Bundel van de Commissie Bestuur en Ruimte van 6 maart 2019

1 Opening

2 Spreekgelegenheid voor het publiek *)
- Inspreektekst dhr. W. Hietbrink - Agendapunt 9 'Beleidskader tijdelijke woningen 2019'
- Inspreektekst dhr. W. Hietbrink - Bijlage 1 - Een paar vragen

3 Vaststellen agenda

4 Toezeggingenlijst
- Toezeggingen cie. Bestuur en Ruimte t/m 09-01-2019

5 Voorbereiding en rapportage vanuit de gemeenschappelijke regelingen / Rekenkamercommissie

6 Mededelingen van het college in het kader van de actieve informatieplicht

7 Voorstel bespreekstuk / Pilot Transformatievisie Oudestraat Neede 2030
- Dossier 1740 voorblad
- Voorstel en besluit
- Bijlage 1 - Rapport Pilot Oudestraat Neede tbv besluitvorming
- Bijlage 2 - Bijlagenrapport Pilot Oudestraat
- Bijlage 3 - Schets Transformatievisie Oudestraat 2030
- Bijlage 4 - Persbericht
- Bijlage 5 - Antwoord op technische vraag

8 Voorstel bespreekstuk / Gemeentelijk Plussenbeleid voor de niet-grondgebonden veehouderij
- Dossier 1736 voorblad
- Voorstel en besluit
- Bijlage 1 - Structuurvisie Plussenbeleid
- Bijlage 2 - Verslag ter inzage legging ontwerpstructuurvisie (GEANONIMISEERD)
- Bijlage 2.1 - Bijlage 1. Adviezen (totaal 4)
- Bijlage 3 - Raadsbesluit ter inzage legging ontwerp-SV
- Bijlage 4 - Brief van college aan raad over vervolgproces bestemmingsplan buitengebied
- Bijlage 5 - Advies Hekkelman advocaten
- Bijlage 6 - Aankondiging brief GS
- Bijlage 7 - Brief aan provincie Gelderland
- Bijlage 8 - Antwoord op technische vragen

9 Voorstel bespreekstuk / Beleidskader tijdelijke woningen 2019
- Dossier 1731 voorblad
- Voorstel en besluit
- Bijlage 1 - Beleidskader tijdelijke woningen
- Bijlage 2 - Achtergrondinformatie tijdelijke woningen
- Bijlage 3 - Persbericht

10 Voorstel bespreekstuk / Onderwijshuisvesting

Niet behandeld.
Geagendeerd voor extra commissievergadering op maandag 11 maart 2019
- Dossier 1728 voorblad
- Voorstel en besluit

11 Bespreken in commissie / Voortgangsrapportage Demografische Ontwikkelingen

Niet behandeld.
Wordt geagendeerd voor de vergadering van Bestuur en Ruimte d.d. 3 april 2019.
- Dossier 1718 voorblad
- Brief van het college van B en W

Bijlage 1 - Voortgangsrapportage demografische ontwikkelingen Berkelland

12 Bespreken in commissie / Vergaderstukken Achterhoek Raad 11 maart 2019

Niet behandeld.

Dossier 1752 voorblad

Uitnodiging en agenda

Bijlage 1 - CONCEPT - Besluitenlijst Achterhoek Raad d.d. 3 december 2018

Bijlage 2 - Presentielijst Achterhoek Raad d.d. 3 december 2018

Bijlage 3 - Voorstel benoeming E. Birkenhäger

Bijlage 4 - Voorstel benoeming S. Veneman

Bijlage 5 - Achterhoek Visie 2030_concept

Bijlage 6 - Procesverantwoording Achterhoek Visie 2030

Bijlage 7 - Raadsmemo Regiodeal

Bijlage 8 - Definitieve versie Startdocument Regio Deal Achterhoek 17 januari 2019

12.a SCHORSING

Tiny Houses

Tiny house staat synoniem voor Klein wonen Rijk leven.

Grofweg kunnen we 3 types Tiny Houses onderscheiden; Op wielen, containerbouw, vaststaand en is in het algemeen < 30m² groot . Vaststaand > 50m² is een klein huis en valt meestal onder de reguliere vergunningen.

Waarom?

Wonen in een gezinswoning is mooi maar als je alleen bent of met z'n tweeën, kom je al snel tot de conclusie dat er maar weinig van gebruikt word. Het staat vol met spullen, omdat je het "hoort" te hebben. Reclame spoort ons aan steeds meer te consumeren. Economische groei moet, dat is goed, maar van wie? Steeds harder en langer werken om de hypotheek af te lossen en de kinderopvang te betalen. Minder tijd om met elkaar door te brengen.

Een Tiny house bewoner heeft oog voor het milieu en natuur. Wil graag vrijheid , gaat voor minimalisme en weinig consumeren. Energie gebruik is in een Tiny House laag door goede isolatie en het gebruik van alternatieve bronnen. Op TV wordt ons voorgehouden minder energie te gebruiken en dat we in de toekomst van het gas af moeten. Tiny houses gebruiken geen aardgas , daar zullen de Groningers blij mee zijn.

Vraag naar Tiny Houses

Dat Tiny Houses in de belangstelling staan, is wel duidelijk. Deze belangstelling is er van jong tot oud. Met regelmaat lees je erover in kranten, tijdschriften en op TV. Ook het feit dat ik op twee bijeenkomsten, één in Geesteren in Café Baan en een in Eibergen in De Huve, waar het hoofdzakelijk ging om CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) heb verteld, dat ik bezig ben om een Tiny House te ontwerpen en te bouwen (Plek of geen plek) en een brainstormavond zou hebben met enkele mensen over Tiny Houses. Spontaan melden zich mensen aan die graag wilden komen, uiteindelijk werden het er 17.

Als er wat meer publiciteit aan gegeven wordt, zal het aantal belangstellenden zeker flink groeien. Bij Tiny House Twente waar ik me ook voor aangemeld heb, waren er 2 avonden in het Saxion met elk 300 mensen. Daarvan zijn er 10 overgebleven, die in Hengelo mogen gaan starten.

Wel willen maar hoe?

De drempel om te starten is nog hoog. Banken willen niet financieren. Je moet zelf een bouwplan maken. Wonen in een Tiny House pas je aan naar je behoeften en er is niets standaard. Een kader wat er mogelijk is, kan en mag, is er niet. Gemeenten willen wel maar als er naar gevraagd word, hebben ze geen antwoord. Een wethouder van de Gemeente Enschede zei letterlijk dat je als persoon weinig kans maakt. Een groep wel. Dit omdat er veel mankracht nodig is om alles uit te zoeken, wat voor elk persoon weer opnieuw zou moeten gebeuren.

In de Gemeente Berkelland

Ik heb gemerkt en dat juich ik toe, dat er zeker een luisterend oor is en men wil meedenken.

Het zou fantastisch zijn dat er gestart kan worden met een locatie dichtbij een dorp met 3

tot 5 Tiny Houses voor b.v. 10 jaar. Het liefst met een beetje groen, daar houden Tiny House bewoners van.

Op de brainstormavond hebben de deelnemers “Een paar vragen” lijst ingevuld. Als daar belangstelling voor is, heb ik die voor u beschikbaar.

Eibergen 6 maart 2019

Wim Hietbrink

Wilgenstraat 13, 7151XA, Eibergen

info@ringfotoeibergen.nl

Naam:
Straat:
Plaats + PC.:
Tel.:
E-mail:

EEN PAAR VRAGEN 15 ingevulde formulieren

U wilt misschien gaan wonen in een Tiny House. Om met de Gemeente in gesprek te komen is het belangrijk te weten wat uw wensen zijn. Daarom onderstaande vragen. Omcirkel wat het beste bij u past. Heeft u nog opmerkingen of aanvullingen, schrijf dit in de kantlijn of op achterzijde.

Motivatie?

11 11 8 9 13 11
1. Milieu 2. Natuur 3. Kosten 4. Lifestyle 5.vrijheid 6 Minimalisme 7. Zelfvoorziend
5 3 6 7
8. Gemeenschap 9. Flexibiliteit 10 Creativiteit 11. Innovatie

Voorzieningen gewenst

9 8 4 1 9 2
1. Water 2. Elektra 3. Rioolaansluiting 4. Gasaansluiting 5. WiFi 6. Geen voorzieningen

Terrein

6 4 9 8
1 Wil Huur betalen 2. Indien GBA inschrijving mogelijk is 3. Grond kopen 4. Grond kopen samen met anderen
5. Wil terrein delen met maximaal ... anderen.

Woonwens

11 9 2
1 . Platteland, in de vrije natuur 2. Dichtbij of in een dorp of stad. 3 Op het dak van een kantoor/bedrijfspand braakliggend bedrijfsterrein.

Leeftijd

2 2 4 1 4
<20 21-30 31-40 41-50 51-60 61-70 70-80>

Type Tiny House

9 3 8 1 9
1 Op wielen 2. Containerbouw 3. Vaststaand 4. Er gaan ..... personen in wonen

5
2 personen

gemeente Berkelland

Commissie Bestuur en Ruimte

Toezeggingen t/m 09-01-2019

Volg-nr.	Omschrijving toezegging	Datum toezegging	Team	Streefdatum gereed	Datum Gereed
1.	Bezien mogelijkheden tot creëren speelgelegenheid en parkeerplaatsen in het plan Op de Bleek	06-06-2018	Gebiedsteam (	Januari 2019	Afgehandeld Brief 31-01-2019
2.	Informatie verstrekken aan raad over stavaza/ontwikkelingen centrumplan (incl. financiële voortgang) Eibergen	28-11-2018	Gebiedsteam	Midden januari	Afgehandeld Brief 22-01-2019
3.	Jaarlijkse update aan raad over uitvoering watertakenplan.	28-11-2018	Opdrachtgevers	Jaarlijks (2019)	
4.	Als voorbereiding op (periodieke) informatiebijeenkomst over organisatieontwikkeling raad inzicht geven in houtskoolschetsen en kosten van inhuur.	28-11-2018	Personeel	-	Afgehandeld 12-02-2019
5.	Aanvullende informatie over budgetten bijzondere bijstand eventueel in vorm van thema-avond over armoede.	28-11-2018	Opdrachtgevers	Maart / april 2019	Afgehandeld 12-03-2019

Commissie Bestuur en Ruimte

Dossiernummer	1740
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 maart 2019
Agendapunt	7
Omschrijving	Voorstel bespreekstuk / Pilot Transformatievisie Oudestraat Neede 2030

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Bestuur en Ruimte	6 maart 2019

gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	199121			
Raadsvergadering	:	19 maart 2019			
Onderwerp	:	Pilot Transformatievisie Oudestraat Neede 2030			
Collegevergadering	:	12 februari 2019			
Portefeuillehouder	:	G.J. Teselink			
Steller	:	W. A. J. Verdaasdonk, L.P.J. Julsing	tel:	:	0545-250 310/221

Te nemen besluit:
1. Instemmen met de Transformatievisie Oudestraat Neede 2030 en de bijbehorende schets en rapport 'Transformatievisie Oudestraat Neede 2030'.
2. Beschikbaar stellen van een investeringsbedrag van 2 miljoen euro, over een periode van 4 jaar (2019-2022) vanuit de herstructureringsreserve en/of vervangingsinvestering.
3. Inrichten van een 'Loket Oudestraat' voor de begeleiding en uitwerking van de Transformatievisie Oudestraat 2030.

Waarom dit voorstel en wat is het effect
Op dit moment staat ca. 33% van de winkels in de Oudestraat leeg, dit lijkt binnen enkele jaren op te lopen naar 50%. Structurele leegstand is het gevolg.
In het najaar van 2017 heeft het college de Oudestraat in Neede aangemerkt als pilot voor het opstellen van een toekomstbestendige visie. In deze visie zou woningmarktbeleid en winkelleegstandsbeleid geïntegreerd worden met een visie op vastgoed en herinrichting van de openbare ruimte.

Voor de Oudestraat in Neede is daarom een pilot voor transformatie gestart, met als missie: *Een realistische toekomstschets voor een aantrekkelijke, leefbare en vitale Oudestraat en omgeving, waarbij de toenemende leegstand in de Oudestraat wordt tegengegaan en de huidige vastgoedeigenaren de mogelijkheid krijgen om hun panden opnieuw in te zetten.*

In 2009 is in Neede gestart met een revitaliseringsproces voor het centrum. Destijds is het centrum aangepakt met uitzondering van de Oudestraat. De revitalisering heeft voor Neede veel goeds gebracht maar in de Oudestraat is na een korte opleving niet het gewenste eindbeeld ontstaan. In de Ontwikkelagenda voor Neede is aangegeven dat dit proces alsnog een vervolg zal krijgen. De pilot Transformatievisie Neede geeft hier invulling aan.

De toekomstvisie 'Transformatie Oudestraat 2030- Het groene hart' die er op dit moment ligt, voorziet in:
- tegengaan van leegstand
- slopen van enkele panden
- stimuleren van transformatie van panden
- een verbetering van de verkeersstructuur
- herinrichten van de openbare ruimte
- versterken van de groene inrichting
- verbeteren van gevels.

In te vullen door Griffie:	Raadsvergadering
	0 zonder hoofdelijke stemming
Commissievergadering	0 met algemene stemmen
Afhandelingsvoorstel voor raad:	0 stemmen voor, stemmen tegen
0 hamerstuk	0 aangenomen
0 bespreekstuk	0 verworpen
0 anders, nl	0

Deze transformatie kan niet in één keer worden uitgevoerd, maar verloopt stap voor stap tussen nu en 2030. De verschillende initiatieven die ontstaan en investeringen die worden gedaan moeten passen in het geschetste toekomstbeeld van de Oudestraat in 2030 en hieraan bijdragen. Zo ontstaat geleidelijk een toekomstbestendige Oudestraat, met minder leegstand, een aantrekkelijke uitstraling en een groen karakter.
Ook tijdelijke initiatieven in bestaande winkelpanden kunnen leiden tot nieuwe levendigheid in de Oudestraat.

Argumentatie:

1. De toekomstvisie 'Transformatie Oudestraat 2030- Het groene hart' die er op dit moment ligt, heeft als uitgangspunt een levendige centrumstraat te creëren met een mix van functies. Ook de verkeerssituatie wordt verbeterd. Op dit moment is de Oudestraat niet voor alle gebruikers (automobilisten, fietsers, bewoners, leveranciers bevoorrading, winkelend publiek) een prettig verblijfsgebied. De openbare ruimte in de Oudestraat wordt aantrekkelijker ingericht en de uitstraling van de panden wordt verbeterd.
2. De Transformatievisie Oudestraat 2030 vraagt om een investering van 2,5 miljoen euro. Een deel hiervan zal via co-financiering verkregen worden. Daarom vragen we om een investeringsbijdrage van maximaal 2 miljoen euro vanuit de gemeentelijke begroting. Naast een verwachte bijdrage vanuit Steengoed Benutten (provinciale subsidie voor herstructurering), zullen we daar waar eventueel nog andere fondsen of mogelijkheden voor subsidie zich voordoen, daar gebruik van proberen te maken.
3. Transformatie is maatwerk. Daarom wil de werkgroep pilot Oudestraat van de Task Force Neede ook na afronding van de pilot betrokken blijven bij het toetsen van initiatieven. Ze stelt voor om hiervoor een 'Loket Oudestraat' in het leven te roepen, waarin (vertegenwoordigers van) alle partijen uit de Task Force zitting hebben. Het loket borgt niet alleen de blijvende betrokkenheid van bewoners en ondernemers, maar biedt ook de ruimte tot nadere uitwerking van onder andere de woonbehoefte, het beeldkwaliteitsplan, het gevelfonds. Ook stelt het 'loket' voorwaarden, en faciliteert en evalueert tussentijds het transformatieproces.

Kanttekeningen en risico's

De transformatie van de Oudestraat is een meerjarige ontwikkeling, die geleidelijk zal verlopen. Het tussentijds monitoren van de doelen en de financiën en het eventueel bijsturen is nodig.

De 'Transformatievisie Oudestraat Neede 2030- Het groene hart' is een visie op hoofdlijnen. De verschillende initiatieven die ontstaan en investeringen die worden gedaan moeten steeds passen in het geschetste toekomstbeeld van de Oudestraat in 2030 en hieraan bijdragen. Onder andere de aspecten verkeer, beeldkwaliteit, transformatiefonds en de omvorming van individuele panden moeten verder worden uitgewerkt en gedetailleerd, waardoor de precieze uitvoering kan verschillen van de nu voorliggende transformatievisie. Ook de haalbaarheid van de nieuwe toegang naar de Ten Caoteplas via de Ruwenhofstraat en de bereidheid van pandeigenaren om te investeren zijn belangrijke voorwaarden voor het slagen van de transformatie.

De financiële ramingen zijn gebaseerd op zo een reëel mogelijke inschatting van investeringen en bijdragen. Een aantal factoren is echter nog onzeker, waaronder de beschikbaarheid van subsidies en co-financiering door derden.

De voorwaarden en condities waaronder ProWonen maximaal 20 woningen (wooneenheden) die in Neede beschikbaar komen wil inzetten in de Oudestraat, werken de gemeente Berkelland en ProWonen nog verder uit.

Financiën

Investeringsbegroting Transformatievisie Oudestraat 2030- Het Groene hart	
Aankoop panden Oudestraat * (inclusief sloop)	€ 1.500.000,-
Herinrichting openbare ruimte **	€ 710.000,-
Bijdrage gevelfonds	€ 100.000,-
Overig (onvoorzien, extra parkeerplaatsen, extra groen voor omranding achter terreinen)	€ 190.000,-
Totaal	**€ 2.500.000,-**

* De aankoopschatting is gemaakt samen met twee vastgoedspecialisten.

** Het betreft een begroting voor herinrichting openbare ruimte op basis van kengetallen. Eventuele onvoorziene omstandigheden die zich in het werk zouden kunnen voordoen zijn niet opgenomen.

Financieringsbegroting	
Bijdrage provincie, Steengoed benutten	€ 500.000,-
Collegeprogramma, vitale kernen (dekking uit herstructureringsreserve)	€ 2.000.000,-
Totaal	**€ 2.500.000,-**

Wij stellen een investeringsbedrag van door de gemeente voor van 2 miljoen euro, beschikbaar over een periode van 4 jaar (2019-2022). Het bedrag voor de herinrichting van de openbare ruimte (€710.000,-) wordt voor een deel opgevoerd op het vervangingsinveseringsprogramma. Hierdoor kan het beroep op de herstructureringsreserve omlaag worden gebracht.

Met de provincie heeft ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden. Vanuit Steengoed Benutten kan op grond van dat ambtelijk overleg de maximale bijdrage worden verwacht van € 500.000,-. De pilot voldoet geheel aan de doelstellingen van het programma Steengoed Benutten.

Het collegeprogramma Samen investeren in Berkelland geeft aan dat vitale kernen belangrijk zijn voor Berkelland en dat daarin geïnvesteerd moet worden. De vitaliteit van de kernen neemt dan ook een belangrijke plaats in binnen het collegeprogramma. Hiervoor is een investeringsbedrag van 4 miljoen genoemd voor de vier grote kernen samen.

We proberen het gemeentelijke investeringsbedrag voor de pilot Oudestraat van 2 miljoen euro nog te verlagen door bijdragen te verwerven uit de Regiodeal en uit het Herstructurerings- en ontwikkelmaatschappij Gelderland. Op dit moment zijn deze fondsen nog in ontwikkeling.
Daar waar eventueel nog andere fondsen of mogelijkheden voor subsidie zich voordoen, zullen we daar gebruik van proberen te maken.

Voor een verdere toelichting van de voorgenomen investeringen zie het rapport en de schets ‘Transformatievisie Oudestraat Neede 2030’.

VN-verdrag rechten van mensen met een beperking
De toekomstvisie 'Transformatie Oudestraat 2030- Het groene hart' zal verder worden uitgewerkt in verkeers- en inrichtingsplannen. Daarbij zal rekening worden gehouden met de toegankelijkheid voor mensen met een beperking en ouderen.

Communicatie
De toekomstvisie 'Transformatie Oudestraat 2030- Het groene hart' is het resultaat van een intensief traject van ideevorming en uitwisseling. Op diverse momenten is het proces gevoed door de inbreng van Needse inwoners en ondernemers uit de Oudestraat. De schetsen (scenario's) van de Task Force zijn op verschillende momenten gedeeld met en voorgelegd aan de samenleving, waaronder een publieksbijeenkomst op 24 januari 2019.

Initiatief, participatie en rol gemeente
De rol van de gemeente was het initiëren, faciliteren en organiseren van een gezamenlijk proces met vertegenwoordigers uit Neede, zoals de TaskForce en de bezoekers/gebruikers van de Oudestraat.

De transformatievisie is tot stand gekomen in interactieve samenwerking tussen de leden van de Task Force Neede, aangevuld met ProWonen en gevoed door de inbreng van Needse inwoners en ondernemers uit de Oudestraat. Ook hebben diverse ontwerpers hun ideeën aangedragen. De schetsen (scenario's) van de Task Force zijn op verschillende momenten gedeeld met en voorgelegd aan de samenleving.

De Task Force Neede stelt voor om na behandeling van de transformatievisie door de gemeenteraad een 'Loket Oudestraat' in het leven te roepen. Het loket borgt niet alleen de blijvende betrokkenheid van bewoners en ondernemers, maar zal de uitvoering en uitwerking van de transformatievisie ook verder begeleiden. Gemeente Berkelland zal ook deelnemen aan het loket.

Planning en evaluatie
De transformatievisie kan niet in één keer worden uitgevoerd, deze verloopt stap voor stap tussen nu en 2030.

Na de besluitvorming over de Transformatie Oudestraat 2030 door de gemeenteraad zijn de eerste vervolgstappen (2019):

- Subsidiemogelijkheden verkennen
- Afspraken ProWonen – gemeente uitwerken
- Inrichten sloop/transformatiefonds
- Vrijmaken budget gemeente
- Inrichten Loket
- Aankoop panden ten behoeve van sloop
- Onderzoeken optie doorbraak Ten Caoteplas
- Onderzoek woonbehoefte

Na de besluitvorming door de gemeenteraad zal het 'Loket Oudestraat' worden gestart. Vanaf dat moment kan het loket (en/of het college) zich ook buigen over aanvragen en ideeën voor de transformatie van individuele panden. Deze moeten passen in het geschetste toekomstbeeld van de Oudestraat in 2030 en hieraan bijdragen. Zo ontstaat geleidelijk een toekomstbestendige Oudestraat, met minder leegstand, een aantrekkelijke uitstraling en een groen karakter.

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

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

gemeente Berkelland

Raadsvergadering : 19 maart 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de Transformatievisie Oudestraat Neede 2030 en de bijbehorende schets en rapport ‘Transformatievisie Oudestraat Neede 2030’;

2. een investeringsbedrag van 2 miljoen euro beschikbaar te stellen, over een periode van 4 jaar (2019-2022) vanuit de herstructureringsreserve en/of vervangingsinvestering;

3. een ‘Loket Oudestraat’ in te richten voor de begeleiding en uitwerking van de Transformatievisie Oudestraat 2030.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
19 maart 2019

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp **:** Pilot Transformatievisie Oudestraat Neede 2030

In 2009 is in Neede gestart met een revitaliseringsproces voor het centrum. De revitalisering heeft voor Neede veel goeds gebracht maar in de Oudestraat is niet het gewenste eindbeeld ontstaan. Structurele leegstand is het gevolg en transformatie van de Oudestraat is nodig.

Voor de Oudestraat in Neede is daarom een pilot voor transformatie gestart, met als missie: *Een realistische toekomstschets voor een aantrekkelijke, leefbare en vitale Oudestraat en omgeving, waarbij de toenemende leegstand in de Oudestraat wordt tegengegaan en de huidige vastgoedeigenaren de mogelijkheid krijgen om hun panden opnieuw in te zetten.*

De Transformatievisie Oudestraat Neede 2030 geeft hier invulling aan.

TRANSFORMATIE VISIE OUDESTRAAT NEEDE 2030

Ondernemend Needé

gemeenschapsraad needé

prowonen

gemeente Berkelland

Inhoud

1

Samenvatting pilot transformatie Oudestraat Neede 3

Waarom deze pilot? 3
Missie 3
Task Force Neede 3
Mix van functies 3
Verkeer en parkeren 4
Openbare ruimte 4
Uitstraling Oudestraat 4
Resultaat van de pilot tot nu toe 4
Stap voor stap tussen nu en 2030 4
Participatie 4
Besluitvorming door gemeenteraad 5
Vervolg: ‘Loket Oudestraat’ 5

Doel en totstandkoming 6

Aanleiding 6
De opdracht 6
Deelnemers pilot 7
Missie 7
Bestaand beleid 7
Knelpunten, kansen, toekomstvisie 8
Knelpunten 8
Kansen 8
Toekomstvisie 8
Uitgangspunten 9

Visie op het vastgoed 10

De commerciële functies (winkels) 10
Functietransformatie 10
De woonfunctie 10
Andere centrumfuncties 11

Visie op de ruimtelijke structuur 12

Scenario Wonen in het centrum (schets A) 12
Scenario Het groene hart (schets B) 13
Het zuidelijk deel van de Oudestraat 14
De ontsluiting en het wegprofiel van de Oudestraat 15
Beeldkwaliteit 16
Keuze voor scenario Het groene hart 17

Schets transformatievisie 2030 19

Instrumenten voor transformatie 20

Inzet woningbouwprogrammering 20
Pandeigenaren dienen uit te gaan van reële waarden 21
Ruilen van locaties 21
Tijdelijke projecten 21
Voorwaarden bestemmingsplan 21
Slopen/transformatiefonds 22
Aanpassen verkeerstructuur en openbare ruimte 22
Beeldkwaliteitsplan en gevelfonds 22
“Loket Oudestraat” 22
Door het inzetten van een “loket”: 23
Communicatie 23

Financiële onderbouwing 24

Fasering en uitvoering 25

Bijlagen 26

Zie bijlagenboek 26

Samenvatting pilot transformatie Oudestraat Neede

Waarom deze pilot?

Winkelstraten hebben het moeilijk, er is steeds meer leegstand. Repareren van de leegstand op de gebruikelijke manier lukt vaak niet meer. Een transformatie, waarbij delen van de winkelstraat echt worden omgevormd, is nodig.

Een winkelstraat die het erg moeilijk heeft is de Oudestraat in Neede. Het rapport ‘Van reparatie naar transformatie’ uit 2017 heeft dit duidelijk bevestigd. Op dit moment staat ca. 33% van de winkels in de Oudestraat leeg, dit lijkt binnen enkele jaren op te lopen naar 50%. Structurele leegstand is het gevolg. Voor zowel de straat als het vastgoed moet een nieuwe functie worden gezocht.

Missie

Voor de Oudestraat in Neede is daarom een pilot voor transformatie gestart, met als missie: Een realistische toekomstschets voor een aantrekkelijke, leefbare en vitale Oudestraat en omgeving, waarbij de toenemende leegstand in de Oudestraat wordt tegengegaan en de huidige vastgoedeigenaren de mogelijkheid krijgen om hun panden opnieuw in te zetten.

Task Force Neede

De Task Force Neede heeft gezamenlijk met inwoners en ondernemers een visie opgesteld voor de Oudestraat in de 21ste eeuw. Uitgangspunten hierbij zijn:

- tegengaan van leegstand
- versterken van het centrum
- verkleinen van het kernwinkelgebied
- kleinschaligheid in vorm en gebruik van het vastgoed
- aantrekkelijker maken van de openbare ruimte
- herstel van het gevelbeeld
- een goede bereikbaarheid
- lange termijn perspectief.

De Oudestraat moet ook in de toekomst een levendig onderdeel zijn van het centrum. De afname van het aantal winkels moet worden gecompenseerd door ruimte te bieden aan nieuwe vormen van gebruik. Te denken valt aan: bedrijf aan huis, wonen, maatschappelijke functies, groen, parkeren of slimme combinaties daarvan.

Mix van functies

Een voor de hand liggende functie om de Oudestraat voor een deel te transformeren, is wonen. Het omzetten van winkelpanden naar woningen is een economisch aantrekkelijke optie voor de pandeigenaren. Een groot deel van de Oudestraat invullen met alleen maar woningen, geeft echter geen aantrekkelijk beeld voor een centrumstraat. Bovendien is in verband met de veranderende demografische samenstelling van de bevolking slechts een beperkte groei van het aantal woningen mogelijk. ‘De juiste woning op de juiste plek’ is daarbij als uitgangspunt van groot belang.

Ook de levendigheid en aantrekkelijkheid van de Oudestraat als verblijfsgebied en ‘hart van Neede’ vraagt om een gemengde invulling, een mix van verschillende functies, waaronder naast winkels en woningen bijvoorbeeld ook maatschappelijke functies en werken aan huis. Het thema ‘Natuurlijk Neede’, dat door de inwoners is aangedragen, kan een plek krijgen in de Oudestraat. Bijvoorbeeld door extra bomen aan te planten in de hele Oudestraat en door het thema ‘jam’, dat kenmerkend is voor Neede, verder vorm te geven. De aanleg van een boomgaard past hierbij. Van belang daarbij is dat er nagedacht wordt over het toekomstig beheer van deze voorzieningen.

