



Nieuwbouw 31 gezinswoningen



Opdrachtgever **proWonen** tel. (0545) 28 50 00
www.prowonen.nl

ARCHITECT	Architectengroep Gelderland	Zelhem (0314) 62 43 48
AANNEMER	Bouwbedrijf Klomps	Dinxperlo (0315) 65 70 00
INSTALLATIE	Ordeman & Dijkman Installatie	Hengelo (Gld.) (0575) 46 12 85

VOETGANGERS
HIER
OVERSTEEKEN

Structuurvisie Wonen Borculo 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 2016-2020
- 3.4 Gevolgen voor de plancapaciteit binnen de gemeente Berkelland
- 3.5 Benodigde ruimte voor transformatieopgaven in bestaand stedelijk gebied
- 3.6 Zoekzones Wonen niet langer van toepassing
- 3.7 Gebiedsgerichte verminderopgave
- 3.8 Afwegingskader voor verantwoorde volkshuisvestelijke en ruimtelijke keuzes
- 3.9 Samenvatting uitkomsten afwegingen volgens het stoplichtmodel

4. Stad Borculo

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

Bijlagen

- 1. Overzichtskaart bouwlocaties
- 2. Eindverslag overleg, zienswijzen en reacties

Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025
NL.IMRO.1859.SVBCL20170002-0100

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 Borculo 2017-2025 is het toekomstig kader van de gemeente Berkelland voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties in de bebouwde kom van Borculo. 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 Borculo.

1.1 Doel

De Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025 geeft richting aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Berkelland voor de stad Borculo. 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 Borculo 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 Borculo 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 de stad Borculo, 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 3 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 Borculo 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 Borculo.

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 Borculo

Voor de kern Borculo is vanaf 2017 op basis van de gebiedsgerichte opgave een saldo van 40 toevoegingen opgenomen.

De plancapaciteit voor de kern Borculo bedraagt per 1 januari 2017 114 nieuw te bouwen woningen en 7 woningen die aan de voorraad worden onttrokken (door sloop). Per saldo zou dit kunnen leiden tot 107 toevoegingen aan de woningvoorraad.

Voor de kern Borculo wacht de komende jaren een verminderopgave. Voor de bekende plancapaciteit van 107 woningen per 1 januari 2017 bestaat op grond van de regionale demografische ontwikkelingen en de beoordeling van de lokale omstandigheden slechts behoefte aan de toevoeging van 40 woningen.

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 Borculo 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 Borculo:

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	wijk de Koppel herstructurering	155	149	6	124	149	-25	31	-	31	31	-	31
2	wijk de Koppel kavels Kronenburgerstraat 1-3	2	2	-	-	2	-2	2	-	2	2	-	2
3	Barchemseweg 20 (Grootheest)	9	1	8	-	1	-1	9	-	9	-	-	-
4	Lichtenhorst	18	4	14	-	4	-4	18	-	18	-	-	-
5	Schollenkamp II	78	-	78	66	-	66	12	-	12	3	-	3
6	Steenstraat 30	1	2	-1	-	2	-2	1	-	1	1	-	1
7	Ter Avest, Veemarkt	3	1	2	-	-	-	3	1	2	3	1	2
8	Locatie voormalige Super De Boer	1	-	1	-	-	-	1	-	1	-	-	-
9	Spoorstraat 22 (ter Avest)	2	1	1	-	-	-	2	1	1	2	1	1
10	Elbrink III	28	-	28	-	-	-	28	-	28	-	-	-
11	Verlegging Needseweg FCD	-	6	-6	-	2	-2	-	4	-4	-	4	-4
12	Revitalisering centrum algemeen	5	-	5	-	-	-	5	-	5	4	-	4
*	't Hambroek 24, vervanging bestaande woning ²	1	1	-	-	-	-	1	1	-	1	1	-
Totaal kern Borculo		303	167	136	190	160	30	113	7	106	47	7	40

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 woning is bedoeld ter vervanging van een bestaande woning (geen toevoeging). Dit plan blijft daarom verder in deze visie buiten beschouwing. Voor het inzicht in de volledige plancapaciteit is de locatie hierboven wel opgenomen.

4. Stad Borculo

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 bouw mogelijkheden zijn bij het actualiseren van bestemmingsplannen geschrapt.

In de stad Borculo 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 40 woningen voor de kern Borculo 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 Schollenkamp, maar ook het centrumgebied van Borculo. In deze visie richten we ons op een maximaal verantwoord geachte toevoeging van 40 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 40 nieuwe woningen in Borculo.

