

Ontwikkelagenda Berkelland



Ruimtelijke leefomgeving

Dynamisch document

Versie: najaar 2018
Zaaknummer: 158397

DYNAMISCH DOCUMENT

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Hoofdstuk 0 - Inleiding, doel en uitvoering	6
Hoofdstuk 1 - Ontwikkelagenda Eibergen	8
Hoofdstuk 2 - Ontwikkelagenda Neede	16
Hoofdstuk 3 - Ontwikkelagenda Borculo	24
Hoofdstuk 4 - Ontwikkelagenda Ruurlo	33
Hoofdstuk 5 - Ontwikkelagenda Kleine Kernen Berkelland	43
- Ontwikkelagenda Beltrum	44
- Ontwikkelagenda Rekken	45
- Ontwikkelagenda Rietmolen	47
- Ontwikkelagenda Noordijk	48
- Ontwikkelagenda Haarlo	49
- Ontwikkelagenda Geesteren	50
- Ontwikkelagenda Gelselaar	51
Hoofdstuk 6 - Ontwikkelagenda Buitengebied Berkelland	53
Hoofdstuk 7 - Financieringskansen	57

Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt de Ontwikkelagenda Berkelland, versie september 2018 met het actuele overzicht van de ruimtelijke opgaven en ontwikkelingen in onze gemeente.

De afgelopen jaren kreeg Berkelland te maken met effecten van demografische ontwikkelingen die ons aanzetten tot actie. Dat beeld blijft zeker ook gelden voor de komende jaren. Vergrijzing (meer ouderen) en ontgroening (minder jongeren) hebben als effect een bevolkings- en huishoudensdaling. Dit heeft grote gevolgen voor de ruimtelijke leefomgeving in Berkelland. Door de andere samenstelling van onze bevolking zullen er andere behoeften zijn aan woningen: ouderen hebben immers andere woonwensen dan jongeren en gezinnen. Daarnaast zijn er minder woningen noodzakelijk, omdat het aantal huishoudens zal afnemen. In de komende jaren heeft dit een grote ruimtelijke impact in Berkelland. Daling van het aantal inwoners en verandering van de samenstelling van de bevolking speelt door in alles en heeft gevolgen voor maatschappelijke voorzieningen zoals scholen of (sport)verenigingen.

Naast de effecten van demografische ontwikkelingen heeft de trend om steeds meer aankopen online te doen in plaats van winkelen in de dorpscentra nu al een ruimtelijke impact in onze gemeente. Leegstand is aanwezig in de centra en is op sommige plaatsen al met een groot oppervlak. Niet voor alle vrijkomende ruimte is een andere invulling mogelijk. En daarmee is er een overschot aan vloeroppervlak. We willen een integrale afweging kunnen maken wanneer er vragen van eigenaren of gebruikers zijn. Waar willen we meewerken aan nieuwe invulling en waar niet?

Ook in het buitengebied verandert er veel. Steeds meer agrariërs stoppen met hun bedrijf en we zien dat de jonge generatie agrariërs groter worden qua oppervlakte, met als gevolg dat er een overschot komt aan (oude) kleinere stallen en schuren en verpaupering op de loer ligt. Hoe houden we ons buitengebied mooi en leefbaar? Hierover zijn we in gesprek met onze inwoners en ondernemers.

Tenslotte is “duurzaamheid” een steeds belangrijker onderwerp in onze samenleving en onze ambitie is zelfs om als Berkelland in 2030 energieneutraal te zijn. Dat betekent dat we samen aan de slag gaan met het verduurzamen van gebouwen en ook (vrijkomende) ruimte willen inzetten voor “groene” initiatieven.

We zullen voor al deze onderwerpen keuzes moeten maken om de kwaliteit van onze leefomgeving ook in de toekomst goed te houden. De Ontwikkelagenda Berkelland is een middel om de opgaven die wij zien te delen met onze inwoners en in deze derde ontwikkelagenda Berkelland staan de belangrijkste gebiedsopgaven, keuzes en projecten voor de vier grote kernen, de kleine kernen en het buitengebied.

De ontwikkelagenda is bewust een dynamische agenda. Om de ontwikkelingen die op ons afkomen om te zetten in kansen en de ruimtelijke kwaliteit in Berkelland te behouden en verstevigen, hebben we elkaar, dat wil zeggen inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties, nodig. Deze agenda is daarom een inventarisatie van opgaven en projecten in onze gemeenten en zal de komende periode, samen met u, verder worden aangevuld met onderwerpen die nog niet zijn opgenomen. Graag willen we met u, inwoner en (maatschappelijk) ondernemer, aan de slag om samen deze

agenda verder vorm te geven, in te vullen en uit te werken. Samen keuzes maken en prioriteiten stellen. U weet wat er speelt in uw gebied en wat u wilt bereiken. Er is veel ruimte in Berkelland. Samen grijpen we de kansen.

Ik zie uit naar onze samenwerking.

Met vriendelijke groet,

Patricia Hoytink-Roubos

DYNAMISCH DOCUMENT

Hoofdstuk 0

Inleiding, doel en uitvoering

In de raadsvergadering van 21 februari 2017 heeft u kennis genomen van de concept Ontwikkelagenda Ruimtelijke Leefomgeving. In de eerste versie waren de ontwikkelingen in de grote kernen opgenomen. In de tweede versie van de Ontwikkelagenda zijn de gegevens ten aanzien van de grote kernen voorzien van een update en is informatie toegevoegd over de kleine kernen en het buitengebied. **In de derde versie is de recentste informatie van 2018 toegevoegd.**

Het college heeft in een eerder stadium haar speerpunten aangegeven voor de periode tot 2025.

- Algemeen: Leegstand
- Algemeen: Herontwikkeling vastgoed
- Centrumgebieden van de vier grote kernen
- Structuurvisie wonen voor de vier grote kernen
- Ruurlo: verbinding met kasteel/ museum
- Eibergen: visie primair onderwijs, kansen door N18
- Borculo: waterzuivering
- Neede: visie primair onderwijs en kansen door N18.

Doel

De ontwikkelagenda is de ruimtelijke, dynamische agenda voor heel Berkelland. Het geeft de opgaven weer en wordt als startdocument gebruikt in gesprekken met inwoners, bedrijven en instellingen. Er is binnen het team Gebied een werkwijze vastgelegd hoe we onze wijken en kernen benaderen. **Bewoners, ondernemers of (maatschappelijke) organisatie weten goed wat er leeft in hun straat of buurt. En zij willen vaak best zelf veel doen om de leefbaarheid in hun buurt of dorp te verbeteren. De gemeente speelt daar graag op in. Samen doen wat de buurt en/of dorp nodig heeft. Dat noemen we gebiedsgericht werken.**

Hoe? Door goed naar elkaar te luisteren en door samen te werken. Eerst onderzoeken we wat er nodig is in een gebied. Daarna kijken wie wil en kan meewerken aan de aanpak. Om dit zo goed mogelijk te kunnen doen, is gemeente Berkelland opgedeeld in 4 gebieden. Voor elke gebied is een gebiedswethouder en een gebiedscontactpersoon aangewezen. Samen verbinden zij inwoners met elkaar en werken zo aan het verbeteren van de leefbaarheid. De ontwikkelagenda is onze leidraad. Samen met inwoners wordt de agenda aangevuld. Vervolgens willen we op grond van deze agenda, de initiatieven die binnenkomen, met een brede blik kunnen toetsen. We gaan uit van een integrale benadering van de ruimtelijke leefomgeving. We willen niet meer reactief op plannen reageren maar het totale spectrum van functies in gebieden of panden overzien. Vanwege het overschot aan vastgoed willen we zorgen voor de juiste functie op de juiste plek. In sommige gevallen werken we wel mee maar in andere is het beter om bestaande leegstaande locaties daarvoor te gebruiken. Het duidt en legt vast waar de focus op gericht is en legt de prioriteit vast van projecten binnen Berkelland.

Uitvoering

Het gebiedsteam is verantwoordelijk voor het afstemmen, vormgeven en uitvoeren van de ontwikkelagenda samen met onze inwoners, bedrijven en instellingen.

Op het brede vlak van onderwerpen; zoals bijvoorbeeld groen, openbare ruimte, sociaal, bedrijvigheid, centra en zorg zijn de medewerkers op een participatieve manier met inwoners aan het werk. We gaan uit van de eigen kracht van inwoners; wij faciliteren en ondersteunen, bijvoorbeeld bij het aanleggen van een park. Men maakt samen een ontwerp en zorgt voor draagvlak daarna voeren wij het plan uit. Het gebiedsteam maakt daarbij ook gebruik van de programma's op het gebied van zorg, economie, duurzaamheid en onderwijs. Een integrale en participatieve aanpak staat voorop.

In 2018 hebben we ingezet op de centra van de grote kernen, een toekomstbestendig woonbeleid op grond van de demografische veranderingen, het behoud van voorzieningen in combinatie met leegstaand maatschappelijk vastgoed en het onderwijs. In de grote kernen zijn we netwerken aan het opbouwen en zijn in gesprek met inwoners in hun wijk en delen onze informatie over onze opgaven. Op een interactieve manier hebben we in een aantal wijken al een nieuwe groenstructuur in de wijk neergezet, volgens het ontwerp van inwoners, rekening houdend met grote thema's zoals klimaatverandering en de watervise. Vervolgens gaan we in gesprek over de toekomst en vullen we gaandeweg de ontwikkelagenda aan.

In de kleine kernen spreken we over de toekomst met de belangenorganisaties en rollen de woonpilot zoals in Beltrum uitgevoerd is, uit. We halen informatie op en creëren overzicht van de vraag en het aanbod.

In het buitengebied gaan we verder op de ingeslagen weg om door middel van een aantal projecten de structuur van de landbouw te verbeteren en de sloop van vrijkomende gebouwen (met asbest) te stimuleren.

Hoofdstuk 1

Ontwikkelagenda Eibergen

Ruimtelijke leefomgeving

Inhoudsopgave



De Ontwikkelagenda voor de gebiedsopgaven bevat de volgende onderdelen:

1. De belangrijkste ontwikkelpunten (gebiedsopgaven) uit de kernenfoto
2. Kaart van leegkomende panden en plekken
3. Keuzes over woningbouwlocaties (stoplichtmodel)
4. Planning en prioritering

1. Belangrijkste ontwikkelpunten voor Eibergen

De opgave is de positieve waardering voor Eibergen op peil te houden door:

- A. Afbouwen van een kleiner Op de Bleek
- B. Behoud van aantrekkelijke woonwijken door wijkontwikkeling samen met burgers
- C. Behoud van woonzorgcentrum de Meergaarden
- D. Aantrekkelijk winkelgebied behouden
- E. Benutten kansen nieuwe autoweg N18
- F. Revitalisering De Bijenkamp
- G. Bedrijvenparken
- H. Toekomstvisie primair onderwijs

Deze ontwikkelopgaven vormen de belangrijkste agendapunten voor de ontwikkeling van Eibergen en worden hierna uitgewerkt in de paragrafen A t/m H.

A. Afbouwen van een kleiner Op de Bleek (= Speerpunt college)

- **Op de Bleek:** Met ontwikkelaar Ter Steege zijn afspraken gemaakt over de toevoeging van een beperkt aantal woningen. Het totaal van de wijk komt uit op 213 woningen. Dit is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de wijk, dat de raad in juni 2018 vaststelde. Tegen het bestemmingsplan zijn twee beroepen ingesteld.. Vanuit de wijk zijn vragen gekomen over de geplande wijkinrichting en aanpassingen daarin. Daarvoor loopt nu een intensief overleg met de bewoners

B. Behoud van aantrekkelijke woonwijken en centrum door ontwikkeling samen met burgers

Dit overzicht met aandachtsgebieden uit de kernenfoto is aangepast naar de huidige situatie.

- Diverse herinrichtingen openbare ruimte (*Nachtegaalstraat, Leeuwerikstraat, Willem Sluysterstraat, Klaashofweg, JW Hagemanstraat*). De voorbereiding is **gereed en de aanbesteding vindt plaats in het najaar van 2018**
- Herinrichting delen van *Eibergen-zuid*: zuidelijk van het centrum tot Klaashofweg). Hier speelt de sloop van basisschool locatie Huenderstraat, herinvulling locatie voormalige scholengemeenschap het Assink door christelijk basisonderwijs, parkeren Beatrixstraat, sloop en vervangende nieuwbouw in dat gebied. **Uitvoering naar verwachting in 2019. Op dit moment heeft ProWonen een leidende rol als het gaat om het slopen van de woningen.**
- **Centrumgebied:** na een periode van leegstand zijn de etalages in de Kluiversgang nagenoeg weer gevuld, **maar het heeft blijvende aandacht nodig.**
- **Centrumgebied:** lege plekken Hagemanstraat, aantrekkelijk houden kwaliteit en uitstraling centrum. Samen met ondernemers is rondom dit thema de werkgroep communicatie/marketing in het leven geroepen.
- **Aanpak Wijk Westenesch .** Prowonen heeft geïnvesteerd in de wijk en heeft woningen verduurzaamd. Basisschool komt op termijn leeg en daar ligt wel een opgave.
- **Oudste delen van 't Simmelink .** Het Wenneker en de Koningsbult zijn inmiddels opgeknapt door Prowonen, Een derde boerderijflat staat nog op het programma.

Op initiatief van met bewoners wordt op straatnivo/wijknivo op diverse plekken gewerkt aan herinrichting van de openbare ruimte, bv Leusinkweg, Scholten-Hofmansbrink, Geesinksbrink

- Delen van wijk de *Bronbeek* de kwaliteit van de openbare ruimte op lange termijn staat onder druk. De Rozenkamp: wijk uit jaren 70; bewoners verzoeken om vernieuwing van de openbare ruimte. Planvoorbereiding zal in 2019/2019 plaatsvinden onder voorbehoud van financiering.

C. Behoud van woonzorgcentrum de Meergaarden

Aanbod vastgoed op locatie de Meergaarden sluit op korte termijn niet meer aan bij de vraag (appartementen te klein, gedateerd). Habion (eigenaar locatie de Meergaarden) en Livio (zorgaanbieder locatie de Meergaarden) gaan inspelen op ontwikkelingen rondom deze veranderende woon-zorgvraag.

Er is een gesprek met Habion geweest en het voornemen is om in de tweede helft van 2018 aan de slag te gaan om samen met de Eibergse samenleving en omliggende buurt na te denken over een visie op de toekomst van de Meergaarden.

Gemeentebreed is er een regietafel woon-zorg, waarin ontwikkelingsrichtingen besproken worden.

D. Aantrekkelijk winkelgebied behouden (=speerpunt college)

De Taskforce Eibergen is trekker van de ontwikkeling en uitvoering van de centrumvisie. In de taskforce zitten vertegenwoordigers van ondernemers, bewoners en gemeente. De visie gaat over het gebied tussen Zwickelaarsplein, Burg. Wilhelmweg, De Maat en Nieuwstraat.