Verkeer en parkeren

Op dit moment is de Oudestraat niet voor alle gebruikers (automobilisten, fietsers, bewoners, leveranciers bevoorrading, winkelend publiek) een prettig verblijfsgebied. Een van de oorzaken hiervoor is de verkeerssituatie. De verkeersstromen van auto’s, fietsers en wandelaars moeten opnieuw worden bekeken. Ook de toename van het aantal ouderen vraagt om een meer gebruiksvriendelijke inrichting van de straat, evenals voor ouders met kinder- en wandelwagens. Goede en ruime parkeergelegenheid en bewegwijzering nabij het centrum is en blijft een belangrijke voorwaarde voor het aantrekken van bezoekers. Een goede doorstroming van het verkeer en een duidelijke inrichting van de openbare ruimte is daarvoor een vereiste.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in de Oudestraat kan aantrekkelijker worden ingericht. Bij de revitalisering van de afgelopen jaren is hier al een flinke slag mee gemaakt, onder andere door de herinrichting van Vlearmoesplein en het gebied rond de kerk. Door het aanpassen van de verkeerssituatie en het versterken van de groenstructuur kan de Oudestraat als geheel een aantrekkelijker verblijfsgebied worden voor alle soorten gebruikers. Ook biedt dit een mooie kans om het thema jam/boomgaard een plek te geven in het centrum en in te spelen op toekomstige eisen in verband met klimaatadaptatie.

Uitstraling Oudestraat

De uitstraling van de Oudestraat is niet optimaal. Er is een historisch-stedenbouwkundige analyse gemaakt van de panden. Deze wijst uit dat de meeste panden in de Oudestraat bouwkundig van redelijke kwaliteit zijn, maar dat vooral de gevels ervoor zorgen dat het imago van de straat wat minder goed is. In het vervolg op de pilot wil de werkgroep daarom een beeldkwaliteitsplan opstellen en de mogelijkheden voor het realiseren van een gevel- en sloopfonds nader onderzoeken.

Resultaat van de pilot tot nu toe

De toekomstvisie ‘Transformatie Oudestraat 2030- Het groene hart’ die er op dit moment ligt, voorziet in:

- tegengaan van leegstand
- slopen van enkele panden
- stimuleren van transformatie van panden.
- een verbetering van de verkeersstructuur
- herinrichten van de openbare ruimte
- versterken van de groene inrichting
- verbeteren van gevels.

Stap voor stap tussen nu en 2030

Deze transformatie kan niet in één keer worden uitgevoerd, maar verloopt stap voor stap tussen nu en 2030. De verschillende initiatieven die ontstaan en investeringen die worden gedaan moeten passen in het geschetste toekomstbeeld van de Oudestraat in 2030 en hieraan bijdragen. Zo ontstaat geleidelijk een toekomstbestendige Oudestraat, met minder leegstand, een aantrekkelijke uitstraling en een groen karakter.
Ook tijdelijke initiatieven in bestaande winkelpanden kunnen leiden tot nieuwe levendigheid in de Oudestraat.

Participatie

De transformatievisie is tot stand gekomen in interactieve samenwerking tussen de leden van de Task Force Neede, aangevuld met ProWonen en gevoed door de inbreng van Needse inwoners en ondernemers uit de Oudestraat. Ook hebben diverse ontwerpers

hun ideeën aangedragen. De schetsen (scenario's) van de Task Force zijn op verschillende momenten gedeeld met en voorgelegd aan de samenleving.

Besluitvorming door gemeenteraad

De toekomstvisie 'Transformatie Oudestraat 2030- Het groene hart' is het resultaat van een intensief traject van ideevorming en uitwisseling.
Over de haalbaarheid en financiering van de toekomstvisie zal de gemeenteraad een besluit nemen.

Vervolg: 'Loket Oudestraat'

Transformatie is maatwerk. Daarom wil de werkgroep pilot Oudestraat van de Task Force Neede ook na afronding van de pilot betrokken blijven bij het toetsen van initiatieven. Ze stelt voor om hiervoor een 'Loket Oudestraat' in het leven te roepen, waarin (vertegenwoordigers van) alle partijen uit de Task Force zitting hebben. Het loket krijgt één aanspreekpunt. Het loket borgt niet alleen de blijvende betrokkenheid van bewoners en ondernemers, maar biedt ook de ruimte tot nadere uitwerking van onder andere de woonbehoefte, het beeldkwaliteitsplan, het gevelfonds. Ook stelt het 'loket' voorwaarden, en faciliteert en evalueert tussentijds het transformatieproces.

Doel en totstandkoming

Aanleiding

Tussen 2009 en 2016 is het revitaliseringsplan centrum Neede uitgevoerd. Concentratie van winkels was hierbij een speerpunt. De Borculoseweg (winkeldeel) is nieuw leven ingeblazen als boodschappenstraat. Waar mogelijk zijn winkels naar het centrum verplaatst. Een oude supermarkt in de Oudestraat is getransformeerd naar dorpsplein. Het kerkplein en het marktplein zijn heringericht. Het voormalige Rabobankpand in de Oudestraat is gesloopt en getransformeerd tot parkeerruimte etc.

Het revitaliseringsplan heeft ertoe geleid dat de noord- en zuidflank van het centrum duurzaam zijn verbeterd. Maar de verbindende Oudestraat wordt, na afronding van het centrumplan, geconfronteerd met een hardnekkige restleegstand van winkelpanden.

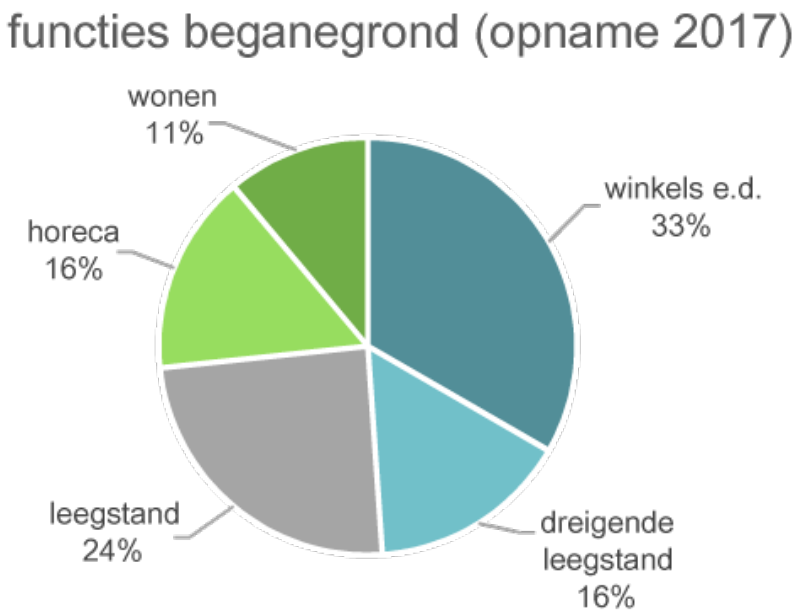
Deze restleegstand is aanleiding geweest voor nader onderzoek. Norbert ter Mors (vastgoedspecialist) heeft hierover in juni 2017 een rapport uitgebracht met de titel ‘’Oudestraat, van reparatie naar transformatie’’. Het rapport is bijgevoegd (bijlage).

Het rapport stelt vast dat deze leegstand structureel en onoplosbaar is en dat transformatie daarom onvermijdelijk is.

Bovenstaande constatering is de aanleiding geweest voor het opstellen van de transformatievisie die voor u ligt. De gemeente heeft samen met bewoners en ondernemers uit Neede aan dit document gewerkt. De Task Force hecht eraan aan te geven dat transformatie een continu proces is, waarbij tussentijdse monitoring en eventuele aanpassingen nodig kunnen zijn.

De opdracht

Op 29 augustus 2017 heeft het college van de gemeente Berkelland kennis genomen van het rapport ‘’Oudestraat Neede, van reparatie naar transformatie’’. Daarbij heeft het college besloten de gehele Oudestraat Neede aan te merken als pilot voor het opstellen van een visie op een toekomstbestendige Oudestraat. Hierin worden woningmarktbeleid en winkelleegstandsbeleid geïntegreerd met een visie op vastgoed en herinrichting van de openbare ruimte.



Deelnemers pilot

De pilot wordt gedragen door de Task Force Neede. In de Task Force zijn vertegenwoordigd:

- Gemeenschapsraad Neede (GRN)
- Ondernemersvereniging Neede (OVN)
- Pro Wonen
- Vastgoedspecialisten
- Gemeente Berkelland

De Task Force heeft een werkgroep uit haar midden samengesteld die de Transformatievisie Oudestraat 2030 heeft voorbereid. De werkgroep bestaat uit de Task Forceleden exclusief de gemeentelijke bestuurders.
De GRN en OVN hebben op verschillende momenten (een deel van) hun achterban bij de voorbereidingen en werkzaamheden van de werkgroep betrokken.

Missie

De opdracht die door het college van gemeente Berkelland is gegeven is door de Task Force vertaald in een missie:

De missie is: Een realistische toekomstschets voor een aantrekkelijke, leefbare en vitale Oudestraat en omgeving, waarbij de toenemende leegstand in de Oudestraat wordt tegengegaan en een aantal vastgoedeigenaren de mogelijkheid krijgt om hun panden opnieuw in te zetten.

Bestaand beleid

De Ontwikkelagenda van de kern Neede geeft aan dat de revitalisatie van het Needse centrumgebied een belangrijk speerpunt is/blijft.

De bevolkingsomvang en -samenstelling zullen de komende jaren sterk veranderen. Het aantal inwoners van Berkelland daalt en de vergrijzing en ontgroening zal doorzetten. Dit heeft tot gevolg dat er zo'n 1.500 woningen minder nodig zijn in Berkelland in 2040 ten opzichte van het huidige aantal woningen. De gemeente kent daarom op dit moment een beleid waarbij er beperkt woningen bij mogen komen. Dit heeft zich voor Neede vertaald in de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025.

De Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 is in oktober 2017 vastgesteld door de raad. Deze geeft het kader voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties in de bebouwde kom van Neede. In de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 zijn voor het centrumgebied in de periode tot 2025 drie mogelijkheden voor de bouw van een woning gereserveerd.

Het in 2018 vastgestelde document ''Wendbaar woonbeleid'' (bijlage) geeft aan dat, zonder vermindering van bestaande woningbouwplannen elders, er geen ruimte is voor de transformatieopgave van bijvoorbeeld leegstaande winkelcentra. Verminderen en transformatie gaan hand in hand.

Samen investeren in Berkelland is het devies van het collegeprogramma 2018-2022. Het versterken van winkelcentra heeft hierin de aandacht. Concentratie van winkels blijft van belang. De gemeente wil een actieve en ondersteunende rol blijven vervullen in de vier grote kernen. Per kern kan deze rol verschillend zijn maar het algemeen belang staat in ieder geval voorop. Voor de realisatie van de vitale winkelcentra wordt rekening gehouden met een investeringsbedrag van vier miljoen euro in de komende vier jaar voor alle vier de kernen samen.

Knelpunten, kansen, toekomstvisie

Als startpunt voor de pilot hebben de GRN en de OVN bewoners en ondernemers gevraagd naar hun mening over heden en toekomst van de Oudestraat: de knelpunten en de kansen.

Knelpunten

De gedeelde mening is dat de Oudestraat ook in de toekomst een belangrijke en verbindende rol zal blijven spelen in het dorpscentrum van Neede. De functie winkelen zal echter afnemen en daarom moet er ruimte geboden worden voor een nieuwe gebruiksmix, waarin behalve winkelen, werken en horeca wat meer ruimte wordt geboden aan de functie wonen.

De verouderde, soms grootschalige en lelijke filiaalpanden in de Oudestraat zijn niet langer inzetbaar en moeten getransformeerd worden naar courante, kleinschaliger panden, waarbij het dorpse karakter en het oorspronkelijke gevelbeeld hersteld wordt. De bestaande verkeerskundige situatie, het wegprofiel, de bevoorrading en bewegwijzering worden als een knelpunt beschouwd, dat in de toekomstvisie moet worden aangepakt. Ook de Seniorenraad heeft dit punt onder de aandacht gebracht bij de gemeente.

Kansen

Het toelaten van andere functies dan winkels, het streven naar een eigen Needs en attractief thema, het toerisme, de betere ontsluiting via de N18 en de trek vanuit het westen naar onze regio werden door de inwoners als kansen voor Neede en daarmee voor de Oudestraat gezien. Een transformatie van de bestaande winkelpanden is hiervoor nodig. De transformatie kan verschillende vormen aannemen, variërend van verbouwen tot nieuwbouw, maar ook sloop, of een nieuw tijdelijk gebruik.

Toekomstvisie

Het streven is dat elk transformatie van een pand of plek bijdraagt aan de realisatie van de toekomstvisie voor de lange termijn (2030). Hierdoor wordt de gewenste gemeenschappelijke ontwikkelingsrichting gewaarborgd. De transformatievisie zet de grote lijn uit, maar moet pandeigenaren ook handvatten bieden om direct aan de slag te kunnen.

Bij de transformatie kunnen toekomstgerichte thema's als energiebewust, duurzaam, klimaatbestendig, gasloos bouwen, digitale bereikbaarheid een rol spelen.

Uitgangspunten

De knelpunten en kansen voor de toekomstvisie zijn afgestemd in de Task Force. Daarbij zijn tien uitgangspunten vastgesteld (bijlage) :

- Mix van functies en gebruik

We willen een straat met een kleinschalig karakter en een levendige mix van de functies wonen, werken en winkelen.

- Centrum heeft voorrang
  De aanleiding voor de transformatie is een groot aantal leegstaande winkels en verminderde aantrekkelijkheid van de Oudestraat. Functies die een locatie zoeken, en die passen in het centrum, proberen we naar de Oudestraat te krijgen.
- Verkleinen kernwinkelgebied
  De winkelleegstand is aanzienlijk en neemt nog verder toe. Door het kernwinkelgebied te verkleinen, blijft een kleiner, maar aantrekkelijk winkelhart over.
- Ga voor lange termijn doelen
  De transformatievisie is niet gericht op korte termijnoplossingen voor individuele panden maar op een leefbare Oudestraat in 2030. De visie sorteert ook voor op transformeren naar duurzaam en klimaatbestendig bouwen.
- Functies/financiën (vastgoed)/ruimtelijk beeld
  Een haalbare visie geeft een uitwerking voor zowel vastgoed (financieel), ruimtelijk beeld als de functies (wonen, werken, winkelen, maatschappelijk, verkeer etc).
- Logisch combineren van functies
  Het dagelijkse boodschappen doen gebeurt vooral aan de Borculoseweg. In de Oudestraat is juist meer plaats voor ‘dorpswinkels’, speciaalzaken, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven en een beperkte toename van de functie wonen. Er is leegstand en er zijn op dit moment onvoldoende functies (‘programma’) om alle panden in de Oudestraat te vullen. De transformatievisie is erop gericht om dit beperkte programma aan winkels/maatschappelijke functies/wonen zo goed mogelijk in te zetten voor de gehele Oudestraat.
- De juiste ingreep op de juiste plek
  De huidige Oudestraat is niet overal hetzelfde. We wegen af welke panden beeldbepalend zijn en potentie hebben. Op in het oog springende plekken streven we naar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Ga voor kwaliteit
  Kies voor oplossingen die passen bij (de historie) van Neede, met een ’eigen’ Needs karakter en beleving. Versterken van de beeldkwaliteit.
- Optimale bereikbaarheid
  De huidige verkeerssituatie is onduidelijk en levert knelpunten op. De verkeersveiligheid en aantrekkelijkheid van de Oudestraat moet worden verbeterd. De Ten Caoteplas is hierin belangrijk, net als een keuze maken over autovrij/luw.
- Wonen naar behoefte
  Het aantal inwoners in Neede neemt af. De nieuwe woningen die we bouwen, moeten precies passen bij de vraag/woningbehoefte.

Visie op het vastgoed

De commerciële functies (winkels)

Het rapport ‘’Oudestraat, van reparatie naar transformatie’’ stelt vast dat de winkelmarkt in de Oudestraat voor en groot deel is opgehouden te bestaan. Ruim 30% van de panden staat op dit moment leeg. Daarbovenop komt nog de ‘verborgen’ leegstand: tal van winkels zijn weliswaar in gebruik, maar betalen een geringe huur. Door opvolgingsproblematiek zal de leegstand in de komende jaren verder oplopen. De Oudestraat telt teveel winkelpanden, die bovendien te groot zijn, verouderd en incourant.

Recente verkoop- en verhuurtransacties tonen aan dat de waarde van winkelpanden inmiddels drastisch is afgewaardeerd. Bij verkoop levert alleen de verhuurde (boven)woning nog geld op.

Dit betekent dat de winkelruimte geen commerciële waarde meer heeft, voor zowel kopers als verkopers. Hierdoor zit de vastgoedmarkt in de Oudestraat op slot. Zelfs bij een transactie wordt leegstand in de Oudestraat niet meer opgelost (slechts de eigenaar verandert, maar de invulling van het pand vak niet). Onderhoudsachterstanden lopen op. Het verval wordt steeds meer zichtbaar.

Een visie op het toekomstig gebruik van de Oudestraat kan niet zonder een visie op het vastgoed in het dorpscentrum. Verandering van vastgoedgebruik vereist investeringen. Transformatieplannen moeten economisch onderbouwd kunnen worden. Transformatie kan niet afgedwongen worden: het gaat over andermans pand en investering.

Functietransformatie

Vastgoedtransformatie is vooral bekend uit de grotere steden, waar oude kantoorpanden omgebouwd worden tot hotel of studentenflat. Of oude loodsen die doorstarten als horecagelegenheid. Na de transformatie krijgt incourant vastgoed een tweede leven. De verbouwde panden worden vervolgens weer verkocht of verhuurd. Hierdoor lost de leegstand op en betaalt de investering zich terug.

De voor transformatie benodigde economische dynamiek is op de Needse vastgoedmarkt zeer beperkt. Transformatie van winkelpanden in deze richting biedt daarom maar een beperkt commercieel perspectief.

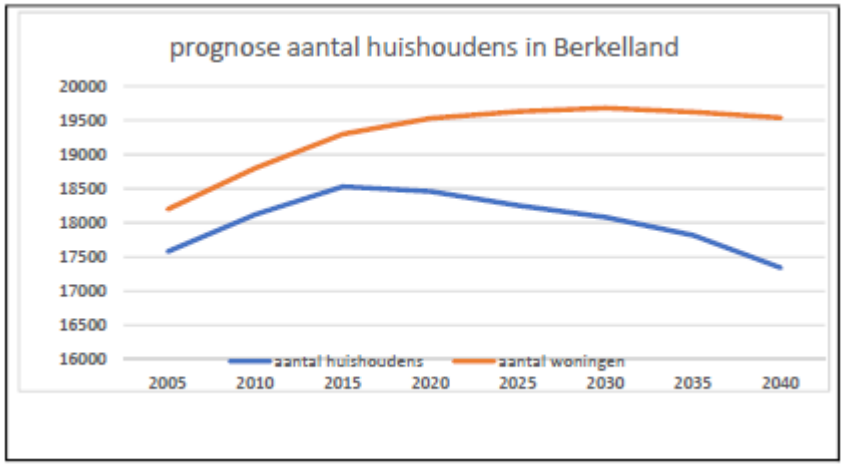
De woonfunctie

Het rapport ‘’Oudestraat, van reparatie naar transformatie’’ stelt vast dat in de kleine en verstoorde Needse vastgoedmarkt, waardevermeerdering feitelijk alleen nog mogelijk is door het omzetten van de winkels naar andere functies (wonen, horeca, maatschappelijk vastgoed etc. (bijlage)

Een geleidelijke toename van de functie wonen in de Oudestraat past in de visie van de Task Force Neede op de Oudestraat in 2030. In de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 zijn voor het centrumgebied in de periode tot 2025 drie mogelijkheden voor de bouw van een woning gereserveerd. Dat lijkt onvoldoende om de transformatieopgave te kunnen realiseren. Daarom moet gezocht worden naar creatieve, eerlijke en werkbare manieren om de schaarse woningbouwmogelijkheden in te zetten. Gedacht kan worden aan de aankoop van panden voor sloop door de gemeente, waardoor er een woning uit de markt worden gehaald die dan elders in de Oudestraat kan worden ingezet. Daarnaast is ProWonen bereid om maximaal 20 mogelijkheden voor de bouw van een woning, die in Neede beschikbaar zijn of beschikbaar komen, in te zetten in de Oudestraat. De voorwaarden en condities waaronder werken de gemeente Berkelland en ProWonen verder uit.

Andere centrumfuncties

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om de Oudestraat om te bouwen naar een woonstraat. Het streven is om een straat te ontwikkelen met een kleinschalig karakter en een levendige mix van de functies wonen, werken en winkelen. Het is nadrukkelijk ook de bedoeling om andere functies dan wonen en winkelen in de Oudestraat te behouden of juist onder te brengen. Bijvoorbeeld maatschappelijke instellingen, zorginstellingen, onderwijs, horeca etc. Ook combinaties van wonen en werken in één pand behoren tot de mogelijkheden.



Deze grafiek is samengesteld door de Gemeenschapsraad Neede, op basis van gegevens van de website Berkelland in cijfers.

Visie op de ruimtelijke structuur

Naar aanleiding van de knelpunten en kansen die door bewoners en ondernemers werden benoemd de creatieve sessie met architecten, zijn twee schetsen voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de Oudestraat getekend.

Scenario Wonen in het centrum (schets A)

Dit scenario (zie schets a) is erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit in de Oudestraat met name te verbeteren door het aanpassen van de gevels en het wegprofiel. Ook de verkeerskundige situatie wordt verbeterd.

Langs een groot deel van de Oudestraat zijn de percelen diep. Er is daarmee ruimte voor de realisatie van woningen op die percelen. Het scenario “wonen in het centrum” benut deze mogelijkheden.

Langs de Ten Caoteplas, een deel van de Es en in de ruime tuin bij de Marktstraat worden woningen toegevoegd. Tegelijk wordt bestaande winkelbebouwing afgebroken, zodat de winkeloppervlakte wordt verkleind.

De doorsteek tussen Ten Caoteplas en Oudestraat (tegenover de Trao-Stege) wordt eveneens begeleid met woningen en er kan een plek voor een lunchroom met terras worden gerealiseerd. Geschetste woningen zijn brede levensloopbestendige woningen met kleine tuin.

In dit scenario moet per leegstaand pand in de Oudestraat nog gezocht worden naar een geschikte invulling. Dit geldt voor de ruimte op de begane grond alsook de bovenruimtes. Een kans is verandering van winkelruimte naar bijvoorbeeld bedrijf aan huis of (uitbreiden van) wonen op de begane grond.

Een gefaseerde ontwikkeling van dit scenario is mogelijk.

Scenario Het groene hart (schets B)

Ook dit scenario (zie schets b) is erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit in de Oudestraat en de verkeerskundige situatie te verbeteren door het aanpassen van de gevels en het wegprofiel. Daarnaast wordt de openbare ruimte in de Oudestraat uitgebreid door het verwijderen van panden (het aantal winkels neemt af).

Door sloop van bestaande winkelruimtes neemt het aantal m2 winkelruimte af. Daar waar te slopen panden nog bezet zijn kunnen deze winkels worden verplaatst naar andere nog leegstaande panden. De te slopen bovenwoningen leveren mogelijkheden op om de woningen elders in de Oudestraat in te zetten. Het slopen moet niet op een willekeurige plek plaatsvinden, maar volgens het beeld van de transformatievisie, zodat een ‘gatenkaas’ wordt voorkomen.

Uit de gesprekken met bewoners, gebruikers en ondernemers bleek de behoefte aan een nieuwe ambitie voor het centrum. Neede op de kaart zetten als “natuurlijk” Neede werd als mogelijkheid gezien. Met de jammarkt als vertrekpunt en een focus op natuurlijke- en streekproducten. Neede en omgeving als aantrekkelijk dorp voor de toeristen die er langskomen en verblijven.

Combinatie van deze ambitie met het middel sloop leidt tot het scenario Het groene hart. Hierin is de boomrijke Ten Caoteplas met twee grote groene verbindingen verbonden met de Oudestraat. Deze twee plekken zijn beplant met fruitbomen.
Horecavoorzieningen met hun terrassen kunnen er een plek vinden. In dit scenario past ook het verder vergroenen van het Vlearmoesplein en het kerkplein en de plek voor de witte villa (voormalig gemeentehuis)

In het noordelijke deel van de Oudestraat, tegenover De Lindeboom, wordt een groene ruimte gecreëerd. Een terras en een wintertuin tussen de fruitbomen vergroten de aantrekkelijkheid van deze plek. Het gebouw De Lindeboom vormt de ruimtelijke begrenzing van deze groenplek en valt daardoor niet meer uit de toon door zijn formaat.

Om de relatie met de parkeerterreinen aan de Es te versterken zou de begane grond van “de Lindeboom” als markthal met voetgangerspassage tussen Es en Oudestraat gebruikt kunnen worden.

Ook de bestaande, meer zuidelijke, doorsteek ter hoogte van de Trao-Stege is vergroot en biedt ruimte voor een kiosk tussen de fruitbomen.

Tussen de beide groenplekken vormen enkele nieuwe woningen duidelijke begrenzingen van de openbare ruimten.

Het scenario is gebaat bij een functionele specialisatie in de straat zelf: dagelijkse voorzieningen aan de noordkant in aansluiting op de Borculoseweg en op toerisme en het gekozen thema gerichte speciaalzaken en ambachten in het centrale deel van de straat. In het zuidelijke deel de huidige functies in stand laten. Dit betreft een mix van wonen en met name maatschappelijke voorzieningen.
Dit scenario heeft een hoge ambitie en een gefaseerde aanpak is nauwelijks mogelijk. Om de voorgestelde openbare ruimte te realiseren is actief ingrijpen noodzakelijk en een actieve inzet van gemeente en inwoners en een goede marketing nodig.

Het zuidelijk deel van de Oudestraat

In beide scenario’s is het ruimtelijk toekomstbeeld voor het zuidelijkste deel van de Oudestraat gelijk.
Dit gedeelte tussen het Vlearmoesplein en de Stationsweg wordt gedomineerd door de monumentale gebouwen van het voormalige gemeentehuis en de kerk.
De openbare ruimten rondom deze gebouwen vragen om een duidelijke ruimtelijke begrenzing en een inrichting als groene dorpspleinen.
Verandering is gewenst in de westelijke straatwand tegenover de kerk: een gevarieerde, maar stevige straatwand van tenminste twee lagen met kap, zonder onderbrekingen moet uitgangspunt zijn bij een eventuele verandering van de aanwezige bebouwing. Dit geldt ook voor de wand van de Nieuwstraat ten noorden van de kerk.

Ten zuiden van de kerk wordt de gevelwand gekenmerkt door een aaneenschakeling van kleine panden van één laag met kap. Voltooiing van deze “nederige” pleinwand met een pand op de hoek met de Oudestraat is een verbetering.
De noodzakelijke geleding van de verschillende pleinen kan met de aanplant van bomen bereikt worden: bomenrijen langs de randen en een enkele grote boom op een strategische plek als accent.

In dit gedeelte van de Oudestraat rijdt het verkeer in twee richtingen. Dit deel van de straat is daarom goed bereikbaar voor kantoren en bedrijven met baliefunctie.

De ontsluiting en het wegprofiel van de Oudestraat

De verbinding tussen de Ten Caoteplas en het gebied ten noorden van het centrum is op dit moment gebrekkig: sluipverkeer in de woonstraat Wilhelminastraat is onvermijdelijk. Daarom wordt in beide scenario's voorgesteld om de Ten Caoteplas te verbinden met de Ruwenhofstraat. De exacte locatie van de verbinding is afhankelijk van de verwervingsmogelijkheden. De verbinding tussen de Ten Caoteplas en de Wilhelminastraat kan dan voor langzaam verkeer bestemd worden.

Om doorgaand (sluip-) verkeer door de Oudestraat te belemmeren, wordt voorgesteld om de 'knip' in de straat terug te brengen en dan het (éénrichtings-) verkeer zo te organiseren dat men via de Oudestraat naar de parkeerplaatsen ten oosten en westen van de straat rijdt. Deze parkeerterreinen blijven uiteraard ook bereikbaar vanaf de Marktstraat en de Koolmeesstraat.

Tussen de parkeerplaatsen en de Oudestraat worden de bestaande voetgangersverbindingen gehandhaafd. In het scenario Groene Hart wordt daar een passage in "de Lindeboom" aan toegevoegd.

In het overleg met bewoners, gebruikers en ondernemers was de indeling en het gebruik van de Oudestraat aanleiding voor uitgebreide discussies. De vele objecten in de straat leiden tot irritaties bij gebruikers en tot onveilige situaties.

