

Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025

Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025

Inhoud

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 2020
- 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 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. Leusinkbrink tot nu toe

- 4.1 Totstandkoming stedenbouwkundig plan
- 4.2 De woningbouwopgave in het bestemmingsplan.
- 4.3 Woningbouwprogramma Zoomgebied
- 4.4 De Integrale ontwikkelingsovereenkomst met Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV
- 4.5 Stand van zaken per 1 januari 2017

5. Leusinkbrink, visie

- 5.1 Afronding van het woongebied per plandeel

6. Dorp Ruurlo

- 6.1 De resterende bouwopgave en het proces daar naar toe
- 6.2 De locaties

Bijlagen

- 1. Overzicht bouwlocaties structuurvisie Ruurlo
- 2. Overzichtskaart Leusinkbrink Zoomgebied
- 3. Verslag en reactie op inspraakreacties / zienswijzen

Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025
NL.IMRO.1859.SVRLO20170004-0100

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 Ruurlo 2017-2025 is het toekomstig kader van de gemeente Berkelland voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties in de bebouwde kom van Ruurlo. Daartoe behoort onder meer het woongebied Leusinkbrink. 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 deze behoefte nog fors. De woningbouwplannen zullen daarom naar beneden moeten worden bijgesteld.

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

1.1 Doel

De Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 geeft richting aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Berkelland voor het dorp Ruurlo. 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 Ruurlo 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 Ruurlo 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.

In paragraaf 4 is de totstandkoming en het actuele beeld van het woongebied Leusinkbrink aangegeven.

In paragraaf 5 zijn de beoogde maatregelen voor het woongebied Leusinkbrink aangegeven, onder vermelding van de motivering.

Dit wordt in paragraaf 6 gevolgd door een beschrijving van de actuele bouwprojecten in het dorp Ruurlo, 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, waaronder met Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV.

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 volgen uit ingediende 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 Ruurlo 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 Ruurlo.

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 aangewezen 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 overvloedige 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, in 2015 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 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 Ruurlo

Voor de kern Ruurlo is vanaf 2017 op basis van de gebiedsgerichte opgave een saldo van 65 toevoegingen opgenomen.

De plancapaciteit voor de kern Ruurlo bedraagt per 1 januari 2017 266 nieuw te bouwen woningen. Deze capaciteit bestaat zowel uit plannen die op grond van een bestemmingsplan mogelijk zijn (hard) als plannen waarvoor nog een planologische procedure moet worden doorlopen (zacht). Er zijn per begin 2017 geen plannen bekend die leiden tot sloop of onttrekking aan de woningvoorraad.

Voor de kern Ruurlo wacht de komende jaren een verminderopgave. Voor de bekende plancapaciteit van 266 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 65 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 Ruurlo 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 Ruurlo:

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	Groenloseweg 6 (De Bakkerij). Domineesteeg 24 t/m 46	1	1	-	-	1	-1	1	-	1	1	-	1
2	Leusinkbrink Zoomgebied	170	-	170	65	-	65	105	-	105	51	-	51
3	Leusinkbrink-Zuid	66	2	64	1	2	-1	65	-	65	4	-	4
4	Leusinkbrink-Noord (v.m. Agrarisch Park)	75	-	75	-	-	-	75	-	75	-	-	-
5	Leusinkbrink Zone Enkeerdlaan	7	-	7	1	-	1	6	-	6	-	-	-
6	Spoorpark, locatie Teger, Stationsstraat	4	-	4	-	-	-	4	-	4	-	-	-
7	Borculoseweg 29a, betreft 't Rikkelder 211	1	-	1	-	-	-	1	-	1	1	-	1
8	Stationsstraat, oude locatie Willibrordusschool	4	-	4	-	-	-	4	-	4	3	-	3
9	Revitalisering centrum algemeen	5	-	5	-	-	-	5	-	5	5	-	5
Totaal kern Ruurlo		333	3	330	67	3	64	266	-	266	65	-	65

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.

4. Woningbouwontwikkeling plan Leusinkbrink

In de tweede helft van de jaren '90 zijn plannen ontwikkeld voor een woningbouwlocatie. De voormalige gemeente Ruurlo sloot met het oog hierop in 1998 een ontwikkelingsovereenkomst met Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV uit Bosch en Duin. Deze overeenkomst is als gevolg van de uitbreiding van het plan in 2001 herzien.

In de periode 1999-2004 leidde dit tot de bouw van ca. 250 woningen. Dit gedeelte van de woonwijk staat bekend als Leusinkbrink (bestaand). Het is volledig gerealiseerd en ook woonrijp gemaakt. Op dit moment zijn 2 andere delen van Leusinkbrink in ontwikkeling, te weten de gebieden "Zone Enkeerdlaan" en het "Zoomgebied". Op eerstgenoemd plan is een zogenaamd vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO van toepassing op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend, terwijl voor het "Zoomgebied" een bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland.

Beide woningbouwplannen zijn in uitgifte. Het gebied "Zone Enkeerdlaan" voorziet in 8 grote bouwkavels voor vrijstaande woningen, waarvan er momenteel 2 zijn gerealiseerd. Het plan "Zoomgebied" kent per eind 2016 170 kavels voor zowel rijenwoningen, tweekappers als vrijstaande woningen. Per eind 2016 zijn in dit plandeel 65 woningen gereed gemeld.

4.1 Stedenbouwkundig plan.

In de toelichting op het bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg (vastgesteld op 24 september 1998) is voor wat betreft de opzet van de nieuwbouwwijk onder meer het volgende gesteld:

Het woongebied Leusinkbrink ligt aan de oostzijde van de bebouwde kom van Ruurlo. Het oorspronkelijke plangebied van 250 woningen omvat ongeveer 15 hectare gelegen tussen de Nieuwenhuissteeg en de Leusinkbrink. De capaciteit op de westelijke es is geheel en op oostelijke es gedeeltelijk benut. Daarbij is alvast ingespeeld op toekomstige uitbreidingen van het woongebied. De restruimte is gereserveerd voor woningbouw op lange termijn.

De karakteristieken van het oorspronkelijk plangebied zijn optimaal benut in het stedenbouwkundig plan. De hoofdstructuur van de woonwijk is bepaald door gebogen noord-zuid lanen, passend binnen de contouren van de essen. Deze lanen zijn de Brinklaan en de Podzollaan. De nieuwe dorpsrand wordt gevormd door de Enkeerdlaan, die een herkenbare gebogen vorm heeft. De Enkeerdlaan verbindt de woonwijk met de bestaande kom van Ruurlo.

De genoemde hoofdstructuur is inmiddels gerealiseerd.

4.2 De woningbouwopgave in het bestemmingsplan.

Nadat in de periode 1999-2004 het eerste gedeelte van de woonwijk Leusinkbrink (ca. 250 woningen) was gerealiseerd is vervolgens het gebied aan de oostzijde daarvan ontwikkeld, het Zoomgebied.