De aanpak bestaat uit de volgende delen (gepresenteerd op een informatieavond):

Centrumvisie

a. Structuurversterking

- Herkenbare entrees (plan gereed, uitvoering i.r.t. ontwikkelingen N18)
- Onderscheid weghiërarchie
- Parkeren (minder parkeren bij de Brink, meer parkeermogelijkheden direct rondom 't centrum)
- Herontwikkelen locatie Kiffen is gereed. Winkelpand is gesloopt, inmiddels kan er geparkeerd worden. Tegelijk is gestart met het opnieuw inrichten van de parkeerplaats bij de Jumbo aan de Nieuwstraat zijde. Deze is ook gereed.

b. Oriëntatie en herkenbaarheid

- Groen als identiteitsdrager
- Beeldbepalende plekken en looproutes

c. Beleving

- De Brink
- De Maat, Berkelbeach is in voorbereiding.
- Omgeving Villa Smits
- Wees niet bang om 'hip' te zijn
- Toeristisch-recreatieve versterking
- Kop Kluiversgang: Aanzichten verbeterd.
- Gevefonds: idee wordt uitgewerkt en getoetst op haalbaarheid



Uitwerkingskader

- Grotestraat
 - Achterkant Action is geverfd, verbetering achterkant Hema nog niet gestart. In de 2^e fase van het centrumplan wordt ook gekeken hoe de inrichting van de openbare ruimte kan bijdrage aan de beeldkwaliteit aan de Grotestraat.
- De Hagen
 - Gevelaanpassing De Hagen
 - In voormalige ABN-AMRO is het Centrum voor Jonge Ondernemers gevestigd. Het gebouw stond te koop en is onlangs verkocht. De nieuwe invulling van de locatie is nog niet bekend.
- De Brink
 - Gedeeltelijk autovrij maken > realisatie 2020
 - Gevel van de Jumbo: gereed
 - Hogere bebouwing hoek Nieuwstraat/Brink
- Berkelbeach
 - Strandvorming aan de Berkel
- De raad stelde in april 2016 een verordening vast die de vestiging van een speelautomatenhal in het centrum in Eibergen mogelijk maakt. De toekenning van een vergunning in het kader van de Wet op de kansspelen voor een speelautomatenhal heeft in de tweede ronde een exploitant opgeleverd. De benodigde vergunningen zijn inmiddels verleend en de speelautomatenhal is geopend.
- Herinvulling locatie Illiohan met de supermarkt Lidl met extra parkeerplaatsen. De vergunning voor de bouw van de supermarkt is onherroepelijk. Op dit moment worden voorbereidingen voor de bouwstart genomen.

E. Benutten kansen nieuwe autoweg N18

- Oude N18, wegaanpassingen
 - Oude N18 aanpassen: gedeelte vanaf De Laarberg tot aansluiting N18 Eibergen afwaarderen tot 60km-weg. Dit gebeurt eind 2018 of begin 2019.
 - Komgrens verplaatsen naar locatie Verosol. Dit is per 1 mei 2018 ingegaan.
 - Gedeelte binnen de kom tot aan de Berkel blijft 50 km/uur met aanpassing wegprofiel en vervanging verkeerregelinstanties; Het deel in de nieuwe kom gebeurt begin 2019. Er is budget beschikbaar gesteld door de raad. De huidige

kom wordt aangepast nadat bekend is wat de effecten zijn van de nieuwe N18. Gedeelte vanaf de Berkel tot aan de Needseweg blijft 50 Km/uur met verkeersveiliger maken oversteek bij Rekkense binnenweg. Ter hoogte van kruising Needseweg evt. aanleg rotonde; De provincie heeft onderzoek gedaan en rotonde blijkt voorlopig onnodig.



- Benutten kansen oude N18
 - Herstellen verbinding Eibergen Oost en West / betere oversteekbaarheid
- Benutten kansen nieuwe N18
 - Zone tussen kom Eibergen en N18 biedt ruim baan voor kansen voor recreatie, uitloopgebied en ondernemerschap
 - Realiseren nieuwe aantrekkelijke entree Eibergen (De Kieft) vanaf nieuwe afslag autoweg N18.
 - Is als markant punt opgenomen in het Esthetisch programma van eisen/wensen

F. Revitalisering De Bijenkamp

De laatste fase van het revitaliseren van sportpark De Bijenkamp (verbeteren ontsluiting) is in 2017 afgerond.

G. Bedrijvenparken

Actueel zijn:

- Verkoop 'reststukjes' grond (ten behoeve van uitbreiding huidige percelen) i.v.m. doorkruising nieuwe N18 van industrieterrein de Kieft.
- Herinvulling leegstaande panden.
- De Jukkenbarg: regenwater en riolering scheiden. Uitvoering werkzaamheden staat gepland op de investeringslijst 2019.

H. Onderwijs kern Eibergen

In het visiedocument “Toekomstgericht primair onderwijs Berkelland” van 18 mei 2016 is de voortgang van ontwikkeling en uitwerking van het basisonderwijs voor de gehele gemeente opgenomen.

In de uitwerking van de visie voor de kern Eibergen is het handelen afgestemd op de door schoolbesturen en voorschoolse partners gedeelde visie op de ontwikkeling van drie brede onderwijsvoorzieningen met een eigen identiteit met een evenwichtige spreiding over de kern.



Wat betreft het protestant christelijk onderwijs heeft het schoolbestuur de voorkeur uitgesproken voor de per 1 augustus 2016 vrijgekomen locatie van ‘Het Assink’ aan de Prins Bernhardstraat. Deze locatie is sindsdien wettelijk in eigendom van de gemeente. Voor dit doel is al een plan voorbereid. Inpassing van de nieuwe school in de wijk vindt integraal plaats.

De gemeente heeft het gedeeltelijk gesloopt, de invulling van het openbare terrein zal afhankelijk van de weersomstandigheden eind 2018 klaar zijn. Het is de bedoeling dat december 2018 de nieuwe (VCO)school open gaat.

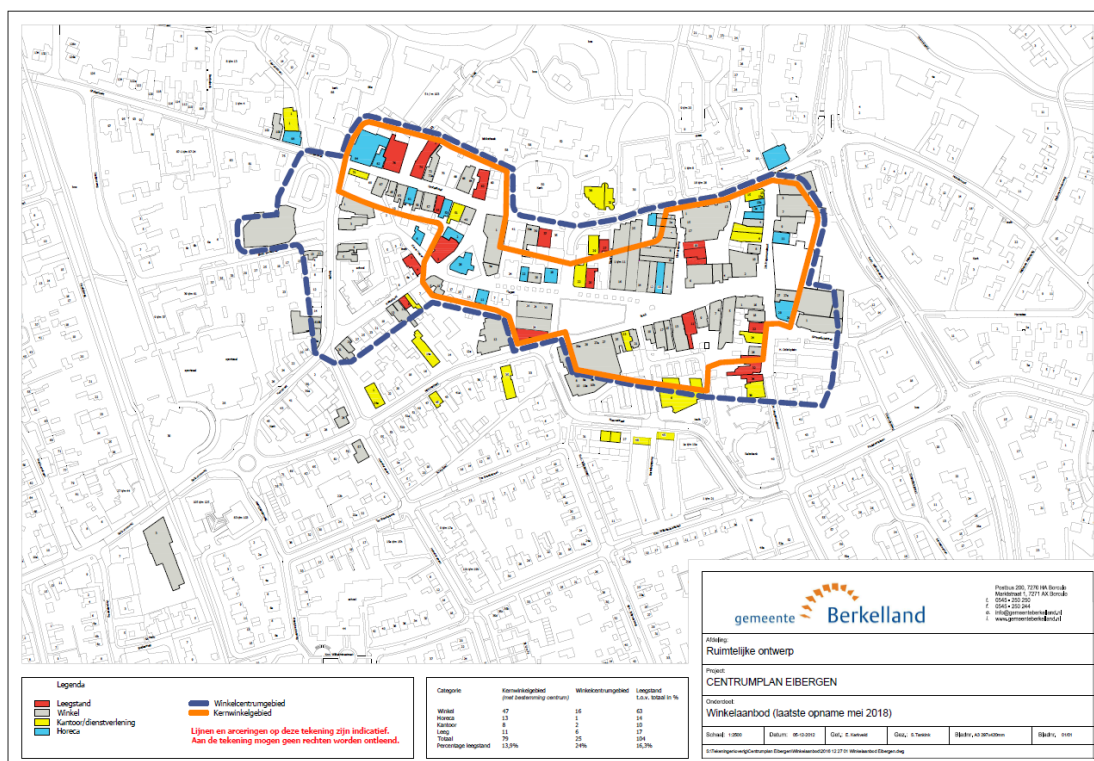
Voor de vrijkomende locatie aan de Huenderstraat geldt dat deze wordt gesloopt. Op de locatie Beukenlaan blijft openbaar onderwijs actief tot 2020.

Voor het katholiek basisonderwijs is volgens het visiedocument het gebied van de bestaande drie scholen in het Simmelink uitgangspunt. Bij de herontwikkeling van het Simmelinkplein zullen wij in dit verband uitgaan van een integrale gebiedsbenadering. Dit betekent dat breder wordt gekeken dan alleen de invulling van onderwijshuisvesting om daarmee te zorgen dat het plein het “hart” van de buurt/wijk kan worden.

Inmiddels is een onderzoek naar het Programma van Eisen voor een Integraal Kind Centrum (IKC) RK Onderwijs in Eibergen in afronding. De verwachting is dat de stuurgroep in eind/begin 2019 op basis van de uitkomsten van het onderzoek het college een advies zal geven. Dit advies zal meegenomen worden in het college-/raadsvoorstel voor de kredietaanvraag.

Voor het openbaar onderwijs in Eibergen is het bundelen van beide scholen op één plek op korte termijn geen optie, maar op middellange termijn zal dat wel aan de orde zijn.

2. Kaart van leegkomende panden en plekken



Kaart centrum Eibergen per mei 2018.

Kernwinkelgebied

In verband met de aantrekkelijkheid en een goed functioneren van het winkelgebied is het belangrijk dat de winkels zoveel mogelijk worden geconcentreerd in het kernwinkelgebied (winkelstimuleringsgebied). Concentratie van winkels en voorzieningen is daarom belangrijk. Voor het kernwinkelgebied geldt een bestemming “Centrum” op basis waarvan meerdere functies zijn toegestaan. Dit bevordert de uitwisselbaarheid van functies.

De winkels en andere voorzieningen buiten het kernwinkelgebied, maar binnen het winkelcentrumgebied, hebben een specifieke bestemming. Dit is een overgangsgebied tussen het kernwinkelgebied en woongebied. Dit gebied is in het geldende bestemmingsplan betiteld als de eerste schil rondom het kernwinkelgebied.

Voor die locaties betekent dit dat ze specifiek als “detailhandel”/ “dienstverlening”/ “horeca” zijn bestemd.

De maatregel voor tweede schil volgens het bestemmingsplan is in Eibergen al tot uitvoering gekomen. Dit gaat om het toekennen van de functieaanduiding “detailhandel” binnen de hoofdbestemming “wonen”.

3. Keuzes over woningbouwlocaties (stoplichtmodel)

In de Structuurvisie Wonen voor de kern Eibergen zijn een aantal locaties opgenomen die hieronder kort worden beschreven. Het is de bedoeling dat de structuurvisie wordt doorvertaald naar een bestemmingsplan om zo de overcapaciteit van verouderde woningbouwplannen weg te halen, zodat er ruimte komt voor nieuwe initiatieven en nieuwe locaties.

In de raadsvergadering van 23 januari 2018 stelde de raad het plan van aanpak 'Ruimte voor kwaliteit – onderweg naar wendbaar woonbeleid' vast. Essentie van het plan van aanpak is dat er ruimte blijft voor de goede woningbouwplannen.

Samengevat is de regionale koers voor de komende 4 jaar:

1. Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen.
2. Oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod door
 - a. het transformeren van woningen
 - b. het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten
 - c. het toevoegen van woningen voor de urgente woningbehoefte, voor zover hier in de bestaande woningvoorraad niet kan voorzien.
3. Ontwikkelen van een aanpak voor het voorkomen en oplossen van (toekomstige) overmatige leegstand (incl. middelen).

Een aantal locaties worden genoemd in de structuurvisie Eibergen, maar de besluitvorming in de komende maanden zal bepalen of en waar welke woningen in Eibergen kunnen worden toegevoegd.

4. Planning en prioritering

De projectenlijst geeft de voortgang van alle projecten en het reguliere werk aan. Het college heeft echter ook nog aangegeven waar voor hen de speerpunten liggen. Deze worden hieronder daarom apart genoemd.

- De rest van het centrum zal in 3 fases worden uitgevoerd tussen 2018 en 2020. De voorbereiding van de volgende fase is gestart. Dit gaat om de Grotestraat en de JW Hagemanstraat
- Onderwijs kern Eibergen: zie hoofdstuk 1-I.
- Op de Bleek: zie onder A, uiterlijk in 2020 zal de wijk worden afgebouwd en zullen de laatste woningen zijn uitgevoerd.
- Kansen door N18 / Aanpassen onderliggende wegennetwerk: zie hoofdstuk 1-F.

Hoofdstuk 2

Ontwikkelagenda Neede Ruimtelijke leefomgeving

Inhoudsopgave



De Ontwikkelagenda voor de gebiedsopgaven bevat de volgende onderdelen:

1. De belangrijkste ontwikkelpunten (gebiedsopgaven) uit de kernenfoto
2. Kaart van leegkomende panden en plekken
3. Keuzes over woningbouwlocaties (stoplichtmodel)
4. Planning en prioritering
5. Jongeren
6. Accommodaties

1. De belangrijkste ontwikkelpunten voor Neede

De opgave is de positieve waardering voor Neede op peil te houden door:

- A. Actief blijven revitaliseren van het centrumgebied
- B. Behoud van aantrekkelijke woonwijken door wijkontwikkeling samen met inwoners
- C. Verminderen aantal kleine huurwoningen
- D. Afronden van de aanpak in wijk de Berg
- E. Benutten kansen nieuwe autoweg N18
- F. Herontwikkeling vastgoed
- G. Beeldkwaliteit openbare ruimte verbeteren
- H. Onderwijs kern Neede

Deze ontwikkelopgaven vormen de belangrijkste agendapunten voor de ontwikkeling van Neede en worden hierna uitgewerkt in de paragrafen A t/m H.

A. Actief blijven revitaliseren van het centrumgebied (= Speerpunt college).

- Concentreren van centrumfuncties in het kernwinkelgebied en actief voorkomen van verdere leegstand. Daar waar het kan actief inzetten op verkleinen van de leegstand. Actief blijven revitaliseren van het centrum.
- Voor leeggekomen maatschappelijk of commercieel vastgoed geen extra woningbouw inzetten, uitgezonderd in het kernwinkelgebied op beperkte schaal.
- Task Force Neede is het platform waar ondernemers, gemeenschapsraad en gemeente elkaar blijven spreken over centrumontwikkelingen. De Task Force is ook de plek om na te denken over een eventuele thematische invulling van het centrum waardoor Neede beter is te vermarkten. De Ondernemersvereniging Neede heeft initiatief genomen een visie op het centrum te maken. Het is de bedoeling de Oudestraat te transformeren waarbij naast winkels ook wordt gekeken naar andere functies en beleidsterreinen als werken, wonen, openbare ruimte, vastgoed en parkeren. **Hiervoor is inmiddels een pilot in gang gezet. De visie is eind 2018 gereed**
- De omgeving rond het Busplein in Neede direct aansluitend aan het centrum verdient een opknappbeurt. Hieraan wordt momenteel gewerkt. De oude "skihut" is inmiddels van de gemeente en zal worden gesloopt. De fietsenstalling wordt verplaatst en er worden wellicht een aantal woningen gerealiseerd (door middel van verplaatsen van contingent).