De suggestie is, met in het achterhoofd aandacht voor rolstoeltoegankelijkheid, om de bestaande erfinrichting te wijzigen in een profiel op basis van de klassieke 5-deling:

- Stoepen vlak voor de gevels van de panden ten behoeve van uitstallingen, eigen groen en overbruggen van hoogteverschillen.
- Voetgangersstroken zonder obstakels aan beide zijden
- Een centrale rijstrook voor auto's en fietsers, gemarkeerd door lage, schuine trottoirbanden.

Op de bredere delen van de straat ontstaat binnen deze uitgangspunten ruimte voor enkele (invaliden-) parkeerplaatsen, fietsenbeugels en bankjes.
Om het aantal obstakels in de straat te verminderen, kan de verlichting aan de gevels worden bevestigd.

Als de ambitie (meer toeristen naar Neede) in het scenario Het groene hart slaagt, dan ligt het voor de hand om het centrale deel van de straat autovrij te maken. Er ontstaat dan meer ruimte voor uitstallingen, terrassen, bankjes e.d.

Beeldkwaliteit

De Oudestraat wordt gekenmerkt door een mix van gebouwen uit vele perioden. Zie de bijlage voor een historisch-stedenbouwkundige analyse van de bestaande panden (inventarisatie). De analyse van de panden geeft inzicht in de verschillende waardes van de panden, zoals de historische waarde, de maatschappelijke waarde, de locatiewaarde en de bouwtechnische waarde. In de beoordeling van projecten kan deze analyse ingezet worden.

Bij vele oude panden is de oorspronkelijke gevel op de begane grond drastisch “gemoderniseerd” en zijn grote luifels en gevelbanden toegevoegd. De oorspronkelijke verticale geleding van de meeste gevels is daardoor verloren gegaan. Een chaotisch en armoedig straatbeeld is het gevolg.

Voorgesteld wordt om die situatie te verbeteren. Voor de beoordeling van plannen is een beeldkwaliteitsplan dan onontbeerlijk. Motto van dat plan zou “*eenheid in verscheidenheid*” moeten zijn. Eigentijdse en individuele uitwerkingen van de volgende basisprincipes:

- Maximaal twee lagen met kap
- Kap evenwijdig aan de straat
- Verticale geleding van de gevel
- Geen vaste luifels.

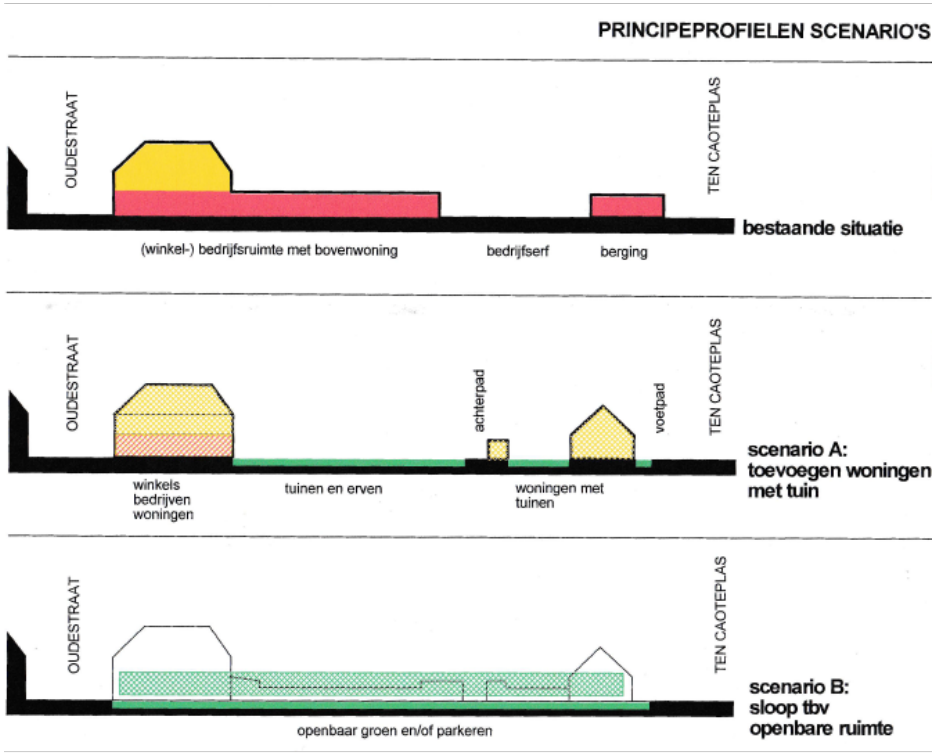
Dit waren ook de oorspronkelijke kenmerken van de panden in de Oudestraat

Straatbeeld 3

Keuze voor scenario Het groene hart

In scenario A (zie schets a) wordt de ruimtelijke kwaliteit in de Oudestraat verbeterd door het aanpassen van de gevels, het wegprofiel en de verkeerskundige situatie.

Ook scenario B (zie schets b) is gericht op de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit in de Oudestraat en de verkeerskundige situatie te verbeteren door het aanpassen van de gevels en het wegprofiel. Daarnaast wordt de openbare ruimte in de Oudestraat uitgebreid door verwijderen van panden (het aantal winkels neemt af).



Beide scenario's zijn getoetst aan de uitgangspunten : zie tabel

Uitgangspunten	Scenario A	Scenario B
Mix van functies en gebruik	Weinig verbetering van levendigheid in de Oudestraat zelf	Flinke verbetering van de levendigheid in de Oudestraat zelf
Centrum heeft voorrang	Voor beide scenario's gelijk	Voor beide scenario's gelijk
Verkleinen kernwinkelgebied	Nee, blijft gelijk. Geen directe winst voor het tegengaan van de leegstand in de Oudestraat zelf	Ja, wordt verkleind. Directe winst voor het tegengaan van leegstand in de Oudestraat zelf
Ga voor lange termijndoelen	Pandsgewijze en gefaseerde transformatie	Grootschalige transformatie met groot effect Kansen voor duurzaamheid en klimaatbestendigheid
Functies/financiën/ruimtelijk beeld	Zie schets A Geringere verbetering van de ruimtelijke kwaliteit Vereist minder overheidsmiddelen	Zie schets B Aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit Vereist meer overheidsmiddelen
Logisch combineren van functies	Voor beide scenario's gelijk	Voor beide scenario's gelijk
De juiste ingreep op de juiste plek	Ruimtelijke ingrepen aan de achterzijden (TCplas, Es etc) zie bijlage 3	Ruimtelijke ingrepen op diverse plekken in de Oudestraat zelf , waardoor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat zie bijlage 3
Ga voor kwaliteit	Gevels worden aangepast Wegprofiel ook Rommelige achterzijde TCplas verbetert Geringe verbetering groen en openbare ruimte	Gevels worden aangepast Wegprofiel ook Rommelige achterzijde TCplas verbetert Sterke verbetering groen en openbare ruimte Kansen voor Needs thema (jam/boomgaard/natuur)
Optimale bereikbaarheid	Aanpassen Ten Caoteplas (verbinding Ruwenhofstraat) Eenrichtingsverkeer Oudestraat 'Knip: geen doorgaand verkeer voor auto's	Aanpassen Ten Caoteplas (verbinding Ruwenhofstraat) Eenrichtingsverkeer Oudestraat Middendeel autoluw
Wonen naar behoefte	Er worden veel woningen (33) toegevoegd. Hoe verhoudt dit aantal zich tot de woonbehoefte en het bestaande aantal woningen?	Er worden veel woningen (15) toegevoegd. Hoe verhoudt dit aantal zich tot de woonbehoefte en het bestaande aantal woningen?

Op basis van deze toetsing heeft de Task Force een voorkeur voor scenario B Het groene hart. Ook de gemeentelijke bestuurders en ProWonen hebben een voorkeur voor dit scenario.

Verder hebben ook het bewonerspanel en de ondernemers hun voorkeur voor het scenario Het groene hart uitgesproken (zie bijlage).

schaal 1 : 500

straatbeeld 1

straatbeeld 2

straatbeeld 3

straatbeeld 4

straatbeeld 5

Transformatievisie Oudestraat 2030 (schets)

In opdracht van Task Force Neede
Aan deze schets kunnen geen rechten worden ontleend

Ondernemend Neede

gemeenschapsraad neede

gemeente Berkelland

prowonen

30 januari 2019

illustratie: raaklein architectuur

Instrumenten voor transformatie

Belangrijk bij een transformatieproces is dat er wordt geïnvesteerd door de pandeigenaar en door de gemeente. De gemeente kan daarnaast faciliteren waar mogelijk. Een transformatie-initiatief, in welke vorm dan ook, zal moeten renderen en economisch onderbouwd moeten worden.

Het rapport ‘’Oudestraat, van reparatie naar transformatie’’, gesteund door recente markttransacties, stelt vast dat de noodzakelijke economische onderbouwing in de huidige markt en binnen de huidige bestemmingseisen, veelal niet meer mogelijk is.

Daarom heeft de werkgroep een aantal nieuwe rekenmechanismen geformuleerd die kosten- en opbrengstencalculaties weer mogelijk maken en als economisch fundament kunnen fungeren voor transformatie-initiatieven:

Inzet woningbouwprogrammering

De ‘eenvoudigste’ manier om in Neede een pand te transformeren is door het om te bouwen naar woning. Een woning is op dit moment nog goed te verkopen of te verhuren. Bovendien sluit de transformatie naar woningen aan op de wens om de functie wonen in de Oudestraat te versterken.

Voor een transformatie van winkel naar woning zijn noodzakelijk: een woningbouwmogelijkheid, in combinatie met al dan niet een bestemmingsverandering van het pand. Een woningbouwmogelijkheid, is niet alleen de sleutel naar verbouwing, maar voegt (letterlijk) ook waarde toe aan het transformatieproject.

De bevoegdheden voor de inzet van woningbouwmogelijkheden en voor bestemmingswijzigingen liggen bij de gemeente. De Task Force Neede ziet graag dat bij de uitgifte van een (waarde vermeerderend) woningbouwmogelijkheid, de eigenaar als tegenprestatie zijn gevel verbetert. Een gevelfonds is hiervoor een mogelijk instrument.

Het doel is enerzijds de vastgoedmarkt weer in beweging te brengen en anderzijds stappen te maken in de richting van het gewenste straatbeeld in 2030. Woningbouwmogelijkheden hiervoor zijn schaars, maar ze zijn een noodzakelijke katalysator voor transformatie.

Uitgangspunt hierbij is dat de woningbouwmogelijkheden (in combinatie met bestemmingswijziging) worden aangewend om transformatie in gang te zetten, en niet om de pandeigenaar ‘rijk’ te maken. Ook is het belangrijk om een gelijk speelveld te creëren voor alle eigenaren.

De Task Force stelt voor om de thans beschikbare drie woningbouwmogelijkheden (Structuurvisie Wonen Neede 2017 - 2025) vooralsnog exclusief te reserveren voor de eerste drie kleinschalige, individuele, transformatieprojecten die zich in de Oudestraat aandienen. Niet alleen is hier de nood het grootst, maar bovendien zou het de eerste stappen op weg naar de gewenste transformatie ook zichtbaar maken.

De Task Force stelt daarnaast voor om niet meer dan één mogelijkheid voor de bouw van een woning per transformatiepand ter beschikking te stellen. Het is denkbaar dat, in sommige gevallen, meer dan één woning nodig is om de noodzakelijke economische onderbouwing te realiseren. In dat geval is de ideale situatie dat er een door de gemeente beheerde ‘pot’ is, van waaruit een beperkt aantal extra woningbouwmogelijkheden verdeeld kan worden. Aan de ontwikkeling van deze ‘pot’ moet nog verder gewerkt worden.

De kans is groot dat de drie al beschikbare mogelijkheden voor de bouw van een woning in de Oudestraat snel worden vergeven. Het transformatieproces mag hierdoor niet stokken. Daarom willen de gemeente Berkelland en woningcorporatie ProWonen alle creativiteit en mogelijkheden aanwenden om het beschikbare aantal woningbouwmogelijkheden te vergroten (Wendbaar Woonbeleid, aankoop panden, verplaatsen woningbouwmogelijkheden etc). ProWonen is bereid om onder voorwaarden

maximaal 20 woningen die in Neede beschikbaar zijn of beschikbaar komen in te zetten in de Oudestraat.

Het is cruciaal dat de woningen die worden toegevoegd, gebouwd worden voor een werkelijk bestaande (toekomstige) behoefte. De juiste woning op de juiste plek. Voor Neede zal nog een gericht onderzoek naar de werkelijke woonbehoefte worden uitgevoerd. Ook ProWonen ontwikkelt een visie op haar woningbezit in Neede.

Pandeigenaren dienen uit te gaan van reële waarden

Zonder de bereidheid van de pandeigenaren om hun winkelpand voor een reële marktwaarde te verkopen, is transformatie niet haalbaar. Het hanteren van marktconforme waardes is een voorwaarde.
Om de waarde van panden te bepalen zal een taxatie worden gedaan: een door de eigenaar van het pand en een door de gemeente. Eventueel is nog een extra taxatie door een derde onafhankelijke partij mogelijk. Op grond van deze taxaties zal de waarde van het pand worden bepaald.

Ruilen van locaties

Ruilen van locaties is en reële optie om de leegstand in de straat te verminderen. Diverse pandeigenaren hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in het verhuizen binnen de Oudestraat zelf. Bijvoorbeeld: de gemeente koopt een pand aan voor sloop. Het pand is nog bezet, de eigenaar wil zijn huidige gebruik doorzetten. Dit kan ook in een ander leegstaand pand in de Oudestraat, waardoor op twee plekken de leegstand wordt aangepakt.

Tijdelijke projecten

Transformatie vereist niet altijd de verbouwing van een pand. Het kan ook gaan om een tijdelijk nieuw initiatief in een bestaand winkelpand, bijvoorbeeld startende winkels en pop-ups. De Task Force wil nadrukkelijk ook deze vorm van ‘herbeleving’ genereus toestaan. Ook de functie wonen (tijdelijk) zou hierbij toegestaan kunnen worden.

Tijdelijke projecten zijn relatief makkelijker uitvoerbaar en vergen een beperktere investering. Van een waardevermeerderende bestemmingswijziging is echter geen sprake.

De termijn voor tijdelijke functies is nu maximaal 5 jaar. Om de kans van slagen te vergroten en om investeringen te beschermen zou onderzocht kunnen worden of de tijdelijkheid opgerekt kan worden tot 7-10 jaar.

Voorwaarden bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan (Bestemmingsplan Neede centrum, 2011) staat allerlei vormen van gebruik toe. Behalve als winkel mogen de panden in de Oudestraat bijvoorbeeld ook voor horeca, kantoor, sport, showroom of opslagruimte ingezet worden.

Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om af te wijken van de voorwaarde dat de eerste 5 meter van een winkelpand niet als woonruimte mag worden gebruikt. Hierdoor ontstaat een extra mogelijkheid om de ruimte in te zetten om de woning te vergroten, dus zonder dat er een schaarse extra woningbouwmogelijkheid moet worden ingezet.

Slopen/transformatiefonds

Het is denkbaar dat er, in het kader van de transformatie, aanleiding is om bebouwing (waaronder ook aanbouwen) te slopen. Een bijdrage uit het Herstructureringsfonds of het Transformatiefonds i.o. kan uitkomst bieden om de aankoop van het te slopen pand te betalen. De sloop van een pand kan wellicht een woningbouwmogelijkheid opleveren. Dit punt dient nader uitgewerkt te worden.

Aanpassen verkeerstructuur en openbare ruimte

Op dit moment is de Oudestraat niet voor alle gebruikers een prettig verblijfsgebied. Een van de oorzaken daarvan is de verkeerssituatie. Ook de aantrekkelijkheid en de belevingswaarde van de openbare ruimte moet worden verbeterd. Een herinrichting van delen van de Oudestraat is nodig om de verkeersveiligheid en aantrekkelijkheid van de straat te verbeteren. Hiervoor moet een herinrichtingsplan worden gemaakt. Onderdeel hiervan is het onderzoeken of het mogelijk is om een toegang naar de Ten Caoteplas te maken vanaf de Ruwenhofstraat. De al aanwezige goede parkeervoorzieningen rond de Oudestraat worden hierdoor nog beter ontsloten en de Wilhelminastraat zal minder sluipverkeer krijgen. Een goede bewegwijzering kan hier ook bij helpen.

Beeldkwaliteitsplan en gevelfonds

Belangrijk element van de toekomstvisie is de verbetering van de beeldkwaliteit van de panden en de openbare ruimte in de Oudestraat. Uitwerking daarvan in een beeldkwaliteitsplan is noodzakelijk. Dat plan kan gehanteerd worden bij de verandering van panden en bij het gebruik van het gevelfonds.

Onderdeel van de transformatievisie is een artist impression waarin de beschreven uitgangspunten schetsmatig gevisualiseerd zijn.

De daadwerkelijke transformatie op pandniveau is maatwerk. Een mogelijke werkwijze is om, als een pandeigenaar de transformatiemogelijkheden van zijn pand wil onderzoeken, voor het pand een indicatieve schets te laten maken van het gewenste gevelbeeld.

Het is voorstelbaar dat een pandeigenaar de gevel van zijn pand in lijn wil brengen met de transformatievisie Oudestraat 2030. In dat geval zou de aanwezigheid van een gevelfonds, dat een deel van de investering dekt, uitkomst kunnen bieden.
De nadere uitwerking van dit gevelfonds moet nog plaatsvinden na vaststelling van deze toekomstvisie.

“Loket Oudestraat”

Elke pandtransformatie is maatwerk. De werkgroep acht het daarom gewenst dat er een “Loket Oudestraat” komt, dat begin- en eindpunt is voor alle initiatieven. In dit loket zouden (vertegenwoordigers van) alle partijen zitting moeten hebben die bij de totstandkoming van deze pilot betrokken waren.

Per pand moeten minimaal 3 componenten worden uitgewerkt:

1. De economische haalbaarheid; dit is een zaak ter beoordeling van de pandbezitter en zijn adviseur(s)
2. De inpasbaarheid van het project in de Transformatievisie Oudestraat 2030; dit is ter beoordeling aan het “loket”.
3. Welke benodigde ondersteunende middelen en instrumenten eventueel kunnen worden ingezet.

Door het inzetten van een “loket”:

- Blijft de voortdurende betrokkenheid van de bewoners en ondernemers een punt van aandacht.
- Blijft het transformatieproces transparant en inzichtelijk.
- Kunnen concrete transformatie-aanvragen door een ingewerkt team behandeld worden.
- Kan de toetsing van de projecten aan de transformatievisie gestalte krijgen.
- Kan de pilot verder doorontwikkeld worden.

De Task Force acht de doorontwikkeling van de transformatievisie van groot belang. De voorgestelde maatregelen kunnen op vele vlakken nog verder worden uitgewerkt. Ook zullen zich nieuwe mogelijkheden aandienen, of kunnen de marktomstandigheden veranderen. Transformatieprocessen vereisen beweging en zijn nooit ‘af’.

Het gezamenlijk gedragen transformatieproces grijpen we aan om het dorp weer ‘positief op de kaart te zetten’ en de betrokkenheid van burgers en ondernemers met het dorp te vergroten. De behoefte aan nieuw elan wordt breed gevoeld en het gezamenlijk uitgevoerde transformatieproces zou hiervoor de kapstok kunnen zijn.

Communicatie

Een wervende communicatie(campagne) over de transformatie van de Oudestraat draagt bij aan een positief imago van de Oudestraat. Het actief informeren van de inwoners van Neede over panden die worden omgevormd, over de voortgang van de herinrichting en het benoemen van successen, maakt de transformatie kansrijker. Een nadere uitwerking hiervan moet nog plaatsvinden.

Marketingplan

Een goed marketingplan en de actieve inzet van onder andere de Needenaren is van belang om het thema “natuurlijk” Neede te laten slagen.

Financiële onderbouwing

Investeringsbegroting Scenario Het Groene hart	
Aankoop panden Oudestraat*	€ 1.500.000,-
(inclusief sloop)	
Herinrichting openbare ruimte**	€ 710.000,-
Bijdrage gevelfonds	€ 100.000,-
Overig (onvoorzien, extra parkeerplaatsen, extra groen	
voor omranding achter terreinen)	€ 190.000,-
Totaal	€ 2.500.000,-

* De aankoopschatting is gemaakt samen met twee vastgoedspecialisten.

** Het betreft een begroting voor herinrichting openbare ruimte op basis van kengetallen. Eventuele onvoorziene omstandigheden die zich in het werk zouden kunnen voordoen zijn niet opgenomen.

Financieringsbegroting	
Bijdrage provincie, Steengoed benutten	€ 500.000,-
Collegeprogramma, vitale kernen	€ 2.000.000,-
Totaal	€ 2.500.000,-

Fasering en uitvoering

De transformatievisie kan niet in één keer worden uitgevoerd, deze verloopt stap voor stap tussen nu en 2030.

Na de vaststelling van de transformatievisie zijn de eerste vervolgstappen:

- Subsidiemogelijkheden verkennen
- Afspraken ProWonen gemeente
- Inrichten sloop/transformatiefonds
- Vrijmaken budget gemeente
- Inrichten loket
- Aankoop panden ten behoeve van sloop
- Onderzoeken optie doorbraak Ten Caoteplas
- Onderzoek woonbehoefte

Vervolgens zijn deze stappen nodig:

- Verkeersplan uitwerken
- Onderzoeken inrichtingseisen van de toekomst (klimaat, gasloos, verduurzamen, asbest)
- Onderzoeken bereidheid Needenaren participatie boomgaard
- Inrichten gevelfonds
- Maken beeldkwaliteitsplan
- Aanpassen bestemmingsplan (evt.)
- Tussentijds informeren/monitoring college en raad en publiek
- Marketingplan maken
- Communicatieplan

Bijlagen

Zie bijlagenboek

BIJLAGEN RAPPORT
PILOT OUDESTRAAT NEEDE

Ondernemend Needé

gemeenschapsraad needé

prowonen

gemeente Berkelland

INHOUD

- Uitgangspunten Pilot Oudestraat
- Winkelleegstand Oudestraat Neede, van reparatie naar transformatie
- Ruimte voor kwaliteit ‘Onderweg naar wendbaar woonbeleid’
- Oudestraat Neede Quickscan historisch-stedenbouwkundige analyse
- Vastgoedwaardering in de Oudestraat
- Verslag 1e bewonersbijeenkomst 26 januari 2018
- Verslag 2e bewonersbijeenkomst 25 mei 2018
- Verslag 3e bewonersbijeenkomst
- Verslag bijeenkomst 30 januari 2018 met de centrumondernemers over de toekomst van de Oudestraat
- Verslag vervolgbijeenkomst 11 juli 2018 met de centrumondernemers en pandeigenaren
- Verslag vervolgbijeenkomst 10 december 2018 met de centrumondernemers en pandeigenaren

Centrum heeft voorrang

Mix van functies en gebruik

Verkleinen kernwinkelgebied

Ga voor lange termijn doelen

Functies, financiën én ruimtelijk beeld

Bewust clusteren van functies

Juiste ingreep op de juiste plek

Ga voor kwaliteit!

Optimale bereikbaarheid

Wonen (naar behoefte)

WINKELLEEGSTAND

OUDESTRAAT NEEDE

VAN REPARATIE NAAR TRANSFORMATIE

Berkelland, juni 2017

INHOUD

1. Inleiding
2. Vraagstelling & aanpak
3. Leegstand & rapporten
4. Neede, oorspronkelijke winkelstand
5. Neede, Nederland, ontwikkeling van de winkelstand
6. Winkelen in de 21ste eeuw
7. Boodschappen doen of winkelen
8. Dorpskernen anno 2025, wat is het perspectief
9. Oudestraat 2017, analyse van de bestaande winkelvoorraad
10. Winkelvraag en aanbod in Neede; de visie van de bedrijfsmakelaars
11. Winkelvraag en aanbod in Neede; de visie van de winkeliers
12. Oudestraat, recente ontwikkelingen
13. Oudestraat: geen reparatie maar transformatie
14. Paradigmashift: van leegstand naar leefbaarheid
15. Visie op transformatie: back to the future
16. Ter vergelijking: transformatie en vastgoed
17. Transformatie in de praktijk
18. Waardering winkels Oudestraat: facts & alternative facts
19. Waardering winkelvastgoed Oudestraat, een nadere analyse
20. Uitzonderingen op de regels?
21. Afschrijving alleen niet voldoende
22. Knelpunt overheid: regelgeving versus transformatie
23. Pleidooi: ontwikkel visie op inrichting dorpskernen
24. Conclusies en aanbevelingen

1. Inleiding

In de periode 2009-2016 is het Centrumplan Neede uitgevoerd. Dit plan was gebaseerd op het gemeentelijk winkelconcentratiebeleid en kende 3 hoofdpijlers:

1. De concentratie van primaire retail (boodschappen doen) op de Borculoseweg.
2. De sloop van het in verval geraakte Basismarkt-pand, gevolgd door inrichting marktplein.
3. De aanpak van de leegstand van winkels in de Oudestraat.

Het Centrumplan is in de afgelopen jaren grotendeels gerealiseerd. En met succes. In samenwerking met o.a. gemeente, ontwikkelaars en retailers is de Borculoseweg opnieuw ingericht. Met de verhuizing van Blokker, de Electroworld en de vestiging van een nieuwe ETOS en Gall & Gall is de Borculoseweg duidelijk waarneembaar opgeleefd. Aan de andere zijde van de Oudestraat is, met de aankoop en sloop van de Basismarkt de weg vrijgemaakt voor de aanleg van het nieuwe dorpsplein. De herinrichting van het kerkplein, de sanering van de Nieuwstraat en de opknapbeurt van het oude marktplein ondersteunden de duurzame verbetering van dit gebied.

Hiermee zijn twee van de drie vooraf aangewezen probleemgebieden succesvol en volgens plan aangepakt en gerevitaliseerd. Gesteld zou echter kunnen worden dat hiermee het 'laaghangende fruit' geplukt is. Er werd immers gewerkt met aanwijsbare, welwillende partijen die een aantoonbaar economisch belang hadden bij de realisatie van het Plan.

De situatie ligt anders voor de derde hoofdpijler van het Centrumplan, de aanpak van de leegstand in de Oudestraat. Op dit onderdeel is geen blijvende vooruitgang geboekt. Toch is ook in dit gebied krachtig geïnvesteerd, bijvoorbeeld met de aankoop en sloop van het voormalige Rabo-pand en de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen. Ook is een doorsteek gerealiseerd naar het Emte-terrein, en nieuw straatmeubilair geplaatst.

Deze investeringen hebben echter niet de gehoopte impuls kunnen geven aan de leegstandsbestrijding in de Oudestraat. Na een kortstondige daling is de leegstand in de afgelopen jaren toch weer verder opgelopen.

En juist van de Oudestraat kan gesteld worden dat het de kern van het probleem vertegenwoordigt waarmee krimpgemeenten te kampen hebben: de schijnbaar onoplosbare en steeds verder toenemende winkelleegstand, die de leefbaarheid van de dorpen van binnen uit aantast.

2. Vraagstelling & aanpak

Dit rapport pakt de 'derde pijler' van het Centrumplaan Neede weer op: de aanpak van de winkelleegstand in de dorpskern, de Oudestraat. Centrale vraagstelling hierbij is: *welke krachten spelen hierbij een rol, wat is het perspectief en welke visie zou de gemeente Berkelland hierop kunnen ontwikkelen.*

Parallel aan deze vraagstelling wordt ingegaan op *de vraag of, en in hoeverre, het huidige gemeentelijke winkelconcentratiebeleid afdoende is om het leegstand tij te keren.*

Voor deze studie is gebruik gemaakt van de rapporten over winkelleegstand die in de afgelopen jaren voor (o.a.) de gemeente Berkelland zijn geproduceerd.

Om door te dringen tot de kern van het Needse probleem is in deze studie echter gekozen voor een micro-benadering, specifiek gericht op de Oudestraat. Hiertoe is onder andere gesproken met de direct betrokken relevante partijen: de winkeliers, de beleggers, de bedrijfsmakelaars en, uiteraard, de gemeente.

De Oudestraat in Neede is exemplarisch voor vergelijkbare winkelstraten in vergelijkbare dorpskernen in krimpgebieden. Het verschil is dat de winkelleegstand in Neede enkele jaren vooruit lijkt te lopen vergeleken met de dorpskernen van omliggende dorpen.

Een beter begrip van de specifieke problematiek in de Oudestraat, en mogelijke suggesties voor een aanpak van de leegstand, zouden derhalve ook als handvat kunnen dienen voor andere dorpskernen.

3. Leegstand & rapporten

In de afgelopen jaren heeft de gemeente Berkelland de beschikking gekregen over meerdere rapporten over de retailproblematiek in de krimpgebieden.

