

BIJLAGE 4 BIJ PLAN VAN AANPAK

Toelichting afweging per locatie structuurvisie Ruurlo

1. Hoek Groenloseweg / Domineesteeg (voormalige bakkerij)

Geldende bestemming	<i>Bestemmingsplan "Ruurlo-Centrum" (oud). De bouw van een woning is mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan.</i> <i>De locatie is bij het actualiseren van de bestemmingsplannen voor het centrum en de woongebieden overigens als "witte vlek" opgenomen, omdat op dat moment de exacte invulling door corporatie ProWonen nog niet duidelijk was.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Dit is een onbebouwd terrein waar voorheen een bakkerszaak met woning was gevestigd. 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. De woning is in aanbouw genomen.</i> <i>Dit betekent per saldo geen toevoeging van het aantal woningen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie voor sloop.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee.</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>

Locaties 2, 3, 4 en 5: Leusinkbrink plandelen Zoomgebied, Zuid, Noord en Zone Enkeerdlaan

Achtergrondinformatie bij de woningbouwontwikkeling in de wijk Leusinkbrink

Zoals in de Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 uitgebreid is omschreven, is voor de ontwikkeling van de wijk Leusinkbrink in Ruurlo in 1998 een overeenkomst gesloten met een particuliere ontwikkelaar. De overeenkomst is in 2001 herzien. In de eerste jaren is succesvol gewerkt aan de realisatie van 250 woningen en de aanleg van infrastructuur, waaronder de oostelijke en zuidelijke rondwegen. De omstandigheden op de woningmarkt zijn als gevolg van de vastgoedcrisis en de demografische ontwikkelingen gewijzigd. De uitgifte van kavels is afgelopen jaren gestagneerd: in de jaren 2012 tot en met 2017 zijn slechts 3 nieuwe woningen gerealiseerd. In de eerste helft van 2018 is op basis van het aantal verkochte kavels (5) wel een verbetering zichtbaar.

De ontwikkelaar, Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV, heeft naar aanleiding van genoemde structuurvisie een juridische procedure gestart. De ontwikkelaar verzet zich tegen de daarin aangekondigde vermindering van de bestaande planologische capaciteit. Inzet van de ontwikkelaar is het onverkort handhaven van alle bestaande woningbouw-mogelijkheden in de plandelen Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan. Voor de plandelen Zuid en Noord – waarvoor nog een agrarische bestemming geldt – claimt de ontwikkelaar schadevergoeding.

De zitting bij de rechtbank heeft op 10 juli 2018 plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan is in september 2018 getracht een minnelijke oplossing te bereiken. Dat is niet gelukt. De rechtbank zal op 17 oktober 2018 vonnis wijzen. Afhankelijk van de uitspraak bepalen we welke vervolgstappen gezet moeten worden om tot een verantwoorde afronding van de verschillende plandelen te komen.

Vanwege de juridische complexiteit van dit specifieke dossier en de mogelijke financiële consequenties die samenhangen met het terugdringen van de plancapaciteit is hieronder de informatie per plandeel beperkt tot de hoofdlijnen.

2. Leusinkbrink Zoomgebied

Geldende bestemming	<i>“Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1 (Zoomgebied)” en “Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1 (Zoomgebied), wijziging artikel 11 WRO 2008-1”.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Volgens de laatst bekende verkavelingstekeningen zijn in het gebied maximaal 170 woningen gepland, waarvan tot en met 2016 65 woningen zijn gerealiseerd. In de Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 is daarom aangegeven dat het woningbouwprogramma per 2017 nog 105 woningen in dit deel van het plan omvat. Volgens genoemde visie zijn 51 woningen toereikend om in de behoefte te voorzien.</i> <i>In de periode 2017 tot eind augustus 2018 zijn 5 woningen gereed gemeld. Per 1 september 2018 zijn 4 woningen in aanbouw, 11 vergund en is een bouwaanvraag ingediend voor 4 woningen. Uitgaande van afronding van deze bouwplannen zijn hiermee 24 van de beoogde 51 woningen ingevuld.</i> <i>Daarnaast geeft de ontwikkelaar aan dat er met meerdere potentiële kopers gesprekken worden gevoerd over de verkoop van kavels. Het overgrote deel van de beschikbare bouwgrond is kadastraal eigendom van de gemeente, waarbij de gemeente contractueel gehouden is deze gronden bij verkoop aan de ontwikkelaar te leveren.</i> <i>Voor een beeld van de status van de bouwplannen per eind augustus 2018 verwijzen we naar het kaartbeeld dat verderop in deze nota is opgenomen.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja, in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het Zoomgebied zal rekening worden</i>