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. Wijk De Koppel

Nog toe te voegen	31 woningen
Toetsing aan criteria	Dit project betreft de afronding als laatste deel van een groter project in wijk De Koppel, specifiek de vervanging van bestaande woningen door een lager aantal in deze wijk. Het herstructureringsproject loopt al jaren. Dit levert een verbetering van de woonomgeving op.
Toelichting	De uitvoering van dit project is in handen van Pro Wonen. Met de wooncorporatie zijn daartoe in het verleden afspraken gemaakt. Het totaal omvat de sloop van 155 woningen en de herbouw van 149 woningen. De betreffende 31 woningen vormen het sluitstuk van dit project en zijn in aanbouw.
Bestemmingsplan	“Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2015-1 (De Koppel)”. De bestemming is “Wonen”. Er is geen planologische maatregel vereist.

Wijk De Koppel



2. Wijk De Koppel, kavels Kronenburgerstraat 1 - 3

Nog toe te voegen	2 woningen
Toetsing aan criteria	Dit project betreft de afronding als laatste deel van een groter project in wijk De Koppel, specifiek de vervanging van bestaande woningen door een lager aantal in deze wijk. Het herstructureringsproject loopt al jaren. Dit levert een verbetering van de woonomgeving op.
Toelichting	De uitvoering van dit project is in handen van Pro Wonen. Met de wooncorporatie zijn daartoe in het verleden afspraken gemaakt. Het totaal omvat de sloop van 155 woningen en de herbouw van 149 woningen. De betreffende 2 woningen vormen het sluitstuk van dit project.
Bestemmingsplan	"Borculo, Woongebieden 2011". De bestemming is "Wonen". Geen planologische maatregel vereist.

Wijk De Koppel, kavels Kronenburgerstraat 1-3



3. Gebied Barchemseweg (De Heure)

Nog toe te voegen	0 woningen
Toetsing aan criteria	Geen van de afwegingspunten binnen de criteria geven aanleiding dit gebied te laten bebouwen.
Toelichting	Deze locatie aan de Barchemseweg grenst direct aan het gebied Elbrink III (zie project nummer 10). Hier heeft in het verleden één woning gestaan. Voor deze locatie wordt al jaren de koers gevaren geen woningen toe te voegen.
Bestemmingsplan	“Borculo, Woongebieden 2011”. De bestemming luidt “Groen”, met daaraan gekoppeld een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouder naar een woonbestemming. De betreffende Wro-zone wijzigingsgebied 3 bevat geen aantal woningen. Het is niet de intentie deze bevoegdheid te benutten, zodat de gemeente Berkelland van plan is deze bevoegdheid uit het bestemmingsplan te schrappen.

Barchemseweg (bouwlocatie Grootheest)



4. Gebied Lichtenhorst

Nog toe te voegen	0 woningen
Toetsing aan criteria	Deze onbebouwde locatie vormt in beginsel een ruimtelijk probleem. Maar in het kader van maatregelen in het centrumgebied is aan dit gebied, gelegen aan de rand van het centrumgebied, op verantwoorde wijze een functie in het openbaar gebied toe te kennen, bij voorbeeld een groene functie.
Toelichting	In combinatie met de herinrichting ruim 10 jaar geleden van het gebied Lichtenhorst was dit gebied in beeld ten behoeve van detailhandel in combinatie met wonen. Beide functies zijn hier uit beeld.
Bestemmingsplan	Het geldende bestemmingsplan is "Borculo, centrum Stad" uit 1974. In het latere bestemmingsplan "Borculo, Centrum 2011" is dit gebied als witte vlek opgenomen, waardoor de oorspronkelijke bestemming nog geldt. De oorspronkelijke bestemming maakt in de vorm van een smal lint de combinatie van detailhandel en woningen mogelijk. Dit vergt een planologische maatregel die de gemeente Berkelland van plan is door te voeren.