Kort samengevat wijzen deze rapporten, in steeds iets andere bewoordingen, op 5 hoofdoorzaken voor de huidige winkelleegstand:

- De opkomst van het internet, die exponentieel doorzet en complete retail-categorieën heeft doen verdwijnen.
- De financiële crisis (2008) heeft de verandering extra vaart gegeven.
- Bestaande retailketens consolideren hun activiteiten. Ze trekken zich terug uit kleinere gemeenten en hun focus komt blijvend te liggen op de

grote bevolkingscentra. Groot wordt groter, klein wordt kleiner.
- Vergrijzing winkeliers. Steeds meer lokale, zelfstandig opererende kleine winkeliers kunnen geen opvolging vinden en zien zich gedwongen op hun zaak te sluiten.
- Vergrijzing van de consument, waardoor het bestedingspatroon verandert en de dynamiek en koopkracht afnemen.

Wat de aanpak van de problematiek betreft zijn de rapporten een stuk minder eenduidig en concreet:

- Gewezen wordt op de noodzaak om de retail in de dorpskernen te concentreren. (Het gemeentelijk beleid en het Centrumplan Neede hebben deze aanbeveling geïncorporeerd.)
- Gewezen wordt op de wenselijkheid om ‘regionaal kansrijke centra aan te wijzen’ en hier ‘regionaal en gemeentelijk beleid op af te stemmen’.
- Gewezen wordt op de wenselijkheid om ‘de omgeving aantrekkelijker te maken, om zodoende het publiek tot combinatiebezoeken te verleiden’.
- Gewezen wordt op de noodzaak van een 'integrale visie' op de detailhandel in krimpgebieden.
- Gewezen wordt op de noodzaak om ‘alternatieve plannen’ te ontwikkelen voor 'kansarme' locaties.

De analyse van de oorzaken is duidelijk en de aanbevelingen zijn begrijpelijk. Maar, afgezien van de winkelconcentratie, zijn de aanbevelingen algemeen van aard. Ze bieden weinig concrete handvatten voor de aanpak van de leegstand die na de winkelconcentratie in een dorp als Neede overblijft.

Bovendien valt op dat de rol van het vastgoed in de rapporten slechts beperkt aan bod komt. Zonder uitzondering worden de bestaande winkelpanden, en de waardering ervan, als een vaststaand gegeven beschouwd. Gezocht wordt daarom steeds naar een nieuwe invulling van de bestaande panden. Dat is opmerkelijk. De vraag lijkt immers gerechtvaardigd of de bestaande winkelvoorraad, het gebruik en de waardering inderdaad als vaststaande gegevens mogen worden opgevat in een snel veranderend economisch en maatschappelijk landschap. Dit rapport gaat hier dieper op in.

4. Neede, oorspronkelijke winkelstand

Neede is van oudsher een arbeidersdorp. Tot in de jaren 60 van de vorige eeuw werd het leven gedomineerd door de textielindustrie.

De bevolkingsomvang is de afgelopen halve eeuw redelijk constant gebleven, en bewoog zich tussen de 9.000 en 11.000.

De winkelstand was oorspronkelijk klein, gevarieerd, dorps en verspreid. De wereld was klein. Wonen, werken en winkelen gebeurden doorgaans binnen de grenzen van het dorp. Familiebedrijven beheersten het winkellandschap. Wonen en werken gebeurde vanuit in hetzelfde pand, dat meestal ook eigendom was van de ondernemer. De Oudestraat was de primaire winkelstraat van het dorp, gevolgd door Nieuwstraat en Borculoseweg.

5. Neede, Nederland, ontwikkeling van de winkelstand.

Het Nederlandse (en Needse) winkelbestand is in de afgelopen halve eeuw twee keer drastisch van gedaante gewisseld, met ingrijpende gevolgen voor het aanzien van de stads- en dorpscentra, en het gebruik van de panden.

- *Eerste retail-revolutie: filiaalbedrijven en schaalvergroting -> Uitbreiding*

De eerste retail-revolutie speelde zich af in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw. Landelijk opererende winkelketens en -formules deden hun intrede en drongen door tot diep in de provincie.

De toegenomen welvaart, in combinatie met gematigde loonkosten, zorgde niet alleen voor een snelle toename van het aantal winkels, maar ook van een snelle toename van het winkeloppervlak. Zo liep het gemiddeld aantal vierkante meters per winkel in de periode 1968-2016 op van 50m^2 tot 285m^2.

Dit gold ook voor Neede, dat vol mee ging in de landelijke ontwikkeling. Nieuwe winkels en filiaalbedrijven deden hun intrede. Reisbureaus, modezaken, platenzaken vonden hun plek in de Oudestraat. En ook in Neede nam het gemiddeld winkeloppervlak snel toe. Ook in Oudestraat kreeg een 'typisch' winkelpand een vloeroppervlak van 250-400 m^2 (zie bijlage A). Hierdoor veranderde de vastgoedkarakteristiek van de Oudestraat in de loop der jaren ingrijpend:

1. Tuinen werden opgeofferd voor uitbreiding van het winkeloppervlak.
2. Veel oorspronkelijke gevels vielen ten prooi aan de vernieuwing.
3. De traditionele woon- werkfunctie van de panden kwam onder druk te staan en verdween geleidelijk uit het straatbeeld.
4. Panden werden horizontaal gespitst en separaat verkocht, waardoor de eigendomspositie fragmenteerde.
5. Externe vastgoedbeleggers van buiten het dorp deden hun intrede. Winkelpanden golden lange tijd als een solide belegging. De woningen konden separaat worden verhuurd.

- *Tweede retail-revolutie: internet* -> Krimp

De tweede retail-revolutie kondigde zich aan rondom de eeuwwisseling, met de opkomst van het internet. Daarna is onze maatschappij in een periode van nog geen 20 jaar in een geheel nieuw tijdperk aangeland. De manier waarop wij leven, werken, wonen, consumeren en reizen is radicaal veranderd. De financiële crisis, en de jarenlange nasleep hiervan, versnelden het veranderingsproces.

De gevolgen voor de traditionele retail waren verwoestend. Binnen een decennium zijn hele categorieën winkels uit het straatbeeld verdwenen. Platenzaken verdwenen na de introductie van de MP3 spelers. Reisbureaus werden het slachtoffer van de websites. Boekenwinkels delfden het onderspit tegen Bol.com. V&D, M&S, DA, Miss Etam, Free Record Shop, Mexx, Halfords, Siebel en Oad: het is slechts een kleine greep uit de lange lijst van traditionele retailers die ten onder gingen.

In de periode 2007-2016 deden 10.000 winkels hun deuren definitief dicht. In diezelfde periode verzesvoudigde het aantal webwinkels van 5.000 naar 35.000. De internetverkopen zijn, ook in de economisch moeilijke periode, geëxplodeerd en groeien jaarlijks met 25%. In 2016 bedroegen de online bestedingen in Nederland ruim 20 miljard. Dat komt overeen met ongeveer 12.5% van de totale consumentenbestedingen. (bron: CBS, VGM). Hiermee lijkt het online-marktaandeel nog vrij bescheiden te zijn. Maar schijn bedriegt: de groei is namelijk exponentieel. En we staan nog maar aan het begin van een nieuwe ontwikkeling.

Het antwoord van de landelijk opererende filiaalketens op internet en crisis was: consolidatie, sluiting van kleinere vestigingen en concentratie in de grotere bevolkingscentra. Het antwoord van de lokale middenstand: geen. Het gevolg is dat de overgebleven lokale en regionale winkels, onder grote druk zijn komen te staan. Overleven is doorgaans alleen mogelijk als het pand (goedkoop) in eigendom is, en de ondernemer zelf werkt (geen personeel). Opvolging is een enorm, vaak onoverkomelijk probleem.

Inmiddels is de crisis uitgewoed. Sinds 2014 groeit de economie weer. En voor het eerst in 8 jaar heeft de 'fysieke' retail in 2016 weer een bescheiden omzettoename gerapporteerd.

Deze groei is echter een landelijk cijfer en is grotendeels voorbij gegaan aan winkeliers in kleinere gemeenten. Omdat we in het internettijdperk steeds meer online bestellen, of inkopen doen in de grote stad, wordt een steeds groter deel van ons inkomen buiten het dorp besteed.

Het economisch herstel is daarom volstrekt onvoldoende gebleken om de ontstane leegstand in de dorpen te verminderen. Integendeel: de algemene

verwachting is dat de winkelleegstand in de kleinere kernen in de komende jaren nog beduidend zal toenemen. Veel huurcontracten worden na expiratie niet meer verlengd. Of de zaak sluit bij gebrek aan opvolging.

De verandering in het winkellandschap beperkt zich niet tot de Achterhoek. Het is een landelijke marktontwikkeling, waarbij geldt dat de problemen groter zijn naarmate het verzorgingsgebied kleiner is.

Belangrijk is ook de vaststelling dat het een structurele ontwikkeling is: de huidige hoeveelheid winkelpanden, en aard en omvang ervan, is nog gebaseerd op het oude filiaal-tijdperk. Ze sluiten niet meer aan op de huidige en toekomstige consumentenbestedingspatronen en het hieraan gerelateerde vastgoedgebruik

6. Winkelen in de 21ste eeuw

De ontwikkeling naar een nieuw winkellandschap is in volle gang. Onduidelijk is wat precies de eindsituatie zal zijn en het nieuwe evenwicht. Het wiel wordt nog elke dag opnieuw uitgevonden.

De richting van de landelijke ontwikkeling is echter wel volstrekt duidelijk:

- Steeds meer aankopen zullen online plaatsvinden. Logistiek en afhaalpunten zullen belangrijker worden. Deze trend zet met elke nieuwe generatie verder door.

- De traditionele fysieke retail zal zich snel toenemend concentreren in de grootste bevolkingscentra. Shoppen wordt funshoppen. De grote steden zijn hierbij de 'winnaars'. De kleinere steden en de dorpen de 'verliezers'.

In onze regio ontwikkelt Enschede zich momenteel tot winnaar: grote landelijke en internationale ketens (Primark, Zara, H&M etc.) geven aan deze stad de voorkeur. Het zijn deze bedrijven die de klanten uit de regio aantrekken, en daarmee ook hun omgeving omhoogtrekken en de gezelligheid creëren die voor winkelen noodzakelijk is. Kleinere winkels bedrijven kunnen aanhaken en versterken de gezelligheidsbeleving en aantrekkelijkheid van het gebied.

In deze ‘winner takes all’ beweging blijven zelfs steden als Hengelo en Almelo als verliezer achter. De dynamiek wordt er weggezogen, met snel toenemende winkelleegstand tot gevolg. En de kleinere regionale kernen leiden onevenredig meer schade. Een dorp als Neede, met 10.000 inwoners, bovendien gelegen in een krimpgebied, valt in de categorie waar de zwaarste klappen vallen.

Twee veelzeggende en recente citaten:

“Hier kleeft het oude imago nog teveel aan ons. Tuunte zat werkelijk overal in Twente en de Achterhoek. Om de 7 kilometer vond je onze winkels. We hebben nu een flink aantal kleine vestigingen in dorpen en kleine winkelcentra gesloten. Vrouwen kopen nu of online, of gaan een dagje shoppen in een stad met groot winkelaanbod. Daar moeten we dus aanwezig zijn. We willen op de A1-locties zitten. “ Louis van Andel, directeur Tuunte, (Tubantia, 15 april 2017)

“Je bouwt geen merk in Oldenzaal. Wij openen nu winkels in Berlijn, Hamburg en Stuttgart. Daarbij laten we ons leiden door de online aankopen. Tjeerd Jegen, topman Hema (Telegraaf 20 april 2017)

Vanuit een ander perspectief:

Inmiddels is 30% van alle nieuwbouwprojecten van Distibutie-vastgoedbelegger ProLogis gelieerd aan e-commerce activiteiten (Bron: VGM).

Het online platform Bol.com zet inmiddels veel meer om dan de landelijk opererende warenhuisketen V&D ooit heeft gedaan. Amazon heeft (2016) een omzet van 100 miljard. Coolblue (900 miljoen) en Wehkamp (750 miljoen) zijn de snelst groeiende bedrijven. En we staan nog maar aan het begin van het nieuwe tijdperk. (Bron: VGM)

7. Boodschappen doen of winkelen

Retail kan worden onderverdeeld in boodschappen doen en winkelen. Onder boodschappen doen valt de inkoop de dagelijkse benodigdheden. Onder deze categorie vallen bijvoorbeeld de supermarkt, bakker, slager groenteman, maar ook de kapper en de bloemenzaak; allemaal primaire levensbehoeften die we snel, vers of gemakkelijk in huis willen halen. Deze retail-categorie heeft de crisis doorgaans goed overleefd en wordt ook goede kansen toegedicht om in de toekomst relevant te blijven.

De klad is echter gekomen in de categorie winkelen. De opkomst van de internetverkopen en de concentratie van het fun-shoppen (winkelen) in de grote steden, zorgen er dus voor dat het winkelbestand in de kleinere centra structureel uitgehold wordt. Met leegstand tot gevolg.

Een illustratie: in het afgelopen jaar hebben afgebouwd:

DA Drogisterijen:	53 vestigingen
ABN AMRO:	46 vestigingen
Scapino:	39 vestigingen
Rabobank:	34 vestigingen
Bruna:	32 vestigingen
Blokker:	29 vestigingen
Marskramer:	25 vestigingen

(Bron VGM).

Opgemerkt kan worden dat de winkelleegstand in de grotere steden tegenwoordig gedeeltelijk wordt opgelost door alternatief gebruik van panden. De economische en demografische dynamiek van grotere bevolkingscentra zorgt voor nieuwe bedrijvigheid die onderdak kan vinden in oude winkelpanden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bedrijfsverzamel-centra voor start-ups, nieuwe horeca initiatieven of kleine speciaalzaken. In de kleine gemeenten en dorpscentra ontbreekt deze dynamiek echter.

8. Dorpskernen anno 2025, wat is het perspectief

Met de beschreven ontwikkelingen is de vraag gerechtvaardigd hoe de dorpskern van een kleinere plaatsen (als Neede) er anno 2025 uit zouden moeten zien.

Het rapport ‘Van Winkel tot Afhaalpunt’ (Droogh Trommelen & Partners (2013)) voorspelt dat de klassieke functie winkelen vroeg of laat volledig uit de kleine kernen gaat verdwijnen. Er zal alleen nog plaats zijn voor primaire retail: het boodschappen doen. Een dorp als Neede zou in de toekomst niet meer nodig hebben dan een veredeld buurt/ boodschappencentrum, met de supermarkten als ankers.

De echt kleine kernen (voorbeeld: Geesteren) zullen uiteindelijk geen enkele winkel meer hebben. Uit onderzoek van Locatus blijkt dat inmiddels 631 plaatsen in Nederland winkelloos zijn. In 2012 waren dat er 600.

Deze conclusie lijkt aansluiting te vinden bij de marktbeweging en heeft verreikende consequenties: het huidige winkelaanbod in de kleinere kernen sluit niet meer aan op de vraag van vandaag en morgen. Er is een blijvend overschot, dat gedoemd lijkt om nog verder toe te nemen. De Oudestraat in Neede is hiervan een voorbeeld.

Toch lijken er ook kanttekeningen te zetten bij de conclusie van het rapport van Droogh Trommelen. In de Oudestraat hebben, op bescheiden schaal, toch

enkele nieuwe winkels hun deuren geopend. Is er dan toch nog hoop op volledig hergebruik van de bestaande winkelvoorraad? Op deze vraag wordt in (12) ingegaan.

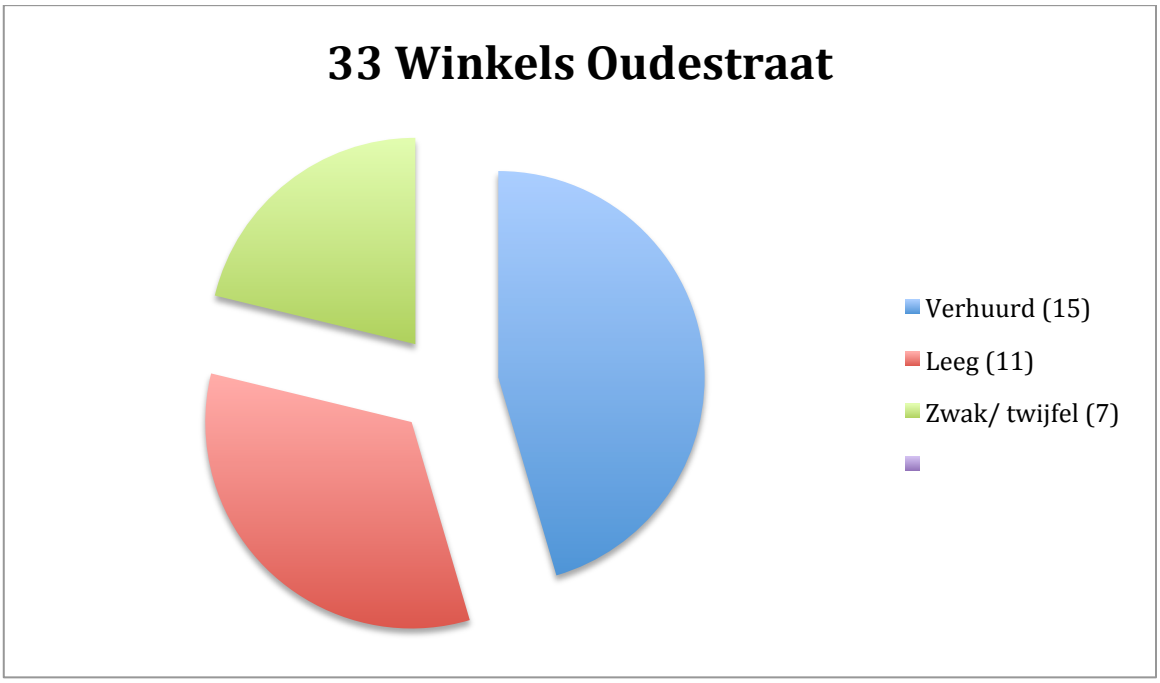
9. Oudestraat 2017, analyse van de bestaande winkelvoorraad.

Om een betrouwbaar beeld te krijgen van het winkelbestand is het noodzakelijk om het bestand fysiek te inventariseren. Hiertoe zijn, gerekend vanaf de hoek Nieuwstraat, alle winkelpanden in de Oudestraat in kaart gebracht, zowel naar omvang als naar gebruik. Ook is (waar mogelijk) de eigendomssituatie in kaart gebracht. Bovendien is een analyse gemaakt van de huidige gebruikers, en de duurzaamheid daarvan.

*Het overzicht is als **bijlage A** integraal aan dit rapport toegevoegd.*

De analyse van de feitelijke situatie van de Oudestraat levert de volgende conclusies op:

- De Oudestraat in Neede telt, gerekend vanaf de hoek Nieuwstraat, ca. 45 panden, veelal met bovenwoning.
- 5 panden worden volledig bewoond.
- 7 panden hebben een horeca functie
- 33 panden worden/ werden als winkel gebruikt.
- Op dit moment (mei 2017) staan 11 van de 33 winkelpanden langdurig leeg. Daarmee bedraagt de directe winkelleegstand leegstand momenteel 33%. (Het over-all leegstandspercentage bedraagt 25%)
- Nog eens minimaal 7 (21%) winkels hebben een zwak/ onzeker/ tijdelijk profiel. Met hun vertrek zou de winkellegstand oplopen tot boven de 50%. (over all: 37%)
- Met uitzondering van Zeeman en Kruidvat zijn de traditionele landelijke filiaalbedrijven volledig uit het straatbeeld verdwenen. Onduidelijk is of deze filiaalbedrijven hun huurcontracten zullen verlengen.
- Het overgrote deel van de huidige winkels is gehuurd en wordt gerund door lokale, zelfstandige ondernemers.



De conclusie lijkt gerechtvaardigd dat het Centrumplan Neede zijn vruchten afgeworpen heeft op de Borculoseweg, maar dat dit succes voorbij is gegaan aan de Oudestraat. Het winkelprofiel is daar onveranderd zeer zwak en als de latente en verkapte leegstand verdisconteerd worden, moet er bovendien rekening mee worden gehouden dat over enkele jaren ruim de helft van de winkelpanden leeg staat.

Om de Oudestraat een nieuwe impuls te geven heeft de gemeente Berkelland in 2011 de bestemmingseisen opgerekt. Binnen de bestemming “Centrum” werden voortaan ook niet-detailhandel-functies toegestaan: maatschappelijk, werk, bedrijven etc. Zes jaar later mag geconcludeerd worden dat ook deze versoepeling niet heeft geleid tot voldoende resultaat, ondanks het feit dat enkele panden binnen de nieuwe bestemming zijn gevuld, of gesloopt.

Minstens zo belangrijk is wellicht de vaststelling dat de meeste winkelpanden in de Oudestraat 250-400 m^2 (BG) groot zijn en qua omvang dus zijn toegesneden op het traditionele filiaalbedrijf. *En dat is precies de maatvoering van de categorie winkels die definitief uit het straatbeeld verdwijnt.*

De analyse van de bestaande situatie maakt het aannemelijk dat, bij ongewijzigd beleid, de spiraal naar beneden niet te stuiten is. Vraag en aanbod sluiten niet meer op elkaar aan. De (zeer beperkte) vraag is naar kleine, goedkope panden. Het aanbod bestaat echter uit (te) grote ‘filiaalpanden’. De match ontbreekt.

Het huidige gemeentelijke winkelconcentratiebeleid, in combinatie met de versoepelde bestemmingseisen, kloppen weliswaar in hun intentie, maar blijken onvoldoende te zijn om de leegstand duurzaam te bestrijden.

10. Winkelvraag en aanbod in Neede; de visie van de bedrijfsmakelaars.

Op dit moment worden 8 panden op de Oudestraat door bedrijfsmakelaars te huur/ te koop aangeboden. (Zie 18). In het kader van dit rapport is met elk van de betrokken makelaars gesproken. Zijn staan immers dagelijks in de vastgoedmarkt en bemiddelen tussen vraag en aanbod.

Twee vragen stonden bij de interviews centraal:

1. Is er sprake van enige reguliere belangstelling voor de aangeboden winkelpanden in de Oudestraat?
2. Is er een enig uitzicht dat de leegstaande panden nog verhuurd gaan worden?

De antwoorden waren uitgesproken, ondubbelzinnig en unaniem: er is geen enkele vraag van reguliere retailketens naar de aangeboden panden in Neede. Bezichtigingen vinden slechts zelden plaats, en dan uitsluitend met niet-reguliere huurkandidaten.

Ook over toekomstperspectief bestaat unanimiteit: de kans dat de leegstaande panden ooit weer regulier verhuurd zullen worden, wordt op ‘nul’ ingeschat. Van duurzaam herstel kan volgens de makelaars geen sprake zijn. De Oudestraat in Neede kent een structureel overaanbod van winkelpanden.

Hetzelfde sombere beeld wordt geschetst voor de beleggingsmarkt. Daar waar Needse winkelpanden 15-20 jaar geleden gemakkelijk en voor goede prijzen konden worden verkocht aan reguliere (externe) beleggers, is die markt volledig ingestort. Er is geen enkele professionele interesse meer voor winkelbeleggingspanden in risicovolle leegstandsgebieden als Neede. Op herstel mag niet gerekend worden.

Bij het bovenstaande zou het woord ‘reguliere’ telkens onderstreept moeten worden. Hiermee wordt bedoeld de verhuur aan landelijke of regionaal opererende winkelorganisaties, en de verkoop aan de professionele, externe beleggers.

11. Winkelvraag en aanbod in Neede; de visie van de winkeliers

In samenwerking met de Ondernemersvereniging Neede (OVN) zijn ook de winkeliers van de Oudestraat bij dit onderzoek betrokken. Dit is gebeurd middels een enquête (bijlage B) en persoonlijke interviews. 17 winkeliers hebben aan dit onderzoek meegewerkt.

De response laat deels een grote mate van overeenstemming zien:

- In lijn met de bedrijfsmakelaars zijn alle winkeliers (op 1 na) van mening dat de Oudestraat structureel meer winkels telt dan er in de toekomst ooit nog gevuld kunnen worden.

- Het overgrote deel van de winkeliers is eigenaar/ gebruiker van hun pand en reeds lang aan de Oudestraat gevestigd.

- Geen enkele gebruiker heeft aangegeven dat de revitalisatie van het Plein en de Borculoseweg een significant positieve omzetontwikkeling heeft veroorzaakt in de Oudestraat.

- De inschatting van de omzetontwikkeling voor de aankomende jaren wordt zonder uitzondering als ‘stabiel’ of ‘onzeker’ aangegeven. Geen enkele winkelier is verwacht een duidelijke groei.

- Alle winkeliers bestempelen de Oudestraat als onaantrekkelijk voor de klant. Lelijke gevels en lege winkels worden als hoofdoorzaak genoemd.

- Verpaupering dreigt.

- Met 1 uitzondering zijn alle ondervraagden van mening dat de gemeente te strikt vasthoudt aan de bestemming; een andere invulling lijkt onvermijdelijk.

De meningen op andere vragen lopen echter duidelijk uiteen:

- Gevraagd naar wat de verhuur van leegstaande panden in de weg staat, wordt deels gewezen naar (te) hoge huurprijzen. Anderzijds wordt gewezen op het gebrek aan lokale spelers, het gebrek aan kwaliteit en solvabiliteit (“gelukszoekers”) van nieuwe ondernemers. Ook het incomplete winkelaanbod, dat de straat oninteressant maakt, wordt herhaald genoemd.

- Als de (te) hoge huurprijzen een belemmering zijn, is de vraag gerechtvaardigd wat de zittende ondernemers een redelijk huurprijsniveau vinden. Deze vraag werd zeer uiteenlopend beantwoord, variërend van 0-75 Euro per vierkante meter. De meeste respondenten gaven aan ‘geen idee’ te hebben.

- De helft van de ondervraagden zou de functie wonen prominenter terug willen zien in de Oudestraat. De andere helft van de winkeliers ziet bij voorkeur de winkelinvulling gehandhaafd, maar ziet tegelijkertijd in dat dit waarschijnlijk niet realistisch is. “Alles is beter dan leegstand en verpaupering”.

- De meningen lopen het verst uiteen als gevraagd wordt naar suggesties voor mogelijke oplossingen. Die variëren van:

    1. Binnenhalen van enkele ‘trekkers’ zoals Hema of Action.
    2. Extra ingang Lidl voor meer levendigheid.
    3. Huurprijsverlaging.
    4. Meer groen/ leuker meubilair.
    5. Voorbeeld Delden: sfeer en beleving.
    6. Thematische aanpak: dorpsstraat met streekwinkels.

Het is lastig om verstrekkende conclusies uit deze ondervraging te trekken. Toch laat zich het volgende algemene beeld destilleren:

- De meeste winkeliers zijn druk bezig met hun eigen zaak.
- De toekomst wordt stabiel/ negatief ingeschat.
- Het probleem van het overaanbod aan winkels wordt algemeen onderkend, evenals de noodzaak om hier ‘iets aan te doen’. Over de mogelijke oplossing bestaat echter geen consensus.
- Initiatieven, voor zover die er zijn, zijn doorgaans individueel. Van een gezamenlijke visie/ aanpak is (al jarenlang) geen sprake.
- Ook de winkeliers denken vanuit de bestaande situatie: huidige panden, huidige gebruik.
- De vastgoedkennis bij winkeliers is zeer beperkt.

12. Oudestraat, recente ontwikkelingen

Het totale wegvallen van de reguliere verhuur, en de afwezigheid van perspectief op herstel, zou de indruk kunnen wekken dat er geen enkele beweging zit in de huur/ verhuur van winkelpanden op de Oudestraat. Dit is echter niet juist.

Op bescheiden schaal zijn er op de Oudestraat wel degelijk enkele recente transacties te melden, zoals bijvoorbeeld:

- **No 76**: Het voormalige ABN-pand is verkocht aan Andre Kox, die er zijn schoenmakerij heeft gevestigd.
- **No 61** Boutique Apiti Apatti heeft haar winkel geopend. Eigen gebruik/ eigendom (Simmelink)
- **No 71**: Fietsenhandel 2 en 4 Wielercentrum Neede opende in april 2017 een outletcenter in het voormalige Etos-pand.
- **No 41** Snackbar ’t Trefpunt van de mevrouw Lu opende in September 2016
- **No 46,** het voormalige Rabo/ Niessink & Partners-pand is gesloopt
- **No 48** is door Herbert Leussenkamp voor zijn Streekwinkel in gebruik genomen.
- **No 66** is door Vultink’s Glasdecoratie aangekocht en als cadeauwinkel in gebruik genomen.
- **No 40:** na het vertrek van de Zwarte Adelaar, een nieuwe tweedehandswinkel gevestigd.
- **No 30-36** Hier is een succesvolle samenwerking tot stand gekomen tussen boekhandel Cigo en de Bibliotheek.