Voor het Zoomgebied heeft de gemeenteraad op 30 oktober 2007 een herziening (2004-1) van het bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg vastgesteld. Dit besluit van de gemeenteraad is op 25 april 2008 door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd.

Het Zoomgebied kent qua stratenpatroon en de groenvoorzieningen eenzelfde opzet als het eerste plan voor de 250 woningen in gebied Leusinkbrink (bestaand). In het Zoomgebied zijn volgens de toelichting op het bestemmingsplan drie delen te onderscheiden:

1. *Een noordelijk deel, waar zowel de straten als de bebouwingstypen een voortzetting zijn van het daar ten westen van de Podzollaan gesitueerde deel van Leusinkbrink;*
2. *Een middendeel, waar een groep te handhaven eiken dominant is in het ontwerp. Deze ruimte dient tevens als regenwaterbuffer voor de wijk en heeft daarnaast een functie als speelvoorziening. Het unieke karakter van deze grote ruimte wordt benadrukt door er een afwijkende verkaveling voor te stellen: vijf ruime kavels met vrijstaande woningen. Deze woningen zijn naar binnen gericht. In het binnengebied ligt een groengebied met daarin 6 grote eiken. Rondom dit gebied vindt een accentuering plaats door een stevige rand van aaneengesloten woningen rond de groene ruimte, met accenten in geclusterde woningen met maximaal 3 (bouw)lagen.*
3. *Het zuidelijk deel, waar de ruimte tussen de Brinklaan en de geluidwal de mogelijkheden beperkt tot een enkele rij vrijstaande woningen ter begeleiding van de Brinklaan.*

Opgemerkt wordt dat aan de westzijde van de Brinklaan 4 mogelijke woningbouwkavels zijn gelegen waaraan de provincie haar goedkeuring heeft onthouden in verband met geldende milieuregelgeving. In het kader van deze Structuurvisie Wonen maken deze 4 kavels onderdeel uit van het deelgebied Leusinkbrink Zuid.

4.3 Woningbouwprogramma Zoomgebied

In de toelichting op pagina 15 van het bestemmingsplan voor het Zoomgebied is het volgende opgenomen:

In het ontwerp werd nog uitgegaan van de bouw van meergezinswoningen. Met de provincie Gelderland is nadien overeengekomen om deze meergezinswoningen niet in dit plan te realiseren. Verder zijn met de provincie afspraken gemaakt over aantallen en prijsstelling van woningen. Dit heeft er toe geleid dat het woningbouwprogramma zich niet langer richt op de bouw van ruim 200 woningen, maar op 186 woningen. Bij dit alles is het Zoomgebied nog wel gericht op de totstandkoming van een voldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma.

De woningen zijn verdeeld in verschillende prijsklassen. In onderstaande tabel "Verkavelingsplan Zoomgebied" is dit weergegeven:

Woningtype	Aantal	Percentage
Goedkoop (tot € 170.000,-)	54	29 %
Middelduur (tot € 260.000,-)	72	39 %
Duur	60	32 %
Totaal	186	100 %

4.4 De Integrale ontwikkelingsovereenkomst met Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV

Tussen de Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink en de voormalige gemeente Ruurlo is in 1998 een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst voorzag in de ontwikkeling van het woongebied Leusinkbrink (250 woningen) en de aanleg van een verbindingsweg aan de oostzijde van Ruurlo en het treffen van verkeersmaatregelen in de kom van Ruurlo. Deze overeenkomst is ten uitvoer gebracht.

In het jaar 2001 is een integrale ontwikkelingsovereenkomst overeengekomen tussen de Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV en de gemeente. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het in ontwikkeling brengen van de deelgebieden “Noord” (Agrarisch Park), “Zuid” (Binnengebied-Zuid) en “Zoomgebied”. Tevens voorzag deze integrale overeenkomst in de aanleg van een zuidelijke verbindingsweg. Het deelgebied “Zone Enkeerdlaan” maakte aanvankelijk deel uit van het deelgebied “Noord”.

Er is een stagnatie opgetreden in de uitgifte van de plannen voor de “Zone Enkeerdlaan” en het “Zoomgebied”. De behoefte aan nieuwe woningen is inmiddels als gevolg van demografische ontwikkelingen sterk teruggelopen.

De overeenkomst met de Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV uit 2001 ging nog uit van een verdere groei van Ruurlo en behoefte aan nieuwe woningen. Anno 2017 kan gesteld worden dat deze behoefte er niet meer is. Dat blijkt ook wel uit het feit dat er de laatste jaren nauwelijks bouw kavels zijn verkocht door Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV. Nog niet de helft van het totale aantal bouw kavels in het plan “Zoomgebied” is eind 2016 verkocht.

Als gevolg van het stagneren van de verkoop in de “Zone Enkeerdlaan” en het “Zoomgebied” en het ontbreken van aantoonbare behoefte aan nieuwe woningen ligt het in procedure brengen van bestemmingsplannen voor de deelgebieden “Noord” en “Zuid” niet in de rede. Temeer daar in het “Zoomgebied” op dit moment nog meer dan voldoende bouwcapaciteit bestaat om in de behoefte te voorzien.

In de overeenkomst met Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV is voor wat betreft de te bouwen woningen destijds (2001) uitgegaan van alleen maar dubbele en vrijstaande woningen. In de bouw van goedkope woningen (zoals rijenwoningen) werd toen niet voorzien. Pas veel later, bij de vaststelling op 12 augustus 2008 van het bestemmingsplan “Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1 (Zoomgebied), wijziging 2008-1” zijn ook rijenwoningen in het bouwprogramma opgenomen.

Geconstateerd moet worden dat ook is afgeweken van de overeenkomst voor wat betreft de voortgangsplanning, die als bijlage 3 van de Integrale ontwikkelingsovereenkomst is opgenomen. Niet alleen is afgeweken van de volgorde in realisering van de verschillende deelgebieden, ook de termijnen van realisering zijn niet gehaald.

4.5 Stand van zaken per 1 januari 2017

In de zone Enkeerdlaan zijn van de 8 bouw kavels er 2 uitgegeven en bebouwd. Het betreft hier woningen in de dure prijsklasse. Van de 6 nog beschikbare kavels maken de 5 westelijke kavels deel uit van de genoemde Ontwikkelingsovereenkomst met Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV.

Het “Zoomgebied” omvat 170 kavels. Hiervan zijn er inmiddels 65 gerealiseerd, waarvan 54 in de goedkope prijsklasse (betaalbare woningen). De overige 11 gerealiseerde woningen zijn gerealiseerd in de categorieën “middelduur” en “duur”. In het plangebied resteren per 2017 dus nog 105 kavels voor mogelijke woningbouw. Volgens de Basisadministratie Gebouwen [BAG] is op 1 januari 2017 1 woning in aanbouw.

Aan de westzijde van de Brinklaan zijn per 2017 nog 4 percelen beschikbaar. Voor deze 4 percelen bestaat nog geen woningbouwmogelijkheid volgens het bestemmingsplan.

