



Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Doel
- 1.2 Status

2. Leeswijzer, aanpak en proces

3. Woningbouw in de gemeente Berkelland

- 3.1 Provincie Gelderland: demografische ontwikkelingen
= minder nieuwbouw
- 3.2 Regionale Woonagenda 2025
- 3.3 Lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020
- 3.4 Gevolgen voor de plancapaciteit binnen de gemeente Berkelland
- 3.5 Benodigde ruimte voor transformatieopgaven in
bestaand stedelijk gebied
- 3.6 Gebiedsgerichte verminderopgave
- 3.7 Zoekzones Wonen niet langer van toepassing
- 3.8 Afwegingskader voor verantwoorde volkshuisvestelijke
en ruimtelijke keuzes
- 3.9 Samenvatting uitkomsten afwegingen volgens het
stoplichtmodel

4. Dorp Neede

- 4.1 De resterende bouwopgave en het proces daar naar toe
- 4.2 De locaties

Bijlagen

- 1. Overzichtskaart woningbouwlocaties
- 2. Eindverslag overleg, zienswijzen en reactie

Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025
NL.IMRO.1859.SVNDE20170003-0100

1. Inleiding

In oktober 2010 is de Structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. Mede als gevolg van de demografische ontwikkelingen is een nadere visie op het onderdeel Wonen noodzakelijk. De gemeente streeft naar een gebiedsgerichte benadering. Per hoofdkern (Eibergen, Borculo, Neede en Ruurlo) wordt daarom een Structuurvisie Wonen opgesteld.

De Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 is het toekomstig kader van de gemeente Berkelland voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties in de bebouwde kom van Neede. De structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijk handelen van de gemeente voor de woningbouwlocaties die er in zijn opgenomen.

Het aspect volkshuisvesting vormt een belangrijke reden deze structuurvisie vast te stellen. We bouwen nog slechts voor de voorspelde woningbehoefte tot 2025. Dit uitgangspunt hanteren alle Achterhoekse gemeenten. De gemeenten in de regio Achterhoek stemmen hun handelen in dit verband onderling af.

De gemeenteraad van Berkelland stelde op 19 mei 2015 de Regionale Woonagenda Achterhoek 2025 vast. Op basis hiervan is er nog beperkte ruimte om in deze periode van 10 jaar woningen toe te voegen. Het huidige aantal bouwplannen overschrijdt dit aantal nog fors. De woningbouwplannen zullen daarom naar beneden moeten worden bijgesteld.

Deze structuurvisie geeft hier uitvoering aan voor de bebouwde kom van Neede.

1.1 Doel

De Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 geeft richting aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Berkelland voor het dorp Neede. De visie geeft voor alle woningbouwplannen aan of deze al dan niet voor uitvoering in aanmerking komen. Dit is niet een op zichzelf staand proces. Het opstellen van deze structuurvisie is niet bedoeld als een rekenkundige opgave, maar dient vooral een ruimtelijk belang. Door

deze visie op te stellen is het mogelijk met het aantal woningen dat nog kan worden gebouwd een zo goed mogelijk effect te bereiken in ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving. Een forse leegstand van woningen is in dit opzicht niet in het maatschappelijk belang, nog afgezien van het effect van waardedaling van bestaande woningen.

De structuurvisie heeft ook het doel de partijen die als initiatiefnemer bij een bouwlocatie zijn betrokken duidelijkheid te geven over de nieuwe status van hun bouwlocatie. Het gaat hier ook om duidelijkheid in relatie tot het begrip voorzienbaarheid, zoals dit van belang is bij de uitvoering van de wettelijke regeling van planschade als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het schrappen van woonbestemmingen en het intrekken van onbenutte omgevingsvergunningen, zoals in deze structuurvisie wordt aangekondigd, kan niet met onmiddellijke ingang plaatsvinden zonder ook met het begrip planschade te maken te krijgen. Een periode van voorzienbaarheid van minimaal één jaar moet daarvoor worden aangehouden. Gedurende deze periode kunnen bestaande rechten nog worden benut. Er bestaat dus geen garantie dat de beoogde vermindering van de overcapaciteit aan woningbouwplannen volledig wordt gerealiseerd.

1.2 Status

De Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 is een visie in de zin van artikel 2.1 van de Wro. De structuurvisie heeft een richtinggevende relatie met de wijze waarop het ruimtelijk beleid wordt uitgewerkt. Daarom gaat deze visie ook in op de inzet van uitvoeringsinstrumenten die in de Wro zijn genoemd.

De structuurvisie bindt alleen de gemeente Berkelland. Van een directe werking naar anderen toe is geen sprake. Dit houdt in dat de visie geen rechten of plichten oplevert voor bedrijven en inwoners. Het is bedoeld als kader voor toekomstig beleid en zal ook als zodanig door de gemeente worden benut. Afwijkingen van de structuurvisie zijn in bijzondere gevallen mogelijk, maar moeten wel goed worden gemotiveerd.

2. Leeswijzer, aanpak en proces

De Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 kent dezelfde looptijd als de Structuurvisie Berkelland 2025 en de Regionale Woonagenda 2025. Daarmee willen we bereiken dat dit ruimtelijke kader zoveel als mogelijk aansluit op de demografische ontwikkelingen en de woningmarkt in deze periode.

Ten behoeve van deze structuurvisie is in paragraaf 3 het beleid sinds 2010 op het gebied van de volkshuisvesting, in het bijzonder de woningbouwprogrammering, in beeld gebracht.

Dit wordt in paragraaf 4 gevolgd door een beschrijving van de actuele bouwprojecten in het dorp Neede, inclusief de daar de beoogde maatregelen en de toegepaste criteria.

In de voorbereidende fase van deze structuurvisie is in algemene zin overleg gepleegd met de Regio Achterhoek en de provincie Gelderland. Over het opstellen van de structuurvisie is vooraf gecommuniceerd met de initiatiefnemers van bouwlocaties waar reductie van het aantal te bouwen woningen wordt aangekondigd.

De ontwerpversie van de structuurvisie heeft ter inzage gelegen van 28 juni tot en met 8 augustus 2017 en is daartoe gepubliceerd in de Staatscourant en in het huis aan huis blad Berkel Bericht van 27 juni 2017.

De reacties die voort zijn gekomen uit overleg met grondeigenaren of uit zienswijzen zijn in een eindverslag verwerkt. Dit verslag wordt als bijlage 2 bij deze structuurvisie gevoegd en vormt daarmee onderdeel van de raadsstukken over de vaststelling van deze structuurvisie.

Volgens planning kan de gemeenteraad in zijn vergadering van 17 oktober 2017 een besluit nemen over de vaststelling van de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025.



3. Woningbouw in de gemeente Berkelland

Deze paragraaf gaat over de noodzaak tot het beperken van nieuwbouw van woningen in de gemeente Berkelland. Dit begint met een korte beschrijving van het provinciale kader. Vervolgens is aangegeven hoe dit kader in de regio Achterhoek is uitgewerkt. Daarna zijn de gevolgen voor de plancapaciteit in de gemeente Berkelland vermeld. De paragraaf eindigt met de visie op een verantwoorde invulling van plannen voor nieuwe woningen in de kern Neede.