Al deze initiatieven zijn als ‘niet regulier’ te kwalificeren. Het zijn ontwikkelingen die passen in de nieuwe realiteit van de retail in het internet-tijdperk. Kenmerkend voor de nieuwe Needse winkelinitiatieven:

1. Lokale huurders & kopers
2. Ondernemer is tevens winkelier.
3. Relatief veel start-ups zonder referentie (risicovol).
4. Kleinschalig.
5. Lage omzetten.
6. Lage huurprijzen/ koopsommen (zie ook 18).

Tot op zekere hoogte zou gezegd mogen worden dat, met de nieuwe winkels, de Oudestraat weer terug keert richting haar oorsprong: boodschappen doen en bescheiden winkelen, kleinschalig, goedkoop, en eigenaar-gedreven.

De nieuwe initiatieven zijn echter onvoldoende om het structurele overaanbod van verkeerd geproportioneerde (filiaal)winkelpanden weg te poetsen.

Ook de functie ‘wonen’, destijds een vitaal onderdeel van de Oudestraat, is nog niet wezenlijk teruggekeerd, althans niet op de begane grond.

13. Oudestraat: geen reparatie maar transformatie.

De leegstandsrapporten die voor deze studie zijn geraadpleegd proberen oplossingen te vinden voor hergebruik van de huidige winkelpanden. Ze gaan daarbij dus feitelijk uit van *reparatie*.

Dit uitgangspunt lijkt echter voorbij te gaan aan de realiteit:

- In de kleinere gemeenten zijn de reguliere winkelhuur- en beleggingsmarkt de facto opgehouden te bestaan.
- De Oudestraat is overbewinkeld: er staan meer winkelpanden dan er nu en in de toekomst nodig zijn.
- Er staan in de Oudestraat niet alleen teveel winkelpanden, maar deze panden sluiten ook niet meer aan op de nieuwe vraag. De leegstaande panden stammen uit het filiaal-tijdperk. Ze zijn verouderd en, vooral: te groot.
- Nieuwe initiatieven zijn beperkt, kleinschalig, lokaal, onzeker en goedkoop. Ze vragen om minder, kleinere en vooral ook goedkopere bedrijfspanden.

Het streven naar reparatie lijkt dan ook een illusie. In plaats daarvan zal de Oudestraat *getransformeerd* moeten worden naar een model dat recht doet aan vraag en aanbod anno 2017 en de jaren die volgen.

14. Paradigmashift: van leegstand naar leefbaarheid.

Bij de discussie over winkelleegstand in de kleinere dorpskernen wordt doorgaans uitgegaan van de aanname dat het sluiten van winkels de leefbaarheid van een dorp aantast. Dit is niet juist. De meeste dorpelingen kunnen tegenwoordig uitstekend leven met een beperkt winkelvoorzieningsniveau. Deze constatering, ook genoemd in het Rapport Droogh Trommelen & Partners (2013), is van groot belang:

Niet het vertrek van winkels, maar de leegstand die hiervan het gevolg is, tast de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp aan.

Een paradigmashift lijkt daarom een noodzakelijke voorwaarde om tot duurzame resultaten te komen:

In plaats van bestrijding van leegstand zou het gemeentelijk beleid in de toekomst gericht moeten zijn op de bevordering van de leefbaarheid en vitaliteit van het dorpscentrum.

Deze cruciale verandering van uitgangspunt zou recht doen aan de werkelijke problematiek van de dorpskernen.

Uitgangspunt van beleid zou dus niet de restauratie van het onrepareerbare moeten zijn, maar een visie op de inrichting een toekomstbestendig, nieuw en vitaal dorpscentrum.

15. Visie op transformatie: back to the future

Abstraherend van de huidige feitelijke situatie, en het eventuele traject naar realisatie, is het zinvol om, bij wijze van gedachtenexperiment, een beeld te vormen van het gewenste dorpscentrum van Neede in, stel, 2025, met als uitgangspunten hierbij het nieuwe kernbegrippen: leefbaarheid en vitaliteit,.

Om aansluiting te vinden met de maatschappelijke, technologische en economische ontwikkelingen, zou de karakteristiek van de Oudestraat in het internettijdperk moeten veranderen van de derelicte monocultuur van het filiaalbedrijf naar een kleinschalige, levendige woon-werk-winkelstraat.

Hierbij is te denken aan de volgende kenmerken:

1. Minder winkelpanden.
2. Kleinere panden, geschikt voor lokaal initiatief.
3. Hybride combinaties van werken/ wonen voor kleine zelfstandigen.
4. Herintroductie functie wonen op de begane grond.
5. Ruimte voor groen.
6. Herstel gevel- en straatbeeld: terug naar het dorpse karakter.

Dit alles rondom de supermarkten, die als retail-ankers het primaire voorzieningenniveau van het dorp zullen schragen.

Feitelijk zouden het aanzien en de beleving van de Oudestraat in het internet-tijdperk weer grotendeels moeten terugkeren naar haar oorspronkelijke vorm: kleinschalig, dorps, met lokale winkels, horeca, afgewisseld met werken en wonen.

‘Back to the future’ dus. De duurzame leefbaarheid van de kern van Neede vereist een transformatie van de ‘filiaal-panden’ naar kleinere eenheden, geschikt voor gemixt gebruik en/of wonen.

De markt- en technologieontwikkelingen zijn nog in volle gang. De eindsituatie is nog niet bekend. Evenmin kan daarom precies bepaald worden hoeveel winkels er straks in de Oudestraat nodig zullen zijn, of welke andere vormen van gebruik. Toch kan de richting van de ontwikkeling met zekerheid bepaald

worden, en ook de vaststelling dat:

Het vasthouden aan de huidige (opgerekte) definitie 'centrum', zoals gehanteerd in het huidige bestemmingsplan, onvoldoende is om de leegstand op te lossen.

16. Transformatie en vastgoed.

In de periode na de crisis van 2008 is er in Nederland een grote leegstand ontstaan in kantoren en bedrijfsruimten. Om deze leegstand te lijf te gaan is, vooral in de Randstad, een groot aantal panden getransformeerd naar een ander gebruik. Kantoren zijn omgebouwd naar hotel, of (studenten)woningen. Leegstaande bedrijfshallen vonden een nieuw leven als hip restaurant. Ook zijn er veel panden gesloopt, om plaats te maken voor een woningbouw.

Dergelijke transformaties vereisen een aantal belangrijke randvoorwaarden:

1. De bereidheid van beleggers om af te schrijven. De ombouw van een kantoor naar een hotel vergt een grote investering, die alleen rendabel is als het lege 'donor-gebouw' voor een laag bedrag kan worden ingekocht. Na de crisis hebben veel professionele beleggers (en financierende banken) hun verlies genomen. Er is voor tientallen miljarden Euro's afgeschreven, waarna panden konden beginnen aan hun 'tweede leven'.
2. De aanwezigheid van economisch draagvlak voor de transformatie. De ombouw van een kantoor naar hotel of studentenhuis heeft immers alleen zin als er vraag is naar het nieuwe eindproduct.
3. De aanwezigheid van kapitaal en ontwikkelaars/ beleggers die bereid zijn te investeren
4. De bereidheid van de overheid om nieuwe bestemmingen toe te staan.

Deze vier noodzakelijke ingrediënten voor transformatie zijn echter in een krimpgemeente als Berkelland niet of nauwelijks voor handen:

1. De winkelpanden in de Oudestraat zijn doorgaans nog niet afgeschreven. Op dit belangrijke aspect wordt ingegaan in (19).
2. De grootstedelijke dynamiek ontbreekt. Het economisch draagvlak voor herontwikkeling is zeer beperkt en moet daarom op lokaal niveau gevonden worden.
3. Er is totaal geen bereidheid meer van externe ontwikkelaars/ beleggers om risicovol en grootschalig te investeren in kleine kernen. Uitsluitend lokale partijen blijven over.
4. De gemeente Berkelland houdt vooralsnog in de Oudestraat vast aan de bestemming "Centrum", die uitbreiding van de functie 'wonen' uitsluit.

Aangezien met zekerheid gesteld kan worden dat reparatie van de bestaande

leegstand onmogelijk is, en transformatie noodzakelijk en onvermijdelijk is, wordt de centrale vraag: hoe kan een transformatie van de dorpskern in een krimpgemeente gerealiseerd worden met alle genoemde beperkingen en zonder ‘hulp van buitenaf’.

17. Transformatie in de praktijk.

Een transformatie is een gedaanteverandering. De transformatie van de Oudestraat betreft de verandering/ herontwikkeling van de huidige winkelpanden en het gebruik ervan.

Alhoewel de noodzaak voor transformatie evident lijkt, is de uiteindelijke vorm/ invulling ervan nog onduidelijk. Er ligt immers nog geen concreet plan voor.

Het leefbaarheidscriterium en de nieuwe gebruikerskarakteristiek geven echter wel de richting aan van de verandering: terugkeer naar kleinschalige winkels, werken en wonen. *Deze beweging zou niet alleen mogelijk, maar ook aantrekkelijk gemaakt moeten worden, en gestimuleerd*.

De vraag nu is: hoe kan de beweging in deze richting gestimuleerd en gefaciliteerd worden? Wie is er aan zet, en welke rol kan de gemeente spelen bij de realisatie ervan?

In de praktijk is een transformatie een marktgedreven, economische handeling, uitgevoerd door private partijen, en gefaciliteerd door gemeentelijk beleid.

Bij een succesvolle vastgoedtransformatie wordt een nieuwe economische waarde gegeven aan incourant geworden vastgoed. Dit kan bijvoorbeeld door ander gebruik (kantoor wordt verbouwd tot woning), of sloop en nieuwbouw.

Belangrijk is daarbij de vaststelling dat transformatie doorgaans een zero-sum-game is: de winst van de een is het verlies van de ander. Of meer precies: de kosten van de verbouwingsinvestering moeten verdisconteerd zijn in de inkoopwaarde van het bestaande pand.

Een (hypothetisch) rekenvoorbeeld:

> Een winkelpand aan de Oudestraat staat lang leeg. Door gedeeltelijke sloop zou de tuin weer in gebruik kunnen worden genomen, en het hele pand zou daarmee tot een aantrekkelijke en ruime woning kunnen worden getransformeerd. De makelaar schat de waarde van die woning *na verbouwing* in op EUR 220.000, en de kosten van de sloop en verbouwing op EUR 120.000. Dit resulteert in een maximale inkoopwaarde van het bestaande pand van 220K -/- 120K = EUR

100.000

Het probleem ontstaat als, in dit geval, de eigenaar van het pand, of zijn makelaar, van mening is dat het leegstaande pand nog EUR 250.000 waard is. Op basis van deze koopsom is een economische transformatie niet mogelijk. De totale investering (250K + 120K = 370K) schiet immers ver uit boven de marktwaarde van de 'nieuwe' woning. Als de oude eigenaar in dit geval niet bereid is om fors af te schrijven, gebeurt er niets en blijft zijn pand dus leegstaan.

Transformatie en (af)waardering van vastgoed zijn daarom nauw met elkaar verbonden.

Op de vraag hoe het is gesteld met de waardering van winkelpanden in de Oudestraat wordt in het onderstaande ingegaan.

18. Waardering winkels Oudestraat: facts & alternative facts

Op het moment van schrijven van dit rapport worden er 10 panden in de Oudestraat te huur/ te koop aangeboden. De commerciële activiteiten zijn uitbesteed aan een viertal NVM-Makelaars, die 8 panden online adverteren op Funda, het alom gebruikte NVM-platform voor vastgoed.

Geïnteresseerde kandidaat kopers of –huurders vinden hier de volgende gegevens:

Huisnummer	**Pand**	**m^2**	**Vraaghuur/ m^2**	**Vraagprijs**	**Makelaar**
37-39	Ex Kruidvat	450	**100 - 125**		Cushman
40	Oxalis	200	**75**		Scheers & Roes
57-59		165	**60**	**299.000**	Euverman
71	Ex Etos	307	**80**		Hulshof
73	Van Sark	130		**229.000**	Scheers & Roes
75	Batist			**205.000**	Thoma Post
77	Tuunte	240	**75**		Scheers & Roes
83	Vd Bunt	400	**90**		Scheers & Roes

Wat hierbij direct in het oog springt is dat de gevraagde huurprijzen (EUR 60-120 per m^2) nauwelijks lager zijn dan 10 jaar geleden. Alsof er sindsdien niets gebeurd is, en alsof er geen sprake is van 50% leegstand.

Vraagprijzen en werkelijke prijzen kunnen fors uiteenlopen. Daarom is het zinvol om op zoek te gaan naar de prijsniveaus van de daadwerkelijk gerealiseerde transacties.

Die analyse levert totaal andere cijfers op:

Huisnummer	**Pand**	**m^2**	**Vraagprijs**	***Gerealiseerd***	
76	Ex ABN	ca. 200	325.000	**ca. 125.000**	Incl. woning
66	Vultink	ca. 250	?	**ca. 80.000**	Incl. woning
71	Ex Etos	307	80/m^2	**ca. 20/m^2**	
40	Ex Adelaar		75/m^2	**ca. 16/m^2**	

Vastgesteld kan worden:

- Er zijn wel degelijk enkele recente transacties in de Oudestraat te melden. Deze transacties zijn echter gedaan op een prijsniveau dat 60-80% onder de officieel genoemde (vraag)prijzen ligt.
- De nieuwe kopers/ huurders voldoen precies aan het profiel van het post-filiaal tijdperk: lokale ondernemers, start-ups, kleinschalig en laagdrempelig.
- De nieuwe kopers/ huurders opereren binnen de (winkel)eisen van het bestemmingsplan.
- De daadwerkelijk gerealiseerde prijzen voldoen aan de transitie-kenmerken: De oude eigenaren namen hun verlies. De nieuwe gebruikers kochten/ huurden goedkoop in en investeerden in verbetering.

Deze vaststellingen leiden tot de volgende belangrijke conclusies:

1. *De voor transformatie noodzakelijke afwaardering van het vastgoed is in de Oudestraat reeds in gang gezet. De realiteit daalt in.*
2. *Een nieuwe 'winkelinvulling' van bestaande panden is (op beperkte schaal) mogelijk, mits op substantieel lagere prijsniveaus.*
3. *Er is sprake van een enorme 'reality-gap' tussen de officieel gehanteerde vraagprijzen en de daadwerkelijk gerealiseerde prijzen. Het besef van waardevermindering is blijkbaar nog niet algemeen doorgedrongen en geaccepteerd.*
4. *Van 'transformatie' is nog geen sprake. Het hergebruik beperkt zich binnen de beperkende functie 'detailhandel'.*

19. Waardering winkelvastgoed Oudestraat, een nadere analyse

De waarde van een woning wordt bepaald door vraag en aanbod, waarbij de koopkracht en het leenvermogen van de koper een belangrijke rol spelen. Daarom heeft de huidige lage rentestand een positief effect op de huizenmarkt

en de prijsontwikkeling; de lage maandlasten van een hypotheek zorgen er enerzijds voor dat kopen vaak goedkoper is dan huren, en anderzijds dat een hogere hypotheek kan worden aangegaan. Dit gegeven verklaart de snel toenemende woningprijzen in gebieden met een krap woningaanbod (vooral Randstad). Het verklaart ook waarom het aantal verkochte woningen in Neede weliswaar sterk is toegenomen, maar, door het nog steeds grote aanbod, de prijsstijging grotendeels achterwege is gebleven.

De prijsvorming ligt compleet anders voor zakelijk vastgoed, zoals winkels, kantoren en bedrijfshallen. Dit zijn geen woningen voor eigen gebruik, maar, door hun aard, beleggingsobjecten. Ze worden gekocht door beleggers, voor wie niet het woongenot doorslaggevend is, maar het rendement op hun investering.

De waarde van een beleggingsobject wordt daarom bepaald door de huurinkomsten en het leegstandsrisico. Vooral het leegstandsrisico is een bepalende factor; een onverhuurd pand brengt immers geen geld op, maar kost geld.

Een belegger wordt in de Oudestraat geconfronteerd met de volgende gegevens:

- *De boven de winkelruimten gelegen woningen zijn zonder uitzondering goed verhuurd (laag leegstandsrisico).*
- *Het leegstandsrisico voor de winkels is echter enorm. Potentiële huurders zijn bijzonder schaars en zwak.*
- *Bovendien draaien de 'nieuwe' huurders lage omzetten. Hierdoor zijn ze niet in staat om 'ouderwetse' huurprijzen te betalen.*

Door de grote leegstand en het ontbreken van de traditionele, langjarige huurcontracten met landelijke filiaalbedrijven, is de Oudestraat volstrekt oninteressant geworden voor professionele winkelbeleggers.

Voor de nieuwe, lokale kopers ligt de situatie echter anders. Door goedkoop in te kopen kan de kleinschalige, plaatselijke ondernemer waarde creëren in zijn/ haar eigen pand.

Dit gegeven lijkt volledig te zijn verdisconteerd in de gerealiseerde kooptransacties (Oudestraat 66 & 77). Beide panden beschikken over een bovenwoning, met een huurinkomsten van EUR 7.000 – 10.000 per jaar.

Kijkend naar de daadwekelijk gerealiseerde koopsommen, kan berekend worden dat die uiteen valt in:

- 10-12 x de jaarhuur voor de verhuurde woning; een net, marktconform rendement.

- Nihil voor de winkelruimte.

Ofwel:

De winkelruimte is in de daadwerkelijk gerealiseerde transacties nagenoeg volledig naar 0 afgeboekt. De verkopers hebben hun verlies genomen. De kopers hebben hiermee een nieuwe economische basis gekregen om het pand een tweede leven te geven.

Hetzelfde geldt feitelijk voor de daadwerkelijk gerealiseerde huurprijzen. Met ca. EUR 16-20 per m^2 liggen die op een symbolisch niveau: de kleine bovenwoning in de Oudestraat levert tegenwoordig meer huur op dan de grote winkelruimte.

Menig geïnterviewde was van mening dat de gerealiseerde prijzen niet realistisch waren, of zelfs op executie-niveau lagen. Deze mening is echter niet te onderbouwen. Er was immers in geen enkele transactie sprake van executie, of anderszins gedwongen verkoop/ verhuur. Integendeel: in alle 4 geregistreerde gevallen hebben koper/ verkoper en huurder/ verhuurder elkaar ongedwongen gevonden. De prijzen zijn na normale onderhandeling tot stand gekomen en reflecteren daarmee blijkbaar het nieuwe marktniveau.

De conclusie lijkt daarom gerechtvaardigd dat, wensdenken en officiële vraagprijzen ten spijt, de waarheid inmiddels komt bovendrijven: bestaande winkelruimte in de Oudestraat heeft zijn intrinsieke waarde nagenoeg geheel verloren. De enige resterende factor van waarde is de verhuurde bovenwoning.

Deze constatering is een hard gelag voor de pand-eigenaren. Het zal ongetwijfeld nog enkele jaren duren voordat dit nieuwe inzicht post heeft gevat.

20. Uitzonderingen op de regels?

De conclusie dat de waarde van bestaande winkelruimte op de Oudestraat nagenoeg nihil is, lijkt weersproken te worden door enkele recente transacties in de directe omgeving.

Een voorbeeld hiervan is:

Borculoseweg 13-17
Gall & Gall, Etos, Electroworld
Verhuurd voor ca. **EUR 115** per m^2

De verklaring voor deze hoge huurprijs is als volgt:

- Huurders zijn (franchisenemers) van landelijk ketens, in de primaire sector, met een bewezen omzetpotentieel.
- De panden bevinden zich aan de Borculoseweg, die door het Cenrumplan Neede is opgewaardeerd tot kerngebied voor ‘boodschappen doen’.
- De winkelpanden zijn nieuw, efficiënt en op maat gemaakt voor de huurders.
- De huurprijs is weliswaar bekend, maar niet de incentives die door de ontwikkelaar aan de huurders zijn gegeven.

Voor de vele bestaande panden in de Oudestraat, waar zich de leegstand concentreert, biedt deze uitzonderingen helaas geen soelaas.

21. Afschrijving alleen niet onvoldoende.

De vaststelling dat de voor transformatie vereiste afschrijving in de Oudestraat inmiddels in gang is gezet, en dat enkele lokale winkeliers zich hier hebben gevestigd, zou tot de verwachting kunnen leiden dat, uiteindelijk, de leegstand op de Oudestraat zich vanzelf oplost.

Deze veronderstelling is onjuist. Het aanbod van bestaande winkelpanden veel groter is dan de lokale vraag. En belangrijker: door aard en omvang sluiten bestaande panden niet meer aan op de nieuwe vraag.

Afschrijving is een dus belangrijke randvoorwaarde voor transformatie van panden, maar onvoldoenden om het leegstandsprobleem op te lossen. Er zal meer moeten gebeuren.

De gesprekken met de lokale makelaars onderstrepen de stelling dat er in de Oudestraat sprake is van een structureel overschot aan winkelpanden. Tegelijkertijd geven zij aan dat er nog steeds vraag is naar goedkopere huur- en koopwoningen, ook in het centrum van Neede. Alle woningen boven de winkels worden snel en goed verhuurd. Conversie van winkelpanden naar woningen wordt daarom kansrijk geacht, en daarom de moeite van het onderzoeken waard. Ook de combinatie wonen/ werken behoort volgens de makelaars tot de nieuwe mogelijkheden, mits de panden erop aan worden gepast.

Echter: deze vaststellingen wordt steevast gevolgd door de mededeling dat herontwikkeling in deze richting onmogelijk is vanwege het bestemmingsplan en het beperkte aantal wooncontingenten.

De status quo wordt hierdoor in stand gehouden.

22. Knelpunt Overheid: regelgeving versus transformatie

Maatschappelijke en economische veranderingen worden gedreven door krachten die buiten de invloedssfeer van de overheid liggen. De rol van de overheid beperkt zich tot stimuleren, faciliteren en, waar nodig, reguleren of verbieden.

Met de gedane investeringen, het versoepelen van de bestemmingsplaneisen, en het winkelconcentratiebeleid heeft de gemeente voor de Oudestraat, in bestuurlijke zin, gedaan wat het kon. Deze instrumenten, zoals ook aanbevolen in de diverse rapporten, zijn in de afgelopen 6 jaar echter onvoldoende gebleken om het tij blijvend te keren: het beperkte aantal nieuwe vestigingen was ontoereikend om het aantal winkelsluitingen (o.a. Markskramer, Van Sark, Mooi, slager, bakker) te compenseren. Hierdoor is de leegstand per saldo verder opgelopen.

Deze trend zet door. Uit de interviews met de winkeliers mag worden afgeleid dat ook in de komende jaren meer winkels zullen sluiten dan er bij komen.

De bevindingen van dit rapport geven de verklaring voor dit gebrek aan resultaat: met 33 winkelpanden is de Oudestraat anno 2017 ernstig overbewinkeld. Bovendien is er een mismatch tussen de (beperkte) vraag en (grote en verkeerde) aanbod. In dat geval missen stimulerende maatregelen en versoepelde bestemmingseisen hun effect: niemand koopt of huurt een schoen die hem niet past.

Een ander knelpunt kan mogelijk ontstaan rondom het winkelconcentratiebeleid. De noodzaak om de winkels in het centrum te concentreren lijkt evident. Maar het is volstrekt onvoldoende; zelfs in het theoretische geval dat alle huidige Needse buiten-centrum-winkels verplicht zouden worden om naar de Oudestraat te verhuizen, zou het leegstandsprobleem niet zijn opgelost.

In de toekomstige ‘verkleinde’ dorpskern zal daarom nadrukkelijk plaats moeten zijn voor de conversie van winkelpanden naar woning. Het zal zelfs gestimuleerd moeten worden. In deze context zou, als dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt, eveneens sloop in het conversieprogramma opgenomen moeten kunnen worden.

Echter, als een starre focus op het winkelconcentratiebeleid ertoe zou leiden dat de hernieuwde ontwikkelfunctie ‘wonen’ uit het centrum wordt geweerd, wordt het paard achter de wagen gespannen.

In deze samenhang moet ook de problematiek rondom de beperkte wooncontingenten als mogelijk knelpunt genoemd worden. In tegenstelling tot sommige direct omliggende gemeenten is Berkelland, als krimpgemeente, zeer beperkt in haar mogelijkheden om nieuwe woningen te laten ontwikkelen.

Maar om de (toekomstige) leefbaarheid veilig te stellen is in de Oudestraat juist de uitbreiding/ herintroductie van de functie ‘wonen’ onvermijdelijk en noodzakelijk. Ook hier geldt: als het wooncontingentenbeleid de dynamiek uit de markt haalt en ertoe leidt dat conversie feitelijk onmogelijk is, wordt het paard achter de wagen gespannen.

Kortom: de herinrichting van de dorpscentra vergt, zeker in krimpgemeenten, een transformatie die niet altijd ondersteund lijkt te worden door bestaande wet- en regelgeving. Gezocht zal moeten worden naar mogelijkheden om, binnen de beperkingen, de noodzakelijke transformatie alsnog op gang te brengen.

23. Pleidooi: ontwikkel visie op inrichting dorpskernen

De Quickscan Detailhandel Hoofdkernen Achterhoek (2014) stelt dat vooral de kleinere gemeenten doorgaans geen beleidsvisie hebben ontwikkeld op de vraag hoe om te gaan met de toenemende leegstand in de dorpskernen. Dit lijkt ook voor de gemeente Berkelland te gelden.

Tegelijkertijd kan vastgesteld worden dat ook de ondernemers in de Oudestraat geen werkbare en eensluidende visie hebben op de toekomst van de Oudestraat.

Omdat noch de gemeente, noch de ondernemers een visie hebben op de toekomstige inrichting en gebruik van het dorpscentrum, is er sinds enige jaren feitelijk sprake van een status quo, een stilstand in denken en doen. Stilstand is echter ook in dit geval achteruitgang. De stagnatie leidt onvermijdelijk tot verdere toename van de leegstand en tot verdere erosie van de leefbaarheid van het dorp.

Door de afwezigheid van een visie ontbreekt ook de belangrijke regierol die de gemeente zou kunnen en moeten spelen bij een van haar hoofdtaken: het handhaven en het herstel van de leefbaarheid van haar dorpskernen.

Niets doen is dus geen optie. Dit rapport is daarom een pleidooi aan de gemeente Berkelland om een visie te ontwikkelen voor het ruimtelijk beleid in haar dorpskernen. Een visie waarin heel expliciet de toekomstige leefbaarheid van de dorpskern centraal staat. In deze beleidsvisie zal onvermijdelijk ook een opening moeten maken voor de functie wonen.

Met de ontwikkeling van een dergelijke visie zou de gemeente niet alleen aangeven dat ze de maatschappelijke en economische veranderingen onderkent, maar ook richting en zuurstof geven aan transformatie-initiatieven die de leefbaarheid bevorderen. Dit aspect mag niet onderschat worden: op dit moment wordt, in de wetenschap dat er ‘niets mag’, geen enkel transformatie-initiatief genomen. Er wordt niet eens aan gedacht.

Als aanloop naar een uitgewerkte beleidsvisie zou er wellicht gekozen kunnen worden voor een beperkt proeftraject. In dat geval zou de Oudestraat als testcase kunnen worden gebruikt. Van cruciaal belang is hierbij dat de gemeente Berkelland het voortouw neemt, dit ook kenbaar maakt, zich open stelt voor nieuwe initiatieven en partijen uitnodigt om aan de realisatie mee te werken.

De inhoud van dit rapport zou daarbij als startpunt kunnen dienen.

24. Conclusies en aanbevelingen

Door de realisatie van het Centrumplan Neede zijn het dorpsplein en de Borculoseweg succesvol gerevitaliseerd. Het gemeentelijke beleid heeft echter tot op heden geen oplossing kunnen bieden voor de winkelleegstand in de Oudestraat. Ook de ondernemers hebben geen eensluidende visie op de vraag hoe om te gaan met de leegstand.

Door de opkomst van het internet verandert het winkellandschap snel en ingrijpend. Het lokale voorzieningenniveau zal afnemen. In de toekomst zullen de supermarkten een centrale rol spelen, aangevuld met een beperkt aantal lokale, kleinschalige, primaire winkels.

De Oudestraat telt momenteel ca. 45 panden waarvan er 33 als winkel worden gebruikt. Van die winkels staan er momenteel 11 leeg (33%) en minimaal 7 (21%) van de nog functionerende winkels hebben een onzeker profiel.

Zonder ingrijpen dreigt de leegstand in de komende jaren verder op te lopen naar 50%. Deze leegstand is structureel. De leefbaarheid van het dorpskern dreigt hierdoor duurzaam ontwricht te worden.

De Oudestraat in Neede telt beduidend meer winkels dan er nu en in de toekomst nodig zijn. Bovendien sluiten aard en omvang van de bestaande winkelpanden niet meer aan op gebruikseisen van het internet-tijdperk. Ze zijn verouderd, te groot en te duur. Er is geen vraag meer naar dit soort panden.

Het huidige gemeentelijk beleid is feitelijk gericht op reparatie van de winkelleegstand. Dit is illusoir.

Een afname van het aantal winkels en het voorzieningenniveau leiden niet tot afname van de leefbaarheid. Zichtbare leegstand en het hiermee gepaard gaande gevoel van verloedering doen dat wel. Daarom verdient het aanbeveling om de ‘leefbaarheid’ van de dorpskern tot nieuw uitgangspunt van gemeentelijk beleid te maken.