B. Behoud van aantrekkelijke woonwijken door wijkontwikkeling samen met burgers

Er zijn voor Neede in principe geen toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad nodig. Maar de bestaande voorraad sluit niet aan bij de vraag. Ruimte in de woningbouwplanning is nodig om flexibel in te kunnen spelen op nieuwe kansen en wensen voor innovatieve, flexibele en soms ook tijdelijke woonconcepten en contractvormen.

We willen de kwaliteit van de bestaande woningen verbeteren en de mismatch tussen vraag en aanbod aanpakken.

- Ingeval van sloop van woningen in wijken, willen wij mogelijkheden onderzoeken voor het realiseren van nieuwe groenstructuren en vervangende nieuwbouw in en nabij het centrum.
- Wijk- en kerngericht werken wordt geïmplementeerd vanuit het Gebiedsteam



- Plan Hondelink: doel is sloop en nieuwbouw, terug in aantal woningen
- Borculoseweg: verduurzaming
- Braak: nieuwbouw door ProWonen, de voorbereiding is in gang gezet.
- Omgeving Markstraat/Oranjelaan: verduurzaming

C. Aantal kleine huurwoningen

Inspelen op een teveel aan kleine huurwoningen. Wooncorporatie ProWonen speelt hierin een belangrijke rol.

D. Afronden van de aanpak in wijk de Berg

In 2017 is de laatste fase van wijkplan de Berg afgerond. Administratief-juridisch is het voor de gemeente nu klaar. ProWonen kan de laatste woningen realiseren zodra ze er aan toe zijn. Er zijn nog een paar kavels over. Voor de gemeente zijn er nog wat civiele klussen. Vanuit de klankbordgroep van bewoners die betrokken was bij de wijkaanpak, is een wijkraad ontstaan. Samen met de wijkraad en inwoners wordt verder gewerkt aan de wijk, oa op het gebied van samenwerking, veiligheid, activiteiten en leefomgeving.

E. Kansen voor Neede door de nieuwe N18?

- Kan de betere bereikbaarheid van Neede - regio Twente via nieuwe N18 kansen bieden voor wonen en werkgelegenheid.
- Belangrijk aandachtsgebied is het te vermarkten bedrijventerrein de Russchemors. Het terrein ligt op een gunstige locatie ten opzichte van de nieuwe ontsluiting van de nieuwe N18 nabij het voormalige danspaleis. Het betreft een particulier terrein dat al enige jaren in bouwrijpe staat verkeert. In het eerste deel van 2018 hebben wij waargenomen dat er een toenemende belangstelling voor het bedrijventerrein is. **Op dit moment lijkt het erop dat een groot deel van het terrein wordt verkocht op korte termijn.** Ongetwijfeld heeft de betere economische situatie en de komst van de nieuwe N18 hier zijn invloed op.

F. Herontwikkeling Vastgoed

Maatschappelijk Vastgoed

- Voormalige waterzuivering herbestemmen. **Stichting Natuurpark Kronenkamp heeft een plan ontwikkeld om de locatie van de voormalige rioolwaterzuivering in Neede te herontwikkelen tot een duurzaam natuurpark. Activiteiten op het gebied van milieu, natuur en vleermuizen (expositie) worden ondergebracht op deze locatie. De op een na grootste vleermuizenexpositie in Nederland krijgt hier een permanente plaats. Er zullen regelmatig flora-, fauna-, en vleermuizenexcursies worden gehouden. Er worden verbindingen gelegd met educatieve en duurzame projecten op het gebied van milieu en de partijen willen bevorderen dat de waterzuiveringsinstallatie als industrieel erfgoed ingepast- en zichtbaar gehouden wordt. In het kader van ontmoeten en sociale cohesie wordt met o.a. buurtbewoners, basisschool, praktijkschool en een werkgroep integratie samengewerkt aan activiteiten in het park. Het ontmoetings- / educatie centrum wordt de centrale plek in het park en in de wijk. Hierin vinden ook activiteiten op het gebied van sociale cultuur en kunst plaats. Er zal veel aandacht komen voor klimaatadaptatie waarbij zichtbaar wordt hoe water zuiver en beheersbaar wordt gehouden. Er zijn onlangs subsidies toegezegd door zowel gemeente, provincie als meerdere stichtingen. Daarnaast zijn er veel vrijwilligers actief die een bijdrage leveren aan de realisatie van het project. De bouw is onlangs gestart en de stichting streeft ernaar om in het voorjaar van 2019 de bouw af te ronden**



- Herbestemmen Huize de Kamp.
Het pand is verkocht aan Nijstaete, ze hebben een plan voor herontwikkeling gemaakt waar een planologische procedure voor nodig was. Een aantal omwonenden hebben bezwaar gemaakt en deze procedure loopt nog.
- Leegstaande kerk Blikweg 5a. Het gebouw is nu tijdelijk verhuurd aan de WIN als ontmoetingsruimte voor statushouders, maar behoeft aandacht en het zoeken naar een definitieve bestemming..
Zakelijk Vastgoed
- Herontwikkeling leegstaande panden in winkelcentrum. Hiertoe is een pilot gestart waarbij samen met belanghebbenden wordt gewerkt aan een transformatievisie voor de Oudestraat.
- Herontwikkelen/verbeteren/slopen vastgoed aan het Busplein.

G. Beeldkwaliteit openbare ruimte

- Onderhoud en verbetering beeldkwaliteit deel wijk de Berg. Zie onder D.
- Onderhoud en verbetering beeldkwaliteit ten Coateplas.
- Onderhoud en verbetering beeldkwaliteit Neede noord - oost
- Herinrichting Bergstraat, zoals het er nu uitziet uitvoering in 2019 in verband met aanpassing rondweg Neede.
- Herinrichting Ruwenhofstraat

H. Onderwijs kern Neede

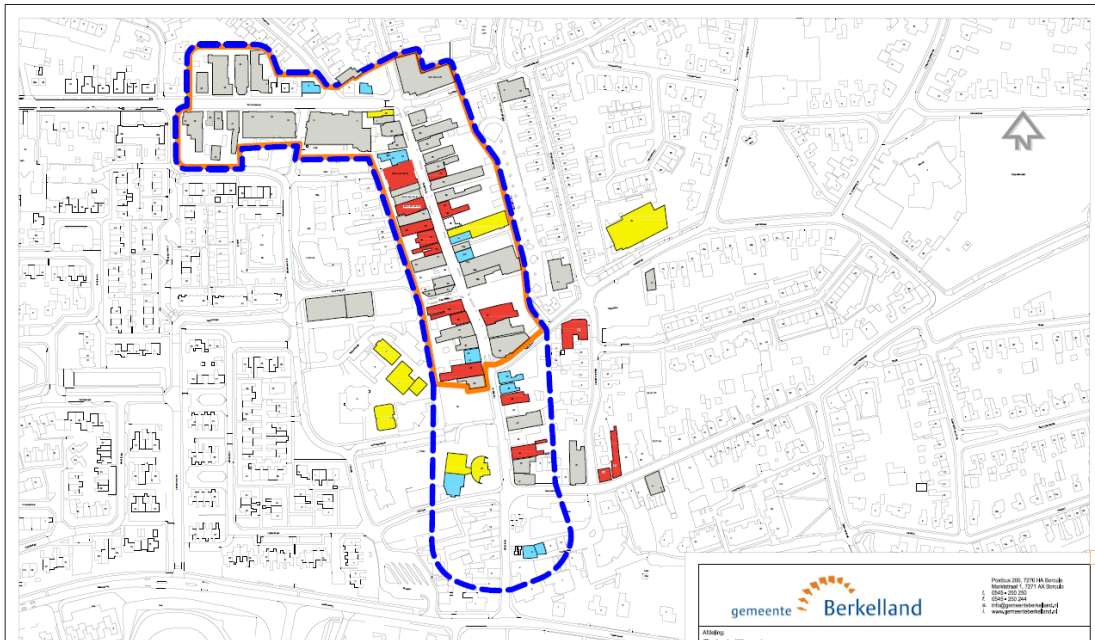
In het visiedocument “Toekomstgericht primair onderwijs Berkelland” van 18 mei 2016 is de voortgang van ontwikkeling en uitwerking van het basisonderwijs voor de gehele gemeente opgenomen.

Reeds enkele jaren wordt er gesproken met de schoolbesturen over de mogelijkheden in de kern Neede. Bij die gesprekken zijn ook de teamleden en vertegenwoordigers van de ouders betrokken. Als gevolg van wisselingen bij twee van de drie betrokken schoolbesturen op het niveau van College van Bestuur is er vertraging opgetreden. Inmiddels zijn de gesprekken weer hervat en hebben de bestuurders de achterbannen geraadpleegd.

Op dit moment is er overeenstemming bereikt tussen de gemeente en de schoolbesturen over het uitgangspunt dat toegewerkt wordt naar twee of drie robuuste onderwijsvoorzieningen voor kinderen van 0 – 13 jaar met een ten opzichte van elkaar onderscheidend onderwijskundig profiel.

Het is nog niet duidelijk wanneer definitieve keuzes worden gemaakt.

2. Kaart van leegkomende panden en plekken



Actuele kaart centrum Neele per mei 2018

Kernwinkelgebied

In verband met de aantrekkelijkheid en een goed functioneren van het winkelgebied is het belangrijk dat de winkels zoveel mogelijk worden geconcentreerd in het kernwinkelgebied (winkelstimuleringsgebied). Concentratie van winkels en voorzieningen is daarom belangrijk. Voor het kernwinkelgebied geldt een bestemming "Centrum" op basis waarvan meerdere functies zijn toegestaan. Dit bevordert de uitwisselbaarheid van functies.

De winkels en andere voorzieningen buiten het kernwinkelgebied, maar binnen het winkelcentrumgebied, hebben een specifieke bestemming. Dit is een overgangsgebied tussen het kernwinkelgebied en woongebied. Dit gebied is in het geldende bestemmingsplan betiteld als de eerste schil rondom het kernwinkelgebied. Voor die winkels betekent dit dat ze specifiek als "detailhandel" zijn bestemd. De maatregel voor tweede schil volgens het bestemmingsplan is in Neele nog niet tot uitvoering gekomen, maar vindt plaats bij een volgende bestemmingsplanprocedure. Dit gaat om het toekennen van de functieaanduiding "detailhandel" binnen de hoofdbestemming "wonen".

3. Keuzes over woningbouwlocaties (stoplichtmodel)

In de Structuurvisie Wonen voor de kern Neede zijn een aantal locaties opgenomen die hieronder kort worden beschreven. Het is de bedoeling dat de structuurvisie wordt doorvertaald naar een bestemmingsplan om zo de overcapaciteit van verouderde woningbouwplannen weg te halen, zodat er ruimte komt voor nieuwe initiatieven en nieuwe locaties.

In de raadsvergadering van 23 januari 2018 stelde de raad het plan van aanpak 'Ruimte voor kwaliteit – onderweg naar wendbaar woonbeleid' vast. Essentie van het plan van aanpak is dat er ruimte blijft voor de goede woningbouwplannen.

Samengevat is de regionale koers voor de komende 4 jaar:

1. Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen.
2. Oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod door
 - a. het transformeren van woningen
 - b. het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten
 - c. het toevoegen van woningen voor de urgente woningbehoefte, voor zover hier in de bestaande woningvoorraad niet kan voorzien.
3. Ontwikkelen van een aanpak voor het voorkomen en oplossen van (toekomstige) overmatige leegstand (incl. middelen).

In de structuurvisie Neede zijn een aantal locaties opgenomen maar de besluitvorming in de komende maanden zal bepalen of en waar welke woningen in Neede kunnen worden toegevoegd.

4. Planning en prioritering

De projectenlijst geeft de voortgang van alle projecten en het reguliere werk aan. Het college heeft echter ook nog aangegeven waar voor hen de speerpunten liggen. Deze worden hieronder daarom apart genoemd.

- Blijvende aandacht voor kwaliteit centrum.
- Kansen N18 / aanpassen onderliggende wegennetwerk: zie hoofdstuk 1-E.
- Structuurvisie Wonen: er is een verkenning gemaakt van projecten in Neede die voor afweging in aanmerking komen binnen de Woonvisie Neede.
- Onderwijs kern Neede; zie hoofdstuk 1-H.

5. Jongeren

Voor de jongeren is geld beschikbaar voor het ontwikkelen van Jimmy's. Dit is een aanpak waarbij jongeren elkaar helpen en activiteiten ondernemen. In Neede zal ook een locatie voor Jimmy's worden geopend. Hiervoor is een groep jongeren samen met een jongerenwerker en vrijwilligers actief.

6. Accommodaties

De gemeenschapsraad Neede heeft het initiatief genomen voor een accommodatie-onderzoek. Hierbij zijn het gebiedsteam en Voormekaarteam betrokken. Het onderzoek vindt plaats onder begeleiding van de DKK en de leefbaarheidsalliantie. Doel is om in beeld te

krijgen van welke ruimtes diverse verenigingen en organisaties gebruik maken, of het aanbod aansluit bij de behoefte en hoe accommodaties toekomstbestendig kunnen worden of blijven.

DYNAMISCH DOCUMENT

Hoofdstuk 3

Ontwikkelagenda Borculo

Ruimtelijke leefomgeving

Inhoudsopgave



De Ontwikkelagenda voor de gebiedsopgaven bevat de volgende onderdelen:

1. De belangrijkste ontwikkelpunten (gebiedsopgaven)
2. Kaart van leegkomende panden en gebieden
3. Keuzes over woningbouwlocaties (stoplichtmodel)
4. Gebied voormalige Leo-Stichting
5. Planning en prioritering

1. De belangrijkste ontwikkelpunten voor de kern Borculo

De opgave is de positieve waardering voor Borculo op peil te houden door:

- A. Behoud aantrekkelijke wijken door wijkaanpak samen met bewoners.
- B. Het verkleinde winkelgebied past bij de schaal van Borculo.
- C. Ondernemen in Borculo.
- D. De rek in de toeristisch recreatieve mogelijkheden voor Borculo en omgeving verder benutten.

Deze ontwikkelopgaven vormen de belangrijkste agendapunten voor de ontwikkeling van Borculo en worden hierna uitgewerkt in de paragrafen A t/m D.

A. Behoud aantrekkelijke wijken door wijkaanpak samen met bewoners.

Wijkbenadering

In *De Koppel* is de afgelopen jaren een grootschalig project in de zin van wijkvernieuwing uitgevoerd met als onderdelen sloop en vervangende nieuwbouw, groot onderhoud en herinrichting openbaar gebied. Dit project is in 2018 afgerond.

Het actueel houden van woongebieden vergt aandacht. Dat hoeft niet steeds zo grootschalig als in *De Koppel* en is ook niet overal urgent. Maar het is wel belangrijk de kwaliteit van de bestaande woongebieden in beeld brengen, bij voorkeur met inbreng en participatie van de bewoners.

In de wijk *Hambroek* is in november 2015 is een project gestart waarbij bewoners zelf in grote mate de thema's bepalen die om aanpak vragen. Dit leverde input van grote verscheidenheid op. In 2017 is in overleg met de bewoners uitvoering gegeven aan het verhelpen van enkele knelpunten en wensen qua gebiedsinrichting. In 2018 is het contact met de wijk voortgezet en is door werkgroepen uit de wijk een inrichtingsplan gemaakt voor een woonerf aan de Beukenlaan en het speelveld bij de Prunusstraat. Het speelveld zal een parkachtige invulling krijgen waarin ook de bestaande speelfuncties een plaats hebben. De uitgevoerde projecten in de wijk zijn aanleiding voor andere bewoners in de wijk om ook zaken op te pakken en contact te zoeken met de gemeente. In de loop van 2018 en 2019 zullen de lopende projecten verder uitgevoerd worden en naar verwachting worden aangevuld met nieuwe projecten uit de bevolking. In verband met de nieuwe ontwikkelingen bij het Staring college en Friesland Campina wordt de mogelijkheid onderzocht om een wijkraad in te stellen. Deze wijkraad moet er met name voor zorgen dat er een goede communicatie en informatie-uitwisseling plaats tussen de wijk, gemeente en de partijen die plannen ontwikkelen.

