

Zaaknummer : 195894

Raadsvergadering : 17 oktober 2017

Onderwerp : Doorstrepen van de zoekzones voor wonen in de Structuurvisie Berkelland 2025

Collegevergadering : 12 september 2017

Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos

Steller : C.D.A.M. Nieuwenhuis

tel: : 0545-250 319

Te nemen besluit:

De aanduiding 'zoekzones wonen' op de plankaart en de bijbehorende teksten, onder andere in paragraaf 3.3.1, van de Structuurvisie Berkelland 2025 doorstrepen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

We constateren dat derden door grondhandelaren met enige regelmaat percelen grond in Berkelland te koop aangeboden krijgen op basis van 'oud' beleid. Dat dit oude beleid allang achterhaald is door nieuw beleid, wordt daarbij niet vermeld. Onder verwijzing naar de 'zoekzones wonen' uit de Structuurvisie Berkelland 2025, worden percelen te koop aangeboden. Ten onrechte als grond met mogelijkheden voor woningbouw.

We constateren hierbij dat kopers van die gronden niet altijd goed informeren naar de daadwerkelijke bouw mogelijkheden. Bijvoorbeeld door het nagaan van de actuele bestemmingsplannen en het actuele beleid van onze gemeente.

We stellen voor om de plankaart en de tekst in de Structuurvisie Berkelland 2025 voor het onderdeel 'zoekzones wonen' te verduidelijken. Dit kan door deze door te strepen en te voorzien van de woorden 'niet meer van toepassing'. Op deze manier willen wij zo veel mogelijk voorkomen dat grondhandelaren nog langer misleidende (deel)informatie over de zoekzones wonen kunnen kopiëren en verstrekken.

Argumentatie:

In de Structuurvisie Berkelland 2025 worden in paragraaf 3.3.1 en op de plankaart 'zoekzones wonen' aangeduid. Deze zoekzones komen 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 (vastgesteld op 26 oktober 2010) staat dat een Regionale Woonvisie voor de Achterhoek wordt afgerond (vastgesteld op 25 januari 2011). En dat deze een sterke daling van de woningbouwaantallen aangeeft. Wat weer leidt tot een prioritering of herziening van de zoeklocaties in de toekomst. Ook staat aangegeven dat de zoekzones groter zijn dan nodig is. In bestemmingsplannen wordt uitgewerkt welke ruimte wordt gebruikt en hoe deze wordt ingevuld.

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2011 al een besluit genomen over de zoekzones. Hierin staat dat ontwikkeling van woningbouwlocaties in de zoekzones wonen 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. Dit is nu actueel, met het opstellen van de Structuurvisies Wonen voor de afzonderlijke kernen.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 besprekstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

0 aangenomen

0 verworpen

0

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

Kanttekeningen en risico's

Met het doorhalen van de zoekzones wonen in de Structuurvisie Berkelland 2025 dragen wij bij aan het nog beter informeren van de samenleving. Wij proberen hiermee het risico van misleiding van potentiële grondaankopers te beperken.

Er bestaat geen recht op een tegemoetkoming in schade (planschade). In de Structuurvisie Berkelland 2025 en het raadsbesluit van 28 juni 2011 staat duidelijk dat de zoekzones worden herzien. Bovendien staat ook beschreven, dat bij eventuele invulling van de zoekzones, de demografische ontwikkelingen worden meegewogen. Daarnaast is het beleid in een structuurvisie (in tegenstelling tot een bestemmingsplan) niet direct burgers bindend. Men kan er dan ook geen rechten aan ontleen.

Ondanks het bovenstaande, kan het zijn dat eigenaren van betrokken gronden door deze wijziging getriggerd worden en toch menen recht te hebben op enige schadevergoeding. Mogelijk dat wij hier brieven over ontvangen.

Financiën

Geen

Communicatie

Kernboodschap:

Om duidelijk te communiceren dat de 'zoekzones wonen' achterhaald zijn, strepen we ze door op de plankaart en in de tekst van de Structuurvisie Berkelland 2025.

Communicatie via:

Analoog aan de communicatie over de Structuurvisies Wonen voor Borculo, Neede, Ruurlo (en in een later stadium de structuurvisie voor de kleine kernen). Na de vaststelling wordt dit gepubliceerd in BerkelBericht, de Staatscourant en op onze website.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Onvolledige communicatie over (achterhaald) gemeentelijk beleid aan derden willen wij proberen te voorkomen.

Planning en evaluatie

De wijziging 'doorstrepen zoekzones wonen' in de Structuurvisie Berkelland 2025 volgt dezelfde procedure als de nieuwe Structuurvisies Wonen voor de kernen Borculo, Neede en Ruurlo.

In de Structuurvisies Wonen voor de kernen Borculo, Neede en Ruurlo wordt verwezen naar het doorstrepen van de zoekzones in de Structuurvisie Berkelland 2025. Voor de kleine kernen wordt in een later stadium een vergelijkbare structuurvisie opgesteld.

Website

Op onze website www.gemeenteberkelland.nl is de Structuurvisie Berkelland 2025 digitaal te bekijken. Vooruitlopend op het effectief doorstrepen van de 'zoekzones wonen', is op de website al de volgende tekst toegevoegd:

"In de structuurvisie Berkelland 2025 zijn 'zoekzones wonen' weergegeven. Het huidige beleid van de gemeente Berkelland laat geen nieuwe woningbouwplannen meer toe. De zoekzones wonen zijn dan ook niet meer van toepassing."

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

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

Raadsvergadering : 17 oktober 2017

De raad van de gemeente Berkelland;

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

b e s l u i t :

de aanduiding 'zoekzones wonen' op de plankaart en de bijbehorende teksten, onder andere in paragraaf 3.3.1, van de Structuurvisie Berkeland 2025 door te strepen en daarmee niet meer van toepassing te verklaren.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
17 oktober 2017

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Doorstrepen van de zoekzones voor wonen in de
Structuurvisie Berkelland 2025

We constateren dat regelmatig ten onrechte grond uit de zoekzones wonen als ‘warme’ grond onder de aandacht van argeloze grondaankopers wordt gebracht. Als dienstverlening aan de samenleving willen we daarom nog duidelijker communiceren dat de zoekzones wonen uit de Structuurvisie Berkelland 2025 niet langer gelden. In de nieuwe structuurvisies wonen voor de separate kernen wordt dit eveneens opgenomen.

Bijgevoegd zijn de volgende stukken:

1. Enkele voorbeeldlocaties met mogelijke grondspeculatie;
2. Structuurvisie Berkelland 2025, met de doorgestreepte passages;
3. Raadsbesluit en voorstel “Voortgangsrapportage Woningbouwplannen”, 28 juni 2011.