Om de toekomstige leefbaarheid van de Needse dorpskern veilig te stellen is transformatie onvermijdelijk. Het moet mogelijk worden om overbodige winkelpanden op andere manieren te gebruiken, te verkleinen, te slopen of te herontwikkelen. De functie ‘wonen’ moet kunnen terugkeren in de Oudestraat.

Om panden succesvol te transformeren is doorgaans eerst een afwaardering noodzakelijk. Een analyse van recente transacties leert dat dit proces reeds in gang is gezet. Hiermee creëren de private partijen de eerste belangrijke voorwaarde voor transformatie.

Een tweede essentiële voorwaarde voor transformatie is medewerking en sturing van de overheid. Afwaardering alleen lost niets op als er geen plan is en alternatief gebruik niet wordt toegestaan. Hier hapert het. Voor de Borculoseweg kon een concreet invullingsplan worden uitgewerkt. Voor de Basismarkt/ dorpsplein ook. Voor de Oudestraat niet. De ingezette omgevingsverbeterende investeringen waren nuttig, zichtbaar en goed, maar hebben niet de gehoopte spin-off tot gevolg gehad; het aantal stoppende winkeliers was (en blijft) groter dan het aantal nieuwkomers.

Het verdient daarom aanbeveling dat de gemeente Berkelland een beleidsvisie ontwikkelt ten aanzien de toekomstige inrichting van haar dorpskernen en, hieraan gekoppeld, een nieuw vastgoedbeleid.

In deze beleidsvisie zou de kernkwaliteit en de leefbaarheid van het dorpscentrum centraal moeten staan. De functies wonen, werken en winkelen moeten in de Oudestraat weer samen kunnen gaan. Op kleinere schaal. Net als vroeger.

De problematiek inzake de wooncontingenten zou in dit proces betrokken moeten worden. Ook het huidige winkelconcentratiebeleid zou, waar nodig, in lijn gebracht moeten worden met de nieuwe visie.

Door de noodzaak tot transformatie te erkennen en private initiatieven daartoe actief te stimuleren, zou de gemeente Berkelland, in haar rol als facilitator, een cruciale rol kunnen spelen bij de duurzame herinrichting van de Oudestraat en daarmee het centrum van Neede.

Als aanloop naar een beleidsvisie kan er voor gekozen worden om van Oudestraat een testcase te maken. Van belang daarbij is dat de gemeente

Berkelland het initiatief neemt. Als facilitator nodigt de gemeente de relevante partijen uit om aan het veranderingsproces mee te werken. Regie, sturing en kennis van de vastgoedmarkt zijn hierbij van belang.

Bijlage:

A: Overzicht Winkelpanden
B: Enquête

N.J. ter Mors
Neede
Juni 2017

Ruimte voor kwaliteit

Onderweg naar wendbaar woonbeleid

Plan van Aanpak
2018

28 november 2017

1. Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave 2
2. Inleiding 3
3. Analyse migratiestromen inwoners Berkelland 4
4. Inspelen op veranderingen 6
5. Op weg naar een wendbaar woonbeleid 8
6. Welke stappen hebben we al gezet met het woonbeleid? 10
7. Acties wonen 2018 (en verder…) 12

2. Inleiding

We zitten in een periode van demografische verandering. Het aantal inwoners daalt, onze inwoners worden ouder en er worden minder kinderen geboren. Het is van belang dat we, ondanks deze veranderingen, ervoor zorgen dat inwoners in Berkelland prettig kunnen (blijven) wonen en dat ze de woning kunnen vinden in Berkelland waar zij behoefte aan hebben. Met het plan van aanpak wendbaar woonbeleid willen we ervoor zorgen dat er speelruimte komt om zowel in te spelen op de huishoudensdaling als om transformatie mogelijk te maken. Zo kunnen we zo goed mogelijk inspelen op de woonbehoefte van onze inwoners.

Investeren in kwaliteit en ruimte
Om prettig te kunnen wonen en leven in een dorp of buurt is niet alleen de woning van belang. Er zijn veel factoren die de leefbaarheid van een gebied of dorp (kunnen) beïnvloeden. Denk hierbij aan:

- de kwaliteit van het wonen en de directe woonomgeving;
- het gevoel van veiligheid en de aanwezigheid van sociale cohesie;
- de aanwezigheid en kwaliteit van voorzieningen, zoals scholen, winkels, zorg, bereikbaarheid;
- werkgelegenheid;
- en meer! Voor iedere individu zijn er andere factoren die effect (kunnen) hebben op de leefbaarheid.

Om al deze leefbaarheidsfactoren op peil te houden zal geïnvesteerd moeten worden in kwaliteit en vitaliteit van de dorpen, in de voorzieningen, het verenigingsleven, in woningen en in de openbare ruimte. De Uitvoeringsagenda Demografische Verandering laat een overzicht zien van veel concrete acties waar de gemeente actief mee aan de slag is of gaat. Deze acties hebben als doel investeren in kwaliteit en ruimte om zo de leefbaarheid in onze kernen en het buitengebied ook in de toekomst goed te houden. Een van de leefbaarheidsfactoren is de kwaliteit van wonen.

Wendbaar woonbeleid
Er moet ruimte blijven voor de goede woningbouwplannen. Voor Berkelland betekent dit nu dat extra woningbouw, die ondanks de verminderopgave ontstaat, niet leidt tot een directe verminderopgave op een andere plek in het dorp. De extra woningbouw zal daardoor gaan leiden tot een extra sloopopgave van woningen in de toekomst, wanneer er vraaguitval zichtbaar wordt in delen van de kern. Hiermee kan worden voorkomen dat tegenvallers bij de verminderopgave nu geen invloed hebben op de transformatieopgave van bestaande woningen, leegstaande winkelcentra en belangrijke vastgoed in de komende periode.

Indeling
In het volgende hoofdstuk wordt eerst een analyse gegeven van de verhuisstromen van en naar Berkelland van de afgelopen tien jaar. Daarna wordt het wendbaar woonbeleid verder uitgelegd. In de hoofdstukken daarna staan de concrete acties op het gebied van wonen van de afgelopen periode en het komende jaar beschreven. Deze acties zullen bijdragen aan meer wendbaar woonbeleid, waardoor onze inwoners nu en in de toekomst met plezier wonen in Berkelland.

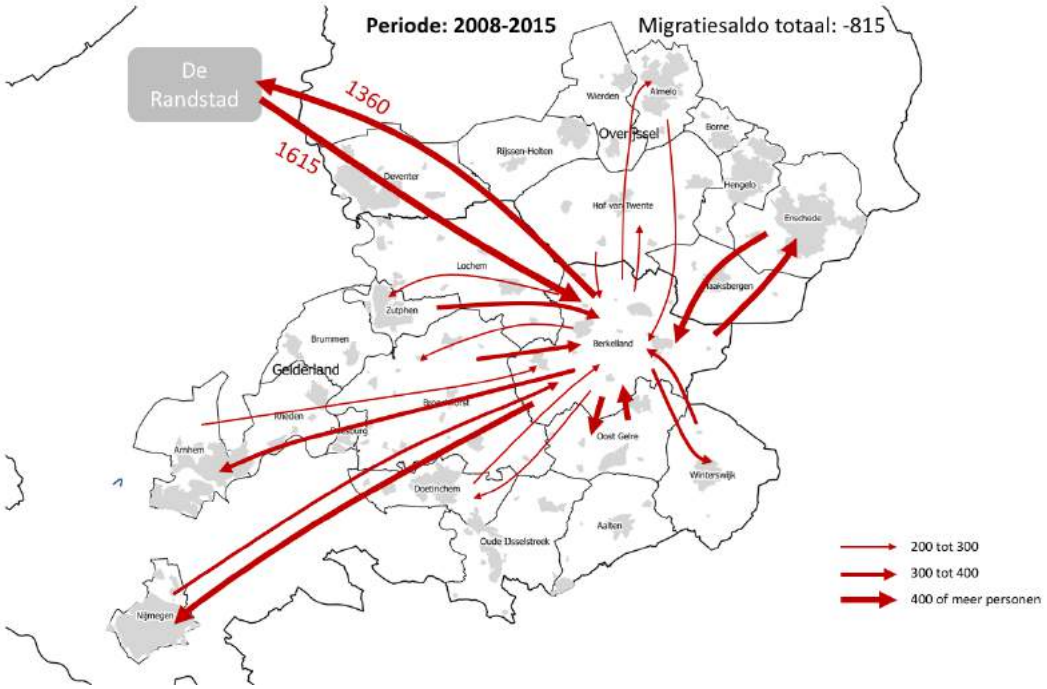
3. Analyse migratiestromen inwoners Berkelland

Het bevolkingsaantal wordt naast geboorte en sterfte ook beïnvloed door migratie. Migratiebewegingen tussen gemeenten zijn overal in Nederland waar te nemen en historisch gezien zijn deze er altijd geweest. Dit is ook in Berkelland het geval.

Vertrek versus vestiging afgelopen tien jaar
Als we de afgelopen tien jaar terug kijken zien we dat er in een groot deel van de jaren er meer mensen vertrokken dan zich hier vestigden. Het ene jaar verschilde wel weer met het andere jaar. Kijken we bijvoorbeeld naar het jaar 2015, zijn er meer mensen die zich vestigen in Berkelland. De plus heeft te maken met de grote groep jonge Ama´s die zich in deze periode vestigen in Berkelland. Zij vertrokken eind 2016 weer, waardoor deze groep uiteindelijk niet zorgt voor een definitieve plus. We zien als algemene trend dat in Berkelland door de jaren heen meer mensen vertrekken dan vestigen.

Migratie ontwikkeling in Berkelland 2006 t/m aug. 2017	Vestiging totaal	Vertrek totaal	totaal
2006	1399	1610	-211
2007	1405	1535	-130
2008	1393	1475	-82
2009	1307	1503	-196
2010	1227	1386	-159
2011	1351	1317	34
2012	1301	1386	-85
2013	1277	1321	-44
2014	1261	1512	-251
2015	1490	1342	148
2016	1362	1479	-117
t/m aug 2017	972	974	-2

Waar gaan onze inwoners heen?
Als je naar de afgelopen tien jaar kijkt zijn er twee belangrijke typen bewegingen te zien die zich veel voordoen, de trek naar stad en de trek naar buurgemeenten. De cijfers geven een totaal weer van de periode 2008-2015. Jaarlijks is de verhuisstroom (bijvoorbeeld naar de Randstad) daardoor relatief klein. Hieronder ziet u dit in kaart weergegeven:



Jongerentrek naar de steden
Een grote migratiestroom vindt plaats naar steden als Enschede, Nijmegen, Arnhem en Almelo. Hierbij gaat het vooral om jongeren in de leeftijd van 15 tot 25 jaar. In totaal is ook de voornaamste groep vertrekkers naar buiten Berkelland de groep jongeren tussen 15-25 jaar. Onderstaande tabel geeft het saldo vertrek/vestiging weer over de volledige periode van 2008 t/m 2015.

Berkelland 2008-2015	0-15	15-25	25-40	40-65	65-85	85+	eindtotaal
Saldo vertrek/vestiging	365	-1425	110	250	-40	-80	-815

Deze migratie hangt samen met logische stappen passend bij de levensfase: het volgen van een (vervolg)opleiding en/of de wens om in een stad te wonen en te werken. Het vertrek van jongeren is door een landelijke gemeente als Berkelland (bijna) niet te beïnvloeden. Een beperkt deel van deze groep keert vervolgens weer terug naar Berkelland. Bij 25- tot 40-jarigen en 40- tot 65-jarigen, oftewel starters en gezinnen, is er dan ook sprake van een licht positief migratiesaldo.

Trek naar de buurgemeenten
Migratie van en naar de gemeente Berkelland vanuit buurgemeenten vindt in kleine aantallen per jaar plaats. Het grootste aantal vertrekkers zijn toch de jongeren die naar de grote stad vertrekken. Ten opzichte van de buurgemeenten is het migratiesaldo deels negatief (meer vertrekkers dan vestigers), zoals bij Oost Gelre en Haaksbergen, en deels positief, zoals bij Bronckhorst en Lochem. Een deel van deze bewegingen hebben verband met een voorziening die net over de grens ligt, zoals het verpleeghuis in Groenlo. Dit zie je in onderstaande tabel. Een grote groep vertrekkers zit in de leeftijdscategorie 65-85 en 85+.

Berkelland 2008-2015	0-15	15-25	25-40	40-65	65-85	85+	eindtotaal
Buurgemeenten saldo	65	-120	-25	5	-100	-85	-240

Berkellanders verhuizen maar relatief weinig naar gemeenten in de regio Achterhoek, maar wat meer dan gemiddeld naar gemeenten buiten de Achterhoek, dit ligt ook aan onze ligging.

Verhuizingen	Eigen gemeente	Regio Achterhoek	Buiten regio Achterhoek
Aalten	60%	17%	23%
Doetinchem	58%	13%	29%
Winterswijk	61%	10%	29%
Oude IJsselstreek	60%	18%*	23%
Oost Gelre	56%	15%	29%
Berkelland	59%	9%	33%
Bronckhorst	49%	17%*	34%
Regio Achterhoek	58%	13%	29%

Verder onderzoek
Er zal in de eerste helft van 2018 verder onderzoek plaatsvinden om te kijken wat de daadwerkelijke reden is van inwoners om te verhuizen vanuit en naar Berkelland. Dit zal uitgevoerd worden door middel van onder meer een enquête onder de verhuizers. Het kadaster is hiervoor gevraagd om dit onderzoek te begeleiden.

4. Inspelen op veranderingen

Berkelland wil op tijd inspelen op de demografische veranderingen.
De Vooruitblik demografische verandering geeft aan welke opgaven de komende jaren op ons afkomen. Deze kernopgaven hebben een onderlinge samenhang en gaan over:

1. Goede zorg voor onze ouderen
2. Een toekomstige voorzieningenstructuur en aantrekkelijke dorpscentra
3. Een duurzame woningvoorraad afgestemd op de vraag van de toekomst
4. Aantrekkelijk landelijk gebied met goed evenwicht tussen natuur, landbouw en recreatie.
5. Een actieve en toekomstbestendige verenigingsstructuur.
6. Aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en afstemming onderwijs op de toekomstige arbeidsvraag

In de Uitvoeringsagenda staan concrete acties om de effecten die de demografische verandering met zich meebrengt zo positief en optimaal mogelijk te begeleiden.

Een duurzame woningvoorraad afgestemd op de vraag van de toekomst
Deze opgave is in de Lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020 ook voor een groot deel uitgewerkt voor nieuwbouw, bestaande woningvoorraad, betaalbaar en beschikbaar, wonen en zorg, huisvesting met aandacht, en energie en klimaat.

De lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020
De raad van Berkelland heeft de regionale woonagenda vertaald in de Lokale Woonagenda 2016-2020. Aanleiding hiervoor was de nieuwe Woningwet 2015. Deze wet bepaalde dat prestatieafspraken tussen corporaties, gemeente en huurders alleen mogelijk zijn als er een door de gemeenteraad vastgesteld actueel beleidsdocument is over de volkshuisvestelijke opgaven in de komende jaren.
In deze lokale woonagenda staat wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen. In bijlage 1 staat wat hierover is afgesproken voor het verminderen van het teveel aan nieuwbouw, de vernieuwing van de woningvoorraad en transitie van vastgoed.

Provincie stelt de koers wonen in Gelderland vast: Ruimte voor goed wonen.
De provincie Gelderland heeft met de notitie ‘Ruimte voor goed wonen’ de koers in november 2017 voor Wonen vastgesteld. De vastgestelde koers is niet nieuw, het is een doorontwikkeling van een al ingeslagen weg.

Samen behoeften in beeld brengen
De opgave staat centraal: een goede plek om te wonen, voor iedereen, nu en in de toekomst. De afspraken die daaruit voortkomen, bijvoorbeeld over nieuwbouwaantallen zijn slechts een middel en geen doel op zichzelf.
De provincie constateert dat in alle andere regio’s de vraag naar nieuwe woningen zo groot is dat er huizen bijgebouwd zullen worden. De Achterhoek is hierbij de uitzondering. Daar wordt vooral ingezet op verduurzaming en aanpassingen van bestaande woningen en zullen sporadisch nog nieuwe woningen worden toegevoegd.

Regionaal maatwerk en flexibiliteit
Gemeenten zijn als eerste aan zet om aan de slag te gaan. De woningmarkt is vooral lokaal en gemeenten hebben het beste zicht op de opgave en de andere samenwerkingspartijen. Regionale samenwerking heeft meerwaarde. Gemeenten hebben een vergelijkbare opgave en concurrentie is daarom ongewenst. De rol van de provincie blijft nadrukkelijk liggen op deze regionale schaal. De provincie blijft sturen op afspraken tussen gemeenten over omgaan met projecten en ontwikkelingen op de woningmarkt die een regionale impact hebben. De afgelopen jaren is met Regionale Woonagenda’s invulling gegeven aan samenwerking in de Gelderse regio’s.

Andere samenwerkingsverbanden
Regionale samenwerking betekent niet dat er strikt aan de regiogrenzen moet worden vastgehouden, ook andere samenwerkingsverbanden zijn mogelijk. Berkelland zal daarom de gevolgen van de aanleg van de nieuwe N18 voor haar woningmarkt en werkgelegenheid blijven monitoren.

5. Onderweg naar wendbaar woonbeleid

Voor een goed woonbeleid in Berkelland is het van belang om gelijktijdig in te blijven zetten op verminderen van de overtollige plancapaciteit en op transformatie naar de goede woningen. Zowel vermindering als transformatie van de woningvoorraad zijn even belangrijk om in te spelen op de woningvraag van nu en de toekomst en het benutten van kansen voor Berkelland. Zodat inwoners nu en in de toekomst goed kunnen wonen in Berkelland.

Doel wendbaar woonbeleid
Er moet ruimte zijn voor de goede woningbouwplannen. Voor Berkelland betekent dit dat de verminderopgave van het teveel aan oude nieuwbouwplannen de noodzakelijke transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad niet mag hinderen. Deze transformatie is gericht op het aanpassen en toevoegen van de goede woningen. Het is daarom wenselijk het woonbeleid voor de komende periode meer wendbaar te maken. Hierdoor kan beter worden ingespeeld op transformatie in leegstaande winkelcentra, de mogelijke effecten van de nieuwe N18 en economische kansen om zo de leefbaarheid in de kernen ook in toekomst goed te houden.

Verminderopgave
De gemeente zet actief in om oude plannen (soms al 10 – 15 jaar oud) vaak in uitleglocaties te verminderen door middel van vaststelling van de structuurvisies wonen per kern. Veel van deze woningbouwplannen passen niet meer bij toekomstige woningbehoefte.

Na vaststelling van de structuurvisies wonen hebben woningbouwers nog een periode van minimaal 1 jaar (tot vaststelling van een voorbereidingsbesluit of nieuw ontwerp bestemmingsplan) om hun woningbouwplannen te realiseren op locaties die de gemeente, gezien de ontwikkelingen in die grootte, onwenselijk vindt. Hierdoor kunnen uiteindelijk meer woningen worden gebouwd, dan is voorzien in de indicatieve trend 2017-2025. Deze indicatieve trend is de basis voor de ontwikkeling van de woningvoorraad per gebied.

In Eibergen zien we dat de woningbouwers actief gebruik van deze periode van 1 jaar om nog woningbouwplannen te realiseren, gesteund door de aantrekkende economie. Daardoor worden in Eibergen meer woningen gebouwd dan is voorzien in de structuurvisie wonen. Zoals aangegeven is de essentie van het wendbaar woonbeleid dat deze extra woningbouw nu niet leidt tot een directe verminderopgave op een andere plek in het dorp. De extra woningbouw zal daardoor gaan leiden tot een verhoogde sloopopgave van woningen in de toekomst, wanneer er vraaguitval in andere delen van Eibergen zichtbaar gaat worden. Hiermee kan worden voorkomen dat tegenvallers bij de verminderopgave een ongewenst effect hebben op de transformatieopgave van bestaande woningen en belangrijk vastgoed in de komende periode.

Transformatieopgave vraagt om bewegingsruimte
Juist deze transformatieopgave van woonzorgvastgoed, vernieuwing van huur- of koopwoningen, behoud van aantrekkelijke winkelcentra en beeldbepalend vastgoed is belangrijk voor het behoud van leefbare kernen en het benutten van kansen.

Deze transformatieopgave vraagt, soms tijdelijk, om bewegingsruimte binnen het woningbouwprogramma. Bewegingsruimte die er momenteel binnen de huidige gebiedsgerichte woningbouwafspraken in nog te beperkte mate is, maar wel noodzakelijk is onderweg naar wendbaar woonbeleid. Om dit toch te bereiken kan, net als bij de verminderopgave, mogelijk tijdelijk meer transformatie naar woningen toegestaan worden, mocht hier duidelijke behoefte (aantoonbaar onderzocht) naar zijn. Deze extra woningbouw zal mogelijk leiden tot een extra sloopopgave in de toekomst in dezelfde kern.

Onderweg naar wendbaar woonbeleid in de regio
Belangrijk is dat de focus in het woningbeleid wordt doorontwikkeld. Een woningbeleid dat binnen duidelijke kaders meer wendbaar kan zijn. Hierover zal nadrukkelijk in regionaal verband afstemming moeten gaan plaats vinden.

Wat kunnen de contouren zijn voor meer wendbaar woningbeleid:

- Blijven inzetten op regionale woonbeleid. Samen de behoefte in beeld brengen. En met de woonpartners in de regio vervolgens afspraken blijven maken, bijvoorbeeld over verduurzaming, nieuwbouw en transformatie van de bestaande woningvoorraad.
- In 2018 de regionale woonagenda evalueren op basis van de uitkomsten van het AWLO 2017, nieuwe bevolkingsprognoses en de regionale woonmonitor.
- Op basis van een regionale evaluatie in 2018 de huidige woningbouwafspraken herijken.
- Blijven inzetten op lokaal woonbeleid gericht op het gelijktijdig verminderen en transformeren van de bestaande woningvoorraad.
- Berkelland blijft zich inzetten voor het actief verminderen van het teveel aan woningbouwplannen, om zo ruimte te maken voor andere vraaggerichte woningen.
- In het beoogde nieuwe woningbeleid mogen er geringe verschillen gaan ontstaan tussen voornemen en beoogde realiteit in het woningbouwprogramma's. Deze verschillen mogen ontstaan door tijdelijke woonvormen, tegenvallers bij het verminderen, transformatie van woonzorg, transformatie van huur- en koopwoningen en verbetering van leegstaande winkelcentra.
- Deze verschillen monitoren we en benoemen we als toekomstige sloopopgaven (per gemeente) voor de lange termijn. We denken daarbij aan een periode van 10-20 jaar. De sloopopgaven voor de toekomst wordt hiermee ook voor de provinciale en landelijke overheid steeds duidelijker.
- We onderzoeken de mogelijkheden voor een fonds voor mede financiering van de toekomstige sloopopgave van koopwoningen. Waarbij de insteek is dat wanneer er per nieuwe woning die wordt toegevoegd door transformatie er een bijdrage wordt betaald in het fonds. In de bestemmingsreserve herstructurering is "herstructurering als verdunningsopgave" een van de acht criteria op grond waarvan een investeringsbijdrage mogelijk is.
- We kijken daarnaast ook naar eventuele verlaging van de Berkellandse grondprijzen, zodat deze marktconform zijn in verhouding tot omliggende gemeenten.
- Naar aanleiding van de inzichten van de Pilot Beltrum, blijven we actief doorgaan om samen met inwoners en andere partijen in de kern of een wijk op zoek te gaan naar de concrete woonbehoefte voor jong en oud passend bij de toekomst.

6. Welke stappen hebben we gezet?

De afgelopen jaren zijn we regionaal en lokaal actief aan de slag geweest met het woonbeleid. Dit is ook te vinden in de door de raad in december 2016 vastgestelde Lokale Woonagenda 2016-2020. In het afgelopen (half) jaar hebben we een aantal belangrijke vervolgstappen gezet om meer wendbaar woonbeleid te krijgen en in te spelen op de woonbehoefte van onze inwoners.

1. Vooruitblik demografische verandering met een uitvoeringsagenda
In het afgelopen half jaar is hard gewerkt aan de Vooruitblik demografische verandering. Hierin staan zes kernopgaven (inclusief aanbevelingen) benoemd die de belangrijkste kansen en uitdagingen weergeven die voortkomen uit de demografische verandering. Bij de Vooruitblik demografische verandering is een uitvoeringsagenda toegevoegd. De Uitvoeringsagenda geeft een overzicht van veel concrete acties waar de gemeente actief mee aan de slag is of gaat om de effecten die de demografische verandering met zich meebrengt zo positief en optimaal mogelijk te begeleiden. Met als belangrijkste doel investeren in kwaliteit en ruimte om zo de leefbaarheid in onze kernen en het buitengebied in de toekomst goed te houden. De kernopgave wonen is een belangrijk onderdeel van die vooruitblik. *Analyse migratiestromen*: Als onderdeel van de Vooruitblik is een analyse van de migratiestromen uitgevoerd.

2. Regietafel wonen en zorg
Het afgelopen jaar heeft de Regietafel Wonen en Zorg (een samenwerking tussen gemeente, zorgaanbieders en vastgoedeigenaren) grote stappen gezet. Doel van de Regietafel is om in alle grote kernen voldoende kwalitatief passend aanbod te behouden en te versterken. Centraal staat het wonen van die inwoners die niet langer zonder ondersteuning thuis kunnen blijven wonen of aangewezen zijn op een nieuw thuis: intramurale of geclusterde woonzorg woningen. Om dit doel te bereiken heeft de Regietafel afgelopen periode samen een ontwikkelperspectief wonen-zorg per kern geschreven. Dit ontwikkelperspectief geeft voor de Regietafel richting aan de samenwerking en de keuzes, het dient als gezamenlijk vertrekpunt. Het document is dynamisch en wordt afhankelijk van afspraken en aanpak per kern en nieuwe (landelijke) ontwikkelingen steeds herijkt. Komende jaar zal het ontwikkelperspectief door de regietafel voorzien worden van een uitvoeringsagenda. Zowel voor het (boven-)gemeentelijk niveau als op het niveau van de kernen.

3. Opstarten vervolg Pilot Beltrum: visies op wonen voor alle kleine kernen
Vorig jaar november is de Pilot Beltrum gestart met als doel goed wonen nu en in de toekomst in Beltrum. Hiermee is een visie op wonen voor Beltrum opgesteld. Dit is gebeurd door het ophalen van de specifieke woonbehoefte en de opgaven die er mogelijk liggen. Gezamenlijk met inwoners is gezocht naar passende oplossingen hiervoor. De Pilot is succesvol afgerond. Deze leverde veel waardevolle informatie en ideeën op om het wonen in Beltrum goed te houden. Naar aanleiding van dit succes is in september door de gemeenteraad besloten om ook voor de zes andere kleine kernen een zelfde proces aan te bieden om te komen tot een visie op wonen. In november zijn Geesteren en Rekken gestart en in 2018 zullen alle vier andere kleine kernen meedoen.

4. Structuurvisies
In oktober 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisies van de kernen Neede, Borculo en Ruurlo vastgesteld. Deze procedure is een volgende stap in het langlopend proces van het terugdringen van de overcapaciteit aan verouderde woningbouwplannen. Daarnaast is er in elke kern ruimte gecreëerd voor nieuwe woningen in het centrum.

5. Blijvers-, starters- en duurzaamheidsleningen beschikbaar voor inwoners
De blijverslening hebben we beschikbaar voor particulieren, zodat zij hiermee ingrijpende verbouwingen/aanpassingen aan de eigen woning kunnen financieren om de woning levensloopbestendiger te maken. De starterslening helpt starters om op de woningmarkt de overbrugging tussen de koopprijs en de maximale hypotheek bij banken te overbruggen. Er is

een duurzaamheidslening voor inwoners om hun huis verder te verduurzamen en hiermee toekomstbestendig te maken.

6. Onderzoek grondprijsverlaging

Het onderzoek naar de mogelijkheid voor eventuele verlaging van de Berkellandse grondprijzen zal eind 2017 afgerond worden. Daarbij beoordelen we of onze prijzen marktconform zijn door deze te vergelijken met actuele prijzen die partijen in omliggende gemeenten hanteren. Het overzicht van grondprijzen per aanbieder (gemeente of ontwikkelaar) en woningtype kan aanleiding geven om de huidige prijzen te verlagen. Dit zal effect hebben op de begroting van de betreffende grondexploitaties. Een mogelijk verlies zullen we via de jaarrekening 2017 verwerken.