In de bijlagen (bijlage 2) is de actuele situatie van de deelgebieden “Zone Enkeerdlaan” en het “Zoomgebied” in beeld gebracht.

5. Leusinkbrink, visie

Het gehele woongebied Leusinkbrink is in de periode 1998 tot 2017 maar gedeeltelijk tot invulling gekomen. Voor de deelgebieden Noord en Zuid is nog geen bestemmingsplan vastgesteld dat voorziet in uitbreiding van het aantal woningen. Voor het deelgebied Zoomgebied heeft de procedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan vertraging opgelopen als gevolg van milieuregelgeving en gewijzigde inzichten rond de behoefte aan woningtypering. Ook de economische crisis had gedurende enkele jaren landelijk grote invloed op de woningbouwsector. De demografische ontwikkelingen (vergrijzing en ontgroening) hebben invloed op de woningmarkt, zowel in kwantitatieve (aantal nieuw te bouwen woningen) als in kwalitatieve zin (vraag en behoefte per woningtype).

In de periode 2012 tot en met 2016 zijn in het Zoomgebied slechts 2 nieuwe woningen gerealiseerd. Ondanks de eerste tekenen van een voorzichtig herstel van de woningmarkt ontbreekt concreet zicht op volledige voltooiing van het woongebied.

Zoals in paragraaf 3 is omschreven neemt naar de huidige inzichten de behoefte aan woningen in de Achterhoek en daarmee ook in de gemeente Berkelland af. Dit heeft ook invloed op het resterende programma voor woongebied Leusinkbrink. In dit gebied zal, zoals dit ook op andere locaties in de gemeente Berkelland het geval is, aanmerkelijk minder gebouwd kunnen worden.

5.1 Afronding van het woongebied per deelgebied.

Op grond van de demografische ontwikkelingen kunnen – zoals hiervoor uiteengezet – in Ruurlo nog 65 woningen worden toegevoegd. In deze Structuurvisie Wonen zijn op basis van de criteria nog 4 woningen mogelijk in deelgebied Zuid en 51 in deelgebied “Zoomgebied”. Vanuit dit gegeven vindt de gemeente Berkelland het verantwoord om het woongebied Leusinkbrink als volgt af te ronden:



Locatie Podzollaan

Deelgebieden Noord en Zuid

Zoals hiervoor al is aangegeven, is er als gevolg van het stagneren van de verkoop in de “Zone Enkeerdlaan” en het “Zoomgebied” en het ontbreken van aantoonbare behoefte aan nieuwe woningen geen ruimtelijke onderbouwing om de gebieden Leusinkbrink-Noord en Leusinkbrink-Zuid binnen afzienbare termijn te ontwikkelen. Voor de 4 kavels aan de westzijde van de Brinklaan – die in het kader van deze visie onderdeel uitmaken van deelgebied Zuid – geldt een uitzondering. Afronding van de bebouwing aan weerszijden van de wijkontsluitingsweg Brinklaan is stedenbouwkundig gewenst.

Zone Enkeerdlaan

Voor wat betreft de “Zone Enkeerdlaan” speelt een rol dat het westelijk deel van deze zone weliswaar bouwrijp is gemaakt, maar door het ontbreken van behoefte aan deze woningtypering onbebouwd is gebleven. Aangezien dit gebied aan de uiterste zijde van de huidige bebouwing is gesitueerd, kan deze strook ook gelet op de stedenbouwkundige kwaliteit vrij van bebouwing blijven. Het niet bebouwen van de zone Enkeerdlaan sluit naadloos aan op het aangrenzende open landelijk gebied. De stedenbouwkundige structuur blijft gehandhaafd en wordt niet verstoord. Zowel volkshuisvestelijk als ruimtelijk kan volgens deze visie de toekomstige invulling met woningen in de “Zone Enkeerdlaan” vervallen.

Zoomgebied

Voor het Zoomgebied is van belang dat de noord-zuid straten in de wijk, zoals Podzollaan en Brinklaan, stedenbouwkundig verantwoord worden afgerond. De Brinklaan is de toegangsweg tot het gebied en daardoor beeldbepalend. De Podzollaan vormt de verbindende schakel tussen de bestaande wijk en de nieuwbouw in het Zoomgebied. Bebouwing aan weerszijden van deze 2 wijkontsluitingswegen is wenselijk.

Dit geldt niet voor de 5 zeer grote kavels op de hoek Podzollaan-Brinklaan. Deze locatie is ook door het ontbreken van behoefte aan dit woningtype onbebouwd gebleven. Deze locatie is door de aanwezigheid van fraaie eiken een opmerkelijke groene ruimte in het gebied. Deze groene openbare ruimte kan nog krachtiger worden door de 5 kavels niet te bebouwen. De locatie sluit aan de westzijde aan op de groene structuur in het bestaande deel van Leusinkbrink en wordt aan de noord- en oostzijde gekaderd met een stevige rand van aaneengesloten woningen. Door de 5 zeer grote kavels niet te bebouwen krijgt de openbare groene ruimte een toegevoegde waarde voor de gehele wijk.

Uitgaande van realisering van de geprojecteerde bebouwing langs de Podzollaan en Brinklaan zijn in het Zoomgebied komen de volgende 30 kavels voor woningbouw in aanmerking:

- a) 14 woningen aan de Podzollaan (Bouwbedrijf Reuvers);
- b) 4 woningen aan de Podzollaan (tussen “Reuvers” en de rijenwoningen);
- c) 11 woningen aan de Brinklaan (zuid-oostelijke deel);
- d) 1 woning aan de Enkeerdlaan (al in aanbouw, nog niet gereed gemeld).

Het vorenstaande houdt in dat er daarnaast nog 21 bouwterreinen (51 minus 30) resteren. Deze bouwterreinen kunnen in het Zoomgebied worden benut, mits realisatie stedenbouwkundig verantwoord aansluit op de bestaande bebouwing. Belangrijk hierbij is het behouden van de structuur van gebogen hoofdwegen en de dwarsstraten hierop.

Op bijlage 2 is de inrichting van het Zoomgebied afgebeeld. Daarbij zijn de reeds gerealiseerde woningen in paars, en de nog te realiseren woningen in groen aangegeven. Het blauwe gebied betreft de locatie waar de resterende 21 woningen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente zal in overleg met de Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV nadere afspraken maken over de exacte invulling (situering en type) van deze laatste categorie woningen.

6. Dorp Ruurlo

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 Ruurlo is nog een beperkt aantal bouwplannen in uitvoering of voorbereiding. Daarvan is het gebied Leusinkbrink de meest omvangrijke. 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.

6.1 De resterende bouwopgave en het proces daar naar toe

Met een restopgave van 65 woningen voor de kern Ruurlo moeten keuzes worden gemaakt om tot invulling van dat aantal te komen. Daarvoor is een overzicht van 9 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 9 locaties behoren plandelen binnen het woongebied Leusinkbrink, maar ook het centrumgebied van Ruurlo.

De restopgave is gering en is qua invulling binnen de actuele locaties en gebieden al volledig 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 bijvoorbeeld schoollocaties.