Als organisatie helpt het ons daarbij gebruik te maken van de beschikbare data en gebiedskennis die bij de verschillende teams aanwezig is. De opgedane ervaringen zijn goed bruikbaar bij de aanpak voor de andere wijken om met de bewoners daarvan aan de slag te gaan. Er is een wijkindeling voor Borculo beschikbaar. De wijkindeling is geen absoluut gegeven. Bij de wijkbenadering wordt aangesloten bij de vragen wensen en plannen uit de bevolking. De wijkindeling kan daarbij een hulpmiddel zijn maar is niet leidend. Het contact met de wijken komt tot stand via de vragen en plannen uit de wijken zelf en daarnaast het actief contact zoeken met mensen die in de wijk een bepaalde rol hebben en/of actief zijn. Zo ontstaat op een geleidelijke manier contact met de wijken en is de basis voor het vormen van een dorpsnetwerk.

Het terrein van de voormalige rioolwaterzuivering (RWZI) grenst aan de oude Berkel die vanuit het centrum via dit gebied en woonwijk Het Elbrink richting Lochem stroomt. De zompenloods van de Stichting Berkelzomp is gelegen aan deze Berkeltak en vanuit hier worden ook tochten gemaakt met De Jappe. De stichting Berkelzomp organiseert onder andere schoolprojecten op en langs de Berkel.

Ontwikkelingen rondom de Hoflaan.

Er zijn een aantal grotere ontwikkelingen rondom de Hoflaan. De plannen voor de voormalige kasteellocatie en de locatie het hof. Daarnaast zijn een aantal kleinere partijen bezig met het maken van toekomstplannen (tennisvereniging en zwembad 't Timpke). Dit zijn tot nu toe allemaal losse ontwikkelingen. Er wordt nu een globale verkenning uitgevoerd om te kijken of het mogelijk en wenselijk is om ontwikkelingen te koppelen en te komen tot een herontwikkeling van het gebied aan de zuidkant van de Hoflaan. Hierbij kunnen ook huidige knelpunten (waterhuishouding) en toekomstige knelpunten (omvang duurzaamheid aanwezig vastgoed) worden meegenomen. Bij de verkenning moet duidelijk worden wat de eventuele mogelijkheden zijn en ook hoe de partijen in het gebied er in staan. Zij zullen in hoofdzaak aan zet zijn.

Onderwijs kern Borculo

In het visiedocument "Toekomstgericht primair onderwijs Berkelland" (versie 18 mei 2016) heeft de gemeente voortgang, ontwikkeling en uitwerking van dit onderwerp beschreven.

Voor de kern Borculo is daarin opgenomen dat de schoolbesturen van de Sint Jorisschool en OPONOA in juni 2015 de intentie uitspraken tot een brede samenwerking op termijn, dit met de aanvulling dat onze gemeente de wijze waarop deze samenwerking vorm moet krijgen samen met deze partijen hen en de samenleving nader onderzoeken. Het bestuur van Gelder Veste heeft in juni 2015 aangegeven tevreden te zijn met de huidige huisvesting en geen behoefte te hebben aan andere keuzes op dit vlak of brede

Inmiddels hebben de schoolbesturen zich in het voorjaar van 2018 zich opnieuw beraden. De gezamenlijke schoolbesturen (incl. de nieuwe bestuurder van Gelder Veste) hebben geconstateerd dat, gezien de ontwikkeling van het leerlingenaantal, in de toekomst gestreefd zal moeten worden naar de vorming van twee robuuste Integrale Kindcentra. Het uitwerken van die gedachte is op dit moment onderwerp van nader beraad. Het primaat van dat beraad ligt bij de schoolbesturen. De gemeente ondersteunt dat beraad actief vanwege verantwoordelijkheid voor de onderwijshuisvesting.

Voor de huisvesting van het Staring College vindt sinds mei 2018 een haalbaarheidsonderzoek plaats met als opgave de huisvesting van de locaties Beukenlaan (Hambroek) en Heerenlaan (Leostichting) in één gebouw. Dat kan zijn door middel van aanpassing van het bestaande gebouw aan de Beukenlaan of door middel van nieuwbouw op die locatie dan wel een andere geschikte plek in de bebouwde kom van Borculo. Dit onderzoek leidt eind 2018 tot aanbevelingen.

B. Het verkleinde winkelgebied past bij de schaal van Borculo



Borculo kent sinds vaststelling in 2013 een geactualiseerd bestemmingsplan voor het centrum. Het daarin opgenomen kernwinkelgebied bestaat uit de zone aan de Veemarkt en het Muraltplein. De Spoorstraat geldt als uitloopgebied en gebied waar zich grotere winkels kunnen vestigen als de ruimte daarvoor in het kernwinkelgebied ontbreekt. Ook buiten kernwinkelgebied en overgangsgebied bevinden zich nog winkels. Daarvan is het de bedoeling de bestemming bij een volgend bestemmingsplan voor het centrum te beperken tot de specifieke winkelfunctie van dat moment. Dit laatste speelt nadrukkelijk een rol bij de gemeentelijke kaders voor verder handelen in het centrumgebied.

De laatste jaren hebben de Hema, Blokker en Hofstede Fietsen zich in het kernwinkelgebied of uitloopgebied gevestigd.

Het historische en groen/blauwe karakter van het centrum is een sterk punt. Daar zit meer potentie in dan tot nu toe wordt benut. Voorbeelden hiervan zijn:

- * Het gebied tussen het Kristalmuseum en restaurant De Stenen Tafel.
- * De zone langs de Walbeek tussen Het Hof en het centrum.

Het is zinvol te beoordelen op welke manier de beleving van dit gebied voor bewoners en bezoekers kan worden verbeterd, dit in aansluiting op wat er de afgelopen jaren al tot stand is gebracht in en rond het centrum via het project Beleef de Berkel.

Het centrum, dat wil zeggen het kernwinkelgebied en naaste omgeving, kent enkele plekken die in stedenbouwkundig opzicht (aantrekkelijkheid en uitstraling) om aandacht vragen:



- de noordelijke entree van het centrum op de hoek Graaf Wichmanstraat / Lochemseweg / Spoorstraat;
- de noordwand van de Veemarkt.
- de entree van het centrum aan de zuidzijde (voormalige Hema-vestiging en omgeving)

Op het voorgaande punt sluit aan de intentie om winkels buiten het kernwinkelgebied en uitloopgebied te bewegen te verplaatsen richting dat gebied. De vrijkomende winkelruimte kan opnieuw worden ingevuld met andere functies, maar de realiteit is dat dit niet altijd haalbaar is. Het “uit de markt” halen van winkelvloeroppervlak is daarom ook een optie. Er vindt nu een onderzoek plaats naar de mogelijkheden hiertoe, dit als eerste onderdeel van een visiedocument voor het centrum. Dit document willen wij vorm geven vanaf de eerste helft van 2018, waarbij de inbreng van alle bij het centrum betrokken partijen gewenst is, bij voorbeeld in de vorm van een taskforce. De aandachtspunten van punt D hierna kunnen in dit verband aan bod komen. Daarbij wordt ook rekening worden gehouden met de uitkomsten van een schouw in het kader van het keurmerk veilig ondernemen (KVO).

Een ander punt van belang is de wijze waarop het Borculose centrum zich naar bewoners en bezoekers wil manifesteren (“branding”). Eerder gebeurde dit onder de noemer *Borculo, museumstad*, maar dat dekt de lading niet. Sterke punten zijn nu de historische elementen in en nabij het centrum, inclusief de locatie van het vroegere kasteel. En uiteraard water in de vorm van de Berkel en de Walbeek. Daar kan mogelijk als thema ook de stormramp van 1925 aan worden toegevoegd, waaraan Borculo enige bekendheid ontleent.

In de zomer 2018 is een taskforce gevormd die met de opgaven voor het centrum aan de slag gaat. De taskforce heeft als hoofdthema's benoemd:

* Ondernemen -* Berkel-* Centrum-* Groen-* Horeca

Bedoeling is alle actuele zaken (en de wisselwerking) rond die thema's in beeld te brengen. Dat geldt ook voor de relatie van de thema's met onderwerpen als toerisme, verkeer, parkeren, openbaar gebied en cultureel erfgoed.

Ondersteunend aan het hoofdthema zal zijn het voeren van pandgesprekken met de eigenaren en veelal ook gebruikers van het vastgoed in het kernwinkelgebied en de

aanloopstraten. Dat geeft inzicht en kan mogelijk de basis vormen voor maatregelen die leegstand voorkomen. Dit vindt plaats vanaf oktober 2018. Evenals in Eibergen en Neede is het de bedoeling dat de taskforce aanbevelingen doet in de zin van een gebiedsvisie en uitvoeringsmaatregelen. De rol van de gemeente is vooral regisserend en kaderstellend.

C. Ondernemen in Borculo

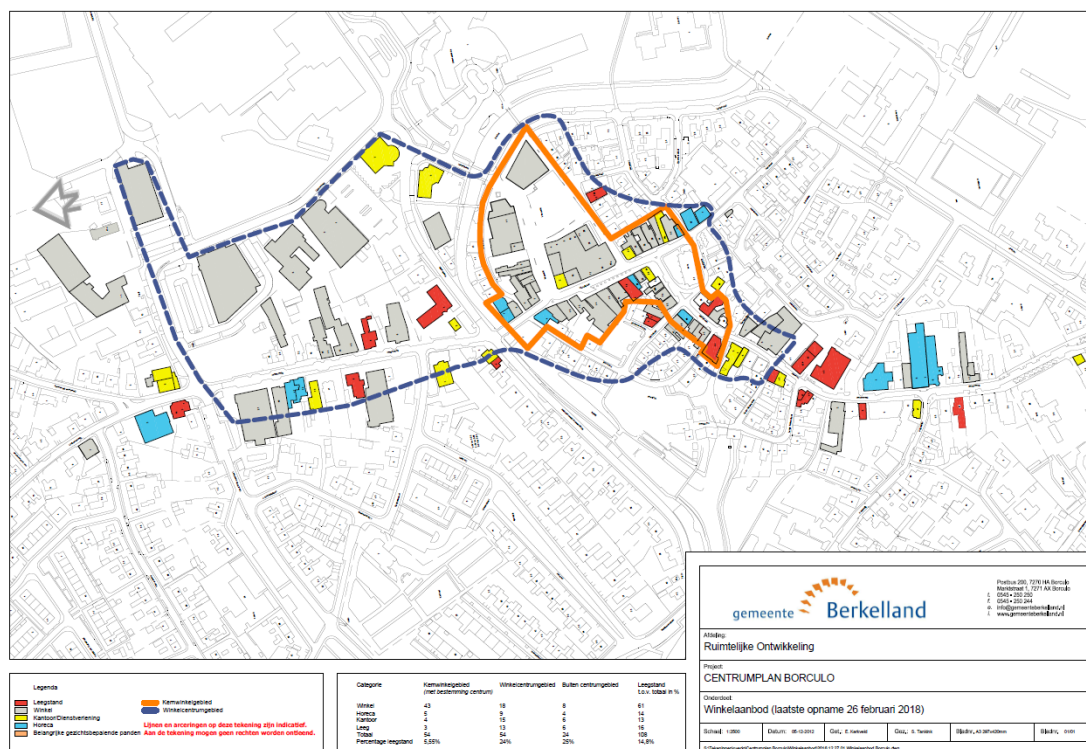
- Bedrijventerreinen zijn noodzakelijk voor de economische ontwikkeling. Met sec de ontwikkeling van nieuwe terreinen gaan wij terughoudend om. Kwaliteitsverbetering en behoud van bestaande locaties staat centraal. Dit kan door eigen initiatieven of door steun aan externe initiatieven. In dat verband bestaan goede contacten met het bedrijfsleven, waardoor we ook in Borculo maatwerk kunnen bieden. Dit is een doorlopend proces.

- De opwaardering van de route tussen de Laarberg en Borculo via de Deventer Kunstweg is van belang. Dit in verband met de schakel richting A1, maar ook voor de verbinding van bedrijven in Borculo met de nieuwe N18. Wij blijven de opwaardering in regionaal verband bepleiten.

D. Er zit nog rek in de toeristisch recreatieve mogelijkheden voor Borculo en omgeving

1. Het Borculose centrum heeft potentie waar het gaat om toerisme en recreatie. Er zijn mogelijkheden op de volgende punten:
 - Verbeteren gebied Het Hof ná de totstandkoming van een ontwikkeling in het recreatiegebied Hambroek.
 - De Berkel is inmiddels, door gedane investeringen aan vaste- en ophaalbare bruggen en de schutsluis, geheel bevaarbaar tussen de wijk Hambroek en de Stenen Tafel. Op dit moment worden plannen uitgewerkt om het verschil in waterpeilhoogte bij de Graaf Wichmanstraat te slechten. Uitvoering hiervan is gepland in 2018. Er blijft daarna nog één obstakel over en dat is de kruising met de Burg. Bloemersstraat. Op termijn kan hier een voorziening in de vorm van een brug of overtoom een fraai sluitstuk vormen voor een geheel bevaarbare Berkel door Borculo.
 - Het opwaarderen van de waterloop tussen Stenen Tafel en Het Hof in de zin van het bevorderen van bevaarbaarheid of de aanleg van een wandelroute.
 - Waar mogelijk de openbare ruimte verbeteren: b.v. het gebied rondom de NH kerk en Hofstraat.
 - Het gebied ten noorden van Steenstraat/Voorstad is vooral woongebied; de inrichting kan verbeterd worden en de functies ruimer (ook horeca en ambachtelijk).
2. Ontwikkeling recreatiegebied Hambroek: Eigenaar Leisurelands heeft een groter gebied ter beschikking na aankoop van grond van Twickel. Leisurelands heeft in februari 2018 een ontwikkelingsvisie voor het gebied opgesteld en heeft het college verzocht om een principe uitspraak daarover. Het college heeft ingestemd met de visie en Leisurelands is gevraagd hun plannen verder uit te werken. Er wordt samen met de Stichting Hambroek gekeken naar een goede afwerking van het gebied.

2. Kaart van leegkomende panden en plekken



Actuele kaart centrum Borculo **per februari 2018**

Kernwinkelgebied

In verband met de aantrekkelijkheid en een goed functioneren van het winkelgebied is het belangrijk dat de winkels zoveel mogelijk worden geconcentreerd in het kernwinkelgebied (winkelstimuleringsgebied). Concentratie van winkels en voorzieningen is daarom belangrijk. Voor het kernwinkelgebied geldt een bestemming "Centrum" op basis waarvan meerdere functies zijn toegestaan. Dit bevordert de uitwisselbaarheid van functies.

3. Keuzes over woningbouwlocaties (stoplichtmodel)

In de Structuurvisie Wonen voor de kern Borculo zijn een aantal locaties opgenomen die hieronder kort worden beschreven. Het is de bedoeling dat de structuurvisie wordt doorvertaald naar een bestemmingsplan om zo de overcapaciteit van verouderde woningbouwplannen weg te halen, zodat er ruimte komt voor nieuwe initiatieven en nieuwe locaties.