Gebied Lichtenhorst



5. Wijk Schollenkamp fase II

Nog toe te voegen	3 woningen
Toetsing aan criteria	Fase 2 van deze wijk nadert het stadium van voltooiing. Dit is in relatie tot de criteria geen aanleiding de volledige voltooiing als uitgangspunt te nemen. Dit naar analogie van de gevolgde beleidslijn in het woongebied Op de Bleek in Eibergen. Dit levert in ruimtelijk opzicht geen onoverkomelijke situatie op.
Toelichting	De ontwikkeling en uitvoering van deze woonwijk speelt al ruim 10 jaar. Op de peildatum 1 januari 2017 bestond een restcapaciteit van nog 12 woningen. Daarvan zijn inmiddels 3 woningen in aanbouw genomen of voltooid. De grondpositie van de overige 9 woningen ligt ten dele bij de ontwikkelaar en ten dele bij particulieren. In enkele gevallen lopen bouwinitiatieven in de vorm van een schetsplan, aanvraag of vergunning. Maar in geen enkel geval is een bouwactiviteit aan de orde. Rechthebbenden hebben nog tijd om actie te ondernemen.
Bestemmingsplan	“Borculo, Woongebieden 2011”. De bestemming is “Wonen”. Het schrappen van 9 woningen vereist een planologische maatregel die de gemeente Berkeland van plan is door te voeren. De meest voor de hand liggende invulling is groen.

Wijk Schollenkamp fase II



6. Steenstraat 30

Nog toe te voegen	1 woning
Toetsing aan criteria	Deze woning vult een open plek op in één van de aanloopstraten naar het centrumgebied en lost daarmee een ruimtelijk probleem in deze omgeving op.
Toelichting	De betreffende woning is inmiddels in aanbouw.
Bestemmingsplan	“Borculo Stad”. De bestemming luidt “Woondoeleinden EO (enkele of dubbele woningen)” met daarnaast de aanduiding dat winkels zijn toegestaan. Dit perceel is in het bestemmingsplan “Borculo Centrum 2011” als witte vlek opgenomen in afwachting van een concrete invulling. Nu deze er is, zal aan de hand van een planologische maatregel de mogelijkheid tot de bouw van tweede woning en de bouw van winkels worden uitgesloten.

Steenstraat 30



7. Ter Avest ("locatie Dokado")

Nog toe te voegen	2 woningen
Toetsing aan criteria	Hier is aan de orde de transformatie van bestaand vastgoed door middel van het vervangen van winkel- en woonruimte. Door het benutten van een open ruimte aan de Veemarkt gaat het tevens om de oplossing van een ruimtelijk probleem in het centrum.
Toelichting	Op de betreffende locatie staat een winkelpand met één bestaande bovenwoning. Dit object wordt gesloopt. Daarnaast ligt een onbebouwd terrein. Het is de bedoeling het geheel te bebouwen met een winkel op de begane grond en drie appartementen op de verdieping, alsmede de aanleg van parkeerruimte aan de zijde van de Lange Wal. Per saldo gaat het om een toevoeging van twee woningen.
Bestemmingsplan	"Borculo Centrum 2011". De bestemming luidt "Centrum". Er is een planologische maatregel vereist om drie woningen te bouwen in plaats van de huidige bevoegdheid van één woning ("het bestaande aantal").

Veemarkt, locatie Dokado



8. Locatie Super de Boer

Nog toe te voegen	0 woningen
Toetsing aan criteria	De locatie biedt onvoldoende aanknopingspunten om binnen de criteria tot succes te komen.
Toelichting	In de ontwikkeling is hier in het verleden steeds uitgegaan van een forse invulling met woningen. Dat is al lang niet meer actueel. De ontwikkelaar zoekt naar een andere invulling van het pand.
Bestemmingsplan	“Borculo, Centrum 2011, herziening 2014-1 (Lochemseweg 2 en Spoorstraat 21)”. De bestemming luidt “Detailhandel”, waarbij planologisch twee bovenwoningen mogelijk zijn. Slechts één bovenwoning is gerealiseerd. Het schrappen van de tweede bovenwoning vergt een planologische maatregel, die de gemeente Berkelland van plan is door te voeren.

Locatie voormalige Super de Boer



9. Spoorstraat 22 (locatie voormalig taxibedrijf Piek)

Nog toe te voegen	1 woning
Toetsing aan criteria	De bouwlocatie ligt in een aanloopstraat binnen het centrum. Sloop van de bestaande, oude bedrijfsbebouwing plus vervanging door een passend woongebouw lost een ruimtelijk probleem op.
Toelichting	Het bedrijfspand van voormalig taxibedrijf Piek heeft jarenlang leeggestaan. Bij het object behoort één bestaande woning. Een eerder plan voor de sloop van het huidige pand en bouw van vijf nieuwe woningen vond uiteindelijk geen doorgang. De eigenaar heeft een bouwplan gepresenteerd voor sloop en vervangende nieuwbouw van twee (gestapelde) woningen. Dit plan is nu in procedure, dit op basis van een buitenplanse afwijking van het geldende bestemmingsplan.
Bestemmingsplan	"Borculo, Centrum 2011". De bestemming luidt "Bedrijf". Na uitvoering van het nu in procedure zijnde bouwplan zal de gemeente Berkelland de eerstvolgende algehele herziening van het bestemmingsplan benutten om de bestemming in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Spoorstraat 22, Ter Avest