3.1 Provincie Gelderland: demografische ontwikkelingen = minder nieuwbouw

De gemeente Berkelland hoort tot de regio Achterhoek. Deze regio zet zich al enkele jaren in om te anticiperen op de gevolgen van de demografische ontwikkelingen. Eind 2014 heeft het rijk de Achterhoek officieel erkend als krimpregio. Eén van de vier majeure opgaven die de provincie Gelderland bij het opstellen van haar Omgevingsvisie Gelderland, vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014, heeft geformuleerd heeft betrekking op de demografische ontwikkelingen:

“Het provinciaal beleid en dat van partners is geënt op de snelle bevolkingstoename vanaf de Tweede Wereldoorlog. Maar inmiddels hebben met name grote delen van de Achterhoek te maken met bevolkingsdaling (inclusief ontgroening en vergrijzing). Deze krimp heeft effect op de arbeids- en woningmarkt. De economische recessie, de schaalvergroting in de landbouw en de detailhandel en de verdergaande digitalisering van de dienstverlening versterken dit proces. De draagkracht voor voorzieningen vermindert en er ontstaat leegstand. Dit heeft grote effecten op de kwaliteit van de leefomgeving. In de Achterhoek is het de opgave om aan te passen aan de demografische ontwikkelingen en te voldoen aan de regionale behoefte aan werk, wonen/woonomgeving en bereikbaarheid.”

De provincie Gelderland draagt regio's op hierover gezamenlijk programmerings-afspraken te maken. Uit de genoemde omgevingsvisie het volgende citaat:

“In veel regio's zijn teveel plannen, als gekeken wordt naar de verhouding vraag-aanbod. Dit geldt voor zowel kantoren, bedrijventerreinen, winkels als voor woningen. De provincie wil overcapaciteit van nieuwbouwplannen voorkomen. Overcapaciteit kan onnodig ruimtebeslag veroorzaken. Het kan versneld leiden tot negatieve effecten zoals leegstand en verpaupering van gebouwen in bestaande stedelijke gebieden. Het kan ook leiden tot onrendabele investeringen en financiële risico's voor zowel gemeenten als ontwikkelaars. Dit vraagt om:

- *een heroverweging van plannen;*
- *kwalitatieve en kwantitatieve keuzen op regionaal niveau.”*

De regels die horen bij deze visie zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening Gelderland. Voor “wonen” geldt met name artikel 2.2.1.1 van die verordening:

“In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma opeenvolgend de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.”

3.2 Regionale Woonagenda 2025

De gemeenteraad van Berkelland stelde op 19 mei 2015 de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 vast (kortweg Regionale Woonagenda 2025).

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. Uit de samenvatting van de Regionale Woonagenda 2025:

“Sinds 2008 neemt de bevolking in de Achterhoek af. Als we de bevolkingsprognoses vanaf 2007 vergelijken met de werkelijke ontwikkelingen, dan zien we dat de bevolking telkens iets sneller is afgenomen, dan we op grond van de prognoses zouden verwachten. 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. Niet voor niets zijn we krimpregio geworden. 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. In 2035 komen we volgens de recentste prognose uit op het niveau van 2012. Alles wat we per saldo nog toevoegen in de komende jaren, zal tegen die tijd gecompenseerd moeten worden door een vergelijkbaar aantal gesloopte woningen.”

De Regionale Woonagenda 2025 richt zich 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:

“De regio Achterhoek heeft (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Op basis van de huidige inzichten is het noodzakelijk om de ambitie, 5.900 woningen toevoegen van 2010 tot en met 2024, verder te verlagen. Vooralsnog is een verlaging van 10% afgesproken.”

3.3 Lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020

Op 1 juli 2015 trad de Woningwet 2015 in werking. Deze wet biedt de kaders voor lokale afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties. De basis voor die afspraken en de visie op gewenste ontwikkelingen rond de woningmarkt heeft de gemeente vastgelegd in de Lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020. Deze agenda is door de gemeenteraad op 13 december 2016 vastgesteld.

Als missie ten aanzien van de nieuwbouwplannen is daarin opgenomen: “Het aantal en type toe te voegen woningen past bij de behoefte in de kern”. Daarbij zijn de regionale afspraken als kader overgenomen. Ook is aangegeven dat de overcapaciteit aan woningbouwplannen teruggebracht moet worden. Via deze Structuurvisie Wonen leggen we de basis voor het verminderen van overtollige woningbouwplannen in huidige bestemmingsplannen.

3.4 Gevolgen voor de plancapaciteit binnen de gemeente Berkelland

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 25 januari 2011 ingestemd met de Regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020. Deze regionale visie omvatte een verdeling van nieuwbouw (toevoeging van 5.900 woningen aan de woningvoorraad) over de gemeenten. Voor Berkelland betekende deze regionale verdeling een groei met 635 woningen voor de periode 2010 tot en met 2019. Later is deze periode verlengd tot 2025.

Over de ontwikkeling van de woningbouw wordt de gemeenteraad jaarlijks geïnformeerd via de lokale woningmarktmonitor. De woningmarktmonitor over 2016 is behandeld in de raadsvergadering van 20 juni 2017. Op grond van die monitor blijkt uit hoofdstuk 7 dat in de periode 2010 tot en met 2016 in de gemeente Berkelland 378 woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad.

Het oorspronkelijke kwantitatieve kader van 635 woningen is, zoals hierboven vermeld, verlaagd met 10% tot 570 woningen. In de periode van 2017 tot 2025 kunnen binnen de bestaande regionale kaders daarom nog maximaal 192 (570 – 378) woningen toegevoegd worden aan de woningvoorraad.

Voor een kwantitatief overzicht van de woningbouw plannen zie tabel 1 hiernaast.

Zoals aangegeven in de tabel bestaan er op grond van de bij de gemeente bekende gegevens nog plannen voor het toevoegen van 755 woningen. Er kunnen binnen de regionale kaders nog maximaal 192 woningen worden toegevoegd tot 2025. Van deze 192 woningen zijn eind 2016 al 34 woningen in aanbouw. De noodzaak tot het verminderen van de overcapaciteit is daarmee kwantitatief inzichtelijk gemaakt.

Tabel 1, overzicht woningbouw periode 2010-2016

Programma per 1-1-2017		bruto	sloop	netto
Totale omvang woningbouwplannen				
Plannen per eind 2010		2.607	611	1.996
Bijstellingen 2011 t/m 2016		-732	131	-863
Plannen per eind 2016		A 1.875	742	1.133
Gerealiseerde nieuwbouw en sloop				
2010		266	124	142
2011		118	47	71
2012		227	179	48
2013		84	35	49
2014		79	114	-35
2015		134	33	101
2016		65	63	2
Totaal realisatie 2010 t/m 2016		B 973	595	378
Restant aan plannen per 2017				
Plannen minus realisatie		A-B 902	147	755

3.5 Benodigde ruimte voor transformatie opgaven in bestaand stedelijk vastgoed

In bovengenoemde plancapaciteit is rekening gehouden met beperkte ruimte om invulling te kunnen geven aan de transformatie opgave van bestaand vastgoed. Door het transformeren van bestaand vastgoed tot woningen kan voorkomen worden dat ongewenste leegstand optreedt die tot verpaupering kan leiden. Met name 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. Het is daarom noodzakelijk hiervoor enige ruimte te reserveren.

