

BIJLAGE 2 BIJ PLAN VAN AANPAK

Toelichting afweging per locatie structuurvisie Borculo

1. Wijk De Koppel

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2015-1 (De Koppel): bestemming Wonen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Zoals in de Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025 is aangegeven, betreft dit het sluitstuk van de grootschalige herstructurering van de wijk De Koppel door corporatie ProWonen.</i> <i>De 31 nog te realiseren woningen die in de structuurvisie zijn genoemd, zijn in 2017 gereed gemeld.</i> <i>Dit plan past binnen de prestatieafspraken met ProWonen. Een planologische maatregel om eventuele overcapaciteit terug te dringen is niet nodig.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

2. Wijk De Koppel, kavels Kronenburgerstraat 1-3

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011: bestemming Wonen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Zoals in de Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025 is aangegeven, betreft is dit een onderdeel van de grootschalige herstructurering van de wijk De Koppel door corporatie ProWonen.</i> <i>Op deze locatie zijn in 2015 twee woningen gesloopt. In de woningbouwafspraken met ProWonen voor de periode 2018-2024 is de herbouw van twee woningen opgenomen. Per saldo worden op de locatie dus geen woningen aan de voorraad toegevoegd.</i> <i>Een planologische maatregel om eventuele overcapaciteit terug te dringen is niet nodig.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t..</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

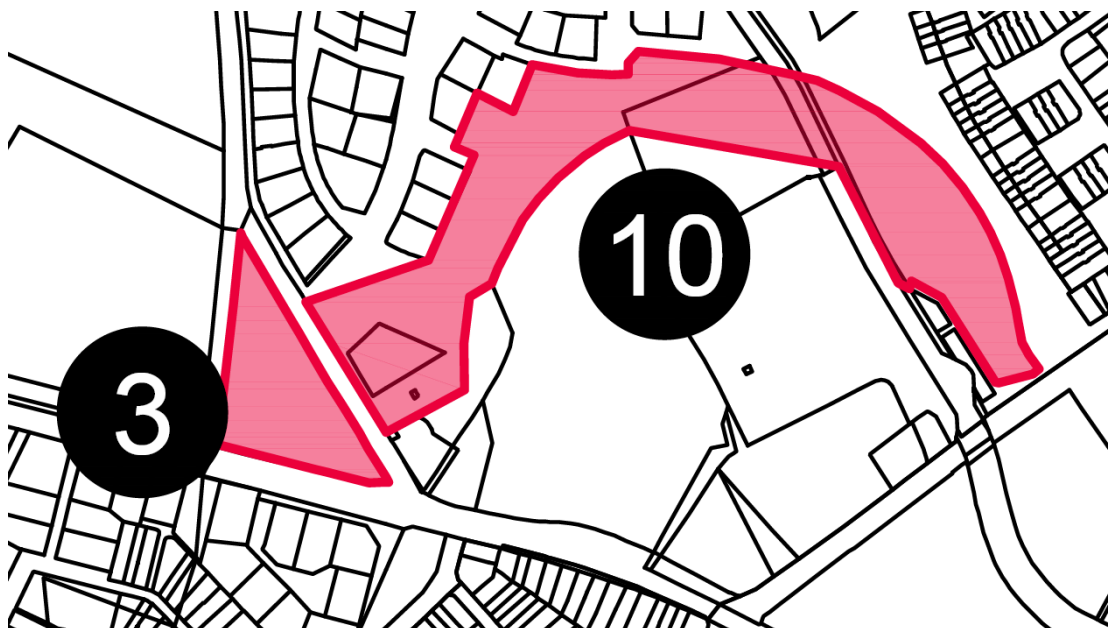
3. Gebied Barchemseweg (De Heure)