In de raadsvergadering van 23 januari 2018 stelde de raad het plan van aanpak 'Ruimte voor kwaliteit – onderweg naar wendbaar woonbeleid' vast. Essentie van het plan van aanpak is dat er ruimte blijft voor de goede woningbouwplannen.

Samengevat is de regionale koers voor de komende 4 jaar:

1. Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen.
2. Oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod door
 - a. het transformeren van woningen
 - b. het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten
 - c. het toevoegen van woningen voor de urgente woningbehoefte, voor zover hier in de bestaande woningvoorraad niet kan voorzien.
3. Ontwikkelen van een aanpak voor het voorkomen en oplossen van (toekomstige) overmatige leegstand (incl. middelen).

In de structuurvisie Borculo zijn een aantal locaties opgenomen maar de besluitvorming in de komende maanden zal bepalen of en waar welke woningen in Borculo kunnen worden toegevoegd

4. Gebied voormalige Leo-Stichting

In het buitengebied, aan de zuidzijde van de kern Borculo, ligt het terrein van de Leo-Stichting. Het terrein is door de jaren heen versnipperd qua eigendommen. In de omgevingsvisie van 2010 voor dit gebied zijn de volgende functies aangegeven: Jeugdzorg, onderwijs en wonen.

In 2015/2016 zijn enkele gebouwen in gebruik geweest voor de opvang van alleenstaande minderjarige asielzoekers. Die situatie is beëindigd. Inmiddels staan veel gebouwen op het terrein leeg.

Het college wil samen met betrokkenen en omwonenden optrekken om keuzes te maken die oplossingen bieden voor de ontstane situatie.

Ook op deze locatie gaat het om het vinden van een verantwoorde balans tussen aspecten als economie, zorg, landschap maar ook prettig en veilig kunnen wonen. Dit zal niet eenvoudig zijn maar als zich kansen voordoen, willen we deze in goede afstemming met alle belanghebbenden graag benutten.

5. Planning en prioritering

De projectenlijst geeft de voortgang van alle projecten en het reguliere werk aan. Het college heeft echter ook nog aangegeven waar voor hen de speerpunten liggen. Deze worden hieronder daarom apart genoemd.

- Centrumgebied Borculo: er is gestart met de instelling van een taskforce, dit is een doorlopend proces. In 2019 zal een visiedocument en een uitvoeringsplan in samenspraak met bij het centrum betrokken partijen worden gemaakt.
- Gebied voormalige rioolwaterzuivering (RWZI): in 2018 zal een keuze worden gemaakt voor de invulling van het gebied.
- Structuurvisie wonen: zie hiervoor 3 de bestemmingsplannen zullen in 2019 worden opgesteld.

DYNAMISCH DOCUMENT

Hoofdstuk 4

Ontwikkelagenda Ruurlo Ruimtelijke leefomgeving

Inhoudsopgave



De Ontwikkelagenda voor de gebiedsopgaven bevat de volgende onderdelen:

1. De belangrijkste ontwikkelpunten (gebiedsopgaven) uit de kernenfoto
2. Kaart van leegkomende panden en plekken
3. Keuzes over woningbouwlocaties (stoplichtmodel)
4. Planning en prioritering

1. De belangrijkste ontwikkelpunten voor Ruurlo

De opgave is de positieve waardering voor Ruurlo op peil te houden door:

- A. Het op peil houden van het bestaande kwaliteitsniveau in Ruurlo;
- B. De zorg voor een kwalitatief goede woningvoorraad (waaronder het afronden van de wijk Leusinkbrink, rekening houdend met huidige vooruitzichten);
- C. De transformatie van de woonzorglocatie De Bundeling;
- D. Recreatieve kansen benutten met o.a. museum/kasteel/centrum/doolhof;
- E. Potentie stationslocatie mogelijk nog meer benutten;
- F. Verbeteren beeldkwaliteit van entrees en plekken.

Deze ontwikkelopgaven vormen de belangrijkste agendapunten voor de ontwikkeling van Ruurlo en worden hierna uitgewerkt in de paragrafen A t/m F.

A. Het op peil houden van het bestaande kwaliteitsniveau in Ruurlo

Ruurlo heeft een positief vestigingsklimaat voor bedrijven en bewoners, in verband met de aanwezige internationale bedrijven, museum MORE en de stationslocatie. De ontwikkelagenda is vooral gericht op het op peil houden van de bestaande kwaliteit, woonomgeving, leefbaarheid.

Daarnaast zijn er de volgende prioritaire projecten:

- Het verbinden van het museum MORE (kasteel) (Hengelseweg) met het centrum van Ruurlo, zodat er sprake is van spin-off. Zie ook bij 1D voor een verdere uitwerking. Dit is ook een speerpunt van het college.
- Aandacht voor het centrum van Ruurlo. Dit is ook een speerpunt van het college. Voorkomen dat het compacte centrum door leegstand van winkels haar aantrekkelijkheid verliest. Ook aandacht voor de fysieke gesteldheid (materiaal en inrichting) van de openbare ruimte. De laatste herinrichting dateert van 2000-2002.

Onderwijs kern Ruurlo

In het visiedocument "Toekomstgericht primair onderwijs Berkelland" van 18 mei 2016 is de voortgang van ontwikkeling en uitwerking van het basisonderwijs voor de gehele gemeente opgenomen.



Voor de kern Ruurlo is de nieuwe Willibrordusschool per 1-1-2015 in gebruik genomen. In de nieuwe school is ook de kinderopvang ondergebracht. De plaats voor de nieuwe school is ideaal in verband met de bereikbaarheid op korte afstand van voorzieningen op het gebied van sport en cultuur.

Het bestuur van Gelre Veste heeft in juni 2015 aangegeven te willen blijven zitten op de huidige locatie aan de Beatrixlaan. Een verplaatsing naar het Kulturhus is en blijft wel een bespreekbare variant.

Het bestuur van OPONOA ziet twee realistische scenario's voor de Kerst Zwart school:

1. een verplaatsing van de school als IKC naar de Nieuwe Weg of
2. het vernieuwen en opwaarderen van de bestaande school tot IKC.

Het streefbeeld dat wij met schoolbesturen hebben is dat er op termijn 2 schoolvoorzieningen in Ruurlo zijn.

Het schoolbestuur van OPONOA heeft aangegeven dat men de Kerst Zwart school op de huidige locatie verder wil ontwikkelen tot IKC.

De verdere overleggen over hoe dit te realiseren hebben wij voorlopig 'on hold' gezet omdat er beleidsontwikkelingen (bekostigingsvoorstel VNG, financiering m2 kinderopvang en duurzaamheid) zijn die eerst om bestuurlijke kaders vragen.

Hierover hebben wij op 20 november 2018 een informatieavond met de gemeenteraad gepland.

Na besluitvorming door de gemeenteraad in 2019 zullen wij de gesprekken integraal per kern oppakken. Uiteraard blijven wij tussentijds de ontwikkelingen volgen.

Tijdens het College on Tour in juni 2017 is door het college gesproken met de Kerstzwartschool en diverse verenigingen over de toekomstbestendigheid van de binnensportaccommodaties voor Ruurlo (kwaliteit, kwantiteit, beheersbaarheid en duurzaamheid). Samen met de lokale werkgroep hebben wij een plan van aanpak opgesteld om een haalbaarheidsonderzoek naar de binnensport in Ruurlo te doen. In het haalbaarheidsonderzoek gaan wij voorlopig ook uit van 2 voorzieningen in Ruurlo.

Pilot duurzaam innovatief en zelfvoorzienend bedrijvenpark Ruurlo.



Bedrijventerreinen zijn noodzakelijk voor economische ontwikkeling. Kwaliteitsverbetering en behoud op bestaande locaties staat centraal. Verduurzaming van bedrijventerreinen is daarbij een belangrijk aandachtspunt, waarbij publieke en private investeringen elkaar versterken. Het initiatief voor de pilot is genomen door de Industriële Kring Berkelland (IKB) en de bedrijvenparkvereniging Ruurlo. Dit in samenwerking met de provincie Gelderland, Oost NV en de gemeente Berkelland. Meer dan 50% van de bedrijven op het park deden mee met het onderzoek: gemiddeld 16% kunnen besparen op elektriciteit en aardgas. Doel is een zelfvoorzienend innovatief, duurzaam en energieneutraal park te realiseren.

Het vervolg op de pilot in Ruurlo met 33 DOE scans was succesvol. Inmiddels zijn er nu 35 van de 60 energiescans aangevraagd. Het idee wordt ook regionaal opgepakt en waarschijnlijk toegepast in de hele Achterhoek en Gelderland. Samen met de Berkellandse aanpak (samenwerking met VNO NCW met online MKB check-up scans) van energiescans voor 125 bedrijven en instellingen is de kans op het halen van resultaat op het gebied van energiebesparing groot.

Inmiddels is er een “kerngroep van ondernemers” die zaken als besparingen, plaatsen van zonnepanelen, verwerking van afval, etc nader aan het onderzoeken zijn binnenkort in samenwerking met studenten van de hogeschool HAN.

De ondernemers op het park, IKB, Bv Berkelland en Achterhoek Onderneemt Duurzaam zijn de eerste stappen aan het zetten voor een bedrijvenpark van de toekomst met een keuze van lineaire naar circulaire economie.

Tevens loopt er op dit moment de 1e fase van de uitrol op de overige bedrijventerreinen in Berkelland.

B. De zorg voor een kwalitatief goede woningvoorraad

In de Structuurvisie Wonen voor de kern Ruurlo zijn een aantal locaties opgenomen die hieronder kort worden beschreven. Het is de bedoeling dat de structuurvisie wordt doorvertaald naar een bestemmingsplan om zo de overcapaciteit van verouderde woningbouwplannen weg te halen, zodat er ruimte komt voor nieuwe initiatieven en nieuwe locaties.

In de raadsvergadering van 23 januari 2018 stelde de raad het plan van aanpak 'Ruimte voor kwaliteit – onderweg naar wendbaar woonbeleid' vast. Essentie van het plan van aanpak is dat er ruimte blijft voor de goede woningbouwplannen.

Samengevat is de regionale koers voor de komende 4 jaar:

1. Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen.
2. Oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod door
 - a. het transformeren van woningen
 - b. het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten
 - c. het toevoegen van woningen voor de urgente woningbehoefte, voor zover hier in de bestaande woningvoorraad niet kan voorzien.
3. Ontwikkelen van een aanpak voor het voorkomen en oplossen van (toekomstige) overmatige leegstand (incl. middelen).

In de structuurvisie Ruurlo staan een aantal locaties maar de besluitvorming in de komende maanden zal bepalen of en waar welke woningen in Ruurlo kunnen worden toegevoegd

C. De transformatie van de woonzorglocatie De Bundeling

ProWonen is de eigenaar van De Bundeling in Ruurlo en Sensire is de zorgverlener. Het woon-zorgcomplex De Bundeling zal worden omgevormd. Door de nieuwbouw van ruime appartementen kunnen deze flexibel ingezet worden voor verschillende type zorgvragers. Zo kan het aanbod intensievere (dementiezorg) en minder intensieve zorg (woonzorg) in de Bundeling optimaal aansluiten bij de (groeiende) vraag. Naast het aanbod in de Bundeling en de ernaast gelegen De Garven biedt Eminent Wonen in Ruurlo particuliere ouderenzorg op twee kleinschalige locaties. Naast de intramurale zorg kunnen de appartementen op De Bundeling ingezet worden als Woonzorg (zelfstandig wonen geclusterd wonen met full-service zorg en dienstverlening). Tot 2021 is er op De Bundeling voldoende aanbod om de berekende behoefte op te vangen. Daarnaast heeft ProWonen een aantal voor ouderen geschikte appartementencomplexen in en rond het centrum die, als de vraag verder stijgt, geschikt zijn om als Woonzorg in te zetten.

Het appartementengebouw De Schoven bestaan momenteel uit 35 appartementen voor zelfstandige bewoning ("aanleunwoningen"). Deze woningen blijven staan en worden van binnen gerenoveerd. Het appartementengebouw wordt met 8 appartementen nieuwbouw uitgebreid naar totaal 43 appartementen. Sensire krijgt voor alle 43 appartementen het "aandraagrecht" voor kandidaat-bewoners. Dit kan in de vorm van "zorg met verblijf in een instelling" of in de vorm van een huurcontract met ProWonen en een "Volledig Pakket Thuis" van Sensire. De bewoner heeft hier in principe keuzevrijheid in. De

woning en de zorg is in beide gevallen gelijk. Alleen de financieringsvorm verschilt. De Schoven wordt dus als het ware de nieuwe Bundeling.

De Bundeling en ook Het Voorhuis zullen worden gesloopt. Hierdoor ontstaat ruimte om 25 nieuwe laagbouw seniorenwoningen te maken in 5 blokken van 5 woningen in een parkachtige omgeving. De woningen worden als zelfstandige huurwoning gebouwd. Het is mogelijk voor Sensire (of een andere zorgaanbieder) hier een "Volledig Pakket Thuis" voor zorg of andere vormen van (thuis-)zorg aan te bieden.

Er is een ontmoetingsruimte in ontwikkeling maar deze is nog niet tot in detail uitgewerkt. Sensire gaat de ontmoetingsruimte van ProWonen huren en exploiteren. De ontmoetingsruimte wordt verbonden met het appartementengebouw De Schoven en staat open voor bewoners van De Bundeling en van Ruurlo.



D. Recreatieve kansen benutten met o.a. museum/kasteel/centrum/doolhof

Kasteel Huize Ruurlo is in 2012 door de gemeente verkocht aan de heer Melchers. De nieuwe eigenaar heeft het kasteel ingericht als onderdeel van het museum MORE. Het is de bedoeling dat voornamelijk de werken van de beroemde schilder Carel Willink hier tentoongesteld worden. Het bijbehorende koetshuis is als opslagdepot voor kunstwerken ingericht.

Sinds de opening van het museum is er een zeer grote belangstelling vanuit het hele land gezien. De parkeerproblematiek blijft een punt van aandacht en kan nog worden verbeterd. Daarnaast hebben de ondernemers het vervoer van bezoekers naar het centrum geregeld.

Een belangrijke ontwikkelkans voor Ruurlo is het verbinden van de diverse toeristisch-recreatieve attracties met het centrum. Hierbij wordt gedacht aan zowel fysieke inrichting (waarin de gemeente eventueel een rol heeft) als promotionele

activiteiten en arrangementen (waar de ondernemers, Achterhoek Toerisme en VVV het initiatief hebben).

Fysieke inrichting:

- Aanleg van een pad van museum MORE naar het centrum en omgeving. Inmiddels is er een werkgroep opgericht die zich bezig houdt met de verbinding van het kasteel – centrum. In deze werkgroep zitten ondernemers uit zowel het centrum als daarbuiten, een vertegenwoordiger van museum MORE, een vertegenwoordiging van de Kunstkring en ambtenaren.
- Aanleg Liefdespad. Op OASE 2015 (jaarlijks congres van Waterschap Rijn en IJssel voor innovatie en water) presenteerde Bert Zeitveld een plan voor een nieuw pad. Hij vond gehoor bij onder meer het waterschap, de gemeente, de provincie en Staatsbosbeheer. Het wordt een nieuw beleevingspad rondom de Baakse Beek in Ruurlo. Op Valentijnsdag 2019 staat de opening gepland. Met een app vol tips en opdrachten, speciaal gericht op de verschillende soorten bezoekers, kunnen de wandelaars dan op pad.
- Project Baakse beek-Veengoot door het waterschap
- Optioneel: landschapsplan historische buitenplaats Kasteel Huize Ruurlo. Verbeteren van o.a. zichtlijnen naar de omgeving.