Bij de beoordeling van de locaties die in paragraaf 6.2 zijn benoemd is aangegeven welk aantal woningen nog wordt toegekend. 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 65 nieuwe woningen in Ruurlo.

6.2 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. Hoek Groenloseweg / Domineesteeg (voormalige bakkerij)

Nog toe te voegen	1 woning
Toetsing aan criteria	De locatie ligt nabij het centrumgebied, tegenover de RK-kerk en heeft daarmee een bijzondere ligging. Met 1 woning kan dit open terrein op de hoek Groenloseweg/Domineesteeg in ruimtelijke zin een afronding krijgen. Op deze locatie was sprake van een bouwplan met een fors bouwprogramma, waarvan één woning resteert.
Toelichting	Dit is een onbebouwd terrein waar voorheen een bakkerszaak met woning was gevestigd. De opstallen zijn inmiddels gesloopt. Aanvankelijk was voor deze locatie een bouwplan ontworpen, dat voorzag in 11 woningen, later bijgesteld naar 5. Inmiddels is de locatie door ProWonen verkocht en zal er uiteindelijk 1 woning worden gerealiseerd. Dit betekent per saldo geen toevoeging van het aantal woningen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie voor sloop.
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan "Ruurlo-Centrum" (oud). De bouw van een woning is mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan.

Locatie: hoek Groenloseweg / Domineesteeg (voormalige bakkerij)



2. Leusinkbrink Zoomgebied

Nog toe te voegen	51 woningen
Toetsing aan criteria	Deze locatie maakt deel uit van het woningbouwplan Leusinkbrink. Dit project voldoet aan meerdere criteria. Het plangedeelte is voor een deel al gerealiseerd. Het is belangrijk dat de geplande bebouwing langs de entree van de Brinklaan en Podzollaan als verbinding van het bestaande deel van Leusinkbrink (250 woningen) en het Zoomgebied wordt gerealiseerd. Deze bebouwing vormt de begeleiding van deze ontsluitingsstraten en accentueert de hoofdstructuur in het gebied. Dit vergroot de stedenbouwkundige kwaliteit van de woonwijk.
Toelichting	Het aantal gerealiseerde woningen per 1 januari 2017 bedraagt 65 woningen. Volgens de laatst bekende verkavelingstekeningen zijn in het gebied maximaal 170 woningen gepland. Per 2017 resteren derhalve nog 105 mogelijke bouwkvavels. Voor het Zoomgebied wordt een aantal van 51 nieuw te bouwen woningen gefaciliteerd. Dit betekent dat bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan “Leusinkbrink/Oostelijke verbindingsweg, herziening 2004-1 (Zoomgebied)” totaal 116 (65 bestaand plus 51 nieuw) woningen opgenomen zullen worden. Opgemerkt wordt dat per 1 januari 2017 volgens de Basisadministratie Gebouwen 1 woning (Enkeerdlaan 29) nog in aanbouw is. Deze woning wordt in 2017 gereed gemeld en maakt daarmee onderdeel uit van de 51 toe te voegen woningen. Gelet op de bebouwingsstructuur van de wijk is het van belang dat in ieder geval langs de wijkontsluitingswegen Podzollaan en Brinklaan woningen worden gerealiseerd, In dat verband merken wij op dat aan de Podzollaan op basis van een verleende vergunning nog 14 woningen kunnen worden gerealiseerd door Reuvers Bouw BV te Oss. Van deze 14 woningen zijn er 3 in aanbouw genomen per april 2017. Deze woningen maken onderdeel uit van de 51 toe te voegen woningen.
Bestemmingsplan	“Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1 (Zoomgebied)” en “Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1 (Zoomgebied), wijziging artikel 11 WRO 2008-1”. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het Zoomgebied zal rekening worden gehouden met een maximaal aantal woningen van 116. Per peildatum 1 januari 2017 kunnen nog 51 woningen gerealiseerd worden.

Locatie: Zoomgebied (Podzollaan)



3. Leusinkbrink – Zuid

Nog toe te voegen	4 woningen
Toetsing aan criteria	De 4 woningen die hier bedoeld worden betreffen de nog niet gerealiseerde woningen aan de westzijde van de Brinklaan. Zoals hiervoor al opgemerkt is aan deze kavels in een eerder stadium de goedkeuring onthouden in verband met milieuregelgeving als gevolg van een naastgelegen bedrijf. Met de invulling van deze laatste vier kavels aan de westzijde van de Brinklaan wordt deze wijkontsluitingsweg op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze afgerond.
Toelichting	Als gevolg van het stagneren van de verkoop in de “Zone Enkeerdlaan” en het “Zoomgebied” en de afnemende behoefte aan nieuwe woningen als gevolg van demografische ontwikkelingen zal het in procedure brengen van bestemmingsplannen voor de deelgebieden “noord” en “zuid” naar verwachting niet leiden tot een onherroepelijk bestemmingsplan.
Bestemmingsplan	Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in woningbouw. Voor de invulling van de 4 kavels aan de westzijde van de Brinklaan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de eventuele beperkingen vanwege de milieucirkel van een naastgelegen bedrijf.

Locatie: Brinklaan – 3 kavels aan westzijde Brinklaan



Brinklaan (westzijde)- 1 bouwkaavel naast bestaande woning



4. Leusinkbrink – Noord (voormalig Agrarisch Park)

Nog toe te voegen	0 woningen
Toetsing aan criteria	In deelgebied Noord is hoofdzakelijk sprake van enkele bestaande woningen te midden van percelen landbouwgrond. In het gebied is ook een volkstuincomplex gelegen. Uitbreiding van het aantal woningen – mede gelet op de bestaande capaciteit in het Zoomgebied – voldoet niet aan de criteria volgens het stoplichtmodel.
Toelichting	Als gevolg van het stagneren van de verkoop in de “Zone Enkeerdlaan” en het “Zoomgebied” en de afnemende behoefte aan nieuwe woningen als gevolg van demografische ontwikkelingen zal het in procedure brengen van bestemmingsplannen voor de deelgebieden “noord” en “zuid” naar verwachting niet leiden tot een onherroepelijk bestemmingsplan. Het bouwen van extra woningen voldoet evenmin aan de uitgangspunten van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.
Bestemmingsplan	Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in uitbreiding van het aantal bestaande woningen. Voor dit gebied zal een herziening van het bestemmingsplan in procedure worden gebracht waarbij binnen de periode van deze structuurvisie geen uitbreiding van het aantal toe te voegen woningen wordt voorzien.