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011: bestemming Groen, met wijzigingsbevoegdheid college naar bestemming Wonen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>In de structuurvisie is voor deze locatie geen woningbouw meer voorzien. Ook na het vaststellen is de volkshuisvestelijke behoefte aan nieuwbouw niet aangetoond.</i> <i>De locatie ligt bovendien buiten bestaand stedelijk gebied. Op grond van de uitgangspunten volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet, als er al behoefte aan ontwikkeling zou bestaan, gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.</i> <i>Omdat het plan niet in een aantoonbare behoefte voorziet en het evenmin stedenbouwkundig gewenst is om op deze locatie woningen te realiseren, hoeft de wijzigingsbevoegdheid niet langer in stand te blijven.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja.</i> <i>De wijzigingsbevoegdheid biedt het college al afdoende maatregelen om niet mee te werken aan ongewenste nieuwbouw van woningen. Strikt genomen is daarom geen planologische maatregel noodzakelijk om overcapaciteit weg te bestemmen.</i> <i>In lijn met de structuurvisie willen we echter wel een planologische procedure starten om de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie te schrappen.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Momenteel ligt er voor deze locatie geen concreet woningbouwplan voor dat aantoonbaar in een behoefte</i>

	<i>voorziet. Gelet op de locatie aan de rand van de kern, buiten bestaand stedelijk gebied, ligt realisatie van goedkopere rijwoningen voor starters of levensloopgeschikte nultreden woningen hier bovendien niet voor de hand.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Vanuit een goede ruimtelijke ordening heeft het de voorkeur om eventuele nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Deze locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied, stedenbouwkundig is het niet gewenst hier woningen te realiseren.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Bestemming 'Groen' (zonder de huidige wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen').</i>
Planning	<i>De planologische procedure kan direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 2^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.</i>

Kaartbeeld:

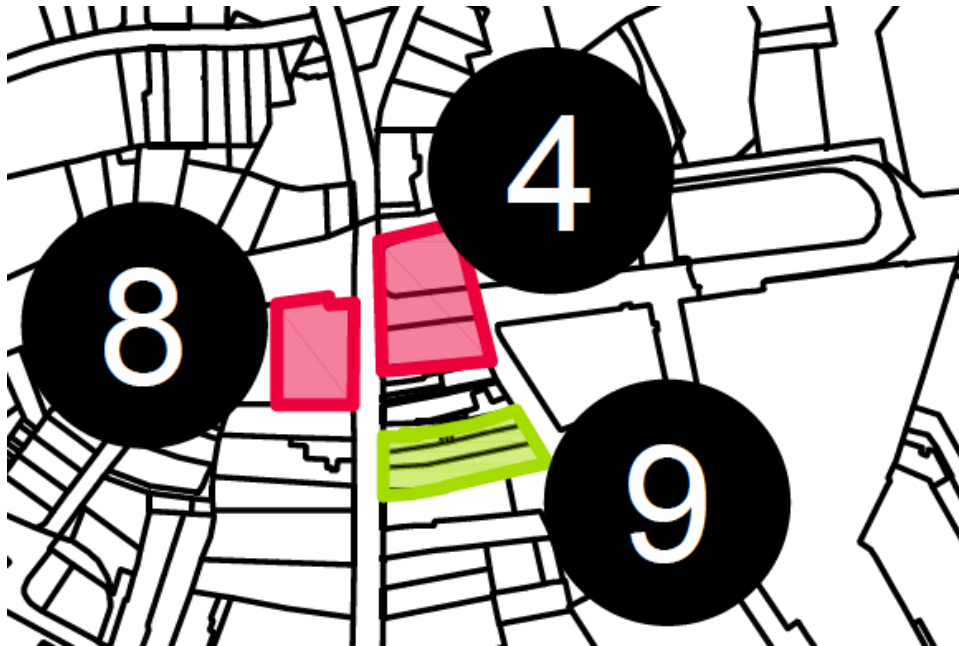
Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025