E. Potentie stationslocatie mogelijk nog meer benutten

Zie ook onder 1D en 1F.

F. Verbeteren beeldkwaliteit van entrees en plekken

Het verbeteren van de entrees en bepaalde plekken is een van de ontwikkelpunten voor Ruurlo in de kernenfoto. Het gaat om:

- Hoge beeldkwaliteit van de gehele spoorzone; waar nodig het aanzicht van bedrijven en woningen verbeteren. Het gaat grotendeels om particulier eigendom; de rol van de gemeente hierin is beperkt. Een deel van de spoorzone is ingericht als ecologische verbindingzone en wordt ook als zodanig beheerd.
- Het afronden van de entree van Leusinkbrink ter hoogte van entree Groenloseweg.
- Bedrijventerrein Everskamp: verdere invulling op basis van het hiervoor opgestelde beeldkwaliteitsplan.
- Een lopend project is het inrichten van de (provinciale) rotondes in samenwerking met lokale ondernemers.

Conclusie:

Ruurlo is de kern van Berkelland met de meeste vergrijzing. Er zijn relatief veel koopwoningen een deel van de eigenaren daarvan zijn op een gevorderde leeftijd. De marktpositie van Ruurlo is goed. Op termijn zal er een grote vraag zijn naar

woon-zorgvoorzieningen. Het levensloopbestendig maken van de bestaande woningen zal met een hoger tempo dienen te gebeuren dan nu het geval is.

We richten onze aandacht op de volgende onderwerpen:

Ruimtelijke kwaliteit:

Omdat een goede ruimtelijke kwaliteit van de kern, bijdraagt aan de leefbaarheid, willen we daar als gemeente op insteken. We willen regisseren, stimuleren en participeren. Hiervoor brengen we nu de ontwikkelingen in beeld, en gaan in gesprek met de stakeholders en inwoners.

Voorzieningen:

Om een vitale en leefbare kern te houden zijn sociale voorzieningen van groot belang. Wij willen hier onze aandacht op richten en keuzes maken binnen de beschikbare budgetten.

Centrum:

De detailhandel vormt het hart van ons centrum en we hebben binnen de Structuurvisie wonen, transformatieruimte opgenomen. Het kan zijn dat het toevoegen van een woonfunctie bijdraagt aan een oplossing. Verder steken we energie in het voorkomen van leegstand en kijken met pandeigenaren naar mogelijke oplossingen.

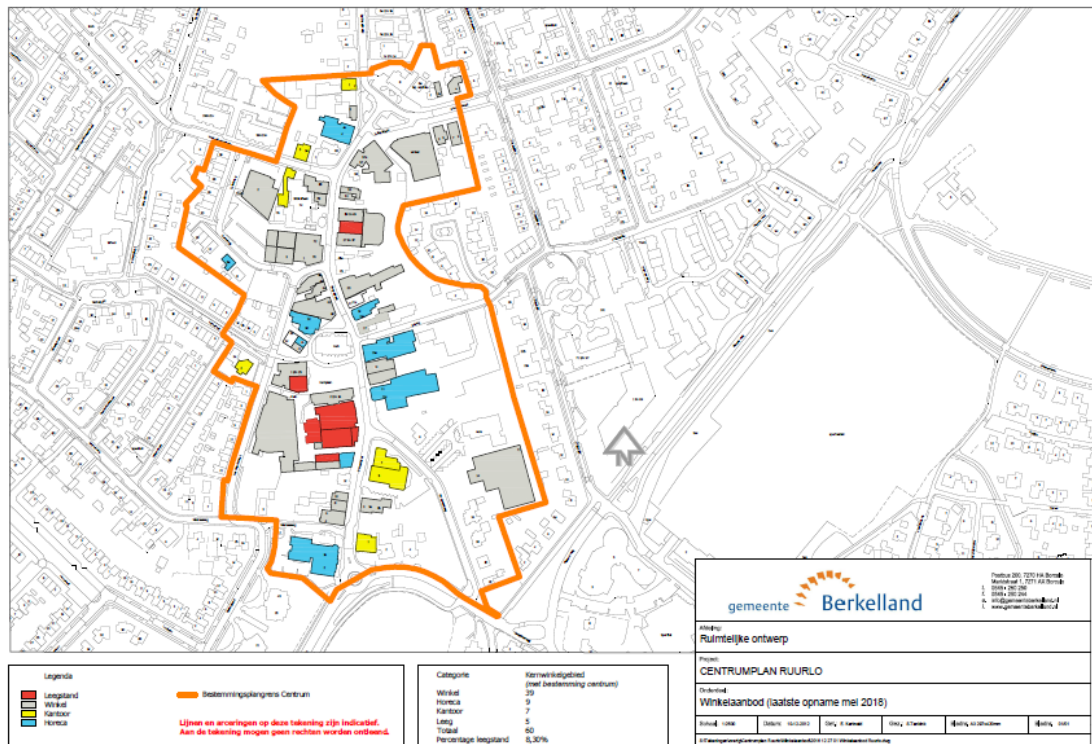
Wonen:

Vanwege de demografische ontwikkelingen en de grotendeels ouder wordende bevolking ligt de prioriteit bij het zorgen voor de juiste voorraad (zorg)woningen, passend bij de aanwezige en toekomstige vraag.

Duurzaamheid:

Het duurzaam maken van woningen en het levensloopbestendig maken zal helpen om de woningen aantrekkelijk te houden voor nieuwe kopers. Met het uitvoeringsprogramma van het EUP en de diverse leningen op dat vlak helpen we woningeigenaren.

1. Kaart leegstand/leegkomende panden en plekken



Kaart centrum **Ruurlo mei 2018**

Ten opzichte van de concept ontwikkelagenda zijn er in het centrum van Ruurlo 3 leegstaande panden bijgekomen. De oorzaak hiervoor is dat 3 winkelketens hebben besloten Ruurlo te verlaten. De ontwikkelingen zijn nog heel recent en wij houden de vinger aan de pols en kijken samen met de ondernemers naar een nieuwe invulling.

Kernwinkelgebied

In verband met de aantrekkelijkheid en een goed functioneren van het winkelgebied is het belangrijk dat de winkels zoveel mogelijk worden geconcentreerd in het kernwinkelgebied (winkelstimuleringsgebied).

Concentratie van winkels en voorzieningen is daarom belangrijk. Voor het kernwinkelgebied geldt een bestemming "Centrum" op basis waarvan meerdere functies zijn toegestaan.

Dit bevordert de uitwisselbaarheid van functies.

De situatie met meerdere schillen rondom het kernwinkelgebied doet zich in Ruurlo niet voor.

2. Keuzes over woningbouwlocaties (stoplichtmodel) voor Ruurlo

Zie paragraaf 1B. De zorg voor een kwalitatief goede woningvoorraad

3. Planning en prioritering.

Bij de conclusie van Hoofdstuk 1 is aangegeven dat we op diverse onderwerpen gaan inzetten. De ruimtelijke kwaliteit, de voorzieningen, het centrum, wonen en duurzaamheid. Wij zullen deze onderwerpen tijdens de wijkbenadering per grote kern meenemen, maar uiteraard ook in alle gesprekken die wij met onze inwoners voeren

Zoals eerder aangegeven is het gebiedsteam in de diverse wijken via een wijkbenadering met inwoners aan de slag om deze lopende, dynamische agenda aan te vullen. Dit document fungeert als startdocument om inwoners over hun eigen kern en omgeving mee te laten denken en met projecten te komen die uiteindelijk leiden tot een uitvoeringsprogramma van een dorpsraad.

De eerste aandacht zal in Ruurlo vooral uitgaan naar een sturing op de juiste voorraad (zorg)woningen, passend bij de aanwezige en toekomstige vraag.

Bij elke vraag of initiatief waarbij panden in Ruurlo betrokken zijn, willen we gefundeerd en integraal af kunnen wegen of en hoe we als gemeente kunnen meewerken. In sommige gevallen kan de transformatieruimte die aanwezig is worden ingezet om problemen op te lossen. Soms kan compensatie door sloop elders, een nieuw idee wel mogelijk maken. In andere gevallen denken we maximaal mee om alternatieven te vinden binnen de huidige voorraad. Zeker is dat er een overschot aan vierkante meters is en dat we zoeken naar de juiste functie op de juiste plek, waarbij meerdere doelen gediend worden. Daarnaast willen we ook het onderwerp sloop bespreekbaar maken.

Hoofdstuk 5

Ontwikkelagenda Kleine Kernen



Alle kleine kernen in Berkelland hebben te maken met dezelfde soort problematiek: o.a de terugloop van vrijwilligers, een overschot aan maatschappelijke gebouwen, moeite om de exploitatie van de dorpshuizen op de lange termijn goed te houden, en de effecten van de demografische ontwikkelingen op te vangen. Samen met de besturen van onze belangenverenigingen spreken wij over deze thema's en de toekomst van de kleine kernen. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden en ook onderlinge samenwerking zal hen verder brengen. Hierna zal per kern de ontwikkelagenda aan bod komen.

Ontwikkelagenda Beltrum

a. Gebiedsontwikkelingen

ABCTA-terrein

In dit gebied is gestart met de bouw van tien CPO-woningen (collectief particulier opdrachtgeverschap) van start. Hiervoor is intussen het bestemmingsplan gewijzigd en een omgevingsvergunning verleend. Op 9 maart 2018 is gevierd dat het hoogste punt is bereikt. Bij voltooiing van deze woningen resteert in het gebied nog één bouwkvavel voor een vrijstaande woning. In totaal zal het gebied 22 woningen tellen. Na gereedkomen van de 10 woningen zal direct aansluitend het woonrijp maken plaatsvinden.

Woonpilot

In de eerste helft 2017 heeft Beltrum een traject doorlopen om de woonwensen in relatie tot het woonaanbod nu en in de toekomst uitgebreid in beeld te brengen. Naar aanleiding van dit traject zijn er door inwoners de volgende projecten gestart: :

1. Verduurzamen en verbeteren woningen; prettig wonen en impuls geven aan de kwaliteit woningvoorraad
2. Inwoning buitengebied; inzicht in situatie en mogelijke oplossingen voor financiering
3. Goed wonen voor ouderen & wonen met zorg; prettig en veilig wonen voor nu en in de toekomst
4. Jongeren woonperspectief bieden; overbruggen periode van kwantitatieve en kwalitatieve mismatch. Realiseren tijdelijke woonvormen
5. Doorstroming woningmarkt; beeld van vraag en aanbod en efficiënte doorstroming door woonplein en woonregisseur.

Net voor de zomervakantie van 2018 heeft een evaluatie plaats gevonden over de voortgang van de projecten met de verschillende projecten, wethouder Patricia Hoytink-Roubos en verschillende ambtenaren.

Per project is stil gestaan bij:

1. Welke resultaten/successen tot nu toe bereikt zijn.
2. Welke resultaten men nog wil bereiken in het belang van het realiseren van de geformuleerde woonuitdagingen in Beltrum en welke processtappen daarvoor gemaakt gaan worden.
3. Welke beleidskaders/ondersteuning hiervoor nog nodig is vanuit de gemeente en/of welke openstaande vragen er nog zijn aan de gemeente om de vervolgstappen te kunnen maken

In het najaar van 2018 worden alle inwoners in Beltrum via een nieuwsbrief op de hoogte gesteld van de voortgang van de projecten.

Herbestemming dorpsboerderij

Initiatief vanuit de eigenaar om met de Beltrumse samenleving na te denken over een passende invulling die aanvullend is op het bestaande aanbod.

b. Dorpsvisie

Dorpsplan Beltrum 2011 - 2021

Beltrum heeft in 2011 gewerkt aan een dorpsplan, welke geldt voor een termijn van ongeveer 10 jaar. De contactpersoon zit regelmatig aan tafel in Beltrum om met de Raad van Overleg af te stemmen wat nu actueel is en waar we aandacht aan besteden. Uiteraard afhankelijk van ontwikkelingen in de samenleving kunnen er bij de RvO ook zaken op de agenda staan die niet in het dorpsplan zijn vermeld.

Ontwikkelagenda Rekken

a. Gebiedsontwikkelingen

Reconstructie Lindevoort

Plannen voor herinrichting van deze straat zijn samen met bewoners vormgegeven. De uitvoering is halverwege 2018 gestart en zal naar verwachting in september 2018 gereed zijn. Op het braakliggende terrein van voormalig Loonbedrijf Winkelhorst aan deze straat zijn inmiddels 4 vrijstaande woningen gerealiseerd.

Pontje over de Berkel

In 2017 is in het kader van stimuleren toerisme / recreatie rondom de Berkel een pontje aangelegd. Dit moet onderdeel worden van doorlopende (wandel)routes. De feestelijke opening heeft op 1 mei 2018 plaatsgevonden.

Woonpilot Rekken

In navolging van Beltrum is Rekken ook gestart met het woonwensentraject - om te komen tot inzichten van woonwensen van inwoners in relatie tot het woonaanbod nu en in de toekomst - in. Als aanvulling wil Rekken hierin ook onderzoeken op welke wijze de verenigingen en organisatie in Rekken beter met elkaar kunnen samenwerken. Het traject is in eind 2017 gestart. In januari 2018 is een enquête uitgezet onder inwoners van Rekken. 44% van de inwoners hebben de enquête ingevuld en hierdoor hun woon- en leefbaarheidswensen voor Rekken aangegeven. Aan de hand van enquête zijn met verschillende mensen verdiepende gesprekken gevoerd. Met jongeren in Rekken heeft een groepsgesprek plaats gevonden. Daarbij was ook een medewerker van woningcorporatie Pro Wonen aanwezig.

Op 13 maart 2018 zijn de uitkomsten van de enquête en de verdiepende gesprekken gepresenteerd aan de inwoners van Rekken. Aan de hand daarvan zijn de woon en leef uitdagingen geformuleerd voor Rekken. Deze uitdagingen worden nu omgezet in projecten waar inwoners mee aan de slag kunnen gaan. Daarnaast wordt er een ontwikkelkader opgesteld voor deze projecten. Dat kader moet goedgekeurd worden door B&W.

Naar aanleiding van het traject zijn een aantal inwoners aan de slag gegaan met de volgende projecten :

1. Behoud op innovatieve manier starters in Rekken; als eerste stap hierin is een verdiepend woonwensen onderzoek uitgezet onder jongeren. In het najaar van 2018 wordt dit besproken met gemeente Berkelland.
2. Aantrekkelijk oud worden in Rekken; in het najaar van 2018 worden hierover verdiepende gesprekken gehouden met ouderen in Rekken.

Vanuit woonvisietraject zijn ook leefbaarheidsprojecten gestart:

1. Ontmoetingsplek(ken) met voorzieningen realiseren voor jong en oud. Waar mogelijk centraliseren.
2. Samenwerking tussen verenigingen en andere partijen stimuleren. Breder dan alleen tussen sportverenigingen

Vastgoed Rekkense inrichtingen

Veel panden met de bestemming woonzorg, scholen of maatschappelijke dienstverlening staan leeg. Dit is zowel uit economisch als stedenbouwkundig/landschappelijk oogpunt een zorgwekkende situatie die wij graag opgelost zouden zien. Dit heeft echter tijd nodig. In 2011 zijn er afspraken gemaakt met LSG-Rentray over de toekomst (herbestemming en sloop) van een groot aantal panden. Het college wil samen met betrokkenen en

omwonenden optrekken om keuzes te maken die oplossingen biedt voor de ontstane situatie.