Het transformeren van bestaand stedelijk vastgoed past ook binnen de uitgangspunten van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit afwegingskader is opgenomen binnen de Omgevingsvisie Gelderland. In onderdeel 1.3 van de verdieping bij deze omgevingsvisie staat:

“Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.”

3.6 Zoekzones Wonen niet langer van toepassing

In de Structuurvisie Berkelland 2025 (vastgesteld door de raad op 26 oktober 2010) worden in paragraaf 3.3.1 en op de plankaart ‘zoekzones wonen’ aangeduid. Deze zoekzones kwamen voort uit de Streekplanuitwerking Zoekzones van Gedeputeerde Staten van Gelderland (2006). Dit beleid is inmiddels achterhaald door nieuw beleid en nieuwe besluiten.

In de Structuurvisie Berkelland 2025 staat dat een Regionale Woonvisie voor de Achterhoek wordt vastgesteld (25 januari 2011) waarin een sterke daling van de woningbouwaantallen wordt aangegeven. Aangekondigd is dat dit zal leiden tot een prioritering of herziening van de zoeklocaties in de toekomst.

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2011 al een besluit genomen over de zoekzones wonen. Hierin staat dat ontwikkeling van woningbouwlocaties in deze zoekzones niet meer voor de hand ligt en hooguit in zeer beperkte mate nog kan worden overwogen. Ook is aangegeven dat bij een herziening van de Structuurvisie Berkelland 2025 kan worden besloten om de zoekzones wonen op de plankaart van de structuurvisie te wijzigen.

In 2012 zijn de bestemmingsplannen voor de kernen van Berkelland geactualiseerd. Daarin zijn de zoekzones voor wonen niet verwerkt of uitgewerkt.

Parallel aan de procedure voor het opstellen van de voorliggende Structuurvisies Wonen voor de afzonderlijke kernen wordt een procedure ‘doorstreven zoekzones wonen’ in de Structuurvisie Berkelland 2025 gevolgd. Dit leidt tot een aanpassing van de betreffende passages en de plankaart. Daarmee wordt bekrachtigd dat de zoekzones wonen niet langer van toepassing zijn.

3.7 Gebiedsgerichte verminderopgave

Voor het totaal van 192 woningen die vanaf 2017 nog toegevoegd kunnen worden aan de voorraad wordt een gebiedsgerichte afweging gemaakt. Daarmee streven we naar realisatie van plannen die passend zijn bij de lokale woningbouwbehoefte. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 20 juni 2017 besloten de volgende indicatieve trend voor de toename van de woningvoorraad in de periode 2017-2025 vast te stellen:

Tabel 2, indicatieve trend woningvoorraad 20 juni 2017

KERN / GEBIED	Restant trend '14-'16	Trend woning bouw	Invloed AWLO 2012	Invloed leeg-stand	Indicatie trend '17-'25
BORCULO	55	<i>lager</i>	<i>neutraal</i>	<i>neutraal</i>	40
EIBERGEN	31	<i>hoger</i>	<i>neutraal</i>	<i>neutraal</i>	40
NEEDE	-17	<i>neutraal</i>	<i>neutraal</i>	<i>neutraal</i>	0
RUURLO	74	<i>lager</i>	<i>hoger</i>	<i>neutraal</i>	65
GROTE KERNEN	143				145
KLEINE KERNEN	13	<i>neutraal</i>	<i>lager</i>	<i>neutraal</i>	30
BUITENGEBIED	46	<i>neutraal</i>	<i>lager</i>	<i>lager</i>	25
KLEINE KERNEN/ BUITENGEBIED	59				55
TOTAAL	202				200

De trend geeft richting aan het aantal toe te voegen woningen dat per kern / gebied passend is bij de behoefte.

De indicatieve toename van de woningvoorraad is gebaseerd op een bijstelling van de trend 2013-2025 zoals de gemeenteraad die in september 2014 vaststelde. Allereerst is de restant trend bepaald door het aantal toegevoegde woningen in de periode 2014-2016 daarop in mindering te brengen. Vervolgens is, uitgaande van de woningbouwbehoefte voor Berkelland volgens de Regionale Woonagenda 2015-2025 en rekening houdend met:

- de realisatie van woningen in de afgelopen periode
- de uitkomsten van het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO 2012)
- de informatie over leegstaande woningen

de behoefte per kern / gebied in beeld gebracht. De kolom "Indicatie trend 2017-2025" is daarvan het resultaat.

Deze indicatieve trend 2017-2025 vormt de basis voor de vermindering van de capaciteit in de huidige bestemmingsplannen.

Kern Neede

Voor de kern Neede is vanaf 2017 op basis van de gebiedsgerichte opgave een saldo van 0 toevoegingen opgenomen.

De plancapaciteit voor de kern Neede bedraagt per 1 januari 2017 98 nieuw te bouwen woningen en 80 woningen die aan de voorraad worden onttrokken (door sloop). Per saldo zou dit kunnen leiden tot 18 toevoegingen aan de woningvoorraad.

Voor de kern Neede wacht de komende jaren een verminderopgave. Voor de bekende plancapaciteit van 18 woningen per 1 januari 2017 bestaat op grond van de regionale demografische ontwikkelingen en de beoordeling van de lokale omstandigheden geen behoefte.

3.8 Afwegingskader voor verantwoorde volkshuisvestelijke en ruimtelijke keuzes

De gemeenten in de Achterhoek staan voor de opgave om hun woningbouwprogramma nog 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.

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 gemeenten gebruikt dezelfde basiscriteria. De plannen die op basis van de argumentatie gerealiseerd kunnen worden komen op groen. Plannen die niet passend zijn gaan op rood. Alle plannen waarover nog een keuze gemaakt moet worden ten aanzien van ligging en / of woningprogramma 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 of de mogelijke bouwgrond in handen is van de gemeente of van derden. In de kwantitatieve en kwalitatieve afwegingen is de eigendomspositie geen doorslaggevend argument. Wel worden via het stoplichtmodel de belangen meegewogen van partijen waarmee overeenkomsten zijn gesloten over de omvang van een woningbouwplan. Daarbij worden ook de risico's die verbonden zijn aan te volgen planologische procedures betrokken.

Voor de plannen van woningbouwcorporatie ProWonen geldt het volgende. Met ProWonen zijn prestatie afspraken gemaakt die per saldo leiden tot het verminderen van het aantal (huur)woningen. De corporatie realiseert dit door haar bezit te herstructureren. Daarbij worden in de regel minder woningen teruggebouwd dan er worden gesloopt. Dit zorgt voor zowel een passende voorraad huurbezit als een kwalitatieve verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de betreffende woonomgeving.

De uitkomsten van het stoplichtmodel hebben de basis gevormd voor de bestuurlijke afwegingen rond de woningbouwprogrammering. Voor de kern Nee zijn de uitkomsten verwerkt in de voorliggende visie.