10. Elbrink III

Nog toe te voegen	0 woningen
Toetsing aan criteria	De locatie biedt geen aanknopingspunten om binnen de criteria volgens het stoplichtmodel tot succes te komen.
Toelichting	De invloedssfeer van het terrein van de voormalige rioolwaterzuivering heeft ertoe geleid dat destijds niet het gehele gebied van de wijk Elbrink III tot uitvoering kwam. Nu in kwantitatieve zin de noodzaak ontbreekt tot toevoeging van woningen, ligt het niet meer voor de hand de laatste fase van deze wijk nog ter hand te nemen, zoals dit ook geldt voor de aansluitende locatie aan de Barchemseweg (zie project nummer 3).
Bestemmingsplan	“Borculo, Woongebieden 2011”. De bestemming luidt “Groen”, met daaraan gekoppeld een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouder naar een woonbestemming. De betreffende Wro-zone wijzigingsgebied 3 bevat geen aantal woningen. Het is niet de intentie deze bevoegdheid te benutten, zodat de gemeente Berkelland van plan is deze uit het bestemmingsplan te schrappen.

Elbrink III



11. Omgeving bedrijfslocatie FrieslandCampina Domo rond Oude Needseweg

Nog toe te voegen	- 4 woningen
Toetsing aan criteria	Niet van toepassing. Het betreft hier enkele woningen die gesloopt worden en waarvoor – gelet op de directe nabijheid van bedrijvigheid - geen vervangende nieuwbouwplannen bestaan.
Toelichting	In het kader van de bedrijfsuitbreiding van FrieslandCampina Domo en de verlegging van de Needseweg zorgt dit bedrijf voor het schrappen van vier bestaande woningen: Harperinkskamp 2 en Oude Needseweg 11, 13 en 17. De laatste woning is inmiddels al gesloopt, de andere drie volgen komend najaar of op iets langere termijn. Ook in 2015 en 2016 zijn in dit verband al 2 woningen gesloopt. Dat betrof de woningen Oude Needseweg 2 en 9.
Bestemmingsplan	“Borculo, Bedrijventerrein 2011”. De bestemming luidt “Bedrijfsterrein” met ter plekke van de woningen de aanduiding BW (bedrijfswoning). De gemeente Berkelland is van plan de betreffende aanduiding te schrappen in de vorm van een planologische maatregel.

FrieslandCampina Domo / Verlegging Oude Needseweg



12. Centrum Borculo, transformatieruimte

Nog toe te voegen	4 woningen
Toetsing aan criteria	Het reserveren van enkele woningen voor het centrumgebied biedt ruimte om in één of enkele voorkomende situatie(s) de transformatie van bestaand vastgoed mogelijk te maken of een ruimtelijk probleem op te lossen.
Toelichting	Het in stand houden van een aantrekkelijk centrum vergt maatregelen. Dat beperkt zich niet tot het beleid om winkelfuncties te bundelen in het kernwinkelgebied en tot aandacht voor het openbaar gebied. Ook de herschikking van functies in het centrumgebied is van belang, zij het dat dit nog maar amper kan worden ondersteund door de bouw van woningen. De beschikbaarheid van enkele woningen biedt nog enig soelaas.
Bestemmingsplan	"Borculo, Centrum 2011". De toevoeging van woningen, al dan niet in combinatie met andere functies vergt steeds een planologische maatregel. De gemeente Berkelland is bereid daar, binnen de aanwezige ruimte voor transformatie, aan mee te werken.

Centrum Borculo, transformatieruimte



Bijlage 2

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

Met enkele grondeigenaren is naar aanleiding van de ontwerpstructuurvisie overleg gevoerd. Daarbij is gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Tegen deze visie zijn binnen de termijn van terinzagelegging door zes 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:

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. Dit wordt verduidelijkt met voorbeelden in Neede en Ruurlo.