	<i>gehouden met een beperkt aantal woningen ten opzichte van de bestaande capaciteit. Dit vergt naar verwachting niet alleen een planologische procedure maar ook overleg met de ontwikkelaar over eventuele aanpassingen van de bestaande privaatrechtelijke overeenkomst. Bij het bepalen van de vervolgstappen zal het vonnis van de rechtbank meegewogen worden.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke behoefte verwijzen we naar de onderbouwing in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 en de onderzoeken die vermeld staan in dit plan van aanpak. Specifiek voor het plan Leusinkbrink – en dan met name de plandelen Zuid en Noord – is door het bureau Stec in 2018 bovendien een toets uitgevoerd in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.</i> <i>De resterende plancapaciteit in het Zoomgebied bestaat uit grondgebonden woningen, volgens het bijbehorende beeldkwaliteitsplan bedoeld voor vrijstaande en twee onder één kap woningen. Zowel kwantitatief als kwalitatief constateren we dat de huidige planologische capaciteit de aantoonbare behoefte overstijgt.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Gelet op de bebouwingsstructuur van de wijk is het van belang dat langs de wijkontsluitingswegen Podzollaan en Brinklaan woningen worden gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan biedt alleen ruimte voor vrijstaande woningen.</i> <i>In dit verband merken wij op dat aan de Podzollaan op basis van een verleende vergunning nog 11 vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd door Reuvers Bouw BV te Oss. Van deze 11 woningen zijn er inmiddels 3</i>

	<i>aanbouw genomen.</i> <i>De vrijstaande woningen aan de Podzollaan en Brinklaan maken onderdeel uit van de 51 woningen die volgens de Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 nog kunnen worden toegevoegd.</i> <i>Tussen de vrijstaande woningen aan de Podzollaan en de geluidswal langs de oostelijke rondweg is ruimte voor twee onder één kap woningen. Verspreid in het gebied zijn en worden momenteel enkele kavels bebouwd. Het risico bestaat dat door het ontbreken van de behoefte op diverse plekken kavels onbebouwd blijven waardoor een ongewenste gatenkaas ontstaat. Vanuit de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en gewenste stedenbouwkundige kwaliteit streven we naar fasegewijze realisatie van woningen.</i> <i>De inzet is er op gericht om op basis van realistische afzetverwachtingen tot afspraken te komen met de ontwikkelaar over een passende faseringsregeling. De afgelopen jaren is dit niet haalbaar gebleken. Bij het ontbreken van minnelijke afspraken zal de gemeente haar publiekrechtelijke verantwoording moeten nemen.</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Op dit moment is er geen dringende reden om af te wijken van de koers die in de structuurvisie is ingezet. De uitspraak in de lopende juridische civiele procedure zal mede bepalend zijn voor de wijze waarop we door middel van een nieuw bestemmingsplan kunnen voorzien in ruimtelijke regels die aansluiten bij de goede ruimtelijke ordening, waarvan de woningbehoefte uitdrukkelijk onderdeel uitmaakt.</i>
Planning	<i>Nog nader te bepalen.</i>