7. Achterhoeks woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek 2017

Berkelland heeft meegedaan met het Achterhoekse woonwensen en leefbaarheidsonderzoek. Waarin veel inwoners van onze gemeente een enquête hebben thuisgestuurd gekregen met vragen over hun woonwensen en hun leefbaarheidsgevoel. In Januari 2018 komen de resultaten hierover naar buiten. Door dit onderzoek krijgen we weer meer inzicht in de woonbehoeften van Berkellandse inwoners. Het onderzoek kan ook aanleiding zijn voor wijziging van beleid, zowel op regionaal als lokaal niveau.

8. Meerjarige woningbouwafspraken met ProWonen voor de periode 2018-2024.

Gezamenlijk doel voor de woningbouwafspraken is het zorgen van evenwicht in de vraag en het aanbod van huur- en koopwoningen en woonzorgadressen in een kern. Het huidig woonbeleid blijft uitgangspunt. In de komende jaren mogen er tijdelijk verschillen gaan ontstaan tussen voornemen en realiteit in de woningbouwprogramma's door tijdelijke woonvormen, tegenvallers bij het verminderen, transformatie van bestaande woningen en verbeteringen in leegstaande winkelgebieden. De gemeente monitort deze verschillen. De gemeente en ProWonen wensen een proces van vernieuwing van de bestaande woningvoorraad op gang te brengen. De woningvoorraad van ProWonen blijft tot 2025 in Berkelland gelijk.

7. Acties wonen 2018 (en verder…)

We staan niet stil, een aantal belangrijke acties die we gaan in zetten op het gebied van wonen kunt u ook vinden in de vooruitblik met daarbij meer informatie over bestuurlijk trekker, tijdsplanning en kosten. Hier zullen we ze nogmaals kort aangeven. Alle acties dragen bij aan het verder vormgeven van wendbaar woonbeleid en het beter inspelen op de woonbehoeftes van onze inwoners. Dit met uiteindelijk doel dat het behoud van de kwaliteit van wonen bijdraagt aan inwoners die nu en in de toekomst met plezier wonen, leven en werken in Berkelland.

Opgave Wonen:

Acties uit de Uitvoeringsagenda:

1. **Aan de slag met de transformatie opgave**

Vraaggericht bouwen (voor senioren en starters) en daarbij inzetten op het ruimtelijk versterken van dorpen. Denk hierbij aan transformatie van woonzorgvastgoed, behoud aantrekkelijke winkelcentra en beeldbepalend vastgoed.

2. **Verhuisonderzoek**

Een verhuisonderzoek houden welke mensen uit Berkelland vertrekken en in Berkelland komen wonen. Hier lering uit trekken en waar nodig en mogelijk, actief op de uitkomsten inzetten. Dit onderzoek vindt plaats in de eerste helft van 2018.

3. **Toekomst visie op wonen kleine kernen**

Alle kleine kernen gaan hetzelfde proces lopen als de Pilot Beltrum, zodat ze een visie op wonen kunnen ontwikkelen voor hun eigen kern. Geesteren en Rekken zijn in november 2017 gestart en de andere kleine kernen zullen in de loop van 2018 gaan volgen. De gemeente zal de projecten die er uitkomen blijven begeleiden. Insteek is om daarna te kijken hoe we, als hier behoefte aan is, dit proces ook kunnen volgen in wijken van grote kernen.

4. **Structuurvisies Wonen vertalen in nieuwe bestemmingsplannen**

De structuurvisies Wonen voor de 4 grote kernen vertalen in nieuwe bestemmingsplannen, om zo de overcapaciteit van verouderde woningbouwplannen weg te halen, zodat er ruimte komt voor nieuwe initiatieven en nieuwe locaties. Dit gebeurd minimaal een jaar na in werkingtreding van de structuurvisies wonen.

5. **Monitoren van de toekomstige sloopopgave**

Er kunnen in komende jaren tijdelijk verschillen ontstaan tussen het voornemen en de beoogde realiteit in de woningbouwprogramma´s per gebied. Als er meer wordt gebouwd leidt dit in de toekomst tot een verhoogde sloopopgave. De verschillen tussen voornemens en beoogde woningbouwprogramma´s permanent monitoren, is nodig om de extra sloopgave in beeld te houden.

6. **Onderzoek naar sloopfonds**

We onderzoeken de mogelijkheden voor een fonds voor mede financiering van de toekomstige sloopopgave van koopwoningen. Waarbij de insteek is dat wanneer er per nieuwe woning die wordt toegevoegd door transformatie er een bijdrage wordt betaald in het fonds. In de bestemmingsreserve herstructurering is “herstructurering als verdunningsopgave” een van de acht criteria op grond waarvan een investeringsbijdrage vanuit de gemeente mogelijk is. Kosten van het slopen van woningen is door de waarde die de woningen hebben nog erg hoog, voor ongeveer 6 woningen sloop ben je nu 1 miljoen euro kwijt.

7. **Campagne lang zal ze wonen**

Bewustwording woningeigenaren over de aanpassingsopgave die voortkomt uit het langer thuis blijven wonen. Hierbij gaat het om levensloopbestendigheid, veiligheid en duurzaamheid van een woning. Campagne wordt samen met Kruiswerk, Prowonen en het Energieloket uitgevoerd.

8. **Stimulering verduurzaming particuliere woningen**

Verdere stimulering van particuliere woningeigenaren om de woning te verduurzamen. Dit doen we onder meer door:
-Jaarlijkse overeenkomst met het Verduursaam Energieloket (het pluspakket), hierin zit onder meer aanpak van wijken en individuele adviezen en toeleiding naar offertes via Susteen.
-Maken van een stimuleringsregeling asbest in gespikkeld bezit, waarbij asbestverwijdering gecombineerd wordt met dakisolatie
-In het EUP 2019-2022 worden voor de langere termijn ook acties benoemd voor verdere stimulering voor opwekkingsinstallaties in de woonomgeving.

Extra acties:

1. **Toekomst visie op wonen kleine kernen**

Alle kleine kernen gaan hetzelfde proces lopen als de Pilot Beltrum, zodat ze allen hun eigen visie op wonen kunnen ontwikkelen voor hun eigen kern. Geesteren en Rekken zijn in november 2017 gestart en de andere kleine kernen zullen in de loop van 2018 gaan volgen. De gemeente zal de projecten die er uitkomen blijven begeleiden. Insteek is om daarna te kijken hoe we, als hier behoefte aan is, dit proces ook kunnen volgen in wijken van grote kernen.

2. **Evaluatie Regionaal Woonbeleid**

In 2018 de regionale woonagenda evalueren op basis van de uitkomsten van het AWLO 2017, nieuwe bevolkingsprognoses en de regionale woonmonitor. Op basis van een regionale evaluatie in 2018 de huidige woningbouwafspraken zo nodig bijstellen

Opgave: Wonen en Zorg

Actie Uitvoeringsagenda Demografische verandering:

1. **Regietafel Wonen en Zorg voortzetten**

De Regietafel zal verder voortgezet worden. De zorgpartijen, corporaties en gemeente werken aan kennisdeling, gezamenlijke inzicht in de gewenste richting en verdergaande samenwerking. Doel is om de groeiende vraag naar woon en zorg op te vangen en met behoud van voldoende passend aanbod in de grote kernen met behoud van de voorzieningen. Hieraan wordt een uitvoeringsagenda verbonden, waarin de deelnemende partijen ieder hun eigen bijdrage leveren

Opgave: Integrale gebiedsgerichte leegstandsaanpak (transformatie)

Acties Uitvoeringsagenda Demografische verandering:

1. **Pilots integrale gebiedsgerichte leegstandsaanpak**

Inzet van breed scala aan instrumenten om leegstand tegen te gaan. Deels bestaande (excessenregeling, Welstand, sloopregeling) en deels nieuwe instrumenten, bv leegstandsverordening en herstructureringsfonds. De structuurvisies wonen en de ontwikkelagenda zijn hierbij het uitgangspunt. Voor het oplossen van knelpunten is transformatieruimte opgenomen.

2. **Pilot Oudestraat Neede**

Er wordt een integrale lange termijnvisie ontwikkeld voor de transformatie van de Oudestraat in Neede (2030 en verder). Integraal betekent in dit geval dat rekening wordt gehouden met diverse beleidsterreinen en functies als wonen, werken, winkelen, openbare ruimte, parkeren en onderwijs. De visie moet duidelijkheid verschaffen over de gewenste ontwikkeling in de Oudestraat zodat vastgoedondernemers, bewoners en winkeliers weten wat de toekomstmogelijkheden (en onmogelijkheden) zijn. De pilot in Neede kan dienen als voorbeeld voor de leegstandsaanpak in andere kernen.

3. **Revitalisering winkelcentra in Berkelland**

Met de ondernemers wordt in diverse overleggroepen en Taskforces overleg gevoerd over de revitalisering en het compact maken van onze centra. Dit is een continue proces. Voor Borculo staat momenteel de afronding van het centrumplan op de agenda. Revitalisering van het

centrum in Eibergen is in volle gang. In Neede is deze zo goed als afgerond en in Ruurlo wordt volop gekeken met ondernemers met ontwikkelingen richting Museum More.

Bijlage 1 Lokale Woonagenda 2016-2020

De Lokale woonagenda Berkelland 2016-2020

De raad van Berkelland heeft de regionale woonagenda vertaald in de Lokale Woonagenda 2016-2020. Aanleiding hiervoor was de nieuwe Woningwet 2015. Deze wet bepaalt dat prestatieafspraken tussen corporaties, gemeente en huurders alleen mogelijk zijn als er een door de gemeenteraad vastgesteld actueel beleidsdocument is over de volkshuisvestelijke opgaven in de komende jaren.

Wat staat er in deze belangrijke lokale woonagenda over het verminderen van de nieuwbouw als wel de vernieuwing van de woningvoorraad en transitie van vastgoed? Hier volgt een korte samenvatting.

Wat speelt er?

De verandering van de bevolkingssamenstelling heeft zeker zo veel impact als de gevolgen van de bevolkingskrimp (leegstand van woningen en ander vastgoed). Dit betekent dat het niet alleen gaat om sloop en minder nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad dan gepland. Het gaat zeker ook om een transitieopgave die niet-courante woningen uit de markt neemt en nieuwe woningen toevoegt door verbouw van leegstaand vastgoed en (soms) nieuwbouw.

Regionaal en lokaal wordt onderkend dat er capaciteit nodig is om bestaand vastgoed te transformeren tot woningen. Daarmee wordt ongewenste leegstand, die tot verpaupering kan leiden, voorkomen. Vooral in de centra van de kernen kan transformatie naar de functie wonen vanuit de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit en goede ruimtelijke ordening een verantwoorde keuze zijn.

Wat willen we bereiken?

De overcapaciteit aan plannen is teruggebracht naar 0.

Wat gaan we ervoor doen?

Het aantal van 231 "groene" plannen ligt hoger dan het afgesproken contingent (het aantal nieuwe woningen). Dit contingent biedt uitgaande van de vraag, zoals hiervoor vermeld, ruimte voor 185 nieuwe woningen. Een verdere afweging en prioritering van de plannen op kernniveau is dus noodzakelijk. Via de op te stellen structuurvisies wonen per kern zullen de mogelijke woningbouwlocaties door de gemeenteraad vastgesteld worden. Daarmee biedt de structuurvisie Wonen een basis voor vermindering van de overtollige capaciteit in de huidige bestemmingsplannen.

Wat willen we bereiken?

Het op gang brengen van een proces van vernieuwing van de woningvoorraad.

Wat gaan we ervoor doen?

1. *Wij willen als gemeente een ruil- en doorschuifproces faciliteren door een tafel te bieden voor stedelijke herverkaveling.*
2. *Wij kunnen uit onze bestemmingsreserve herstructurering op basis van concrete projectvoorstellen bijdragen aan een samen met marktpartijen op te richten vernieuwingsfonds voor het (co-) financieren van aankoop, sloop, proceskosten van stedelijk herverkavelen en dekking van een negatief resultaat bij stedelijke herverkaveling.*
3. *Naast onze eigen rol als facilitator en (co-) financier, zien wij een bijzondere rol van de corporatie bij het ruil- en schuif proces van stedelijk herverkavelen gezien bovengenoemd potentieel van vervangende huisvesting, overname en verbouw van leeg vastgoed. Wij willen hierover graag samen denken en -werken met ProWonen.*

Wat willen we bereiken?

Het veranderen van gebouwen woningen vult de bestaande voorraad zo goed mogelijk aan en past bij de behoefte in de kern

Wat gaan we hiervoor doen?

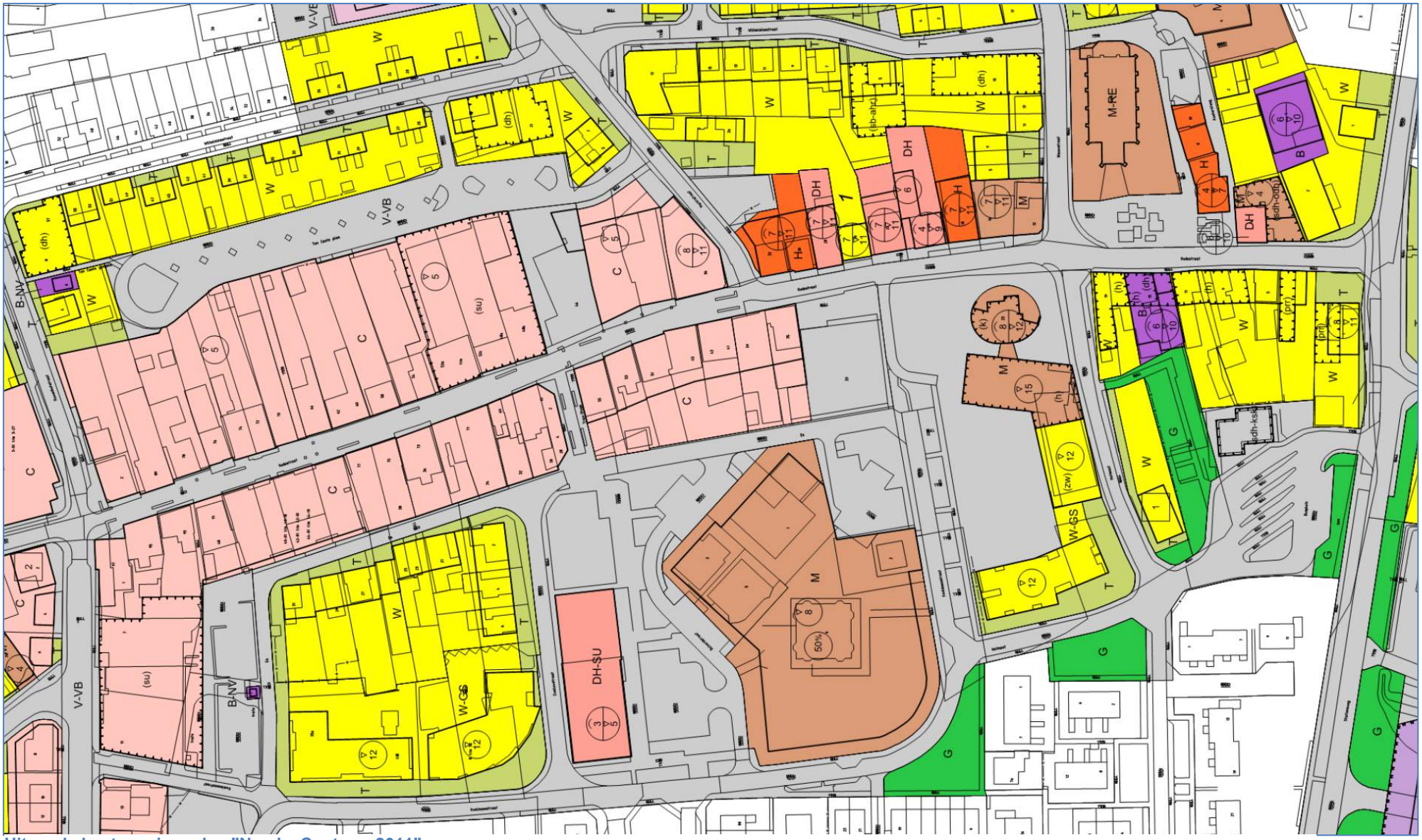
1. *In het overzicht van woningbouwplannen en de op te stellen structuurvisies Wonen per kern reserveren we met ingang van 2015 plancapaciteit voor beperkte transformatie naar wonen in de centra van de kernen.*
2. *Initiatiefnemers die nieuwe woonvormen willen realiseren behandelen we op dezelfde manier als andere marktpartijen.*
3. *Wij ondersteunen en verbreden het initiatief in Beltrum voor het realiseren van huisvesting voor jongeren en starters.*
4. *De Leegstandsmonitor brengt alleen echte leegstand in beeld van zowel woningen als ander vastgoed.*

OUDESTRAAT NEEDE

quickscan historisch-stedenbouwkundige analyse

Werkgroep Taskforce Neede i.s.m. Gemeente Berkelland

7 november 2018
Versie 1.9



Uitsnede bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011"

Inhoud

1. Samenvatting ontwikkeling historische situatie 4
2. Analyse stedenbouwkundige structuur 6
3. Analyse bebouwingsstructuur Oudestraat 13
4. Visie en beslisboom 16
5. Eerste indruk en voorlopige conclusie 22
6. Adviezen 25

Tekst
Sandra Diepeveen (stedenbouwkundige gemeente)
Roy Oostendorp (specialist erfgoed ODA)
met begeleiding van Menno van der Werff (gemeenschapsraad),
Lonneke Julsing en Wouter Verdaasdonk (beide projectteam
gemeente)

Zag Neede er oorspronkelijk zo uit?

1. Samenvatting ontwikkeling historische situatie

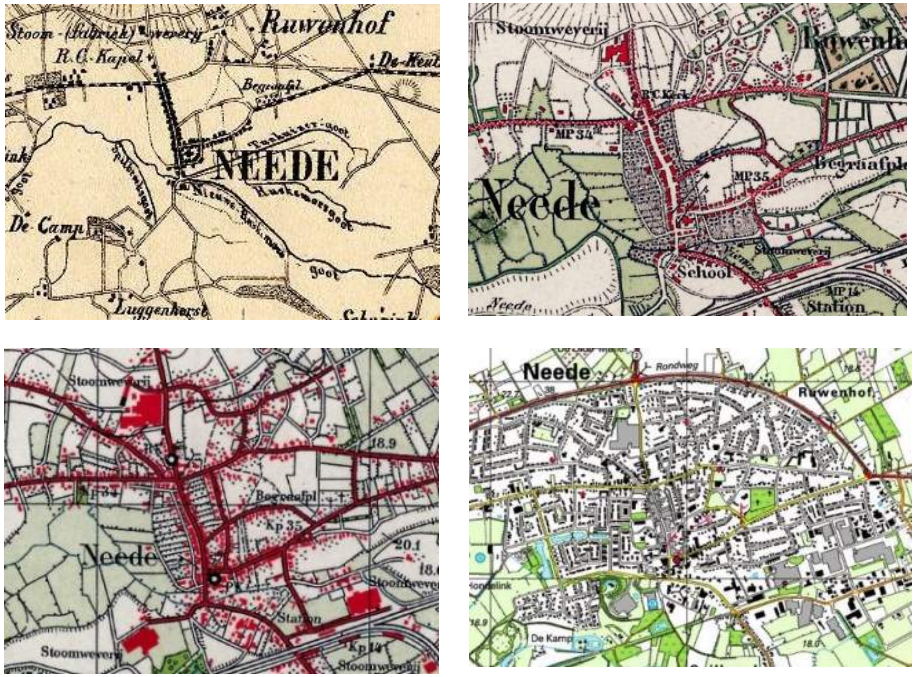
Op de zuidelijke stuwwalflank van de Needse berg werden in de vroege Middeleeuwen essen aangelegd, waaruit een nederzetting kon ontstaan. Deze ontstond met een hof, een kerk en een marktplaats, dichtbij een oversteekplaats. De dorpskern bestond eeuwenlang uit lintbebouwing langs de huidige Oudestraat en Rapenburg richting Needse berg en langs de Markt en Nieuwstraat richting Haaksbergen. Deze straten vormen de hoofdstructuur van de oude dorpskern. In het oorspronkelijke **hart** bevindt zich de Grote Kerk (late middeleeuwen).

Langs deze hoofdstructuur bevinden zich nog enkele historische gebouwen met een oorsprong van voor 1830. De bebouwing in de dorpskern had namelijk tot ongeveer 1850 een boerderijachtig karakter. De huisweverij groeide tussen 1600 en 1850 uit tot een industrie als gevolg van de industriële revolutie en met behulp van de aanleg van spoorwegen. Er werden ten noorden en zuiden van het dorp drie grote textielfabrieken gesticht. De aanleg van de HEK-weg (1859) en het spoorwegknooppunt zorgden voor verdere groei. De bebouwing aan beide kanten van de Oudestraat en Nieuwstraat verdichtte (1850-1920), waarmee geleidelijk het agrarische karakter verdween. De Oudestraat werd een winkelstraat.

Na de Tweede Wereldoorlog floreerde het dorp opnieuw, totdat de textielindustrie wegviel en andersoortige bedrijven dit verlies niet helemaal konden compenseren. Pogingen vanaf 1970 om het dorpshart te reanimeren (grotere verblijfsgebieden) zijn tot op heden maar beperkt succesvol gebleken. Juist áchter de hoofdstraten en aan de invalsweg (Borculoseweg) is steeds meer beweging en bebouwing. Met name aan de westzijde zijn deze voormalige achtertuinen en landbouwgrond ingezet voor grootschalige woon- en winkelgebieden.

Hiermee is feitelijk de eeuwenoude hoofdstructuur (met de Oudestraat als winkelstraat) verlaten.

briefkaart uit het midden van de jaren 60 van de 20ste eeuw. Foto in noordelijke richting, met op de achtergrond een van de fabrieksschoorstenen.



Ontwikkeling van Neede tussen 1867, 1925, 1950 en 2000

Bron: Ruimtelijke Verkenning Oudestraat 2035, Roel Vogelzang

2. Analyse stedenbouwkundige structuur

2.1 Historische ontwikkeling Neede

Op de topografische kaarten is de ontwikkeling van Neede goed te volgen. Een beekovergang vanuit de richting Eibergen/Mallem markeerde het begin van de Oudestraat in de richting van de Needse berg. Hier werd ook de kerk gebouwd. De Nieuwstraat was de uitvalsweg naar Haaksbergen.

De uitbreidingen van Neede vonden tot in de jaren 50 van de vorige eeuw voornamelijk plaats langs de grotere wegen.

Daarna ging de ontwikkeling door met woonwijken vooral aan de noordzijde, waarbij de Rondweg de harde grens van de bebouwde kom en het buitengebied markeert.
De uitbreidingen van Neede naar het westen en het oosten worden gekenmerkt door een minder harde grens. Het buurtschapje Ruwenhof dat ten noordoosten van de kern ligt is opgenomen in de bebouwde kom. Aan de zuidoost zijde van Neede is het industrieterrein ontwikkeld, vanwege de in het verleden aanwezige spooraansluitingen.

2.2 Verkeerstructuur en ontsluiting in Neede.

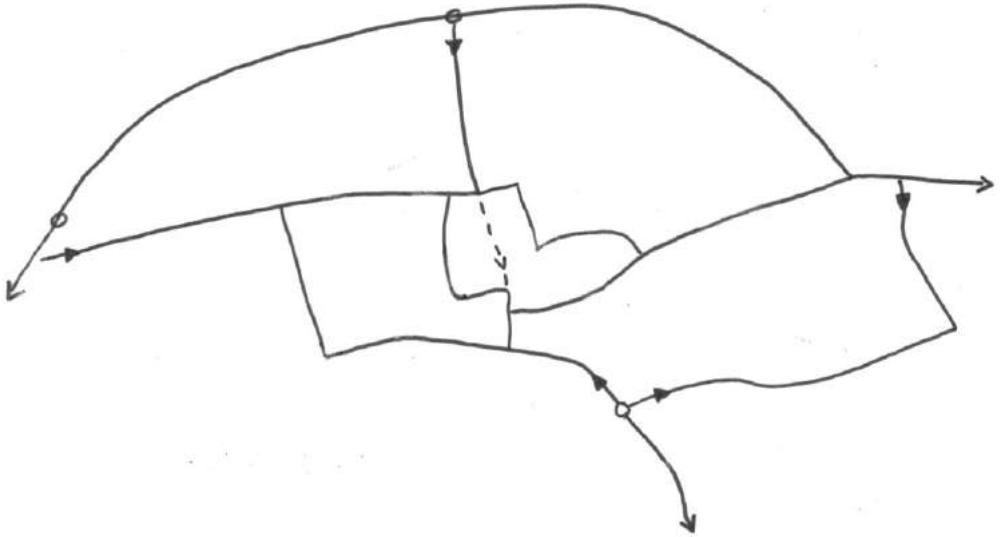
Aan de noordzijde van Neede ligt de Rondweg N315 (of HEK-weg) voor het doorgaand verkeer langs Neede, met aan de westzijde de Borculoseweg en aan de oostzijde de Haaksbergseweg.

Op deze N315 takken de ontsluitingswegen aan:

- de Borculoseweg aan de westzijde
- de Rapenburg aan de noordzijde,
- de Haaksbergseweg/Nieuwstraat aan de oostzijde.

Vanaf de Eibergseweg (N823) in het zuiden takt de Parallelweg aan naar het industrieterrein en de Haaksbergseweg en loopt de Eibergseweg door als Stationsweg en Merelstraat om weer aan te sluiten op de Borculoseweg.
Verder zijn er in de kern nog enkele belangrijke dwarsverbindingen;

- via de Nieuwstraat naar de Oudestraat, de Koolmeesstraat, Es, Leeuwerikstraat naar de Borculoseweg;
- via de Ruwenhofstraat, Wilhelminastraat naar de Nieuwstraat;
- via de Ruwenhofstraat, Marktstraat naar de Haaksbergseweg.



Schematische verkeersstructuur van Neede, gestippeld is de Oudestraat

2.3 Ligging Oudestraat ten opzichte van omliggende bebouwing en samenhang van deze gebieden.

De Oudestraat is stedenbouwkundig gezien nog altijd het middelpunt / het hart van Neede. Door ingrepen vanaf de jaren 70 tot heden is de bebouwing niet meer aaneengesloten. Er zijn verschillende onbebouwde ruimtes, waarbij er onderscheid kan worden gemaakt tussen verkeersruimte en verblijfsgebied.

Locatie 'Niessink'
Ter hoogte van de parkeerplaatsen aan de Ten Caoteplas is in 2015 bebouwing aan de Oudestraat gesloopt om een verbeterde toegang naar deze parkeerplaatsen te maken. Deze toegang ligt tegenover de Trao Stege, die voor gemotoriseerd verkeer alleen vanaf de Oudestraat richting de Es toegankelijk is. Beide 'toegangen' zijn met enige groene plantvakken ingericht. De parkeervakken zijn daarmee ook afgescheiden van de Oudestraat.

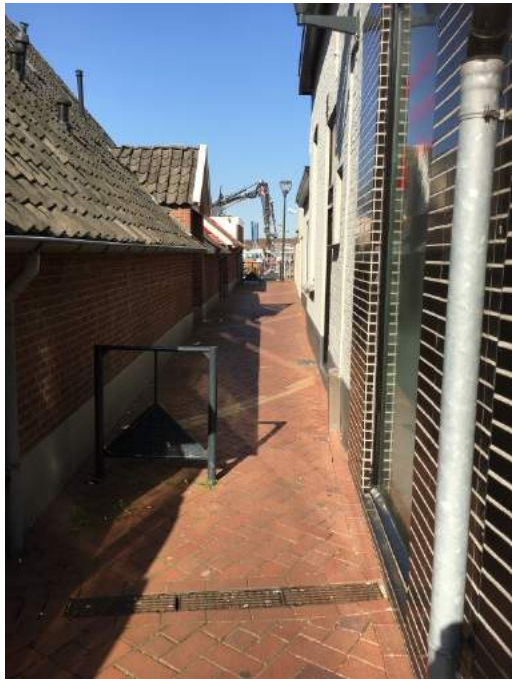
Ten Caoteplas
Het parkeerterrein aan de Ten Caoteplas is niet ingericht als verblijfsgebied, maar vooral voor parkeren en bevoorrading van winkels aan de Oudestraat. Het is een naar binnen gericht gebied dat is omgrensd door achtererven van de woningen aan de Wilhelminastraat, Ruwenhofstraat en de woon/winkelpanden aan de Oudestraat. De achtererven van de Wilhelminastraat zijn begrensd met een coniferenhaag, waardoor een groene wand aan die zijde is ontstaan. In het midden van de 'plas' is een rij solitaire bomen geplant en ter plaatse van de keerlus ligt een relatief groot plantvak.

Van en naar de Ten Caoteplas zijn verschillende ontsluitingen voor voetgangers en fietsers aanwezig.

- Er is een brede openbare steeg tussen Oudestraat 66 en 70, maar waarbij de toegang vanaf de Oudestraat deels wordt belemmerd door winkeluitstallingen.
- De steeg tussen Oudestraat 52a en 54 wordt veel gebruikt door de nabijheid van de sportschool, de Lidl en de SmullGrill.
- Ten slotte is er nog een smalle steeg "Ten Caote Gengske" naar de Ruwenhofstraat.