Hierna volgt een tabel met de regionale criteria die bij de afwegingen binnen het stoplichtmodel een rol spelen:

Tabel 3, argumenten bij de volkshuisvestelijke en ruimtelijke afweging van woningbouwplannen

Argument afweging stoplicht	Toelichting volgens regionale handreiking
behoefte aan segment op gemeentelijk niveau	De woningmarktanalyses van Atrivé kunnen fungeren als richtinggevend programma voor de behoefte aan woningtypen op gemeentelijk niveau. Ook de uitkomsten van de ABF Woonmonitor en het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) worden hierbij betrokken.
behoefte aan segment op kernniveau	De woningmarktanalyses van Atrivé kunnen fungeren als richtinggevend programma voor de behoefte aan woningtypen op het niveau van de kernen. Ook de uitkomsten van de ABF Woonmonitor en het AWLO worden hierbij betrokken.
indicatie ladder voor duurzame verstedelijking	Voor de ligging van het plan maakt het model onderscheid tussen inbreidings- en uitbreidingslocaties. Dat sluit aan op de gedachte achter de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij de focus vanuit een goede ruimtelijke ordening ligt op het invullen van bestaand stedelijk gebied.
specifieke doelgroep	In de analyse hierboven is nog geen aandacht besteed aan specifieke, lokale doelgroepen. Daardoor kan een project dat niet voorziet in de theoretische behoefte, in de praktijk wel aansluiten op de lokale markt. Denk bijvoorbeeld aan plannen via collectief particulier opdrachtgeverschap of een specifiek woon-zorg project.
locatie met een bijzondere ligging	Ligging ten opzichte van voorzieningen, of bijvoorbeeld een combinatie met een andere functie kan een argument zijn voor de ontwikkeling van een project.
slechte score woonmilieu, maar goede/aantrekkelijke locatie	Het kan zijn dat plannen volkshuisvestelijk niet voorzien in de behoefte, terwijl het wel gewenst is dat de beoogde locatie een passende ruimtelijke invulling met (andere) woonfuncties krijgt.
laatste deel groter project	Locaties kunnen de afronding van een langer lopend project zijn. Het niet afronden leidt dan mogelijk tot onacceptabele ruimtelijke situaties.
gemengd project	Projecten met meerdere woningtypes kunnen een gevolg zijn van ruimtelijke wensen of mogelijkheden. Het programma kan niet in de behoefte voorzien, terwijl het voor de ontwikkeling wel gewenst is te realiseren.
transformatie bestaand vastgoed	Transformatie van bestaand vastgoed tot woningen kan vragen om specifiek woningtypen die mogelijk niet aansluiten op de theoretische woningbehoefte. Als het belang van de transformatie voorop staat kan dat een argument zijn om af te wijken.
oplossing van een ruimtelijk probleem	Specifieke ruimtelijke knelpunten vragen soms om een bij de ruimtelijke situatie passend woningbouwsegment.

3.9 Samenvatting van de uitkomsten op grond van de afwegingen volgens het stoplichtmodel

Hieronder volgt een tabel waarin de totaal bekende plancapaciteit staat, de realisatie in de periode 2010 t/m 2016, de daaruit resterende plancapaciteit en tot slot hoeveel woningen daarvan netto toegevoegd kunnen worden. Daarmee ontstaat een aansluiting tussen de cijfers die gebruikt zijn voor de voortgangsrapportages aan de gemeenteraad, de provinciale planningslijst per 2017 en de aantallen volgens deze structuurvisie.

Tabel 4, kwantitatieve samenvatting woningbouwplannen in kern Neede:

Nr	Naam locatie cq bouwplan	Harde en zachte plancapaciteit per 2017			Realisatie nieuwbouw - sloop 2010 t/m 2016 ¹			Resterende plancapaciteit per 2017			Passend bij behoefte volgens deze visie per 2017		
		Bruto	Sloop	Netto	Bruto	Sloop	Netto	Bruto	Sloop	Netto	Bruto	Sloop	Netto
1	Hondelinkweg	21	-	21	2	-	2	19	-	19	11	-	11
2	Revitalisering centrum algemeen	3	-	3	-	-	-	3	-	3	3	-	3
3	Wevers, Kieftendijk	4	1	3	2	-	2	2	1	1	1	1	-
4	Wijk de Berg herstructurering	103	128	-25	80	112	-32	23	16	7	23	16	7
5	Haaksbergseweg/Braak/Rozenkamp	24	34	-10	-	34	-34	24	-	24	24	-	24
6	Voormalige waterzuivering Kronenkamp	1	-	1	-	-	-	1	-	1	-	-	-
7	Halve Maan: Nieuwstraat 14 en 14a, Thoomsenweg 19a en b	4	-	4	-	-	-	4	-	4	2	-	2
8	Overbeek, Nieuwstraat 33 35	3	-	3	-	-	-	3	-	3	3	-	3
9	Verplaatsing Blokker/ pand Mol, Nieuwstraat 51-55	6	2	4	-	-	-	6	2	4	5	2	3
10	Meijersveldweg/Koeweidendijk voormalige aanleunwoningen	-	55	-55	-	-	-	-	55	-55	-	55	-55
11	Hofmaat ongenummerd, busstation	6	-	6	-	-	-	6	-	6	5	-	5
12	Wilhelminastraat 17c 17d 17e 17f	4	-	4	-	-	-	4	-	4	-	-	-
*	Rapenburg 41-43 / hoek rotonde rondweg, woning in aanbouw ²	1	-	1	-	-	-	1	-	1	1	-	1
*	Haaksbergseweg 5, woning in aanbouw ²	1	-	1	-	-	-	1	-	1	1	-	1
*	Oude Borculoseweg 5, vervanging bestaande woning ²	1	1	-	-	-	-	1	1	-	1	1	-
*	Oude Eibergseweg 10 M01 ²	1	1	-	1	-	1	-	1	-1	-	1	-1
*	Administratieve correctie in de Basis Administratie Gebouwen	-	4	-4	-	-	-	-	4	-4	-	4	-4
Totaal kern Neede		183	226	-43	85	146	-61	98	80	18	80	80	-

¹⁾ Bovenstaande realisatiecijfers en gegevens over woningen in aanbouw zijn ontleend aan de Basis Administratie Gebouwen per eind 2016. Het is mogelijk dat er ten opzichte van de werkelijke realisatie afwijkingen zijn die veroorzaakt worden door noodzakelijke verwerkingstermijnen.

²⁾ Deze woningen zijn eind 2016 in aanbouw, bedoeld ter vervanging van een bestaande woning of hebben een tijdelijke bestemming. Deze plannen blijven daarom verder in deze visie buiten beschouwing. Voor het inzicht in de volledige plancapaciteit zijn ze hierboven wel opgenomen.

4. Dorp Neede

De afnemende behoefte aan woningen heeft in de gemeente Berkelland al geleid tot vermindering van het aantal toe te voegen nieuwe woningen. Tal van voorgelegde nieuwe bouwinitiatieven kregen de afgelopen jaren geen medewerking, onbenutte omgevingsvergunningen voor woningbouw werden ingetrokken en latente bouwmogelijkheden zijn bij het actualiseren van bestemmingsplannen geschrapt.

In het dorp Neede is nog een beperkt aantal bouwplannen in uitvoering of voorbereiding. De gemeente Berkelland vindt het wenselijk over deze plannen duidelijkheid te verschaffen. Dit gebeurt nu door aan te geven of deze bouwplannen al dan niet doorgang kunnen vinden binnen de resterende ruimte. Dit proces krijgt nu een afronding in de vorm van het vaststellen op welke locaties in de bebouwde kom nog gebouwd kan worden en tot in welke mate.