3. Leusinkbrink - Zuid

Geldende bestemming	<i>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.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De 4 woningen die hier bedoeld worden betreffen de nog niet gerealiseerde woningen aan de westzijde van de Brinklaan. Aan deze kavels is in een eerdere planologische procedure de goedkeuring onthouden in verband met milieuregelgeving als gevolg van een naastgelegen bedrijf.</i> <i>In de structuurvisie is gesteld dat met de invulling van deze laatste vier kavels aan de westzijde van de Brinklaan deze wijkontsluitingsweg op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze zou kunnen worden afgerond.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Zie hiervoor de achtergrondinformatie en beschrijving bij het plandeel Zoomgebied.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Idem</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Idem</i>
Planning	<i>Idem</i>

4. Leusinkbrink – Noord (voormalig Agrarisch Park)

Geldende bestemming	<i>Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in uitbreiding van het aantal bestaande woningen. De geldende bestemming is “agrarische doeleinden”. Een deel is in gebruik is als volkstuincomplex.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Er hebben zich na het vaststellen van de Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 geen relevante wijzigingen voorgedaan.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Zie hiervoor de achtergrondinformatie en beschrijving bij het plandeel Zoomgebied.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Idem</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Idem</i>
Planning	<i>Idem</i>

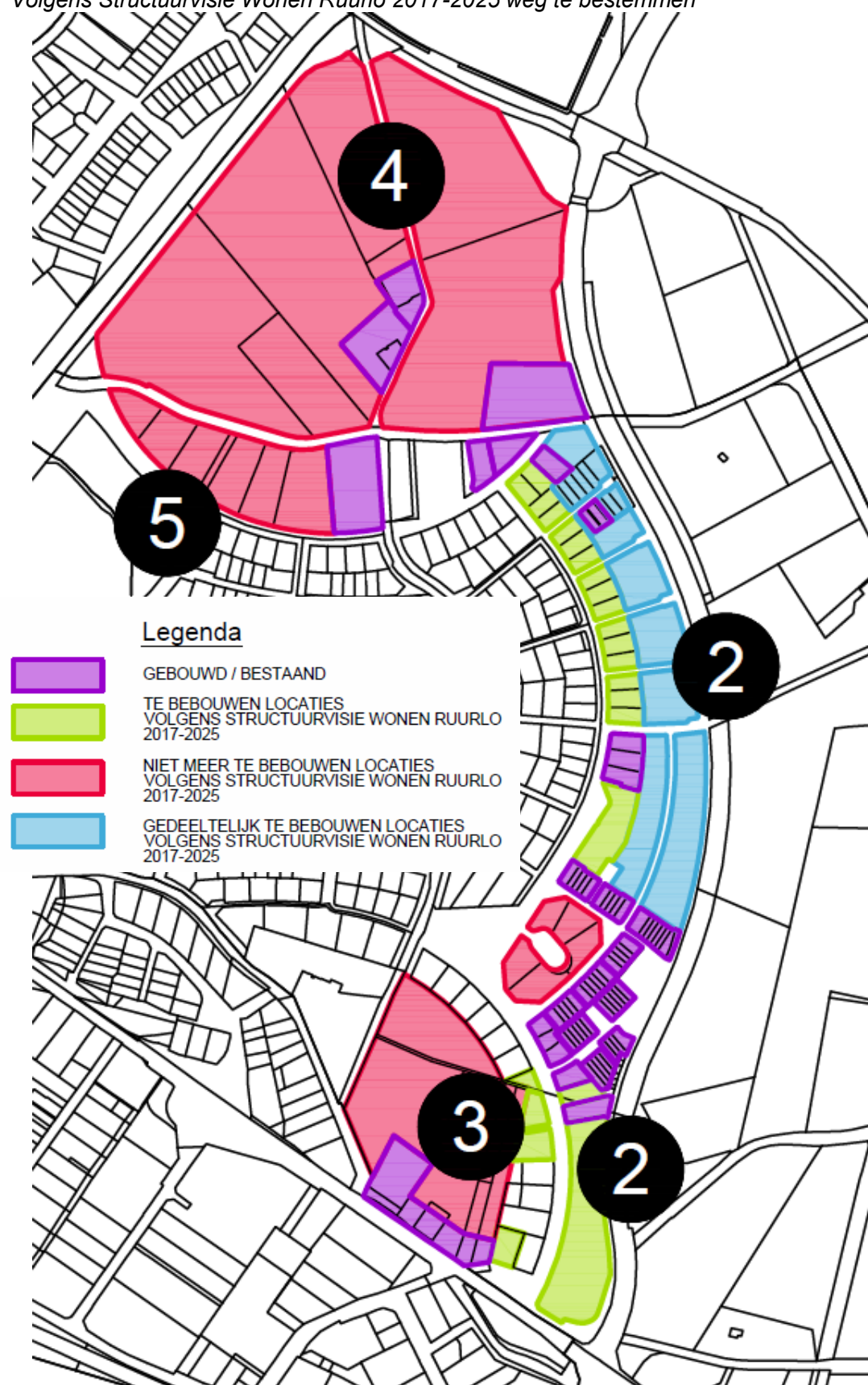
5. Leusinkbrink – Zone Enkeerdlaan