Hierbij gaat het om het vinden van de juiste balans tussen verschillende aspecten als economie, zorg, landschap maar ook prettig en veilig kunnen wonen. Dit is geen eenvoudige opgave, maar als zich kansen voordoen willen we deze in goed overleg met alle betrokkenen benutten

b. Dorpsvisie

Dorpsplan Rekken 2013 - 2020

Rekken heeft in 2012-2013 gewerkt aan een dorpsplan, welke geldt voor een termijn van ongeveer 7 jaar. De contactpersoon zit regelmatig aan tafel in Rekken om met de belangenvereniging af te stemmen wat nu actueel is en waar we aandacht aan besteden. Uiteraard afhankelijk van ontwikkelingen in de samenleving kunnen er bij de belangenvereniging Rekken ook zaken op de agenda staan die niet in het dorpsplan zijn vermeld.

Ontwikkelagenda Rietmolen

a. Gebiedsontwikkelingen

Dorpshuis

Deze vervult een belangrijke functie in het dorp. Vanuit de motie maatwerkoplossingen voor dorpshuizen is een vitaliteitsscan gemaakt en wordt overleg gevoerd met het bestuur om de exploitatie in de toekomst ook gezond te houden.

Locatie Maalderij de Kuiper

Met middelen uit het herstructureringsfonds zal deze locatie in gesloopte staat worden aangekocht van de aannemer. De silo zal verdwijnen uit het dorpsgezicht en daarna zal met de inwoners in het proces van de woonpilot worden nagedacht over een nieuwe invulling van het gebied.

Pilot woonbehoefte en woonwensen

Rietmolen zal in het najaar van 2018 meedoen met de pilot. Hierbij zal aan de hand van de behoefte een overzicht worden verkregen van de benodigde woningen.

b. Dorpsplan 2018-2030

De bewoners van Rietmolen hebben samen met de Gemeenschapsraad een Dorpsplan 2010 opgesteld. Eind 2017 is gestart met de actualisatie van het dorpsplan. Naar verwachting is het dorpsplan eind 2018 gereed. Dit zal amen met de woonvisie verder worden uitgewerkt. Onderwerpen die van belang zijn voor het dorp: wonen (met name starters en senioren), bereikbaarheid, aanzicht door kaalslag N18, financieel instanthouden van de dorpsaccommodatie, gebruik kerkgebouw. Stichting gemeenschapsraad Rietmolen en de bewonerscommissie Dorpsplan Rietmolen hebben het initiatief voor het dorpsplan. Bij het plan zijn inwoners intensief betrokken.

Ontwikkelagenda Noordijk

a. Gebiedsontwikkelingen

Pilot woonbehoefte en woonwensen

In Noordijk vindt in het najaar 2018 een onderzoek plaats naar de woonbehoefte en het woningaanbod. Dit in navolging van de pilot Beltrum. Op basis van dit woononderzoek wordt een woonvisie opgesteld die ondermeer inzicht geeft in het aantal en soort benodigde woningen.

Het Haarhoes

Deze vervult een belangrijke functie in het dorp. Vanuit de motie maatwerkoplossingen voor dorpshuizen is een vitaliteitsscan gemaakt en wordt overleg gevoerd met het bestuur om de exploitatie in de toekomst ook gezond te houden.

b. Dorpsvisie

In 2007 is het Dorpsplan Noordijk opgesteld. Noordijks Belang stelt een nieuwe dorpsvisie op. Dit traject loopt samen met de woonvisie die op basis van het woonbehoefteonderzoek wordt gemaakt.

Er is door Noordijks belang voor de toekomst een aantal speerpunten aangegeven:

Onderzoek naar woonwensen/jongerenhuisvesting

Aandacht voor de bereikbaarheid van Noordijk

De leefbaarheid in tijden van krimp. Hoe kunnen verenigingen toekomstbestendig verder?

Hoe wordt de school behouden in Noordijk.

De optie van boerderij splitsing of inwoning mogelijk maken.

Zendmast plaatsen t.b.v. Veiligheid en ambulance.

Bestaande nieuwbouw kavels herinrichten voor kleine woningen (op plan Vonderman)

Ontwikkelagenda Haarlo

a. Gebiedsontwikkelingen

De openbare ruimte is met de grote herinrichting die in 2017 is afgerond weer goed op orde. Naast een oplevering door de aannemer is er met een afvaardiging van Haarlo's belang een vorm van oplevering geweest door de gemeente. De door het dorp hierbij aangedragen punten zijn bij de afronding meegenomen.

Woningvoorraad en woningbehoefte

De kern Haarlo heeft zich opgegeven voor het project (zoals bij pilot Beltrum) om de werkelijke woonbehoefte en het woningaanbod in beeld te brengen. De start hiervan is april 2018 (samen met Gelselaar). De uitkomst ervan is de basis voor verder overleg tussen dorp en gemeente.

Er zijn op dit moment 4 wooncontingenten in Haarlo beschikbaar. Deze lagen op de locatie "de Garver". De gemeente heeft 3 contingenten op verzoek van Haarlo en een aannemer uit het dorp verplaatst naar de locatie van de Olde Mölle met het doel om starterswoningen te bouwen. De bouwvergunning hiervoor is verleend en de bouw is gestart maar ligt op dit moment al even stil door problemen bij een toeleverancier van de aannemer. Door het verschuiven van de 3 contingenten moet er voor de vrijkomende plekken in de Garver samen met de inwoners naar een goede invulling en afronding van het wijkje worden gezocht.

Het speelveld op de hoek Wolinkweg/Willem Sluyterweg

Het terrein is in de loop der tijd in verval geraakt en werd alleen nog gebruikt als parkeerplaats. Vanuit Haarlo's belang is de wens naar voren gekomen om het veld te saneren en weer in te richten als speelveld. Vrijwilligers uit het dorp gaan het onderhoud van het terrein verzorgen. Er is een aanvraag burgerinitiatief ingediend om voor deze vrijwilligers, de vrijwilligers van de oude begraafplaats en passanten een kleine voorziening (rustpunt en opslag klein materiaal) te maken bij het dorpshuis aan de overkant. Het speelveld is gesaneerd en opnieuw ingericht met de inwoners. De voorziening voor passanten en vrijwilligers bij het dorpshuis is pas gerealiseerd.

Verkeersoverlast vrachtverkeer bij de Wolinkweg/Haarlosesteeg

Er is nog steeds last van sluipvrachtverkeer op deze wegen. Het is moeilijk om voor dit probleem een oplossing te vinden die ook werkelijk werkt. Op verzoek van en in samenwerking met de bevolking worden de mogelijkheden en de effecten onderzocht van tijdelijke afsluiting op bepaalde tijdstippen aan het begin en einde van de dag. Dit project is net gestart met een enquête door de bevolking. Uit die enquête zijn voorstellen naar voren gekomen die door een werkgroep uit de bevolking in samenwerking met Haarlo's belang en de gemeente worden opgepakt. De uitkomst van de enquête is met een werkgroep uit de bevolking besproken. Uit de enquête zijn de knelpunten gehaald waarvoor de werkgroep in het najaar van 2018 op zoek gaat naar mogelijke oplossingen.

b. Dorpsvisie 2007- 2017

Het huidige dorpsplan van Haarlo is verouderd. Met Haarlo's belang is afgesproken om de uitkomsten van de woonvisie en de vitaliteitsscan van het dorpshuis af te wachten. Afhankelijk daarvan wordt een besluit genomen hoe om te gaan met de nieuwe dorpsvisie. Men wil liever een ontwikkelagenda dan een dorpsvisie. Men wil graag per jaar afspreken welke onderwerpen opgepakt gaan worden.

Ontwikkelagenda Geesteren

a. Gebiedsontwikkelingen

Laatste fase vernieuwing riolering

De uitvoering van dit project is in volle gang. Afronding van het project is eind 2018. Bij de uitvoering wordt de ruimtelijke omgeving meegenomen. Er is regelmatig contact zijn gesprekken met vertegenwoordigers uit Geesteren om er voor te zorgen dat de inrichting bij hun wensen en beleving aansluit.

Locatie supermarkt

De supermarkt heeft de activiteiten beëindigd. Er zit nu een kringloopwinkel in het pand.

Locatie Kerkplein

De verlichting op het kerkplein en de grote lindebomen zijn onderwerp van gesprek tussen dorp en gemeente. Er is in e tijd van de voormalige gemeente door de bewoners van Geesteren een plan gemaakt voor de inrichting het kerkplein en de directe omgeving. Dit plan is vanuit cultuurhistorie destijds afgestemd met de provincie. Met dit plan is door de herindeling uiteindelijk niets gedaan. Afgesproken met het dorp is om dit plan weer op de agenda te zetten om te kijken of het een basis is voor de ruimtelijke plannen. Er is in september 2018 een gesprek om te kijken wat de mogelijkheden zijn

Er zijn veel gebouwen in Geesteren met een maatschappelijke functie. Het gaat hierbij om kerken met bijgebouwen, verenigingsgebouwen, de school, het dorpshuis, lokale horeca enzovoort. De totale hoeveelheid maatschappelijke gebouwen is veel groter dan de behoefte aan dergelijke ruimte. Het is van belang dat het gesprek over de toekomst van de gebouwen verder vorm krijgt en er keuzes worden gemaakt. Dit is een onderwerp wat door het dorp nu zelf oppakt en waarbij de gemeente faciliteert. De uitkomst ervan is ook van groot belang voor het toekomstperspectief en draagvlak van het dorpshuis.

Snelheid doorgaand verkeer

Er wordt door mensen uit het dorp regelmatig melding gemaakt van te hoge snelheden in het dorp. Er op handhaven is lastig. Er is een overleg geweest met een groep inwoners en ter plekke is gekeken naar een aantal concrete situaties. Er worden tellingen en snelheidsmetingen gedaan op de door de bewoners aangegeven plekken om de ernst van het probleem in beeld te krijgen.

Woningvoorraad en woningbehoefte

Er zijn op dit moment nog een klein aantal wooncontingenten in Geesteren beschikbaar. Deze liggen op de locatie van het Plan Karssenberg (Blauwe torenweg). Deze contingenten zijn in eigendom van de ontwikkelaar van het plan. De kern Geesteren heeft zich opgegeven voor het project (zoals bij pilot Beltrum) om de werkelijke woonbehoefte en het woningaanbod in beeld te brengen. De start hiervan was najaar 2017.

In januari 2018 is een enquête uitgezet onder inwoners van Geesteren. 56% van de inwoners hebben de enquête ingevuld en hierdoor hun woonwensen gemeld. Aan de hand van enquête zijn met verschillende mensen verdiepende gesprekken gevoerd. Met jongeren in Geesteren heeft een groepsgesprek plaats gevonden. Daarbij was ook een medewerker van woningcorporatie Pro Wonen aanwezig.

Op 14 maart 2018 zijn de uitkomsten van de enquête en de verdiepende gesprekken gepresenteerd aan de inwoners van Geesteren. Aan de hand daarvan zijn de woon

uitdagingen geformuleerd voor Geesteren. Deze uitdagingen worden omgezet in projecten waar inwoners mee aan de slag kunnen gaan. Daarnaast wordt er een ontwikkelkader opgesteld voor deze projecten. Dat kader moet goedgekeurd worden door B&W. Eind mei 2018 zijn de projecten en het kader gepresenteerd aan de inwoners.

Naar aanleiding van het proces zijn twee vervolgprojecten door inwoners in mei 2018 gestart:

1. Passende vervolgstap in woon carrière; samenwerking wordt hierin verkend met makelaars, bouwbedrijven en investeerders om een 'bruine' woning op te pimpen, zodat deze beter verkoopbaar is.
2. Mooi oud worden in Geesteren; als eerste stap hierin worden in het najaar hiervoor verdiepende gesprekken gevoerd met inwoners van 55 jaar en ouder.

b. Dorpsvisie 2013-2025

"Geesteren op de kaart" is als dorpsplan vastgesteld in 2013 en heeft een uitvoeringsprogramma dat nog loopt.

Ontwikkelagenda Gelselaar

a. Gebiedsontwikkeling

En groot deel van de openbare ruimte gaat op de schop in verband met de aanleg en onderhoud van riolering. Het betreft het gedeelte: Diepenheimseweg, Dorpsstraat en Schoolstraat. De openbare ruimte wordt daarna opnieuw ingericht. Dit gebeurt in nauw overleg met het dorp. Hiervoor zijn in het dorp al een aantal werkgroepen actief die over de invulling voorstellen maken. Bij de invulling wordt rekening gehouden met de status beschermd dorpsgezicht en de uitgangspunten in de dorpsvisie.

Woningvoorraad en woningbehoefte

De kern Gelselaar heeft zich opgegeven voor het project (zoals bij pilot Beltrum) om de werkelijke woonbehoefte en het woningaanbod in beeld te brengen. **De start hiervan was in het voorjaar 2018 (samen met Haarlo), en is volop gaande.** De uitkomst ervan is de basis voor verder overleg tussen dorp, gemeente.

Er zijn voor een aantal andere locaties ontwikkelingen en plannen:

Boerderij “De Heuver”

Er is zicht op restauratie en verbouwing van dit gemeentelijke monument. Daarover zijn gesprekken gaande op basis van twee woningen die het bestemmingsplan daar toelaat, dit mogelijk met aanvullende functies. **Er is in principe overeenstemming met een koper onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.**

Locatie Mensink

Bij het verplaatsen van het bosbouw en caravanbedrijf Mensink naar Neede zijn er op de locatie in Gelselaar mogelijkheden ontstaan voor het vestigen van zorgappartementen. **Er is een bouwvergunning verleend.** Omdat het zorgappartementen betreft is er hierbij geen sprake van extra wooncontingenten. Dit blijven we volgen ook meden in verband met de huidige aansluiting van het terrein op de openbare ruimte.

Het oude schoolplein aan de Schoolstraat

Een werkgroep uit de bevolking (aan- en omwonenden) heeft voor de herinrichting een plan gemaakt. De uitvoering ervan wordt in overleg met de werkgroep **verder opgepakt bij de aanleg van de riolering in 2019.** Belangrijk uitgangspunt bij het plan is, dat uit het plan voortkomend extra onderhoud wordt gedaan door de bevolking. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de werkgroep, Oponoa en de gemeente.

De schoolomgeving van de school aan de Bevervoordestraat

Er is door een werkgroep uit het dorp een plan ingediend om het schoolplein meer een openbare functie te geven voor kinderen en ouderen. In het plan wordt de ruimte voor de school opnieuw ingericht om de verkeersveiligheid te verbeteren bij het halen en brengen van de kinderen. In het plan zijn bijdragen vanuit de school, het dorp en de gemeente opgenomen. **Het plan is gerealiseerd.**

Van Bevervoordestraat 17.

Pogingen om deze ernstig vervallen locatie bij de kerk te ontwikkelen zijn mislukt. De 3 wooncontingenten die daarbij extra ingezet konden worden zijn door de gemeente weer teruggetrokken. Of er op die plek iets gebeurt wordt hangt af van de eigenaar van het pand. Mogelijkheden voor dit pand worden mede bepaald door de uitkomsten van de woonvisie.

b. Dorpsvisie 2015-2025

Het dorpsplan “Gelsters genoegen” is nog redelijk actueel en vormt de basis van de contacten met de gemeente.