4.1 De resterende bouwopgave en het proces daar naar toe

Met een restopgave van 0 woningen voor de kern Neede moeten keuzes worden gemaakt om tot invulling van dat aantal te komen. Daarvoor is een overzicht van 12 locaties en gebieden in beeld waarvoor op dit moment een relevant project loopt. Sommige zijn al jarenlang bekend, andere zijn van meer recente datum. Tot de 12 locaties behoort het woongebied Hondelink, maar ook het centrumgebied van Neede. In deze visie richten we ons op een maximaal verantwoord geachte toevoeging van 0 woningen.

De restopgave is gering en is qua besteding binnen de actuele locaties en gebieden al mogelijk. Er is daarmee geen ruimte voor wat zich in

latere instantie mogelijk aandient. Dit heeft gevolgen voor locaties en gebieden die op enig moment beschikbaar komen, waaronder bij voorbeeld schoollocaties.

Bij de beoordeling van de locaties die in paragraaf 4.2 zijn benoemd is aangegeven welk aantal woningen nog wordt toegekend. Dit aantal sluit aan op de gegevens in tabel 4. Bij de totstandkoming is getoetst aan de hiervoor aangegeven regionale criteria. In de toelichting is per locatie kort aangegeven welke geschiedenis de locatie kent, waaronder eerdere beoogde aantallen woningen. Verder is aangegeven welke planologische maatregel eventueel nodig is om deze structuurvisie effectief te laten zijn. Deze planologische maatregel wordt niet onmiddellijk na de vaststelling van deze structuurvisie getroffen om daarmee betrokken partijen de mogelijkheid te geven maatregelen te treffen om het mogelijke nadeel te beperken.

De periode van voorzienbaarheid bedraagt volgens vaste jurisprudentie op het gebied van planschade tenminste één jaar. Waar aangegeven bij de beoordeling van de locaties volgt na één jaar de benodigde actie voor de betreffende planologische maatregel. Dit houdt in het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan. In de periode van één jaar vindt al wel de voorbereiding plaats van het nieuwe bestemmingsplan, inclusief het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan, dit als onderdeel van de in de gemeente Berkelland gebruikelijke inspraak. Tot de ter inzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan heeft een rechthebbende als vanouds nog recht op uitvoering van een bouwproject. Na de periode van voorzienbaarheid zal blijken in welke mate van dat recht gebruik is gemaakt. Het vaststellen van een structuurvisie is dus op voorhand geen garantie voor het bereiken van een toevoeging van maximaal 0 nieuwe woningen in Neede.

4.2 De locaties

Hieronder volgt per locatie een omschrijving van het aantal woningen dat volgens deze Structuurvisie Wonen, rekening houdend met de demografische ontwikkelingen, per 2017 nog gebouwd kan worden. Ook is aangegeven op grond van welke criteria volgens het genoemde stoplichtmodel de volkshuisvestelijke en ruimtelijke afwegingen zijn gemaakt. Het plan wordt inhoudelijk toegelicht en tot slot wordt de relevante informatie over het geldende bestemmingsplan aangehaald.

1. Plan Hondelink

Nog toe te voegen	11 woningen
Toetsing aan criteria	De locatie is gelegen aan de westrand van het dorp en heeft daarmee een bijzondere ligging nabij het buitengebied aan de ene kant en voorzieningen als een sportcomplex en een school aan de andere kant. Van de oorspronkelijke 21 in het gebied gelegen kavels zijn er nu 4 verkocht (waarvan 2 bebouwd). In het gebied worden 8 kavels niet verkocht en niet bebouwd. Dit betekent dat er nog 9 kavels verkocht kunnen worden. Het gaat om vrije sector bouw.
Toelichting	Het betreft een gemeentelijke grondexploitatie op een voormalig veld van voetbalvereniging sportclub Neede.
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Woongebieden Neede 2011 (geldend plan). De bestemming luidt "Wonen". Medewerking aan de bouw van de resterende woningen vergt waarschijnlijk geen planologische maatregel. Wel moet een goede stedenbouwkundige afweging gemaakt. Daarbij moeten de 8 beoogde bouw kavels die komen te vervallen zorgvuldig ruimtelijk worden ingepast.

Plan Hondelink



2. Transformatieruimte centrumgebied Neede

Nog toe te voegen	3 woningen
Toetsing aan criteria	De beoogde, en voor een groot deel reeds afgewikkelde, centrumontwikkeling past in de criteria met betrekking tot transformatie van bestaand vastgoed en helpt ruimtelijke problemen in het centrumgebied oplossen. De te bouwen woningen liggen gunstig ten opzichte van veel voorzieningen.
Toelichting	Momenteel werkt de taskforce voor het centrum van Neede, een overlegstructuur van ondernemersvereniging OVN en gemeente Berkelland, aan een visiedocument voor verdere centrumontwikkeling. Dit traject is een vervolg op de afgeronde revitalisering van het centrum van Neede. Doel is het nemen van maatregelen die de aantrekkelijkheid van het Needse centrum voor bewoners, ondernemers en bezoekers verder verbeteren. De maatregelen betreffen de (her)inrichting van het openbaar gebied in combinatie met de bundeling van winkels in het kernwinkelgebied. Dit laatste vergt de herschikking van functies, wat nog slechts in beperkte mate kan worden ondersteund door de bouw van woningen dan wel appartementen. De 3 woningen hebben betrekking op of zijn ten gunste van het kernwinkelgebied en de aanloopstraten naar het centrum.
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Neede, Centrum 2011. De toevoeging van woningen, al dan niet in combinatie met een andere nieuwe functie, vergt één of meer planologische maatregelen. De gemeente Berkelland is bereid daar aan mee te werken waar verantwoord en mogelijk.

Transformatieruimte centrumgebied Neede



3. Wevers, Kieftendijk

Nog toe te voegen	0 woningen
Toetsing aan criteria	Het aanvullen van de straatwand aan de Kieftendijk is stedenbouwkundig van ondergeschikt belang. Aan de kant van de Haaksbergseweg staat nu nog het voormalig bedrijfspand van Wevers inclusief een dienstwoning.
Toelichting	Voor dit perceel geldt dat er nog 2 vergunningen te verlenen zijn (2 woningen, waarvan 1 ter vervanging en 1 toevoeging). Daar is tot nu toe geen uitvoering aan gegeven. De toevoeging van 1 woning wordt nu losgelaten. Dit is op de overzichtskaart met een rode kleur aangeduid ("niet meer te bebouwen"). De vervangende woningbouwlocatie op de plek van het voormalige bedrijfspand is op de overzichtskaart als "te bebouwen" aangemerkt. Sloop van het bestaande pand gevolgd door nieuwbouw van een woning leidt per saldo niet tot een toevoeging van de woningvoorraad. Dit is ook in lijn met tabel 4 in paragraaf 3.9.
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan is onherroepelijk. Het formaliseren van de teruggang van 2 woningen naar 1 woning vergt een herziening op dit punt van het bestemmingplan, die de gemeente Berkelland gaat doorvoeren.