Reactie gemeente:

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 advocatenkantoor dat optreedt namens twee ontwikkel- en bouwbedrijven. Deze twee bedrijven hebben gezamenlijk een positie in twee van de in de ontwerp structuurvisie genoemde locaties, namelijk het gebied Lichtenhorst (locatie 4) en het perceel van de voormalige supermarkt Super de Boer (locatie 8). Het volgende wordt naar voren gebracht:

1. In de ontwerpstructuurvisie wordt onvoldoende gemotiveerd waarom locaties al dan niet in beeld blijven voor toevoeging van woningen. De gemaakte keuze is willekeurig.
2. Voor de herontwikkeling van de locatie van de voormalige supermarkt zijn wel plannen de revue gepasseerd, maar deze kwamen niet tot uitvoering. Het pand heeft nu de bestemming “detailhandel” met tevens twee bestaande, niet bewoonde bovenwoningen, die in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd. Gevraagd wordt als gemeente het gesprek over de herontwikkeling intensiever ter hand te nemen.
3. Voor het gebied Lichtenhorst aan de Spoorstraat hoek Parallelweg geldt tussen beide bedrijven en gemeente een intentieovereenkomst voor herontwikkeling. Daar maakt de ontwerpstructuurvisie geen melding van. Het nog geldende bestemmingsplan uit 1974 laat nog tal van functies toe.

Reactie gemeente:

1. De beperkte ruimte voor toevoeging van woningen in Borculo maakt keuzes noodzakelijk. Bij deze afwegingen hebben de criteria volgens het stoplichtmodel een belangrijke rol gespeeld. Van willekeur is dan ook geen sprake. De stand van zaken inzake de herontwikkeling van de in deze zienswijze vermelde locaties maakt geen andere afweging noodzakelijk.
2. Bij de voorbereiding van de structuurvisie is voor deze locatie uitgegaan van een resterende plancapaciteit per 2017 van 2

bovenwoningen, met als voorstel beide woningen te schrappen.

Aan de hand van de ingekomen zienswijze is de vergunde en feitelijke situatie met betrekking tot deze twee bovenwoningen nagegaan. Daaruit is gebleken dat ter plaatse één – niet in gebruik zijnde – bovenwoning aanwezig is. Hiervoor is in 1979 vergunning verleend.

De mogelijkheid tot het realiseren van de tweede bovenwoning gaan wij schrappen. Het schrappen vergt in het voorkomende geval een planologische maatregel die de gemeente Berkelland van plan is door te voeren. Wij hebben de structuurvisie op dit punt aangepast.

Van belang is overigens dat de mogelijkheid tot het bouwen van een woning nog steeds bestaat en kan worden benut door indiener. Alleen wordt er door middel van het vaststellen van deze structuurvisie een termijn aan de bouwmogelijkheid verbonden.

3. De invulling van het gebied Lichtenhorst heeft voor ons geen hoge prioriteit meer en gelet op de demografische ontwikkelingen is woningbouw niet langer aan de orde. Het geldende bestemmingsplan uit 1974 maakt enkele of dubbele woningen mogelijk, met daarbij ook toegelaten detailhandel. Dit overigens in combinatie met een strook waar een bedrijvenbestemming geldt.

Voor de herontwikkeling van beide locaties waren en zijn de beide bedrijven in hoge mate zelf verantwoordelijk. Zoals indiener zelf al aangeeft is het evident dat de ontwikkeling van het gebied tot op heden niet van de grond is gekomen. Dit bevestigt ons beeld dat voor deze locatie blijkbaar de behoefte aan extra woningbouw ontbreekt. Wij zijn van mening dat het niet zo kan zijn dat door het ontbreken van een concreet ontwikkel-perspectief de gemeente onverkort vast moet blijven houden aan (lang geleden) vastgestelde kaders. De verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening vraagt immers van de gemeente om haar woonbeleid af te stemmen op de afnemende woningbehoefte.

Over deze locatie loopt overigens (weer) overleg met de beide

bedrijven over de haalbaarheid van in de omgeving passende ontwikkelmogelijkheden.

Zienswijze 3

Indiener is eigenaresse van een bouwka­vel aan de Ruurloseweg in de wijk Schollenkamp. Het volgende wordt naar voren gebracht:

1. De noodzaak tot woningreductie was al bekend voordat dit bestemmingsplan in werking trad en daarom nu niet relevant als argument.
2. Eigenaresse heeft destijds meegewerkt (met de ontwikkelaar) om te komen tot dit plan en heeft in dat verband zelf een kavel ter beschikking gekregen. Het is in de loop der jaren niet tot uitvoering van een bouwplan gekomen. Door eerst een economische crisis en nu het intrekken van de bouwbevoegdheid vervalt ook de mogelijkheid de kavel vlot en voor een acceptabele prijs te verkopen.
3. De kavel ligt aan de Ruurloseweg aan de rand van de wijk en komt in aanmerking voor een andere beoordeling.
4. Er is voor de kavel WOZ-belasting betaald. Hoe dit af te handelen?
5. Bij intrekking van de bouwbevoegdheid ten gunste van een groenvoorziening pleit eigenaresse voor een afspraak om de grond in een later stadium alsnog te laten bebouwen.