Locatie: Leusinkbrink – Noord



5. Leusinkbrink – Zone Enkeerdlaan

Nog toe te voegen	0 woningen
Toetsing aan criteria	Het betreft hier een aantal zeer grote bouwkvavels als overgang van de gerealiseerde nieuwbouwwijk naar landelijk gebied (deelgebied Noord). De geprojecteerde woningen liggen in het westelijk gedeelte van de Zone. Geen van deze 6 kavels is afgelopen decennium gerealiseerd. In het oostelijk gedeelte van deze Zone zijn wel 2 woningen gebouwd. Stedenbouwkundig is er geen noodzaak het bestaande ruimtelijke beeld te wijzigen door in deze zone woningbouw te laten ontstaan. Het onbebouwd laten van deze zone versterkt de reeds gerealiseerde 1^e fase van Leusinkbrink. Door de zone Enkeerdlaan onbebouwd te laten sluit deze naadloos aan op het aangrenzende open landelijk gebied. Gelet op de beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen geniet een stedenbouwkundig verantwoorde afronding van het Zoomgebied de voorkeur.
Toelichting	Als gevolg van het stagneren van de verkoop in o.a. Zone Enkeerdlaan en de afnemende behoefte aan nieuwe woningen als gevolg van demografische ontwikkelingen wordt realisering van dit plandeel niet meer als wenselijk gezien.
Bestemmingsplan	Vrijstellingsbesluit zone Enkeerdlaan-Kaapdijk (besluit college van burgemeester en wethouders van 24 april 2007). Voor dit gebied zal een herziening van het bestemmingsplan in procedure worden gebracht waarbij binnen de periode van deze structuurvisie geen uitbreiding van het aantal toe te voegen woningen wordt voorzien.

Locatie: Leusinkbrink - Zone Enkeerdlaan



6. Teger, Stationsstraat

Nog toe te voegen	0 woningen
Toetsing aan criteria	Plan voor uitgifte woon-werkkavels op het bedrijventerrein Schansekamp door eigenaar. De verkoop van deze kavels komt al jarenlang niet van de grond. Klaarblijkelijk is hier geen behoefte aan, ondanks de goede ligging ten opzichte van het station Ruurlo.
Toelichting	De bouwmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan bedrijventerreinen Ruurlo. In verband met de afnemende behoefte aan woningen als gevolg van de demografische ontwikkelingen is woningbouw op deze locatie niet langer gewenst.
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan "Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011" zal hierop worden aangepast door de mogelijkheid van woningbouw weg te bestemmen. Voor deze locatie blijft volgens de huidige inzichten de bestemming "bedrijf" van kracht.

Locatie: Stationsstraat - Teger



7. Borculoseweg 29a, betreft 't Rikkelder 211

Nog toe te voegen	1 woning
Toetsing aan criteria	Betreft een vergunde herinvulling van een voormalige bedrijfslocatie (tuindersbedrijf).
Toelichting	Voor de bouw van deze woning is een vergunning verleend. Met de bouw is gestart, maar realisatie verloopt zeer langzaam. De ruwbouw is na enkele jaren op verdiepingshoogte.
Bestemmingsplan	“Ruurlo, Woongebieden 2011” In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming “Wonen”. Dit bestemmingsplan hoeft bij realisatie van de in aanbouw zijnde woning niet te worden aangepast.

Locatie: Borculoseweg 29a/ 't Rikkelder 211



8. Stationsstraat, voormalige Willibrordusschool

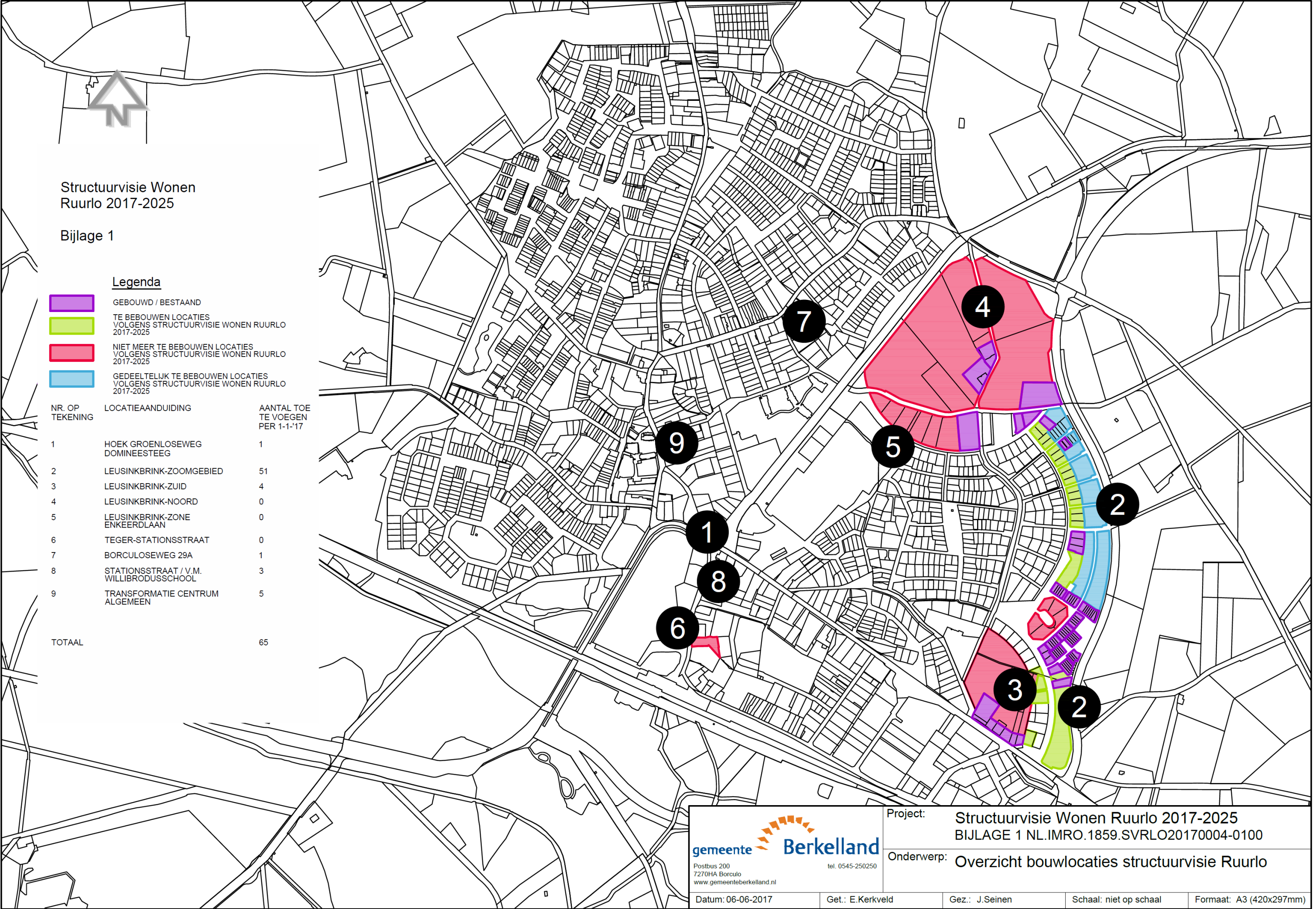
Nog toe te voegen	3 woningen
Toetsing aan criteria	Plan voor herinrichting van de voormalige Willibrordusschool aan de Stationsweg in Ruurlo. Vanwege de verplaatsing van de school naar de Nieuwe Weg zal aan de oude locatie een nieuwe bestemming moeten worden gegeven. Invulling met 3 vrijstaande woningen behoort tot de mogelijkheden.
Toelichting	Dit plan heeft een relatie met het verplaatsen van de school en de herstructurering van het sportveldencomplex.
Bestemmingsplan	“Ruurlo, Woongebieden 2011” De huidige bestemming is “Maatschappelijk – Onderwijs”. Afhankelijk van de daadwerkelijke planvorming moet de bestemming gewijzigd worden naar “Wonen”.