Wevers, Kieftendijk



4. Wijk de Berg herstructurering

Nog toe te voegen	7 woningen
Toetsing aan criteria	Vervanging van bestaande woningen door een lager aantal in wijk de Berg. Het herstructureringsproject loopt al jaren. Dit levert een verbetering van de woonomgeving op.
Toelichting	Recent zijn er 16 woningen gesloopt, er rest nog een te bouwen aantal van 23 woningen. Per saldo worden 7 woningen toegevoegd. Een en ander past binnen de prestatieafspraken met woningcorporatie ProWonen. Deze afspraken leiden op het niveau van gemeente Berkelland tot een vermindering van de woningvoorraad. Het gaat in de wijk overwegend om een herstructurering in de sociale huursector. De nieuwbouw vindt op dezelfde locatie plaats.
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Neede, Woongebieden 2011. De bestemming luidt "Wonen". De verschillende acties van ProWonen kunnen een bestemmingswijziging of planologische maatregel met zich meebrengen, die de gemeente Berkelland bereid is door te voeren.

Wijk de Berg herstructurering



5. Haaksbergseweg/Braak/Rozenkamp

Nog toe te voegen	24 woningen
Toetsing aan criteria	Vervanging van bestaande woningen door een lager aantal aan de uitvalsweg richting Haaksbergen. Hierdoor zal een andere verkaveling ontstaan en wordt dit gebied minder dicht bebouwd dan voorheen. Dit leidt hier tot een verbetering van het woonmilieu.
Toelichting	Er zijn in dit gebied 34 woningen gesloopt door woningcorporatie ProWonen. Er komen volgens opgave van ProWonen 24 woningen terug in het gebied waardoor er per saldo 10 woningen minder teruggebouwd worden. Dit past in de prestatieafspraken met ProWonen. Deze afspraken leiden op het niveau van gemeente Berkelland tot een vermindering van de woningvoorraad.
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Woongebieden Neede. Het bestemmingsplan geeft mogelijkheden voor de herbouw van 28 woningen in dit gebied. Zoals aangegeven wil ProWonen slechts 24 woningen terugbouwen. Het is nu nog niet duidelijk op welke wijze het bestemmingsplan daarvoor moet worden aangepast. Gelet op de boogde vermindering van het aantal woningen en de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving is de gemeente bereid hieraan mee te werken.

Haaksbergseweg/Braak/Rozenkamp



6. Voormalige waterzuivering Kronenkamp

Nog toe te voegen	0 woningen
Toetsing aan criteria	De voormalige waterzuivering aan de Kronenkamp krijgt een educatieve en recreatieve invulling. Binnen de beoogde invulling is woningbouw niet langer gewenst.
Toelichting	Doelstelling is het behoud van de karakteristieke naoorlogse gebouwen door hergebruik als educatief centrum waarbij ook de Needse vleermuizenexpositie een onderkomen krijgt. Het gebied leent zich voor activiteiten op het terrein van flora en fauna, milieu en duurzaamheid. De inrichting als wandel- en speelgebied geeft een impuls aan de leefbaarheid.
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Neede, Woongebieden 2011. De bestemming is op dit moment grotendeels agrarisch. Afhankelijk van de toekomstig invulling wordt deze bestemming aangepast. Woningbouw is daarbij niet toegestaan.

Voormalige waterzuivering Kronenkamp



7. Halve Maan

Nog toe te voegen	2 woningen
Toetsing aan criteria	Voormalig horecapand in de Nieuwstraat wordt gesloopt ten gunste van woningbouw. De huidige verpauperde locatie krijgt daarmee een passende invulling.
Toelichting	In het kader van de revitalisering van het centrum van Neede is de voormalige winkelstraat (Nieuwstraat) omgevormd tot een woonstraat. In de straat staan een aantal leegstaande en verpauperde panden waaronder het voormalig horecapand De Halve Maan. De bouwvergunning uit 2012 voor de bouw van 4 woningen is tot op heden nog steeds niet geëffectueerd. Op basis van stedenbouwkundige afwegingen is in deze visie opgenomen dat aan de zijde Nieuwstraat 2 woningen gebouwd kunnen worden en dat de beoogde invulling met 2 woningen aan de zijde Thoomsenweg vervalt.
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Neede Centrum 2011. Voor de voormalige locatie van de Halve Maan is een vergunning verleend voor de bouw van 4 woningen (twee aan de Nieuwstraat en twee aan de Thoomsenweg). Indien er twee worden gebouwd aan de Nieuwstraat zal de gemeente de andere twee vergunningen intrekken en de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan aanpassen.

Halve Maan



8. Overbeek, Nieuwstraat 35

Nog toe te voegen	3 woningen
Toetsing aan criteria	Voormalig winkelpand in de Nieuwstraat is in het kader van transformatie van bestaand vastgoed en het oplossen van een ruimtelijk probleem onlangs gesloopt ten gunste van woningbouw.
Toelichting	In het kader van de revitalisering van het centrum van Neede is de voormalige winkelstraat (Nieuwstraat) omgevormd tot een woonstraat. In de straat staan/stonden een aantal leegstaande en verpauperde panden waaronder het voormalig winkelpand aan de Nieuwstraat 35. Dit pand is onlangs gesloopt. Ter plaatse wordt teruggebouwd om de lintbebouwing te herstellen.
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Neede Centrum 2011. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat ter plaatse 3 woningen gebouwd kunnen worden.

Overbeek, Nieuwstraat 35



9. Blokker/Pand Mol

Nog toe te voegen	3 woningen
Toetsing aan criteria	Voormalig pand Blokker (verplaatst) en voormalig pand fietsenmaker Mol (gestopt) in de Nieuwstraat zijn gesloopt ten gunste van woningbouw.
Toelichting	In het kader van de revitalisering van het centrum van Neede is de voormalige winkelstraat (Nieuwstraat) omgevormd tot een woonstraat. In de straat staan/stonden een aantal leegstaande en verpauperde panden waaronder het voormalig pand van fietsenmaker Mol en het voormalig pand van de Blokker aan de Nieuwstraat 51-53-55. Ter plaatse wordt teruggebouwd om de lintbebouwing te herstellen. In totaal kunnen er 6 woningen worden gebouwd op de beide locaties waarvan 2 vervanging zijn. Er is nu afgesproken dat er 5 woningen worden gebouwd in plaats van 6. Hiervoor is inmiddels een bouwaanvraag gedaan.
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Neede Centrum 2011. Het bestemmingsplan laat nu 6 woningen toe op de beide locaties gezamenlijk. Er ligt een bouwaanvraag voor 5 woningen. Er worden 2 woningen vervangen, dus in totaal een toevoeging van 3 woningen in plaats van 4. Deze aanpassing moet nog in het bestemmingsplan worden verwerkt. Hiermee wordt 1 woning van de bestaande planologische capaciteit afgehaald.

Blokker/Pand Mol



10. Meijersveldweg/Koeweidendijk

Nog toe te voegen	-55 woningen
Toetsing aan criteria	Woningcorporatie ProWonen sloop de complexen met aanleunwoningen aan de Meijersveldweg en de Koeweidendijk. In totaal worden er 55 woningen gesloopt.
Toelichting	De sloop van de 55 woningen valt binnen de met ProWonen gemaakte prestatieafspraken. Deze afspraken leiden op het niveau van gemeente Berkelland tot een vermindering van de woningvoorraad. Het betreft overwegend een herstructurering van de sociale huur.
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Woongebieden Neede 2011 (Maatschappelijk, zorginstelling). Na sloop van de 55 woningen zal het bestemmingsplan overeenkomstig het toekomstig gebruik worden aangepast.

