage legging werd aangekondigd, is geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl, in de Staatscourant, in Berkelbericht en op de website van de gemeente Berkelland. Ook is er een redactioneel artikel in Berkelbericht geplaatst.

Daarnaast zijn alle eigenaren / ontwikkelaars van locaties die in de structuurvisie staan hierover schriftelijk geïnformeerd en hebben een exemplaar van de voor hen relevante ontwerpstructuurvisie ontvangen. De provincie Gelderland, waterschap Rijn & IJssel en Regio Achterhoek zijn ook geïnformeerd over de ter inzage legging van de ontwerpstructuurvisies.

Enkele grondeigenaren hebben naar aanleiding van de ontwerpstructuurvisie verzocht om een overleg. Tijdens het overleg is hen (onder andere) gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Tegen de ontwerpstructuurvisies zijn door 11 belanghebbenden schriftelijke zienswijzen ingediend (Neede: 2, Ruurlo: 4, Borculo: 5).

Daarnaast is er door ProWonen een zienswijze ingediend die betrekking heeft op alle drie de structuurvisies.

Provincie Gelderland heeft geen formele zienswijze ingediend maar per mail aangegeven dat zij onze werkwijze positief ondersteunt, in relatie tot onder andere de aanpak met betrekking tot transformatie en sloop en de aanpak met betrekking tot winkelleegstand.

Verwerking zienswijzen

De inhoud van de zienswijzen is samengevat en puntsgewijs weergegeven, telkens gevolgd door een reactie van de gemeente. Betreffend document is als bijlage bij de verschillende structuurvisies opgenomen.

Informeren indieners zienswijzen

De direct belanghebbenden (initiatiefnemers voor een woningbouwplan) zijn voorafgaande aan de behandeling door de raad schriftelijk geïnformeerd over de procedure. Enkele partijen hebben aangegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid in te spreken. Na vaststelling van de structuurvisie door uw raad worden de betreffende eigenaren / ontwikkelaars hierover ook schriftelijk geïnformeerd.

Planning en evaluatie

Na vaststelling door uw raad treedt de structuurvisie op 1 november 2017 in werking. Tegen de inhoud staat geen beroep open. Voor locaties waar niet langer de

oorspronkelijke bouwmogelijkheden blijven bestaan, is een vervolgactie noodzakelijk om het effect van de structuurvisie te bereiken. In de structuurvisie zijn alle locaties beschreven. Aan het slot van de beschrijving per locatie is aangegeven of daar een vervolg nodig is in de vorm van een planologische maatregel.

De termijn van voorzienbaarheid is ingegaan bij de publicatie van de ontwerpstructuurvisie (27 juni 2017). Na de inwerkingtreding van de structuurvisie (1 november 2017) is het nog minimaal één jaar mogelijk om plannen te realiseren volgens het geldende bestemmingsplan. Hierna wordt het planologische regiem (bestemmingsplan) aangepast. Op dat moment is duidelijk in hoeverre de structuurvisies hebben bijgedragen aan het terugdringen van de overcapaciteit aan woningbouwplannen. De ervaring vanuit de Structuurvisie Wonen voor Eibergen leert ons dat het reëel is te verwachten dat komend jaar een deel van de niet gewenste woningbouwplannen alsnog gerealiseerd wordt.

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

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

Raadsvergadering : 17 oktober 2017

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 september 2017;

b e s l u i t :

1. de Structuurvisies Wonen 2017 – 2025 Neede, Borculo en Ruurlo vast te stellen;
2. de datum van inwerkingtreding van de structuurvisies vaststellen op 1 november 2017.
3. het college van burgemeester en wethouders op te dragen de planologische maatregelen die voortkomen uit de vastgestelde structuurvisies voor te bereiden en door te voeren.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
17 oktober 2017

de griffier,

de voorzitter,