4. Gebied Lichtenhorst

Geldende bestemming	<i>Noordelijk deel: Bestemmingsplan Industrierrein Borculo 1982. De bestemming is ten dele Handel en Nijverheid en ten dele verkeersdoeleinden.</i> <i>Zuidelijk deel: Bestemmingsplan Stad Borculo (1973). De bestemming is Woningbouw EO met daarbij Winkels toegestaan.</i> <i>Vormt als locatie een “witte vlek” in het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011 dat sinds 2013 van kracht is.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Dit gebied is prominent in beeld bij de aanpak van het centrumgebied, waarvoor een taskforce is ingesteld. De gemeente is eigenaresse van de grond, maar er geldt nog steeds een ontwikkelovereenkomst met Van Wijnen/Oude Wolbers, gericht op detailhandel.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Nee. Er ligt geen bouwinitiatief, ook niet op het gebied van wonen.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Deze locatie vraagt in overleg met de belanghebbende partij om een passende invulling. Het gaat immers om een markante locatie aan het begin van een aanloopstraat naar het centrum. In dit verband verwijzen we ook naar de afwegingen bij locatie 8, voormalige supermarkt Super de Boer.</i> <i>We merken bovendien op dat het terrein binnen de geluidcontour van het industrierrein ligt.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Het voorstel is om in afwachting van de planvorming voor het centrumgebied de geldende bestemming niet te wijzigen.</i>
Planning	<i>Mee laten lopen bij centrumplannen.</i>

Kaartbeeld:
Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025



Luchtfoto situatie begin 2018



5. Wijk Schollenkamp fase II

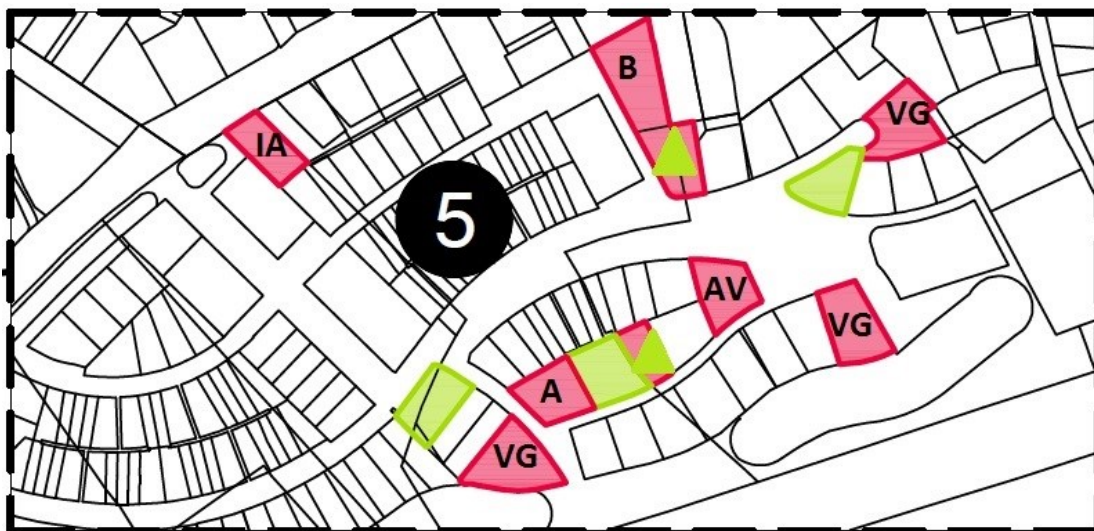
Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011: Wonen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Per januari 2017 waren in het plan nog 12 woningen mogelijk. In de periode tot eind augustus 2018 zijn hiervan 5 woningen gereed gemeld. Daarnaast is 1 woning in aanbouw, zijn voor 3 woningen vergunningen verleend en is 1 bouwaanvraag ingediend.</i> <i>Uitgaande van volledige realisatie van de lopende bouwplannen resteren nog 2 onbebouwde kavels in het gebied.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja, voor locatie "B" op het overzichtskaartje hieronder is een maatregel nodig. Voor locatie "A" is strikt formeel geen maatregel noodzakelijk omdat het maximum aantal woningen dat volgens het geldende bestemmingsplan in deze zone mogelijk is (19), al bereikt is.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Nee. Voor zover te overzien zal in de categorie vrijstaande woningen, zoals hier aan de orde, geen behoefte meer bestaan.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Ten tijde van de structuurvisie zijn de toen nog onbebouwde kavels niet individueel getoetst op het stedenbouwkundig aspect, mede omdat de bestaande bouwrechten nog minimaal een jaar lang benut konden worden. Inmiddels is op 6 kavels daadwerkelijk van die bouwmogelijkheid gebruik gemaakt.</i> <i>De stedenbouwkundige afweging richt zich op de 6 resterende kavels, waarvan al 3 woningen vergund zijn en 1 aanvraag in behandeling is. Als deze bouwplannen gerealiseerd worden, resteren feitelijk nog de kavels die op het kaartbeeld met "A" en "B" zijn aangeduid.</i>