Meijersveldweg/Koeweidendijk



11. Hofmaat/Busplein

Nog toe te voegen	5 woningen
Toetsing aan criteria	De voorgenomen herinrichting past in de criteria met betrekking tot transformatie van bestaand vastgoed (amoveren skihut ten gunste van fietsstalling) en helpt ruimtelijke problemen in het centrumgebied oplossen. De te bouwen woningen liggen gunstig ten opzichte van veel voorzieningen.
Toelichting	Aansluitend aan het centrum ligt het Busplein. Het gebiedje is toe aan een herinrichting in aansluiting op de revitalisering van het centrum.
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Centrum Neede 2011. De geldende bestemming luidt deels "Wonen" en deels "Groen". Bestemmingsplan moet worden aangepast om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Planologisch is begin 2017 op deze locatie 1 woning mogelijk (ter vervanging van een ooit bestaande woning). De planologische uitbreiding met 4 woningen wordt gecompenseerd door elders in het centrum van Neede de bouw van 4 woningen weg te bestemmen (zie locatie nummer 12).

Hofmaat/Busplein

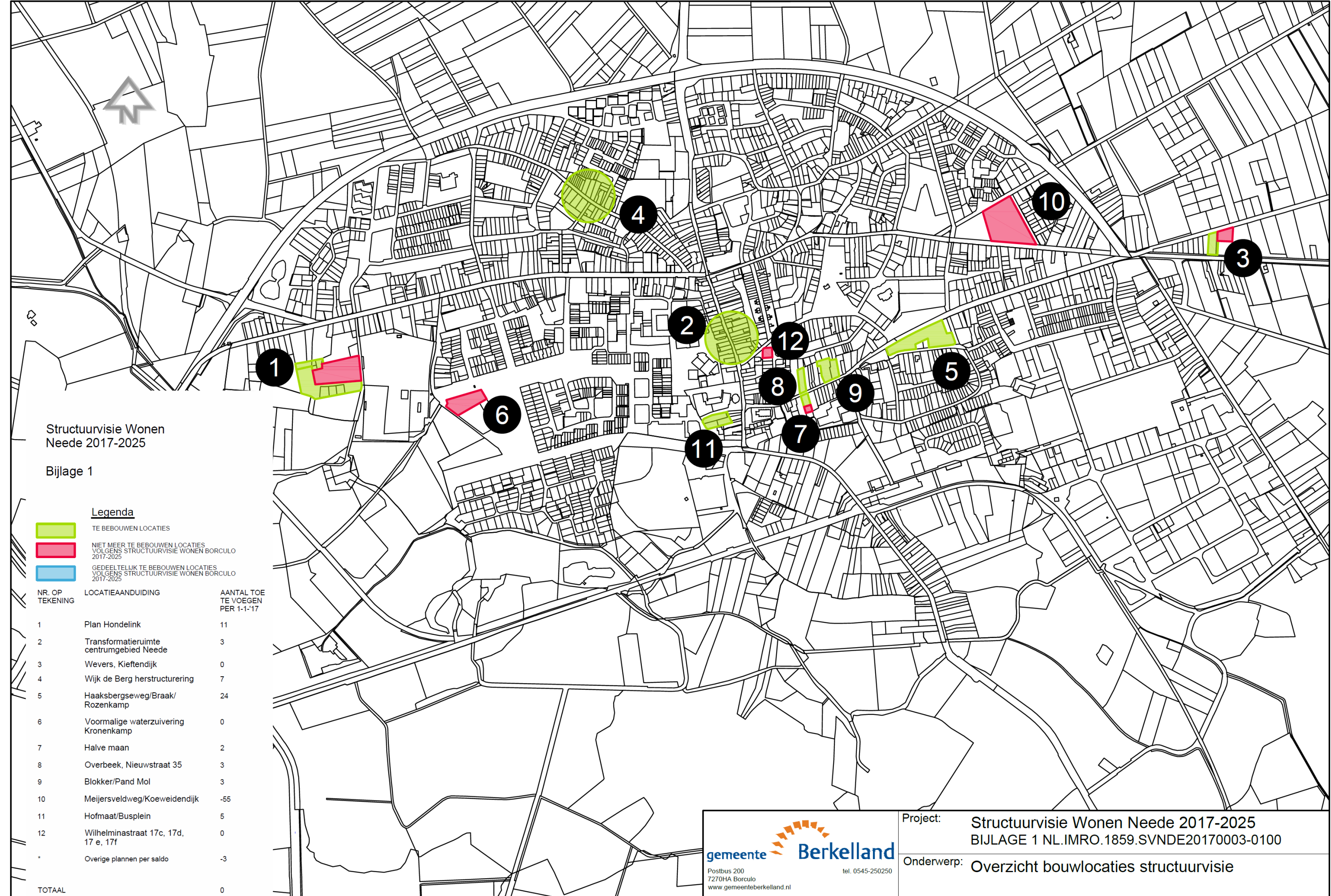


12. Wilhelminastraat 17c, 17d, 17^e, 17f

Nog toe te voegen	0 woningen
Toetsing aan criteria	Het voormalig pand van Steenman, nabij het oude marktplein, is onlangs voor een groot deel door de huidige eigenaar opgeknapt. Het pand heeft onlangs een facelift ondergaan waardoor het niet meer uit de toon valt in zijn omgeving.
Toelichting	In het pand zijn momenteel twee woningen aanwezig. Er is vergunning voor de realisering van nog eens 4 woningen binnen het pand. Deze woningen zullen niet op deze locatie worden gerealiseerd. Zie ook de toelichting bij locatie nummer 11.
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Neede Centrum 2011. De bestemming luidt "Wonen". De vergunning voor 4 woningen zal worden ingetrokken om daarmee een andere ontwikkeling in het centrum mogelijk te maken. Het bestemmingsplan zal daarop worden afgestemd.

Wilhelminastraat 17c, 17d, 17^e, 17f





Bijlage 2

Eindverslag als bedoeld in paragraaf 2 (leeswijzer, aanpak en proces)

Met enkele grondeigenaren is naar aanleiding van de ontwerpstructuurvisie overleg gevoerd. gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Tegen deze visie zijn binnen de termijn van terinzagelegging door drie belanghebbenden schriftelijke zienswijzen ingediend. De inhoud van de zienswijzen is hieronder samengevat en puntsgewijs weergegeven, telkens gevolgd door een reactie van de gemeente.

Zienswijze 1

Indiener (ProWonen) is een wooncorporatie die veel woningbezit heeft in de gemeente Berkelland.

ProWonen spreekt haar waardering uit voor de heldere koers van de gemeente in het terugdringen van de overmaat aan woningbouwplannen. ProWonen staat achter de afwegingen in het stoplichtmodel en de verdeling over de kernen. Het volgende wordt naar voren gebracht:

1. ProWonen en de gemeente hebben afgesproken dat (in de periode 2011-2019) de wooncorporatie zorgt voor een afname van minimaal 24 woningen in Berkelland. In Berkelland wordt echter door ProWonen meer gesloopt (nog bovenop de 24 woningen) waardoor er ruimte ontstaat waar anderen van profiteren. Deze ruimte kan daardoor niet door ProWonen zelf benut worden.