Hoofdstuk 6

Ontwikkelagenda Buitengebied Berkelland



Inleiding

Tussen en om de grote en kleine kernen heeft Berkelland een groot oppervlak aan buitengebied. In dat gebied is verwevenheid ontstaan van werken, wonen en natuur. Van oudsher heeft de landbouw een groot deel van Berkelland in gebruik. Daarnaast is er natuur in allerlei vormen en wonen er veel burgers. Ook recreatie is een factor, door ons mooie landschap trekken we toeristen. Dit zorgt voor geldstromen in de kernen en het buitengebied.

Om de ruimtelijke kwaliteit van deze leefomgeving in stand te houden en te verbeteren, is op allerlei gebied actie nodig. We willen een economisch sterke en duurzame landbouw. Hiervoor zijn kaders nodig zoals bestemmingsplannen en beleidskaders voor vergunningen. Daarnaast werken we aan ontstening van het buitengebied door sloop of hergebruik van leegstaand (voormalig agrarisch) vastgoed. Ook zoeken we passende nieuwe functies, die de gebruiksmogelijkheden in het buitengebied versterken.

De gemeente is al een aantal jaren bezig met een bewustwordingstraject over bovenstaande onderwerpen. Er zijn ontwikkelingen in het buitengebied gaande waardoor (op termijn) de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast. Door samen met stakeholders in het buitengebied op te trekken, willen we aan oplossingsrichtingen werken. Dat gebeurt bijvoorbeeld door het organiseren van BerkellANDdagen en in de Taskforce Buitengebied. Deze is opgericht in 2016 en bestaat uit een tiental vrijwilligers met binding met het buitengebied. Zij hebben in mei 2018 een advies gegeven aan de gemeente hoe zij denken waaraan en in welke mate capaciteit moet worden ingezet. De voornaamste onderwerpen die hierbij aan de orde kwamen zijn:

1. Wonen

Wat speelt er?

Het toevoegen van nieuwe woningen als compensatie voor sloop van stallen is sinds 2010 niet meer mogelijk vanwege de regionale woonafspraken. Toch lijkt er behoefte in de kleine kernen aan specifieke woonvormen of voor specifieke doelgroepen. Ook wordt er gevraagd naar mogelijkheden voor woonconcepten in het buitengebied waarbij meerdere senioren bij elkaar wonen, dit kan een oplossing zijn voor bijvoorbeeld een lege boerderij die in een kernrand staat.

Welke projecten ontwikkelen we?

-De Pilot Beltrum is verder uitgerold in de andere kleine kernen, hierin is ook het buitengebied opgenomen.

2. Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

Wat speelt er?

In de landbouw stoppen meer boeren dan er starten met als gevolg: vrijkomende agrarische bebouwing. Sommige doorgaande boerenbedrijven groeien binnen ruimte die op bedrijfsniveau beschikbaar is maar hebben hierbij te maken met strengere milieuwetgeving. We weten dat de schaalvergroting in de landbouw doorzet en dat daarnaast veel kleine familiebedrijven moeten stoppen. Dit brengt met zich mee dat er een grote voorraad aan lege gebouwen ontstaat in het buitengebied. Dit tast de ruimtelijke kwaliteit aan en brengt risico's mee op ongewenste invulling en verpaupering.

Welke projecten ontwikkelen we?

Pilot I&M In de landelijke leegstandsmonitor heeft agrarisch vastgoed ook een plek. We weten dat onze voorraad groot is en dat er in de toekomst nog meer bij komt. Samen met het kadaster en het CBS hebben we alle beschikbare data verzameld en hebben in de praktijk gecheckt hoe de situatie op de boerenerven in werkelijkheid is. De leegstand in bestanden blijkt niet goed overeen te komen met de werkelijkheid, Wij gaan hier verder onderzoek naar verrichten in 2019.

Coaching voor agrariërs

De varkenshouders in Berkelland zijn benaderd om te vragen of zij ondersteuning nodig hebben. Een team van agrarische coaches heeft 15 gezinnen begeleid, vaak als begeleiding na een beslissing om met het bedrijf te (moeten) stoppen. Hierbij werd per bedrijf meegedacht aan oplossingen, ook voor de VAB. Inmiddels is een project voor onze overige agrariërs in voorbereiding. Dit zal heel 2019 in beslag nemen.

Sloopbonusregeling

In het bestemmingsplan buitengebied is het mogelijk om als particulier extra bijgebouwen te bouwen, wanneer elders wordt gesloopt met een factor 4. Wij stimuleren hiermee een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. De inkomsten in het fonds zijn inmiddels ongeveer €25.000

Sloopregeling

Na vaststelling van de structuurvisie bovenplanse sloopbonus en de subsidieregeling sloop overtollige gebouwen, kunnen we eigenaren met VAB tegemoet komen met een subsidie. Per 1 september 2018 is de subsidieregeling weer opengezet, nu wel met een voorwaarde dat men eerst een woonbestemming moet hebben voordat subsidie kan worden verkregen voor de sloop van gebouwen.

Plussenbeleid

Via dit nog op te stellen beleid bieden we de intensieve veehouderij de mogelijkheid om uit te breiden met oog voor hun omgeving en aangezien sloop 1 van de plussen is, zal dit in totaliteit ook leiden tot vermindering van rood in het buitengebied.

Zon op Erf

Berkelland doet mee met de pilot Zon op Erf waarbij een business case wordt doorgerekend om zonnepanelen te plaatsen op het bouwblok van agrarische bedrijven.

Verticale landbouw

We zijn in de opstartfase van een onderzoek naar de mogelijkheden om invulling te geven aan VAB, waarbij het telen van gewassen in een geconditioneerd systeem met hulp van kunstlicht in VAB aan de orde komt. De WUR komt in september met een offerte om ons daarin te begeleiden en daarbij worden ook meerdere oplossingen voor VABs onderzocht.

3. Asbest

Wat speelt er?

In 2024 is een verbod op asbesthoudende dakbedekking van kracht. Ons buitengebied heeft een groot oppervlak en daarin zijn veel stallen met asbestdaken aanwezig. Vanwege het aspect volksgezondheid en de aantrekkende werking op criminele activiteiten, zetten wij in op een versnelling van de sanering.

Welke projecten ontwikkelen we? Landelijke lobby

Via de landelijke netwerken proberen we meer aandacht en geld voor de sanering van asbest te krijgen..

Asbestrein

De pilotfase in 2017 zal opgevolgd worden door een vervolg op het project van de Asbestrein. In een gebiedsgerichte aanpak worden inwoners geholpen met informatie over hun eigendommen en door een sanering te organiseren per deelgebied kan quantumkorting worden verkregen. In het voorjaar werd Lochuizen in de gelegenheid gesteld om mee te doen met de Asbestrein, en in de zomer Mallem/Loo. In het najaar is Geesteren gepland. In lochuizen is inmiddels op 10 adressen ongeveer 2500 m2 asbest verwijderd.

Pilot I&M

Als onderdeel van de leegstandsmonitor ontwikkelen we een instrument om de exacte voorraad aan asbest in beeld te krijgen en de sanering te monitoren. Inmiddels is via de provincie Gelderland een kaart beschikbaar waarop al onze asbestverdachte panden staan.

Asbestlening

Via het verduursaamenergieloket kunnen onze inwoners een lening krijgen voor het verwijderen van asbest, in het najaar zal deze gevolgd worden door een lening voor bedrijven en instellingen.

Conclusie:

Er lopen diverse projecten, allen met het doel om de kwaliteit van ons buitengebied te behouden dan wel te versterken. We gaan door op deze ingeslagen weg, samen met onze inwoners en bedrijven, we vullen de ontwikkelagenda in de loop van de tijd aan en werken zo toe naar versterking van ons mooie buitengebied.

De visie van minister Schouten biedt aanknopingspunten voor Berkelland. Landbouw natuur en voedsel, waardevol verbonden is een richting die wij ook willen verkennen. Natuurinclusieve landbouw is daarbij het uitgangspunt en wij willen de komende tijd in de vorm van pilots daarin ervaring opdoen. We blijven zoeken naar nieuwe verdienmodellen en invullingen van gebouwen die leegstaan.

Regiodeal:

Ook hebben wij meegedaan aan het beschrijven van de problematiek op het platteland in relatie tot de grote opgaven die we hebben en de bevolkingsdaling. We hebben een aantal projecten geformuleerd waarvoor we via een regiodeal geld van het Rijk vragen. We zijn met 80 anderen nog in de race voor de middelen daarin. Op dit moment is nog geen duidelijkheid over de toekenning maar de provincie Gelderland ondersteund onze regiodeal wel.

Hoofdstuk 7

Financieringskansen

Voor de uitvoering van de gebiedsopgaven in Berkelland zijn verschillende subsidiemogelijkheden:

- A. LEADER
- B. Steengoed Benutten
- C. Gebiedsopgaven Achterhoek/ Uitvoeringsagenda 2020 2.0
- D. De gemeentelijke herstructureringsopgave
- E. Revitalisering
- F. Energie uitvoeringsprogramma
- G. Interreg V.

Deze worden hieronder kort toegelicht.

A. LEADER

Een regeling, die wordt uitgevoerd door de provincie Gelderland. LEADER staat voor Liaisons Entre Actions de Développement de l'Économie Rurale, vertaald: verbindingen tussen acties voor de ontwikkeling van de plattelandseconomie.

Er ligt een opgave om samen te werken aan de sociaal-economische ontwikkeling van het platteland en aan een duurzaam beheer van de ruimte. De agrarische sector zal zich in moeten zetten voor maatschappelijk draagvlak. De sector moet daarbij invulling geven aan haar "license to produce". Dat kan bijvoorbeeld door de relatie tussen het platteland en de stad en tussen de boer en de burger te verstevigen.

Overkoepelend thema's zijn *Krimp* en *Relatie stad en land*, met de focus op:

1. Kernen en dorpen sociaal en economisch vitaal houden
2. Het versterken van circulaire economie (groene bedrijvigheid in het buitengebied)
3. Recreatie en Toerisme in de Achterhoek, Versterken door betere kwaliteit

De provincie heeft een LEADER-coördinator aangesteld. Er is een Lokale Actiegroep (LAG) die de projectvoorstellen voorziet van een advies. De provincie besluit en geeft een beschikking af.

B. Steengoed Benutten

Ook een provinciale regeling voor:

- overprogrammering,
- investeren in gebiedsontwikkeling,
- herstructurering en
- transformatieopgaven.

De vraag: "Welke opgave in het gebied is het grootst?" wordt in regionaal verband afgewogen.

C. Gebiedsopgaven Achterhoek/ Uitvoeringsagenda 2020 2.0

De Gebiedsopgave voor de Achterhoek is *het op niveau houden van economie en leefbaarheid in het licht van de demografische ontwikkelingen*.

De op 2 juli 2014 vastgestelde Uitvoeringsagenda Achterhoek 2020 is doorontwikkeld en met “Smart Werken” als kern aangescherpt tot de Uitvoeringsagenda 2020 2.0.

Randvoorwaardelijke thema's zijn het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en het optimaliseren van de fysieke en digitale infrastructuur. Duurzaamheid en grensoverschrijdende samenwerking blijven belangrijke onderwerpen die in alle thema's vervlochten zijn. Elk thema heeft een programma met de kaders waaraan concrete projecten moeten voldoen op programmaniveau.

De Achterhoekse ambities zijn verwoord in (majeure) programma's die bijdragen aan de regionale opgave. Het gaat om regionale economische structuurversterking.

Opbouw programmalijnen

0 Achterhoek 2020

Programmalijn 1: Uitvoeringsorganisatie Achterhoek 2020

Programmalijn 2: Ondersteuning opstarten nieuwe initiatieven en projecten

1 Werken

Programmalijn 1 masterplan Smarthub

Programmalijn 2 Crossovers Smart Industry

- a) Zorg*
- b) Agrofood/biobased economy*
- c) Duurzame energietransitie*
- d) Vrijetijdseconomie*

Programmalijn 3 Onderwijs en Arbeidsmarkt

Programmalijn 4 Grensoverschrijdende samenwerking

2 Wonen, het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat

Programmalijn bestaande woningen

Programmalijn leegstaand vastgoed

Programmalijn voorzieningen

3 Bereikbaarheid: het optimaliseren van de fysieke en digitale infrastructuur

- a. Fysiek infrastructuur – bovenlokaal*
- b. Fysieke infrastructuur – fijnmazig*
- c. Digitale infrastructuur*

De uitwerking van de programma's en projecten gaat in samenwerking tussen overheid, ondernemers en maatschappelijke organisatie.

D. Herstructureringsreserve Berkelland

De missie voor de komende jaren is: 'Vitale en leefbare dorpen in Berkelland'. Een grote opgave is het opvangen van de gevolgen van de terugloop van het aantal inwoners als een onvermijdbare demografische ontwikkeling. Wij willen met een “bestemmingsreserve herstructurering” hierop inspelen en kansen in de toekomst benutten.

De reserve kan worden ingezet voor verschillende maatregelen. Een aanvraag van het college voor een investeringsbijdrage uit de bestemmingsreserve herstructurering moet minimaal gericht zijn op één van de acht opgaven zoals beschreven in de bijlage bij het raadsvoorstel bestemmingsreserve herstructurering van 22 januari 2013.

De opgaven hebben betrekking op:

- i. Het bouwen in de bebouwde kom
- ii. Transformatie als kwaliteitsimpuls
- iii. Herstructurering als verdunningsopgave
- iv. Revitaliseren van kernen
- v. Langer zelfstandig wonen
- vi. Het uitvoeren van energie en klimaat ambities gericht op een duurzame woningvoorraad
- vii. Innovatieve projecten
- viii. Samenwerking

Naast de herstructureringsreserve is in het Coalitieakkoord 2014-2018 opgenomen een post voor projectfinanciering stads- en dorpsvernieuwing ter grootte van 1 miljoen euro voor revitalisering centrum Borculo.

E. Revitalisering

De gemeente reserveert middelen voor revitalisering van bijvoorbeeld bedrijventerreinen en/of centrumplannen.

F. Energie uitvoeringsprogramma 2015 t/m 2018

Het Energie Uitvoeringsprogramma 2015-2018 gaat over energiebesparing en duurzame energieopwekking bij 4 doelgroepen:

- o inwoners (particulieren eigenaren en verhuur),
- o bedrijven,
- o gemeente in de voorbeeldrol,
- o gemeente als aanjager (overheidsparticipatie).

Via het Gelders Energie Akkoord besluit de provincie Gelderland met, in en voor de regio's over de verdeling van haar middelen (€ 80 miljoen).

G. Interreg V

Voor projecten met een grensoverschrijdende samenwerking zijn twee prioritaire assen:

1. Verhoging van de grensoverschrijdende innovatiekracht van het programmagebied. De transitie van het energiesysteem en een duurzamer gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Het uiteindelijke doel van deze prioritaire as is dat de innovatiekracht van het programmagebied, uitgedrukt in product- en procesinnovaties in het MKB, grensoverschrijdend wordt versterkt.
2. Sociaal-culturele en territoriale cohesie van het programmagebied en belanghebbenden en een doelmatig openbaar bestuur. Het uiteindelijke doel van deze prioritaire as is dat de grensoverschrijdende samenwerking tussen burgers en instituties op verschillende gebieden wordt versterkt om de waarneming van de grens als hindernis tegen te gaan. Verdere integratie van regionale arbeidsmarkten, onderwijsmogelijkheden en verzorgingsstructuren.