Reactie gemeente:

1. Dit is een begrijpelijk standpunt. Maar in sterkere mate geldt dat hier sprake is van een al jaren onbenutte bouwbevoegdheid. Anders dan de eigenaresse als uitgangspunt veronderstelt zijn bouwbevoegdheden niet onbegrensd in de tijd.
2. De bouw­mogelijkheid ligt hier al jaren (zo'n 10 jaar). Het is al die tijd een keuze geweest zelf te bebouwen of te verkopen. Daar is de economische crisis qua tijdsduur maar beperkt op van invloed geweest.
3. Voor de gehele wijk Schollenkamp hebben wij vastgesteld, dat de te schrappen bouw­mogelijkheden het ruimtelijk beeld van dit

gebied niet op onverantwoorde wijze aantasten. Dit geldt daarmee ook voor deze bouwka­vel.

4. Zolang de bouwbevoegdheid geldt is logischerwijs ook belasting verschuldigd. Zodra die bevoegdheid in een later stadium wijzigt is dat niet meer het geval.
5. Het ligt niet voor de hand om van het schrappen van de bouwbevoegdheid een min of meer tijdelijke maatregel te maken of verwachtingen te wekken over de terugkeer van de bouwbevoegdheid. Van belang is overigens dat de mogelijkheid tot het bouwen van een woning nog steeds bestaat en kan worden benut door indiener. Alleen wordt er door middel van het vaststellen van deze structuurvisie een termijn aan de bouw­mogelijkheid verbonden.

Zienswijze 4

Indieners zijn eigenaar van een perceel grond aan de Tedinkweide in de wijk Schollenkamp. Het volgende wordt naar voren gebracht:

1. Het schrappen van de bouwmogelijkheid voor een in 2016 gekochte bouwka­vel vindt men niet acceptabel, zeker als daar geen schadevergoeding tegenover staat.
2. Men heeft al kosten gemaakt, waaronder voor een architect.

Reactie gemeente:

1. Als een min of meer recente aankoop van grond ook betekent dat daar een bouwaanvraag voor wordt voorbereid, dan bestaat voor vergunningverlening en (start) bouw ook na vaststelling van deze structuurvisie nog voldoende tijd. De tekst in de structuurvisie geeft aan dat na één jaar het planologisch regime zal worden gewijzigd. Na het laten verstrijken van die termijn kan geen uitzicht op een schadevergoeding worden geboden.
2. Wij verwijzen naar het antwoord op punt 1 hiervoor.

Zienswijze 5

Indiener is een advocatenkantoor dat optreedt namens de eigenaar van een bouwka­vel aan de Kooweide in de wijk Schollenkamp. Het volgende wordt naar voren gebracht:

1. (punt 1 van de zienswijze) Het ontwerp van de structuurvisie bevat verouderde gegevens. De vraag wordt gesteld of verlaging van de woningaantallen met 10%, volgens de Regionale Woonagenda van 2025, wel op recente cijfers is gebaseerd.
2. (punten 2 en 3) De vraag wordt gesteld of de evaluatie, die in de Regionale Woonagenda werd afgesproken voor 2017, wel is uitgevoerd.
3. (punt 4) De cijfermatige noodzaak tot ingrijpen wordt niet gebaseerd op de laatste cijfers van Primos.