	<i>In algemene zin is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om open plekken in een doorlopende rij woningen te laten ontstaan. Kavel "A" ligt weliswaar niet midden in een doorlopende rij, maar vormt als hoek van een cluster en direct omringd door andere woningen wel een aandachtspunt. We verwijzen ook naar het voorstel hieronder. Voor kavel "B" geldt dit laatste aspect niet.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Het is redelijk en billijk (en in lijn met Op de Bleek) om de kavels waar de eigenaren actie hebben ondernomen enig respijt te geven hun bouwplannen te realiseren. Dit betreft 4 kavels met de status vergunning verleend (3x, "VG") of aangevraagd (1x, "AV").</i> <i>Voor 2 kavels geldt in het bijzonder:</i> <i>A. Kavel met aanduiding "A". Dit is de 20^e kavel in een zone waar in de geldende bestemmingsregels maximaal 19 woningen zijn toegestaan; feitelijk is er dus geen noodzaak meer om de bouwmogelijkheid weg te bestemmen in het kader van de koers in de structuurvisie.</i> <i>B. Kavel met aanduiding "B". Daar is door de particuliere eigenaar geen actie ondernomen.</i> <i>In de voorbereiding van een planologische procedure willen we met de ontwikkelaar en direct belanghebbenden overleggen of het verplaatsen van het vergunde of aangevraagde bouwplan naar kavel "A" bespreekbaar is. Als dit kwantitatief niet leidt tot een extra woning, terwijl het wel bijdraagt aan het verbeteren van de stedenbouwkundige kwaliteit, dan zou dit in de verdere procedure nader kunnen worden uitgewerkt. Zo niet, dan luidt het voorstel om de bestemming te wijzigen naar</i>

	'Groen'. Voor kavel 'B' volgen we de structuurvisie, waarin de bestemming 'Groen' al is aangekondigd.
Planning	De planologische procedure kan direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. Het overleg met belanghebbenden over de eventuele verplaatsing van bouwplannen maakt onderdeel uit van de voorbereidingen. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 2^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.

Kaartbeeld:

Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025, geactualiseerd naar situatie augustus 2018



Betekenis letteraanduidingen

- A.** In het geldende bestemmingsplan zijn in een specifiek aangewezen zone maximaal 19 woningen mogelijk. Kavel A ligt in deze zone. De 19 woningen zijn inmiddels gerealiseerd, in aanbouw of er is een vergunning voor verleend. Op kavel A kan op grond van het geldende bestemmingsplan nu geen woning meer worden gerealiseerd omdat het maximum al is bereikt.
- B.** Kavel B is particulier eigendom. Het voornemen is om – in lijn met de vastgestelde structuurvisie en de motivatie hierboven – de woonbestemming te wijzigen naar Groen.
- IA.** Kavel in aanbouw (gelegen aan de Ruurloseweg).
- VG.** Kavels waarvoor een vergunning is verleend (3x).
- AV.** Kavel waarvoor een bouwaanvraag in behandeling is.

Op de 5 groen aangeduide kavels is al een woning gerealiseerd (3x in 2017, 2x in 2018).