Geldende bestemming	<i>De geldende “bestemming” is opgenomen in het “Vrijstellingsbesluit zone Enkeerdlaan-Kaapdijk” Dit besluit van college van burgemeester en wethouders dateert van 24 april 2007. Op basis hiervan kunnen per 1 januari 2017 in de Zone Enkeerdlaan nog 6 woningen worden gerealiseerd op ruime kavels.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Van de 6 kavels is 1 kavel in het bezit van een particulier die inmiddels een bouwaanvraag heeft ingediend. Van de overige 5 kavels is 1 kavel verkocht door Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV, de betreffende woning is eind augustus 2018 nog in aanbouw. De ontwikkelaar heeft ook overeenstemming bereikt over de verkoop van een tweede kavel, maar de leveringsakte moet nog passeren. Ook voor de overige kavels bestaat volgens de ontwikkelaar concrete belangstelling.</i> <i>Van de 6 kavels worden daarmee al 3 kavels bebouwd. De ruime bouwkavels vormen de overgang van de gerealiseerde nieuwbouwwijk naar landelijk gebied (deelgebied Noord).</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nadat de realisatie van woningen in de Zone Enkeerdlaan jarenlang stagneerde, is in 2018 een start gemaakt met de invulling. De huidige bouwplannen leiden tot een verspreid beeld van enkele woningen, waarbij momenteel nog slechts 3 kavels braak liggen.</i> <i>In de Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 is ingezet op het weg bestemmen van de plancapaciteit. De invulling van de Zone Enkeerdlaan met 6 woningen was</i>

	<i>ook stedenbouwkundig niet noodzakelijk.</i> <i>Door de bouwontwikkelingen van het afgelopen jaar is het weg bestemmen van de laatste 3 kavels in de Zone Enkeerdlaan niet langer wenselijk. Stedenbouwkundig zou dan immers een versnipperd ruimtelijk beeld ontstaan.</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Zie hiervoor de achtergrondinformatie en beschrijving bij het plandeel Zoomgebied.</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Idem</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Idem</i>
Planning	<i>Idem</i>

Kaartbeeld:

Volgens Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 weg te bestemmen



Kaartbeeld:

Luchtfoto met status bouwplannen per eind augustus 2018

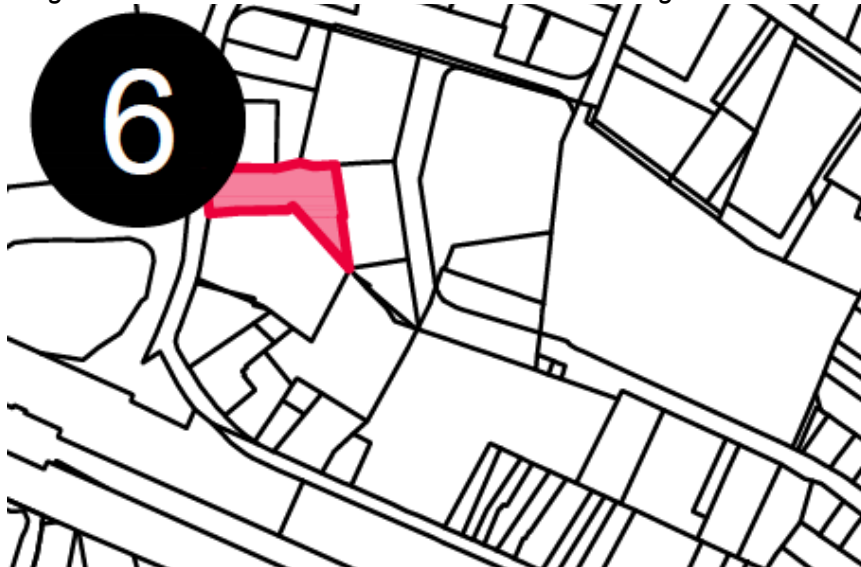


6. Teger, Stationsstraat

Geldende bestemming	<i>Volgens het geldende bestemmingsplan "Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011" heeft het betreffende perceel een bedrijvenbestemming. De planregels bieden de mogelijkheid om hier 4 woon-werkkavels met daarop bedrijfswoningen te realiseren.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>De verkoop van deze kavels komt al jarenlang niet van de grond. Er is tot op heden geen enkele woon-werkkavel gerealiseerd.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Ja</i>
Voorziet het in een volkshuisvestelijke behoefte?	<i>Nee</i>
Stedenbouwkundige afweging	<i>Nee</i>
Voorstel beoogde bestemming	<i>Voor deze locatie blijft volgens de huidige inzichten de bestemming "bedrijventerrein" van kracht. De mogelijkheid om 4 woningen te realiseren wordt verwijderd.</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:

Volgens Structuurvisie Wonen Ruurlo 2017-2025 weg te bestemmen



7. Borculoseweg 29a, betreft 't Rikkelder 211

Geldende bestemming	<i>In het bestemmingsplan "Ruurlo, Woongebieden 2011" heeft de locatie de bestemming "Wonen".</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>Betreft een vergunde herinvulling van een voormalige bedrijfslocatie (tuindersbedrijf). Met de bouw van de woning is gestart, maar de realisatie verloopt zeer langzaam. De ruwbouw is na enkele jaren op verdiepingshoogte.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee</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. Stationsstraat, voormalige Willibrordusschool

Geldende bestemming	<i>Volgens het bestemmingsplan “Ruurlo, Woongebieden 2011” heeft het perceel de bestemming “Maatschappelijk – Onderwijs”. Afhankelijk van de daadwerkelijke planvorming moet de bestemming gewijzigd worden naar “Wonen”.</i>
Stand van zaken per 31 augustus 2018	<i>In verband met 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.</i> <i>Voor deze locatie zal in 4^e kwartaal 2018 een zogenaamde bidbookprocedure worden gehouden. Gegadigden worden dan in staat gesteld een bieding te doen met een plan voor het toekomstig gebruik.</i>
Is een planologische maatregel nodig om de overcapaciteit weg te bestemmen?	<i>Nee, de huidige bestemming voorziet namelijk niet in woningbouw.</i> <i>Er is daarentegen wel een planologische maatregel nodig om de bouw van woningen op deze locatie mogelijk te maken (afhankelijk van de uitkomsten van de bidbookprocedure).</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>

9. Transformatie centrum, algemeen

Geldende bestemming	<i>De gemeente is bereid mee te werken aan transformatie van o.a. bestaande winkelvoorzieningen naar woningen. Hiervoor is per project een planologische maatregel nodig. Het bestemmingsplan "Ruurlo, Centrum 2011" is van toepassing.</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>
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>