4. (punt 5) Het ontwerp van de structuurvisie gaat qua onderbouwingen uit van de bevolkingsontwikkeling in de regio. Ten onrechte is het effect van instroom van buiten niet voldoende meegewogen. Makelaars bevestigen dat de verkoop van (nieuwbouw)woningen in Borculo toeneemt.
5. (punt 6) De vrees voor verpaupering, als argument in de onderbouwing van de structuurvisie, is ter plaatse van de locatie van deze eigenaar ongegrond.
6. (punten 7 tot en met 11) Het stoplichtmodel wordt onjuist toegepast. Zo zou voor deze kavel het criterium “laatste deel groter project” kunnen gelden, nu de wijk de voltooiing nadert. Gesteld wordt, dat het begrip “onacceptabel” (formulering stoplichtmodel) een andere betekenis heeft als “niet onoverkomelijk” (formulering in het ontwerp van de structuurvisie).
7. (punt 12) Het laten vervallen van woningen is in strijd met het Beeldkwaliteitsplan Schollenkamp (2006), waarin de stedenbouwkundige verkaveling en architectonische kwaliteiten als zeer belangrijk worden aangemerkt.
8. (punten 13 tot en met 19) Het beoogde samenhangende beeld voor de wijk geldt in het algemeen, maar in het bijzonder voor onder meer de kavel van de betrokken eigenaar. Door de ligging van de kavel, op de hoek van een bouwstrook omringd door openbaar gebied, is bebouwing van belang voor dit deel van de wijk. Dit is destijds ook zo verwoord in het beeldkwaliteitsplan en de stedenbouwkundige toelichting voor dit deel van de wijk.
9. (punten 20 en 21) In het ontwerp van de structuurvisie is ten onrechte nagelaten te toetsen aan het criterium “gemengd project”.
10. (punten 22 tot en met 26) De analoge verwijzing naar het gebied Op de Bleek in Eibergen is niet onderbouwd en niet terecht gemaakt. Op de Bleek is van een andere aard en omvang en bevindt zich in een ander dorp. De keuze bij die wijk was in de betreffende structuurvisie gebaseerd op het voorkomen van versnippering. Verder is de wijk Schollenkamp in tegenstelling tot de Eibergse wijk al bijna volledig voltooid.

11. (punt 27) Als de raad tot vaststelling van de structuurvisie overgaat is het van belang te weten vanaf welk moment de termijn van minimaal één jaar gaat lopen.

Reactie gemeente:

1. De verlaging van de 10% van de woningaantallen vastgesteld in de Regionale Woonagenda 2025 is gebaseerd op de toen meeste recente cijfers van Primos 2015.
2. De evaluatie die in de Regionale Woonagenda werd afgesproken is nog niet uitgevoerd. Er zijn op dit moment geen signalen die er op wijzen dat de woningaantallen voor Berkelland naar boven kunnen worden bijgesteld.
3. De prognoses van de Regionale Woonagenda 2025 zijn gebaseerd op de cijfers van Primos 2015. De meest recente cijfers van Primos 2016 laten een zelfde trendmatige daling van het aantal huishoudens zien tot 2040. Daarnaast worden jaarlijks in de lokale en regionale Woonmonitor de ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld gebracht.
4. De bevolkingsontwikkeling in de regio en de gemeente Berkelland is mede gebaseerd op gegevens met betrekking tot uitstroom en instroom van buiten de regio. Het Primos model houdt rekening met zowel binnen- en buitenlandse migratie als lange en korte afstandsmigratie. Daarbij zijn economische ontwikkelingen, waaronder werkgelegenheid ook meegewogen.
5. De vrees voor verpaupering geldt niet zozeer voor de situatie in nieuwe woongebieden en daarmee ook niet voor een woning op de kavel van deze eigenaar. Het gaat juist om het voorkomen van overcapaciteit, omdat dit kan leiden tot leegstand en verpaupering van bestaand stedelijk gebied. Met de structuurvisie wordt juist beoogd om de toename van de woningvoorraad gebiedsgericht af te stemmen op de demografische ontwikkelingen.
6. In de criteria staat bij “laatste deel groter project” inderdaad, dat afronding van een lopend project een afwegingspunt is. Daar is aan toegevoegd dat het niet afronden tot mogelijk onacceptabele ruimtelijke situaties kan leiden. In de beoordeling is aangegeven, dat het schrappen van 9 woningen in de wijk Schollenkamp geen ruimtelijk onoverkomelijke situatie oplevert. In dit verband mag de term “geen onoverkomelijke situatie” worden gezien als synoniem voor de terminologie in de afwegingen volgens het stoplichtmodel.
7. De Schollenkamp is in de loop der jaren een mooi opgebouwde en ingerichte wijk geworden. Niet in de laatste plaats is dit te danken aan het voorbereidende werk op het gebied van ruimtelijke indeling en beeldkwaliteit. Dit betekent echter niet dat het schrappen van 9 woningen het huidige resultaat op onacceptabele wijze teniet doet. In een situatie waarbij het noodzakelijk is keuzes te maken over de toevoeging van nieuwe woningen is dit een niet te vermijden stap. Daarbij is het mogelijk om voor deze wijk, na vaststelling van deze structuurvisie en het verstrijken van de termijn van voorzienbaarheid, in overleg met alle belanghebbenden te beoordelen welke aanpassingen noodzakelijk en mogelijk zijn in de dan bestaande feitelijke toestand. Zoals aangegeven gaat het dan om aanpassingen die het groene karakter van de wijk verder versterken.
8. Wat voor het schrappen van 9 woningen in het algemeen geldt, zoals hiervoor aangegeven, is voor de kavel van de betreffende eigenaar in het bijzonder niet anders. Het hier benutten van de niet bebouwde grond voor groene doeleinden kan in beginsel de beeldkwaliteit van deze grond en naaste omgeving op een aanvaardbaar peil houden.
9. Bij de beoordeling van alle relevante locaties aan de criteria is steeds aandacht besteed aan alle criteria. In het ontwerp van de structuurvisie is hier voor de wijk Schollenkamp vooral de relatie gelegd met het criterium “laatste deel groter project”. Ter aanvulling kan worden gesteld, dat de omschrijving van het criterium “gemengd project” geen aanknopingspunten biedt in de zin van de zienswijze. Het gaat hier om kavels die al geruime tijd in het bouwaanbod zitten, maar tot dusver niet werden bebouwd. Voor de toekomst is het ontbreken van betreffende 9 vrijstaande woningen voor wijk en kern in kwantitatief opzicht geen gemis.
10. Met de verwijzing naar een wijk in Eibergen is bedoeld aan te geven, dat de keuze voor het voltooiën van een wijk na de start van de bouwactiviteiten geen automatisme is. In de wijk Op de Bleek was ten tijde van het vaststellen van een structuurvisie nog maar een klein deel van de bebouwing gereed en is met de