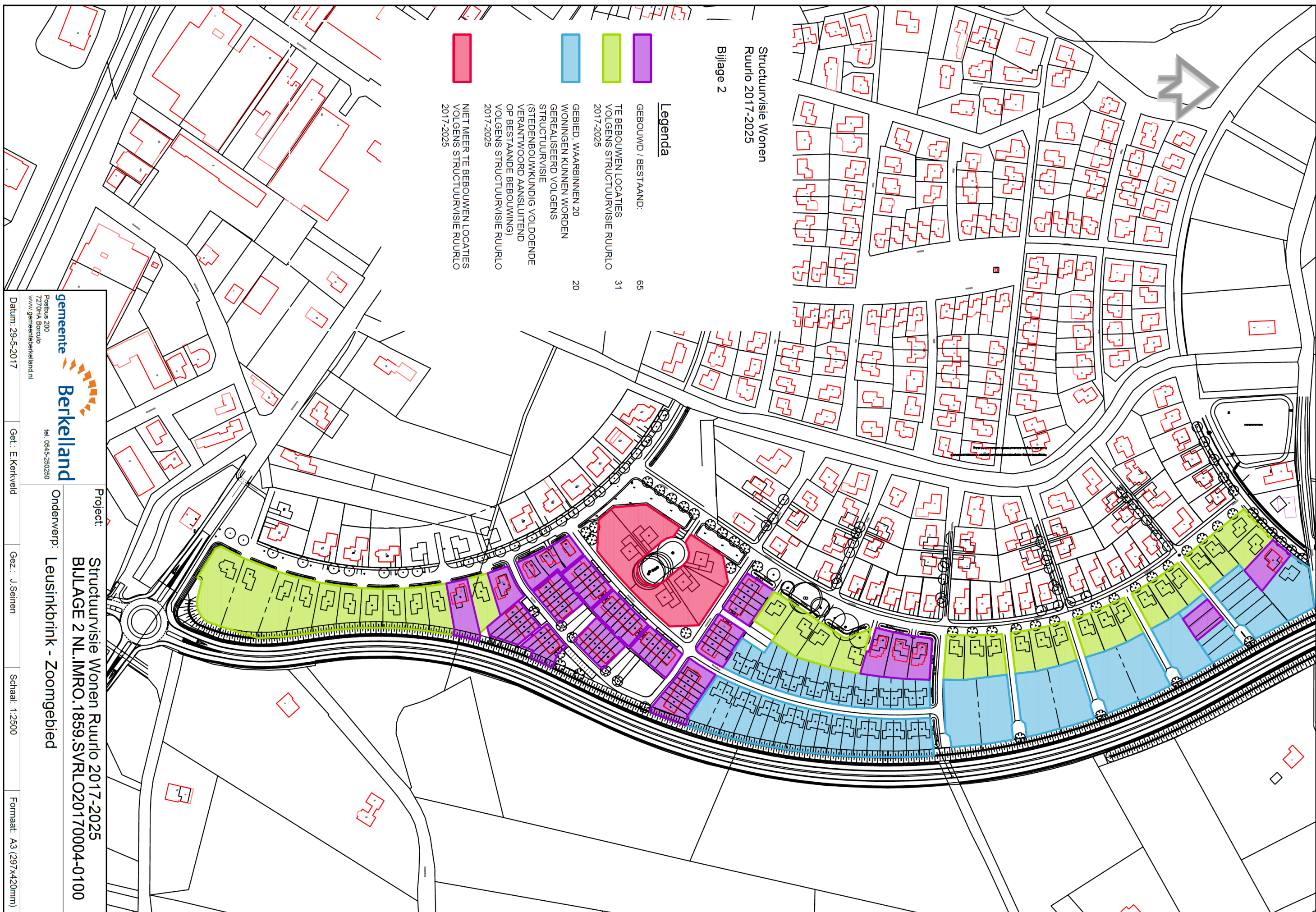
Locatie: Stationsstraat – voormalige Willibrordusschool



9. Transformatie centrum, algemeen

Nog toe te voegen	5 woningen
Toetsing aan criteria	Transformatie van bestaande winkelvoorzieningen naar woningen past binnen de opgave tot herstructurering van bestaand vastgoed. Transformatie helpt om ruimtelijke problemen in het centrumgebied op te lossen. De te realiseren woningen liggen gunstig ten opzichte van veel voorzieningen.
Toelichting	Bij beëindiging van de winkel- en detailhandelsfunctie is het met het oog op de ruimtelijke kwaliteit soms gewenst om de bestaande winkelruimte voor woondoeleinden in gebruik te nemen. Hierdoor kan leegstand van panden en verpaupering van het centrum worden voorkomen.
Bestemmingsplan	“Ruurlo, Centrum 2011” De gemeente is bereid om aan plannen, die aan het bovenstaande voldoen, mee te werken tot een maximum van 5 woningen. Hiervoor is per project een planologische maatregel nodig.





Bijlage 3: 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 door vijf 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 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. Indiener 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.
2. De transformatie van het terrein De Bundeling blijft in de structuurvisie buiten beschouwing. Indiener gaat er van uit, dat de omzetting van intramuraal wonen naar extramuraal wonen, niet wordt gezien als extra woningbouwplannen.

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.

2. Deze aanname klopt. Per saldo worden door de beoogde omzetting naar verwachting geen extra woningen aan de bestaande voorraad toegevoegd maar zal sprake zijn van renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw. De plannen hiervoor zijn bij het vaststellen van deze visie nog niet definitief. Om deze redenen is de locatie van De Bundeling niet expliciet in de structuurvisie opgenomen.