In Neede wordt dit duidelijk doordat door de verdunning en sloop van huurwoningen vanaf 2010 op andere zwakke plekken in Neede transformatie mogelijk is. ProWonen ziet dit als een goede keuze die bijdraagt aan versterking van het dorp. Maar het ontnemt ProWonen de mogelijkheid op termijn nieuwe huurwoningen

ergens anders binnen Berkelland te realiseren als er behoefte aan is.

Reactie gemeente:

1. Met ProWonen zijn in het verleden prestatie afspraken gemaakt die per saldo leiden tot het verminderen van het aantal (huur)woningen. De corporatie realiseert dit door haar bezit te herstructureren. Daarbij worden in de regel minder woningen teruggebouwd dan er worden gesloopt. Dit zorgt voor zowel een passende voorraad huurbezit als een kwalitatieve verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de betreffende woonomgeving.

ProWonen heeft afgelopen jaren per saldo meer gesloopt dan in het verleden is afgesproken. ProWonen wil de mogelijkheid behouden om hiervoor op termijn vervangende nieuwbouw te plegen als daarvoor behoefte bestaat. Bij het vaststellen van deze structuurvisie bestaan hiervoor echter nog geen concrete plannen. Daardoor kan hiermee in deze structuurvisie wonen geen rekening worden gehouden. De plannen die wel bekend zijn, zijn – gelet op de bestaande afspraken tot vermindering – wel integraal opgenomen in de structuurvisies wonen.

Gemeente en ProWonen vinden dat de sociale huurvoorraad op dit moment groot genoeg is om aan de vraag tot 2025 te voldoen. Wij willen ProWonen voldoende mogelijkheden bieden om de noodzakelijke kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad en haar vastgoed verantwoord te kunnen blijven uitvoeren. Gemeente en corporatie maken daarover in 2017 nieuwe woningbouwafspraken, passend binnen het kader van de Lokale Woonagenda. Uitgangspunt blijft – zoals ook vastgelegd in de bestaande prestatieafspraken – dat de woningbouwplannen per saldo niet leiden tot een toevoeging van de woningvoorraad.

Zienswijze 2

Indiener is een accountant/adviseur optredend namens de eigenaar van een landbouw mechanisatiebedrijf (beheermaatschappij) dat is verplaatst. Het volgende wordt naar voren gebracht:

1. De ontwerpstructuurvisie is in strijd met de realiseringsovereenkomst die is gesloten tussen de beheermaatschappij en de gemeente op 19 maart 2010.
2. Indiener vraagt de bevestiging dat de beheermaatschappij het recht behoudt om op het perceel dat niet als te schrappen staat aangegeven, een woning kan worden gebouwd ter vervanging van de ter plaatse bestaande woning. De bestaande woning wil men graag op korte termijn slopen om zo de verkoopbaarheid van het perceel te vergroten.

Reactie gemeente:

1. Het betreft hier locatie 3 van de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025. In de structuurvisie is o.a. aangegeven dat er voor de periode 2017-2025 minder nieuwe woningen nodig zijn in Neede. Voor dat gegeven kan de gemeente vanuit de publiekrechtelijke rol haar ogen niet sluiten. De realiseringsovereenkomst tussen het bedrijf en de gemeente dateert van het jaar 2010 en gaat voor deze locatie uit van realisering van één vervangende woning en één toevoeging.

De verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening vraagt van de gemeente om haar woonbeleid af te stemmen op de afnemende woningbehoefte, het niet tijdig realiseren van bouwplannen door de beheermaatschappij doet daaraan niets af.

Van belang is ook dat de mogelijkheid tot het bouwen van een woning nog steeds bestaat en kan worden benut door indiener. In die zin worden de destijds gemaakte afspraken wel degelijk gerespecteerd door de gemeente, alleen wordt er een termijn aan de bouwmogelijkheid gebonden.

Zoals in de structuurvisie aangegeven kan een belanghebbende nog gedurende één jaar na vaststelling gebruik maken van bestaande rechten. Pas na het laten verstrijken van deze termijn zal er door een wijziging van het planologisch regime daadwerkelijk sprake zijn van het schrappen van een mogelijkheid tot het bouwen van een woning op deze locatie.

Inmiddels is voor het perceel waarop een woning zou worden toegevoegd een bouwaanvraag gedaan. Wanneer binnen een half jaar na vergunningverlening daadwerkelijk wordt gebouwd zal de in deze structuurvisie beoogde vermindering van de overcapaciteit aan woningbouwplannen op deze locatie niet worden gerealiseerd.

2. Voor het perceel waar nu nog een woning staat geldt dat, ook na sloop van de bestaande woning, het recht op een vervangende woning blijft bestaan. Deze vervanging leidt immers niet tot een toevoeging aan de woningvoorraad. Wij hebben de toelichting op dit plan in de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 overeenkomstig aangepast.

Zienswijze 3

Indiener is een vertegenwoordiger van een administratiekantoor optredend namens de eigenaar van het voormalige horecapand de Halve Maan in Neede. Het volgende wordt naar voren gebracht:

1. indiener wijst er op dat het, gezien de slechte staat van het huidige pand en de sloopkosten, financieel niet mogelijk is om bij halvering van 4 naar 2 woningen een ontwikkeling nog mogelijk te maken.
2. indiener geeft aan dat een halvering van de plannen niet reëel is ten opzichte van de inkrimpingen van de overige locaties.

Reactie gemeente:

1. Het betreft hier locatie 7 van de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025. Al in 2012 is voor de betreffende locatie een vergunning verleend voor de bouw van twee woningen aan de Nieuwstraat en twee woningen aan de Thoomsenweg. Wij zijn van mening dat het niet zo kan zijn dat door het niet tijdig realiseren door de eigenaar de gemeente het beleid op het gebied van wonen onverkort moet blijven handhaven. De verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening vraagt van de gemeente om haar woonbeleid af te stemmen op de afnemende woningbehoefte. De financiële motieven van de eigenaar doen daaraan niets af.

Van belang is ook, dat de mogelijkheid tot het bouwen van de woningen nog steeds bestaat en kan worden benut door indiener. Door het vaststellen van de structuurvisie wordt er een termijn aan de bouwmogelijkheid gebonden. Pas na het verstrijken van deze termijn zal er door een wijziging van het planologische regime daadwerkelijk sprake zijn van het schrappen van een mogelijkheid tot het bouwen van twee woningen op deze locatie.

2. Op veel plekken in Berkelland zijn de laatste jaren plannen en daarmee gepaard gaande contingenten voor woningbouw naar

beneden bijgesteld. Soms is dat in kwantitatieve zin een beperkte aanpassing, maar het volledig schrappen van plannen die niet in de behoefte voorzien komt eveneens voor. Ook in de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 worden onbenutte contingenten geschrapt om daarmee richting te geven aan het verminderen van de overcapaciteit aan woningbouwplannen als gevolg van de demografische ontwikkelingen.

Wij hebben bij het opstellen van de structuurvisie niet per se gekeken naar aantallen per locatie in verhouding tot andere locaties maar mede aan de hand van de criteria volgens het stoplichtmodel beoordeeld of datgeen wat overblijft per locatie stedenbouwkundig verantwoord is.