beschikbaar gestelde ruimte voor toevoeging getracht tot een zo acceptabel mogelijk eindresultaat in ruimtelijk opzicht te komen. In de wijk Schollenkamp is de vrees voor het eindresultaat niet aanwezig.

11. De termijn van voorzienbaarheid is ingegaan bij de publicatie van de ontwerpstructuurvisie (27 juni 2017). Verder wordt besloten dat na de inwerkingtreding van de structuurvisie (1 november 2017) het nog minimaal één jaar mogelijk is om plannen te realiseren volgens het geldende bestemmingsplan. Hierna wordt het planologische regiem (bestemmingsplan) aangepast.

Zienswijze 6

Indiener is een advocatenkantoor dat optreedt namens het bedrijf dat de planontwikkeling van de wijk Schollenkamp heeft verzorgd en ter plaatse nog enkele kavels voor uitgifte beschikbaar heeft. Het volgende wordt naar voren gebracht:

1. Het is niet duidelijk wanneer de (voorzienbaarheids)termijn van één jaar ingaat.
2. De eigenaar kan niet instemmen met het wegbestemmen van bouwkavels. In het bijzonder de kavels 3, 13 en 17 die nog bij haar in eigendom zijn. Het criterium “laatste deel groter geheel” is hier van toepassing.
3. De stedenbouwkundige impact van het schrappen van de betreffende kavels heeft de eigenaar laten beoordelen door een ruimtelijk adviesbureau. Het resultaat daarvan is in de vorm van een memo bij de zienswijze gevoegd. Voor de drie kavels concludeert het adviesbureau, dat het schrappen van de bebouwing steeds leidt tot ongewenste situaties. Een afgerond geheel en een acceptabele ruimtelijke samenhang is slechts bereikbaar als op basis van het criterium “laatste deel groter geheel” bebouwing plaatsvindt op de oorspronkelijk beoogde wijze.

4. De verwijzing in het ontwerp van de structuurvisie naar de wijk Op de Bleek in Eibergen is ten onrechte. De situaties zijn niet vergelijkbaar.
5. Er is in het stoplichtmodel geen rekening gehouden met een waardering voor het unieke karakter van deze wijk. Dit leidt tot de suggestie tot het toevoegen van het criterium “uniciteit van woonmilieu”.

Reactie gemeente:

1. Het antwoord bij zienswijze 5, punt 11 is ook hier van toepassing.
2. Het antwoord bij zienswijze 5, punten 6 en 7 is ook hier van toepassing.
3. Het antwoord bij zienswijze 5, punten 6 en 7 is ook hier van toepassing.
4. Het antwoord bij zienswijze 5, punt 10 is ook hier van toepassing.
5. Zoals al bij een eerdere reactie aangegeven is Schollenkamp een mooi opgebouwde en ingerichte wijk geworden. In dat verband is het jammer, dat in relatie tot de afgenomen behoefte aan toevoeging van nieuwe woningen van voltooiing volgens de oorspronkelijke opvattingen geen sprake kan zijn. Dat rechtvaardigt echter nog niet het toevoegen van een nieuw criterium. De bestaande regionale criteria bevatten voldoende aanknopingspunten voor een goede volkshuisvestelijke en ruimtelijke afweging.