Luchtfoto's wijk Schollenkamp (boven: zicht op kavel B, onder: locaties A, VG, AV)



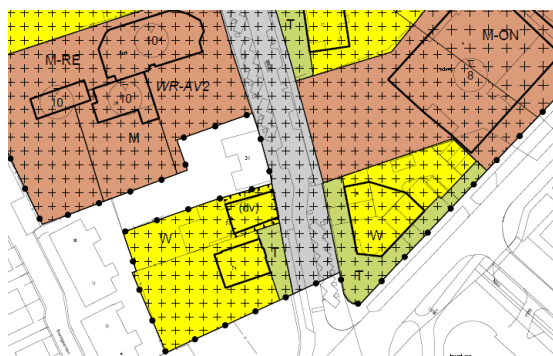
6. Steenstraat 30

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Stad Borculo: "Woningbouw EO" met daarbij winkels toegestaan. Vormt als locatie een "witte vlek" in het bestemmingsplan dat sinds 2013 van kracht is.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De bouw van 1 woning is in 2017 gerealiseerd.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja. De tweede woning (en de bouw van winkels), die formeel nog mogelijk is op basis van het bestemmingsplan, moet nog worden wegbestemd. Verdere toetsing is niet meer relevant.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t..</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Wonen (bestaand aantal van 1)</i>
Planning	<i>De planologische procedure kan direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 1^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.</i>

Kaartbeeld:

Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025

Bestemmingsplan Borculo Centrum 2011



7. Ter Avest (“locatie Dokado”)

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011:bestemming “Centrum”</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Een bouwaanvraag voor een winkel en drie woningen is in juni 2018 ingediend. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning is een uitgebreide afwijkingsprocedure nodig. Een bouwplan heeft al voor inspraak al ter inzage gelegen.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>

8. Locatie Super de Boer

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011, herziening 2014-1: bestemming Detailhandel met twee bovenwoningen.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Van beide toegestane woningen was en is er maar één daadwerkelijk aanwezig. Het object is in het kader van het centrumproject nadrukkelijk in beeld voor een andere invulling dan detailhandel.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja, om de planologische ruimte voor een tweede woning te schrappen is een maatregel nodig. Zie echter ook het voorstel voor de beoogde bestemming.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Er ligt momenteel geen concreet bouwplan voor een extra woning voor. Uitgaande van de status van het huidige pand lijkt het overigens niet erg aannemelijk dat een eventuele tweede (huur)woning als bovenwoning of appartement wordt uitgevoerd.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Op deze locatie staat het pand dat voorheen in gebruik was als supermarkt (Super de Boer). Momenteel is in het pand een kringloopwinkel gevestigd.</i> <i>Deze locatie vraagt in overleg met de belanghebbende partij om een passende invulling. Het gaat immers om een markante locatie aan het begin van een aanloopstraat naar het centrum (Spoorstraat).</i> <i>Een taskforce voor het centrumgebied van Borculo verkent de mogelijkheden tot ontwikkeling, waarbij ook de aangrenzende locatie Lichtenhorst (punt 4) nadrukkelijk wordt betrokken.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Het voorstel is om in afwachting van de planvorming voor het centrumgebied de geldende bestemming niet te wijzigen.</i>
Planning	<i>Mee laten lopen bij centrumplannen</i>

9. Spoorstraat 22 (locatie voormalig taxibedrijf Piek)

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011: bestemming Bedrijf.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Met behulp van een afwijkingsprocedure is hier de bouw van twee woningen uitgevoerd. Dat betreft één vervangende woning en één toevoeging aan de voorraad.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>N.v.t.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Bij algehele herziening bestemmingsplan centrum aanpassen naar bestaande toestand.</i>
Planning	<i>Zie hiervoor. Voor de algehele herzieningsprocedure is nog geen concrete planning beschikbaar.</i>