Zienswijze 2

Indiener is een Advocatenkantoor, dat optreedt namens de Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink B.V.. Het volgende wordt naar voren gebracht:

1. Ontwerpstructuurvisie is in strijd met de ontwikkelingsovereenkomst, die geldt tussen gemeente en Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink.
2. Ontwerpstructuurvisie is in strijd met de provinciale Omgevingsverordening Gelderland. Gemeente gebruikt ten onrechte de aanwijzing in 2014 van de Achterhoek als krimpregio door het Rijk en de Omgevingsvisie van de provincie als argument om de woningaantallen in Ruurlo zelfstandig en éézijdig benedenwaarts bij te stellen. Gemeente had eerder bij het maken van afspraken in de regio rekening moeten houden met de overeenkomst uit het jaar 2001 die met de Exploitatiemaatschappij is overeengekomen.
De ontwerpstructuurvisie gaat voorbij aan het begrip “bestaande rechten” in de provinciale Omgevingsverordening, namelijk voor wat betreft de deelgebieden “Zoomgebied” en “Zone Enkeerdlaan” van Leusinkbrink.
3. Ontwerpstructuurvisie is ook in strijd met het thans geldende bestemmingsplan voor het Zoomgebied van Leusinkbrink.
4. Er liggen contractuele afspraken met Leusinkbrink en er is geen overeenstemming tussen Leusinkbrink en de gemeente over de structuurvisie.
5. Ontwerpstructuurvisie gaat uit van nog maar 65 woningen voor heel Ruurlo en slechts 55 (4 in Zuid en 51 in Zoomgebied) in Leusinkbrink.
6. Deelgebieden “Noord” en “Zuid” worden volgens ontwerpstructuurvisie niet in procedure gebracht, terwijl de argumenten hiervoor “niet-contractueel” zijn.
7. Als gemeente de ontwikkelingsovereenkomst niet wil nakomen, dan zal er tussen partijen een ontbindingsovereenkomst moeten worden gesloten. Indiener verwijst naar haar brieven van 24 april 2017 en 27 juni 2017.
8. Vraagt de gemeenteraad om de structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 niet vast te stellen en aan te houden totdat er overeenstemming is bereikt met Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink.

Reactie gemeente:

1. In de structuurvisie is o.a. aangegeven dat er voor de periode 2017-2025 minder nieuwe woningen nodig zijn in Ruurlo dan oorspronkelijk gepland. Voor dat gegeven kan de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke rol haar ogen niet sluiten. De gesloten ontwikkelingsovereenkomst uit 1998 tussen Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink en gemeente is in 2001 herzien en gaat uit van realisering van het laatste deelgebied van Leusinkbrink in het jaar 2009. Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink is niet in staat gebleken haar plannen binnen deze periode te realiseren.
Inmiddels zijn de feitelijke en juridische omstandigheden gewijzigd. De woningbehoefte is aanzienlijk naar beneden bijgesteld en de rijks ladder voor duurzame verstedelijking die is vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht de gemeente in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. De gemeenteraad dient onder meer deze omstandigheden bij zijn beleidsvorming te betrekken. Dat er 16 jaar geleden afspraken zijn gemaakt, doet daar niet aan af. Overigens is de structuurvisie niet in strijd met de ontwikkelingsovereenkomst, maar beperkt de structuurvisie Wonen slechts de mogelijkheden van nieuwbouw gedurende de periode 2017-2025.
2. Wij delen deze opvatting niet. Er zijn in regioverband afspraken gemaakt over beperking van woningbouw. Daarbij zijn de

belangen van de gemeente Berkelland ook betrokken, evenals de belangen van alle andere gemeenten binnen de Regio Achterhoek.

Voor wat betreft het begrip “bestaande rechten” in de provinciale Omgevingsverordening moet worden vastgesteld dat dit louter ziet op overgangsrechtelijke bepalingen van provinciale regelgeving. Het staat een gemeente altijd vrij om in het kader van overwegingen van goede ruimtelijke ordening te besluiten vigerende planologische rechten in een nieuw bestemmingsplan niet meer dienovereenkomstig te bestemmen. Dit is ook uitdrukkelijk vermeld in de toelichting bij de Omgevingsverordening Gelderland.

3. De ontwerpstructuurvisie is er juist voor bedoeld om duidelijkheid te geven aan partijen over de status van hun bouwlocatie voor de toekomst. Het is daarbij geen uitgangspunt dat de mogelijkheden, die het vigerende bestemmingsplan biedt, onverkort worden overgenomen in de nieuwe structuurvisie. De structuurvisie maakt de ontwikkeling van het Zoomgebied niet ongedaan, maar geeft slechts aan dat er - na actualisatie van het bestemmingsplan - geen mogelijkheden zijn voor volledige realisering in de periode 2017-2025.
4. Onder punt 1 is ingegaan op de afspraken in de ontwikkelingsovereenkomst.
5. Dit is een juiste constatering. Het plan Leusinkbrink neemt derhalve een zeer groot aandeel van de nieuwbouwmogelijkheden voor de gehele kern Ruurlo voor haar rekening (55 van totaal 65 woningen).
6. Het klopt dat wij voor de periode 2017-2025 van oordeel zijn dat er mede door de beschikbare capaciteit in het ‘Zoomgebied’ en de demografische ontwikkelingen onvoldoende ruimtelijke onderbouwing bestaat voor de ontwikkeling van woningen in de deelgebieden ‘Noord’ en ‘Zuid’. Onder punt 1 is ingegaan op de afspraken in de ontwikkelingsovereenkomst.

7. Dat is een mogelijkheid. De brieven van indiener van 24 april en 27 juni 2017 zijn separaat beantwoord. Wij verwijzen naar onze reactie daarop van 17 juli 2017, van Hekkelman Advocaten N.V. uit Nijmegen.
8. Wij zien geen reden om de vaststelling van de structuurvisie op te schorten totdat er overeenstemming is tussen de Exploitatiemaatschappij en gemeente. Al sinds eind 2010 voert de gemeente overleg met de Exploitatiemaatschappij over de gevolgen van de demografische ontwikkelingen. Ook na vaststelling van deze structuurvisie heeft de Exploitatiemaatschappij nog een redelijke termijn ter beschikking om kavels voor woningbouw te verkopen en nog voldoende gelegenheid om te voorkomen dat zij nadelige gevolgen ondervindt van een toekomstige wijziging van het huidige planologisch regime.

Zienswijze 3

Indiener is woonachtig in een pand aan de Leusinkbrink in Ruurlo

1. Indiener merkt op, dat de Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 vrij negatief is opgesteld. De komst van Museum MORE geeft kansen om Ruurlo beter op de kaart te zetten. Bij verlaging van de grondprijzen zou de animo om in Berkelland te blijven vergroot worden. Ook zou het voorzieningenniveau op peil moeten blijven en het voor bedrijven aantrekkelijk moeten worden gemaakt om hier te blijven c.q. zich hier te vestigen.
2. Indiener stelt, dat zij in het verleden grond heeft geruild met gemeente en Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink, waardoor de indiener een bouwkaavel in het deelproject ‘Zone Enkeerdlaan’ heeft verworven. Indiener is voornemens deze kavel te gaan bebouwen en daar zelf te gaan wonen. De destijds gemaakte afspraken dienen te worden gerespecteerd.

3. De overige bouwkavels in het gebied “Zone Enkeerdlaan” aan de zuidzijde van de weg “Leusinkbrink” mogen wel onbebouwd blijven, conform de structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025.
4. Het steekt indiener dat er in de structuurvisie wel mogelijkheden voor woningbouw worden geboden voor het terrein van de voormalige Willibrordusschool, terwijl hun bouwkvael moet worden ingeleverd.