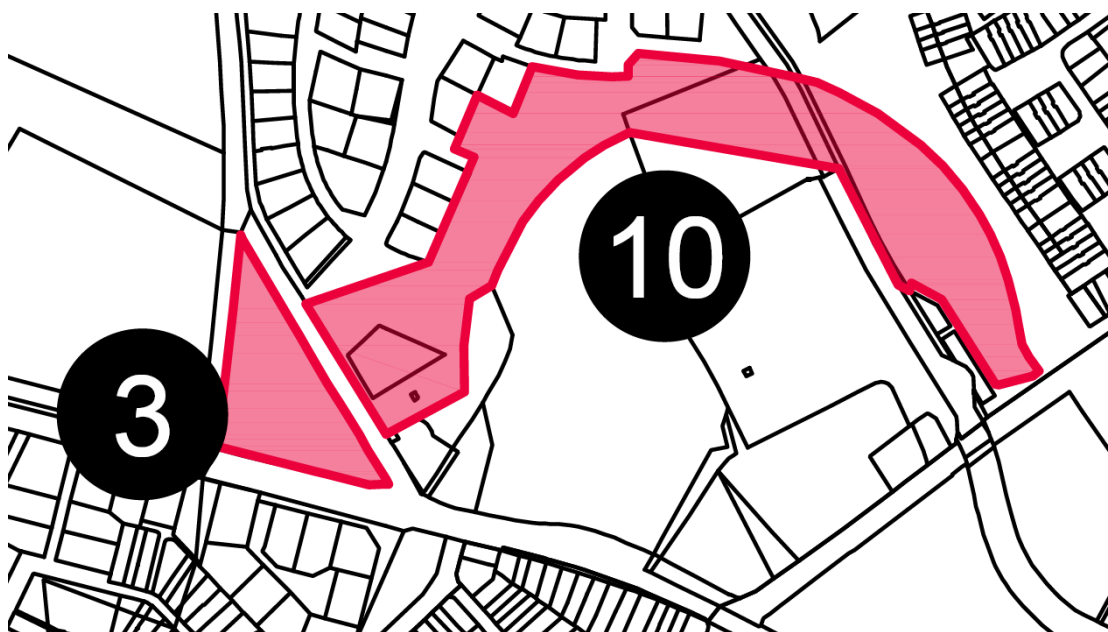
10. Elbrink III

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Woongebieden 2011: bestemming Groen, met daaraan gekoppeld een wijzigingsbevoegdheid voor het college naar een woonbestemming.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Geen ontwikkelingen, behalve dat het gebied grenst aan het groene gebied van de voormalige rioolwaterzuivering dat wel in beeld is voor een gewijzigde invulling (anders dan wonen/ bedrijf/ detailhandel).</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja.</i> <i>De wijzigingsbevoegdheid biedt het college al afdoende maatregelen om niet mee te werken aan ongewenste nieuwbouw van woningen.</i> <i>Bovendien is de gemeente eigenaar van de betreffende percelen en kan zij zelf beschikken over het gebruik of de uitgifte van de gronden.</i> <i>Strikt genomen is daarom geen planologische maatregel noodzakelijk om overcapaciteit weg te bestemmen. In lijn met de structuurvisie willen we echter wel een planologische procedure starten om de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie te schrappen. Daarmee volgen we voor gemeentelijke gronden dezelfde koers als voor gronden in particulier eigendom.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Momenteel ligt er voor deze locatie geen concreet woningbouwplan voor dat aantoonbaar in een behoefte voorziet.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Het gaat om een ruime zoom om de destijds wel gerealiseerde (vrijstaande) woningen. Nu bestaat deze zone nog voornamelijk uit graslanden (braakliggende bouwkvavels) en een (oorspronkelijk tijdelijk) speeltuintje aan de rand van bestaande bebouwing en aangrenzend aan de wegen die de wijk ontsluiten.</i>

	<i>Nu duidelijk is dat deze zoom niet langer met woningen wordt ingevuld, kan in overleg met de directe omgeving een definitieve inrichting worden bepaald.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Bestemming 'Groen' (zonder de huidige wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen').</i>
Planning	<i>De planologische procedure kan direct na het vaststellen van dit plan van aanpak worden opgestart. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 2^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.</i>

Kaartbeeld:

Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025



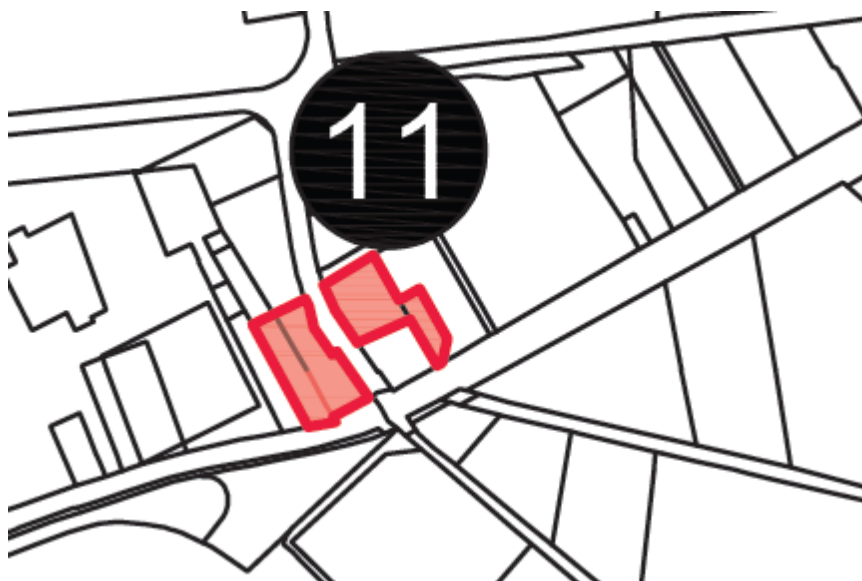
11. Omgeving bedrijfslocatie FrieslandCampina Domo rond Oude Needseweg

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Bedrijventerrein 2011: bestemming Bedrijfsterrein.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>In het kader van de bedrijfsuitbreiding van FrieslandCampina Domo en de verlegging van de Needseweg zijn in 2017 4 woningen gesloopt. Het betrof de woningen aan de Harperinkskamp 2 en de Oude Needseweg 11, 13 en 17.</i> <i>Vóór het vaststellen van de Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025 zijn in dit verband in 2015 en 2016 ook al 2 woningen gesloopt. Dat betrof de woningen Oude Needseweg 2 en 9.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja.</i> <i>De voormalige woningen hebben een aanduiding bedrijfswoning. Op die plek mag een bedrijfswoning zijn/worden gebouwd. Dit recht blijft bestaan, ook als de woning gesloopt is. Om te voorkomen dat op deze locaties opnieuw woningen gebouwd kunnen worden is wel een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Nee. Het gaat hier om voormalige woningen op een bedrijfsterrein. Volkshuisvestelijk voorzien deze niet in een kwalitatieve behoefte. Doorgaans gaven bedrijfsmatige motieven de doorslag om nabij de onderneming te mogen wonen.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>In algemene zin geldt dat er geen stedenbouwkundige argumenten zijn om mee te werken aan woningen op een bedrijventerrein.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Het voorstel is om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, waarbij de mogelijkheid van vervangende (bedrijfs)woningen geschrapt wordt.</i>
Planning	<i>De planologische procedure kan direct na het vaststellen van dit plan</i>

	van aanpak worden opgestart. We verwachten dat het ontwerp bestemmingsplan in het 1^e kwartaal van 2019 ter inzage gelegd kan worden.
--	--

Kaartbeeld:

Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025



12. Centrum Borculo, transformatieruimte

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Dit 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.</i> <i>Van de ruimte om vier woningen in te zetten voor transformatie van bestaand vastgoed is nog geen gebruik gemaakt. Is wel actueel bij de nu gestarte acties voor het centrumgebied waarvoor ook een taskforce is ingesteld.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee. Er is alleen een planologische maatregel nodig om de woningbouw waarvoor aantoonbaar behoefte bestaat mogelijk te maken.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>N.v.t.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>N.v.t.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>N.v.t.</i>
Planning	<i>N.v.t.</i>