Reactie gemeente:

1. Het betreft hier locatie 5 van de structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025, te weten ‘Zone Enkeerdlaan’. Op zeer ruime kavels kunnen hier 6 woningen worden gerealiseerd. Eén van deze kavels is in eigendom van de indiener van deze zienswijze. Wij delen de opvatting dat de structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 vrij negatief is opgesteld niet. Naar onze mening gaat de structuurvisie uit van een realistisch toekomstbeeld. Demografische ontwikkelingen geven aanleiding om nieuwbouw van woningen in de gemeente Berkelland te beperken. De paragrafen 3.1 en 3.2 van de structuurvisie beschrijven de achtergronden van de bevolkingsafname en de noodzaak om nieuwe woningbouw te beperken. De komst van Museum MORE, het op peil houden c.q. uitbreiden van het voorzieningenniveau en het scheppen van een gunstig vestigingsklimaat voor particulieren en bedrijven, zoals door de indiener van de zienswijze beschreven, zijn inderdaad positieve ontwikkelingen (Museum MORE) of speerpunten van gemeentelijk beleid (bevorderen van voorzieningenniveau en vestigingsklimaat). Maar dit laat onverlet de noodzaak om, gelet op de in gang gezette demografische ontwikkeling, heel kritisch om te gaan met het faciliteren van plannen, die voorzien in nieuwbouw van woningen.
2. In de zienswijze wordt melding gemaakt van eerdere afspraken, die zijn gemaakt met Rijsenburg Invest B.V. namens Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink B.V. en de gemeente over deze bouwkvael. Deze afspraken hebben geleid tot een grondruil, die in het jaar 2008 heeft plaatsgevonden. De bouwkvael is

opgenomen in het vrijstellingsbesluit ‘Zone Enkeerdlaan-Kaapdijk’, op grond waarvan een woning mag worden gerealiseerd. Op dit moment, bijna 10 jaar later, moet worden geconstateerd dat indiener al deze jaren geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om ter plaatse een woning te realiseren. 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 verbonden aan de bouwmoegelijkheid. Pas na het verstrijken van deze termijn is er daadwerkelijk sprake van het schrappen van een mogelijkheid tot het bouwen van een woning op deze locatie.

3. De stelling in de zienswijze dat de andere kavels in de Zone “Enkeerdlaan” wel onbebouwd mogen blijven, beschouwen wij als een ondersteuning van de structuurvisie op dit onderdeel.
4. De vergelijking met de locatie van de oude Willibrordusschool gaat naar onze mening niet op. Het gaat daar immers om herinvulling van een bestaande en bebouwde locatie, waar nu nog een schoolgebouw staat. Daar is in het geval van de bouwkvael van de indiener van de zienswijze geen sprake van.

Zienswijze 4

Indiener is eigenaar van een garagebedrijf aan de Stationsstraat in Ruurlo.

1. Indiener wijst er op, dat op de locatie Stationsstraat 18 in Ruurlo geen sprake is van woon-werkkavels, maar van bedrijfswoningen met bedrijfsruimte.
2. Indiener heeft bezwaar tegen de conclusie dat er op deze locatie geen behoefte is aan woningen. De reden dat er nog geen bebouwing is gerealiseerd is dat het financieren van een bedrijfswoning en bedrijfsruimte door banken problematisch is. Het

realiseren van woningen daar, vlak bij de station, past in het stedenbouwkundig beeld. Er is geen wezenlijk verschil met de locatie Willibrordusschool, waar wel voor 3 woningen mogelijkheden worden gereserveerd.

3. Realiseren van woningbouw is noodzakelijk om de plannen voor het verplaatsen van het bedrijf naar bedrijventerrein Everskamp financieel rond te kunnen krijgen.

Reactie gemeente:

1. Het betreft hier locatie 6 van de structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025. Deze locatie heeft volgens het geldende bestemmingsplan "Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011" een bedrijvenbestemming. Met de aanduiding woon-werkkavel is bedoeld aan te geven dat er een verband bestaat tussen de woning en het bedrijf. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 4 bedrijfswoningen bij te vestigen bedrijven en sluit in die zin aan bij de opmerking van de indiener van de zienswijze. Deze constructie in het geldende bestemmingsplan is indertijd gekozen omdat bedrijfswoningen op het bedrijventerrein elders niet meer werden toegestaan. Door de uitzonderlijke mogelijkheid voor woon-werkkavels te schrappen wordt weer aangesloten bij dit algemeen geldende beleid ten aanzien van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen.
2. In de structuurvisie staat aangegeven, dat de verkoop van deze kavels al jarenlang niet van de grond komt. Dat is ook zo. Immers de mogelijkheid tot het realiseren van deze bedrijfswoningen bestaat al sinds 2012 toen het bestemmingsplan is vastgesteld. Wat ook de exacte redenen zijn (geweest) dat de bouwmogelijkheden op deze locatie niet zijn benut, ook hier ontkomen wij niet aan de vraag of deze bouwmogelijkheden nog steeds moeten worden geboden. Die vraag is immers ook voor alle andere locaties in Ruurlo, waar woningbouwmogelijkheden zijn of komen, aan de orde gekomen en in de structuurvisie ook beantwoord. Wij zijn van mening dat de bouwmogelijkheid niet gecontinueerd behoeft te worden.

Er is wel degelijk onderscheid aan te brengen tussen deze locatie en de locatie van de voormalige Willibrordusschool aan de Stationsstraat. Bij de locatie voormalige Willibrordusschool gaat het om herinvulling van een schoolterrein, dat niet meer voor de oorspronkelijke bestemming als school in aanmerking komt. Dat is voor de bedrijvenlocatie van indiener niet het geval. Daar blijft de bedrijvenbestemming wat ons betreft van toepassing.

3. Het zal met het oog op de bedrijfsverplaatsing van de indiener van de zienswijze naar het nieuwe bedrijventerrein Everskamp financieel gezien ongetwijfeld gunstig zijn als de verkoop van de kavels aan de Stationsstraat door kan gaan. Die mogelijkheid heeft ook jarenlang bestaan en bestaat nog steeds. Wij zijn van mening, dat het niet zo kan zijn, dat de mogelijkheid van het kunnen realiseren van deze bedrijfswoningen en bedrijfsruimten aan de Stationsstraat enkel om die reden blijvend in stand moet worden gelaten.

Zienswijze 5

Indiener is een vereniging die zich toelegt op kunst.

1. Indiener verzoekt de gemeente om de voormalige Willibrordusschool (locatie 8) aan de Stationsstraat te mogen verwerven van de gemeente en vraagt voorts om af te zien van het bouwen van enkele woningen op deze plek.

Reactie gemeente:

1. De zienswijze is buiten de gestelde reactietermijn ingediend. Wij zien in de plannen van indiener onvoldoende mogelijkheden om tot overdracht van deze locatie aan indiener te komen. Aanpassing van de structuurvisie op dit punt is daarmee niet aan de orde.