<u>Es en Koolmeesstraat</u>
Dit gebied kent twee grote parkeergebieden.

- Het parkeerterrein in het verlengde van de “Trao Stege” aan de Es (zuidelijk) is onderdeel van de openbare ruimte en rondom voorzien van een groene plantstrook. Dit gebied wordt begeleid door de voorgevels van woningen aan de Es, de Koolmeesstraat en de Zwaluwstraat.
- Het andere gebied (noordelijk) wordt begeleid door de achterzijden van de winkels aan de Borculoseweg, waarbij Albert Heijn als enige wél de hoofdentree aan het parkeerterrein heeft. Op een solitaire boom na is er in dit gebied geen natuurlijk groen aanwezig. Vanuit het gebied loopt een openbaar fiets-, en voetpad naar de Oudestraat, tussen 91 en 93.



analyse verkeersstromen en parkeren (tekening Sandra Diepeveen, gemeente Berkelland)

Vlearmoesplein en Kerkplein
Door de sloop van de kantoorvleugel van het gemeentekantoor en vervolgens de supermarkt is een groot gebied gecreëerd tussen de Oudestraat 23 (het voormalige gemeentehuis) en 35.
Het verblijfsgebied; het huidige 'Vlearmoesplein', is nog niet zo lang geleden opnieuw ingericht. Het ontwerp biedt ruimte voor evenementen en de wekelijkse warenmarkt.
Er ligt een afwijkende bestrating en deze bestrating is doorgezet rondom het voormalige gemeentehuis. Vanwege het hoogteverschil staat het voormalige gemeentehuis op een 'stenen plint'. De openbare ruimte is voorzien van een paar banken, een (vleermuis)kunstwerk. En er zijn solitaire bomen op de grens met de achterliggende parkeerplaatsen geplant, die nog vrij jong zijn. Verder kent dit gebied geen openbaar groen.

Het aangrenzende parkeerterrein is vanaf de Koolmeesstraat in te rijden en is onderdeel van de openbare ruimte.
De begrenzing is enerzijds het achtererf van Oudestraat 35 en de nieuw gebouwde tandartsenpraktijk. Aan deze zijde wordt het parkeerterrein gescheiden van de bebouwing door plantvakken voorzien van heesters en struiken, met daarin solitaire bomen.
Achter de tandartsenpraktijk is door de sloop van het 'Bastion' een (groter) parkachtig gebied ontstaan, met gras en solitaire bomen.

Het van oudsher bebouwde plein voor de kerk is onbebouwd geraakt en ingevuld als verblijfsgebied met groen en straatmeubilair. Sinds die sloop is de kleinschaligheid van deze omgeving het gebied verdwenen. Aan weerszijden van de kerk ligt gras, waarmee de kerk nog meer als 'middelpunt' wordt geaccentueerd.

Oude straat, Neede.

Indicatieve bouwfasering op pandniveau

3. Analyse bebouwingsstructuur Oudestraat

3.1 Het Verhaal van Neede

De bebouwing aan de Oudestraat is zeer gevarieerd en kan onderverdeeld worden in een aantal categorieën en bouwfasen.

De variatie is al ontstaan in de tweede helft van de 19de eeuw, toen Neede zich ontwikkelde van een voornamelijk agrarische dorpsgemeenschap met huisweverijen, naar een textieldorp met bijhorende fabrikantenhuizen, arbeiderswoningen en winkels. Ook de fruitteelt heeft een periode lang voor economische groei gezorgd.

Zoals op veel plaatsen in Twente en de Achterhoek verdween de textielindustrie vanaf het begin van de jaren 60, door concurrentie uit het buitenland. Omdat Neede hier sterk van afhankelijk was, zorgde dit voor een negatieve spiraal in meerdere opzichten. Er vindt in de jaren 60 nog wel vernieuwing plaats, maar vanaf 1970 is er permanent behoefte om het centrum leefbaar te houden. Er wordt dan nog maar weinig gebouwd en veel gesloopt. Een nieuwe golf van vernieuwing zien we in de jaren 90 tijdens de hoogconjunctuur, waar grootschalige appartementencomplexen met winkels verschijnen. Ook die zorgen niet voor het gewenste omkeer-effect in de Oudestraat als oude slagader van het dorp.

Deze variatie in bebouwing is soms erg scherp. Dit levert niet alleen wat vreemde contrasten, maar soms ook verrassende combinaties op.

De straat vertelt wel het **‘Verhaal van Neede’, de ontwikkeling door de jaren heen.**

3.2 Bouwfasering

We herkennen vijf globale bouwperioden terug in de aanwezige bebouwing.

A. De ‘oorspronkelijke’ dorpsboerderijen die tot 1850 het straatbeeld bepaalden.

Hiervan zijn er in de kern nog enkele aanwezig, maar waarvan restaurant Marmoura nog het meest herkenbaar is.

B. De fabrikantenvilla’s uit de eerste periode van industrialisatie (1850-1900).

Hiervan zijn er nog een aantal aanwezig, maar die nog maar ten dele herkenbaar zijn, door de toepassing van moderne winkelpuien op de begane grond.

C. De middenstandshuizen uit de periode 1900-1940.
Zij laten de verdere groei en welvaart van het dorp zien, met duidelijke invloeden van elders. Dit is nog steeds de grootste categorie bebouwing in de Oudestraat.

D. De wederopbouw periode (1940-1980).
Deze komt in Neede betrekkelijk laat tot uiting in woon/winkelpanden, met soms alleen een nieuwe gevel voor een ouder pand. Door de late trend is hierin ook al een versobering te zien, waardoor veel voorbeelden alweer verdwenen zijn, zoals pand ‘Niessink’.

E. De postmoderne periode (1980-2015),
Deze periode heeft enkele grootschalige complexen opgeleverd die qua architectuur, maat, schaal en verschijningsvorm vrijwel iedere relatie met het oorspronkelijke karakter van de Oudestraat hebben verloren.

Achtererf van de Oudestraat, maar ligging aan de Es

4. De juiste ingreep op de juiste plek

De beeldkwaliteit in de huidige Oudestraat is niet overal hetzelfde. We wegen af welke panden beeldbepalend zijn en potentie hebben. Op in het oog springende plekken streven we naar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Aan de hand van de volgende criteria is per pand geanalyseerd wat de toekomstwaarde is:

a. Locatie/omgevingswaarde
b. Historische waarde
c. Maatschappelijke waarde
d. Bouwtechnische waarde

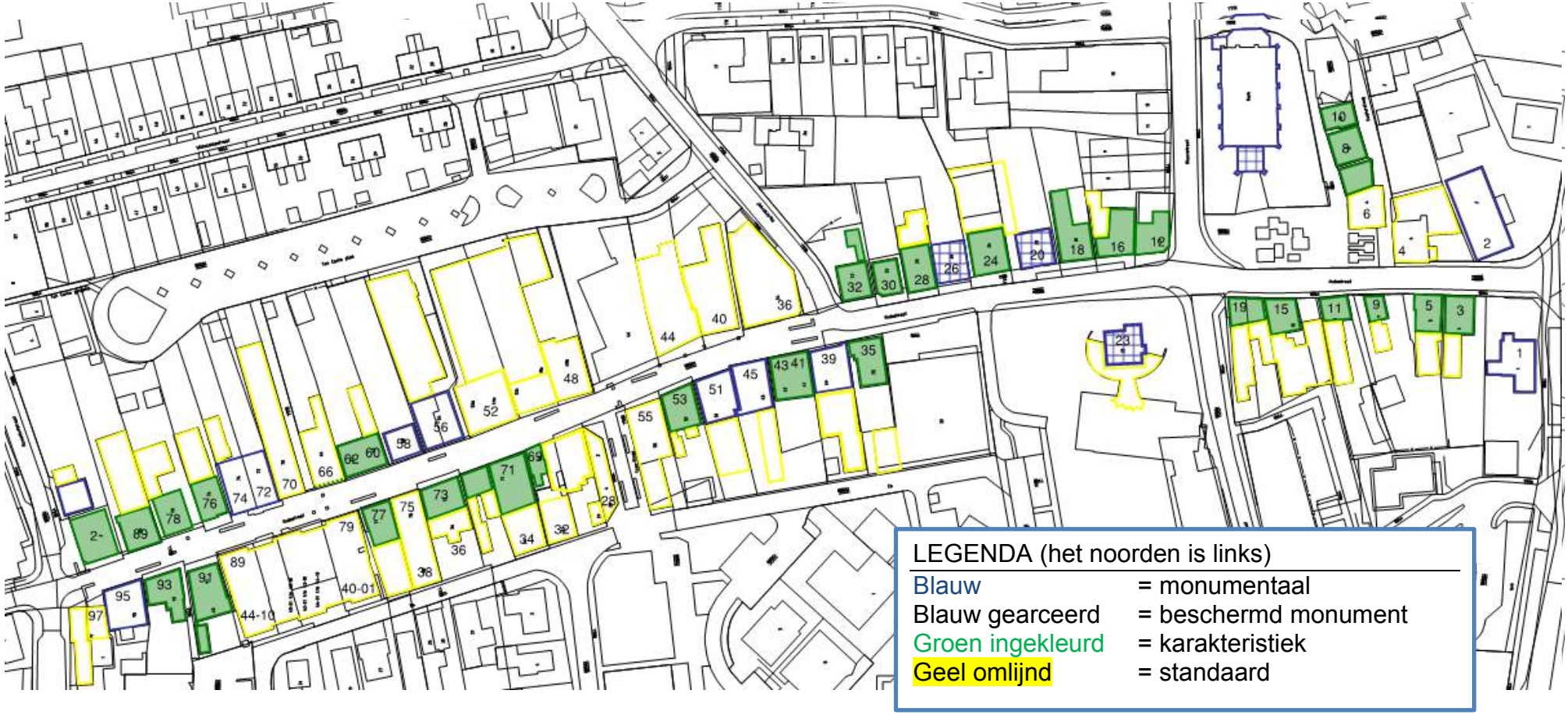
4.1 Locatie/omgevingswaarde

Voor de omgevingswaarde van de locatie is gekeken welke locaties/ plekken meer en minder invloed hebben op de beleving en waardering van de Oudestraat.
Daarbij is gekeken naar de samenhang tussen de verschillende panden, waardoor een karakteristieke straatwand kan worden getypeerd.
Bebouwing aan openbare voetpaden/fietspaden en op hoeklocaties , heeft door zijn prominentere plek meer impact op de omgeving.

Vrijwel alle panden in het noordelijke deel van de Oudestraat kunnen vanaf de achterzijde worden bereikt en bevoorraad. Dit is een meerwaarde.
Aan de oostzijde (Ten Caoteplas) liggen diepere achtererven, een grote hoeveelheid parkeerplaatsen en rechtstreekse doorsteken naar de Oudestraat. Dit naar binnen gerichte gebied heeft geen hoge locatiewaarde, maar de verbindingen (gengskes) naar de Oudestraat zijn wel belangrijk om toeloop in de Oudestraat te krijgen.

Aan de westzijde (Es) zijn ook alle panden in de Oudestraat aan de achterzijde bereikbaar, waarbij de Es ook nog gedeeltelijk een woonstraat is.

De bebouwing in deze achtererven zelf heeft een minder hoge locatiewaarde; het gaat om de bereikbaarheid van de hoofdbebouwing van de Oudestraat.



(Cultuur)historische waarde

4.2 Historische waarde (Cultuurhistorische kwaliteit)

De cultuurhistorische kwaliteit wordt bepaald door het samenspel van architectuurhistorische waarde, bouwhistorische waarde, gebruikshistorische waarde, authenticiteit en zeldzaamheid.

Als we de bebouwing waarderen op cultuurhistorische kwaliteiten, dan verdelen we deze in drie waarden:

Monumentaal (blauw):
In het gebied bevinden zich 4 beschermde monumenten (gearceerd) en een aantal monumentale panden die op basis van architectuur, bouwhistorie en cultuurhistorie waardevol en eigenlijk onmisbaar zijn voor de straat en het dorp.

Karakteristiek (groen ingekleurd):
Daarna komt een grote categorie panden die in hoofdvorm en gevelopzet kwaliteiten heeft, maar versoberd of aangepast is. Deze pandenzijn niet alleen beeldbepalend, maar hebben nog zoveel kwaliteit dat met een beperkt aantal herstellende ingrepen (ondanks een transformatie) de beeldkwaliteit kan worden verbeterd. Deze categorie bevat ook veel gevels met een minder fraaie winkelpui.

Standaard (geel):
Deze panden laten wel de ontwikkelingen en het verhaal van de Oudestraat zien, maar leveren (vanuit historisch oogpunt) geen meerwaarde (meer) op voor de straat. Met enige creativiteit kunnen deze gevels zelfs een interessante tegenhanger van historische panden worden. Daarbij kan vervangende en passende nieuwbouw mogelijk ook een verbetering zijn[1].

[1] Voor alle panden geldt in alle gevallen dat een verdiepende pand- en gevelanalyse nodig is, zodra een initiatief of ontwikkeling zich aandient.

indicatie mate van (gevel)verbetering

LEGENDA (het noorden is links)

Rode vierkant	= grote(re) ingreep in casco en constructie, dan wel vernieuwing
Oranje stip	= basis is goed, kleine ingrepen (pui) nodig
Groene driehoek	= normaal onderhoud + bijschaven, puntjes op de i

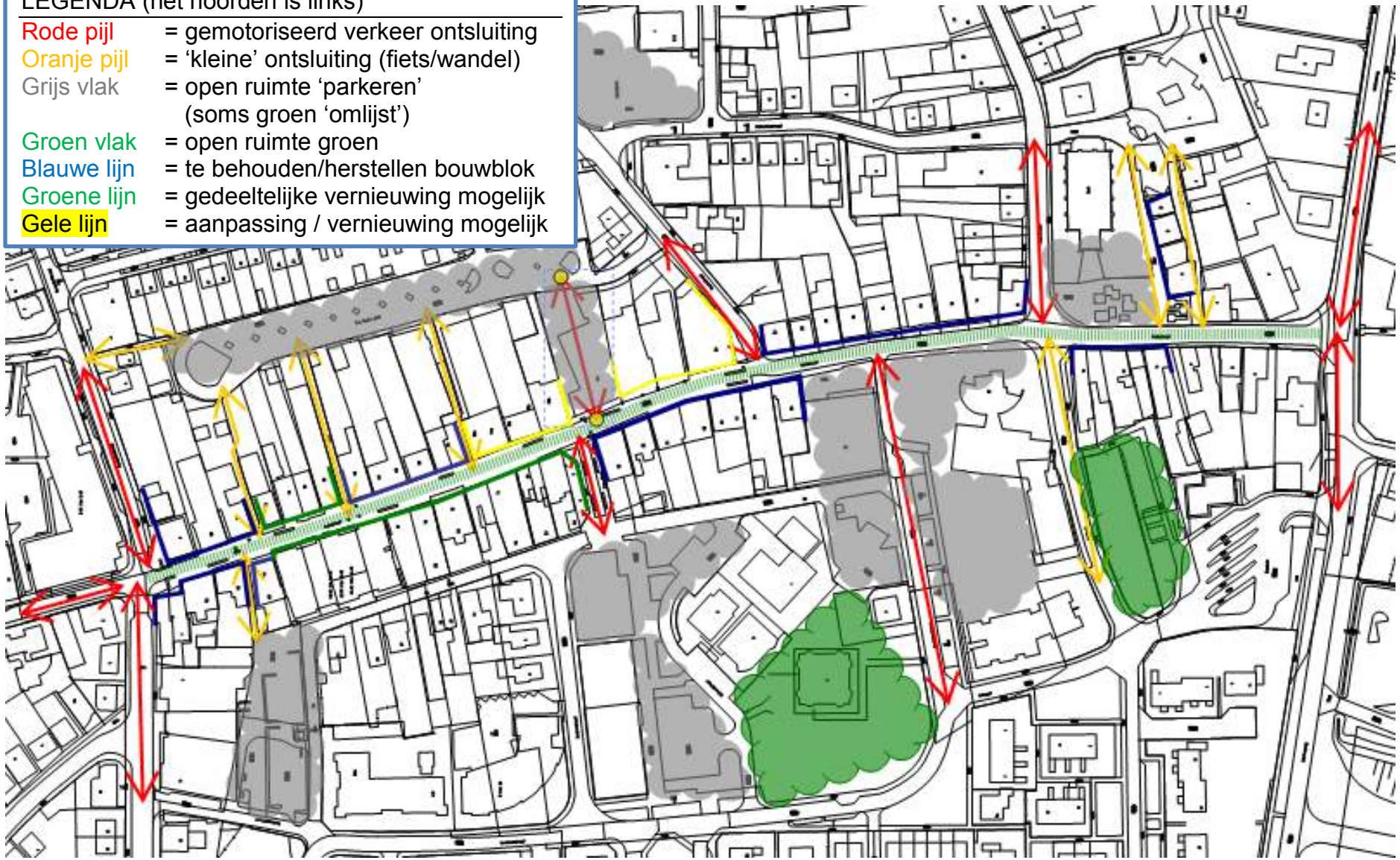
(Kleurkaders van de panden komen overeen met bouwfasering op pagina 12)

4.3 Maatschappelijke waarde (toen en nu)

De aanwezigheid van maatschappelijke functies zorgt voor een continuïteit van bezoekers (traffic). Deze bezoekers zijn zeer welkom in de Oudestraat. De panden met een maatschappelijke invulling worden op de afbeelding aangegeven met MS. Denk aan de bibliotheek, postagentschap, VVV. Maar ook gebouwen die voorheen een publieksfunctie hadden, zoals een kerk of gemeentehuis, hebben ook nu nog een maatschappelijke waarde Om die reden zijn het voormalige gemeentehuis en de Grote Kerk ook specifiek aangeduid. Beiden horen tot het ‘collectief geheugen’ van de Needenaren en hebben waarde voor de leefgemeenschap.

4.4 Bouwtechnische waarde (Bouwkundige kwaliteit)

Deze wordt bepaald door de huidige onderhoudsstaat, de mate van transformatiemogelijkheden, in combinatie met eventuele ‘sloop vanaf de achterkant’. Bij deze laatste mogelijkheid blijft het hoofdgebouw aan de Oudestraat staan en worden de latere aanbouwen gesloopt en vernieuwd.
In de inventarisatie (vanaf de openbare weg en visueel) zijn nagenoeg geen opvallende locaties naar voren gekomen die niet herstelbaar zijn of die nu leiden tot snelle verpaupering. Dit geldt niet alleen voor de straatzijde, maar ook voor de achterterreinen. Buiten de grootschalige bebouwing van de achterterreinen (Lindeboom, Lidl, sportschool), zijn veel achtertuinen nog open en bereikbaar. Dat biedt perspectief voor het herstellen van de achtertuin als er sprake is van een transformatie van het hoofdgebouw aan de Oudestraat tot bijvoorbeeld woning.
Het valt op dat er achterstand in onderhoud is, die pas ontstaan is in de afgelopen 15 jaar. In combinatie met een onbewoonde verdieping en een lege etalage lijken veel panden ‘sleets’ en ogen ze slechter dan ze in werkelijkheid zijn. Ook hier zou met een beperkt aantal herstellende ingrepen de beeldkwaliteit flink kunnen worden verbeterd.



samenvatting ontsluiting, bouwblokwaardering, openbare ruimten

5. Eerste indruk en voorlopige conclusie

5.1 Algemeen

De huidige Oudestraat levert vanuit de auto een wat verwarrend totaalbeeld op, maar blijkt al wandelend een verrassende mengeling van bouwstijlen en functies te bevatten. De variatie in bouwstijlen geeft een mooi beeld van de historie van deze straat. Er zijn wel duidelijk twee werelden ontstaan in dezelfde straat, het noordelijke deel van Borculoseweg tot Marktstraat en het zuidelijke deel van Vlearmoesplein tot Stationsweg. Waar het noordelijke deel nog herkenbaar is als een vrij (aaneen)gesloten en compacte (winkel)straat, is deze functie in het zuidelijke deel erg versnipperd geraakt. De gewenste pleinvorming is weliswaar gerealiseerd, maar heeft nog niet geleid tot aantrekkende verblijfsgebieden.

Daarnaast zijn door verschillende ingrepen de bouwblokken als losse schakels komen te staan die niet altijd eenvoudig meer tot één samenhangend geheel gecombineerd kunnen worden. Daardoor is de samenhang in de van oudsher ononderbroken hoofdstraat met een gelijkmatig ritme in de bebouwingsbreedte, versnipperd geraakt.

5.2 Verkeer en inrichting openbare ruimte.

De Oudestraat lijkt nu een doorgaande verkeersverbinding van noord naar zuid. Vanaf de Borculoseweg tot aan de Marktstraat is het eenrichtingsverkeer, maar vanaf de Marktstraat geldt in de Oudestraat tweerichtingsverkeer. Door het hoge aantal passerende auto's wordt de winkelstraat in het eerste deel niet echt als verblijfsgebied ervaren. Verkeer dat achter de Oudestraat kan parkeren, hoeft er niet doorheen. Verkeer dat alleen van noord naar zuid door de Oudestraat wil, hoeft er ook niet te zijn. Minder gemotoriseerd verkeer zorgt voor rust en een prettiger verblijf in de openbare ruimte.

Dit noordelijke deel is als winkelstraat ingericht, maar oogt erg rommelig door de verscheidenheid aan los straatmeubilair en groen. (Prullenbakken, lantaarns met aanrijbescherming, solitaire straatbomen zonder boombescherming, leibomen, uitstallingen, hoogteverschil in maaiveld, etc.)

Dat beeld wordt rustiger in het zuidelijke deel, met name ook door de laatste herinrichting. Rond de openheid van het Vlearmoesplein en het Kerkplein kan verkeer in alle richtingen vrij bewegen. Hier ligt de nadruk op een goede doorstroming en is de openbare ruimte vooral hard en steenachtig ingericht met een 'zeer lichte' en eenvoudig beheersbare groene invulling.

5.3 Parkeren

In het noordelijke deel van de Oudestraat kan aan weerszijden in de straat zelf plaatselijk geparkeerd worden. Hiervan wordt goed gebruik gemaakt. Daarnaast kan in overvloed geparkeerd worden achter de Oudestraat aan de Es, Zwaluwstraat, Ten Caoteplas en op het Vlearmoesplein. Het winkelend publiek komt vaak niet verder dan de parkeerplaatsen bij de grotere supermarkten.
De Oudestraat heeft zelf te weinig aantrekkingskracht meer om publiek vanaf de parkeerterreinen naar de hoofdstraat te bewegen, al dan niet via een van de meerdere steegjes (gengskes).
Elke supermarkt heeft meer dan voldoende parkeergelegenheid bij de winkel.
Als de parkeergelegenheden bij de supermarkten makkelijk toegankelijk zijn en gevonden worden, hoeft er niet meer in de Oudestraat geparkeerd te worden en is er meer ruimte voor terras of uitstalling.

5.4 Bebouwing

Door de oogharen van de leegstand heen kijkend, levert de diversiteit in de Oudestraat nog een aanzienlijk aantal herstelbare panden op, die zowel een kleinschalige als een wat grootschalige transformatie

kunnen dragen. Op de enkele plaats waar transformatie uit nieuwbouw zou kunnen bestaan, moet gekeken worden naar de schaal van de straat en het dorp (korrelgrootte).

Slopen heeft in het verleden én onlangs nog, niet (altijd) geleid tot een verbetering van de aantrekkelijkheid van de straat. Zowel niet in het onbebouwd laten als in het bebouwen van slooplocaties. Een herwaardering en reparatie van dat beeld zorgt voor verbetering van de omgevingskwaliteit en identiteit van het dorp.

Op zich is de kwaliteit van de bestaande bebouwing, op enkele uitzonderingen na, van een redelijk tot goede bouwtechnische, maar ook bouwhistorische waarde. Ze vertellen 'het verhaal van Neede' vanaf 1800 tot nu.

5.5 Transformatie Oudestraat

Het doel is dat elk transformatieproject bijdraagt aan de realisatie van de toekomstvisie voor 2030 en verder. De transformatievisie zet de grote lijn uit, maar moet pandeigenaren ook concrete handvatten bieden.

We denken dat de straat nog voldoende kwaliteit in zich heeft om die transformatie mogelijk te maken. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is behoud en herstel van het gevelbeeld.
Er moet worden gestreefd naar een gevelbeeld, waarbij de eigen identiteit van de pui voorop staat. De herkenbaarheid en eigen karakter van het pand moet zichtbaar zijn of versterkt worden.
Kleinere panden blijven binnen de bestaande gevelindeling en kunnen worden hersteld aan de hand van nader vast te stellen beeldkwaliteitsregels.

Aandachtspunten:

- Speciaalzaken en dienstverlenende bedrijven trekken specifiek publiek dat veelal met de auto komt en meteen weer weggaat.
- Bij grootschalige transformatie van winkelen naar wonen in het noordelijke deel kan het weghalen van winkelpuien aan de straatzijde zorgen voor minder toeloop voor de andere winkels. Het 'wonen' zal vooral aan de achterzijde plaatsvinden en niet bijdragen aan de levendigheid van de straat.
- Het slim combineren van functies kan een aantrekkende werking hebben op de toeloop van publiek in de straat.
- Grotere winkels/panden zouden de oorspronkelijke breedtemaat van de bebouwing moeten respecteren (varieert tussen de circa 6 tot 10 meter). Daarbij kunnen achter de gevels wel samengevoegde ruimtes/ functies blijven of ontstaan.

I'M BATMAN!

CONSERVENFABRIEK
GELDERLAND

6. Adviezen

- **Laat het historische verhaal van de Oudestraat duidelijker zien** aan de hand van de gevels. Herstel de bestaande historische bebouwing, want voornamelijk hierin ligt de toekomstige kwaliteit. Het gaat daarbij om het herstel of behoud van de oorspronkelijke korrelgrootte, de schaal, de historische gelaagdheid en het letterlijk repareren (herstellen) van cultuurhistorische kwaliteiten van de individuele panden.
- **Zorg bij eventuele sloop voor een passende herinvulling** van de ontstane open ruimte. Nieuwbouw voegt zich daarbij in de bestaande structuur.
- **Stel handreikingen en bouwstenen voor beeldkwaliteit op** (Beeldkwaliteitsplan) om beter aan te sluiten bij de kwaliteiten van de Oudestraat en deze waar mogelijk te verbeteren. Naast architectuur zijn ook andere aspecten belangrijk zoals de samenhang van bebouwing en openbare ruimte, het gebruik van de openbare ruimte en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.
- **Sta alternatieve invullingen toe** om de leegstand in de Oudestraat te beperken/verminderen. Bij voorkeur functies die beweging (traffic) veroorzaken, maar die ook afwisseling met transformatie naar wonen op de begane grond mogelijk maken. Het toevoegen van functies (zoals woningen) in achtererven van de Oudestraat, heeft stedenbouwkundig geen toegevoegde waarde en kan misschien ten koste gaan van invulling met woningen in de Oudestraat.
- **Accentueer de 'pleinen' meer als verblijfsgebied** in plaats van een onderdeel van de verkeersruimte. Pleinen zijn van oudsher ontmoetingsplekken.
- **Zoek naar een verbindend thema** waarin Neede uniek is, dat aanspreekt, dat Neede karakteristiek maakt en waaruit de identiteit blijkt. Er is door de (recente) pleinvorming veel openbare ruimte ontstaan. Deze ruimten zijn losse elementen zonder echt karakter.
  Thema's en trefwoorden kunnen zijn: Jam (fruit, bomen, zoet, groen, eten en drinken), de vleermuis (icoon, dieren, natuur, bomen, groen, flora en fauna, batman, superheld) en daaraan gekoppeld: groenste dorp, geveltuintjes, klimaatadaptatie, CO2-neutraal, etc.). Pas dit thema toe op die plaatsen die meer kwaliteit nodig hebben.
- **Verbeter open ruimten met 'groene gevels'**. Open doorzichten verklappen teveel en nodigen niet meer uit. Het ontdekken van plekken en het verrassingseffect is daarmee weg. Ofwel, slim verdichten zorgt weer voor wat kleinschaligheid. We bedoelen niet het plaatsen van leibomen om gevels te camoufleren, maar bijvoorbeeld een sterk volume als vervanging van verdwenen bebouwing.
- **Verbeter de verkeersstromen,** omdat het doorgaande verkeer door de Oudestraat vanuit de Borculoseweg afbreuk doet aan de beleving in het verblijfsgebied. Auto moet nog meer 'te gast' zijn en teruggeleid worden.
- **Zorg dat de 'gengskes' herontdekt worden** (steegjes tussen parkeerplaatsen en de Oudestraat), door ze leuker en aantrekkelijker te maken. Uiteraard in combinatie met voldoende (nieuw) aanbod/vulling in de Oudestraat.
- **Grootschalige functies zijn welkom in de Oudestraat**, als de oorspronkelijke breedtemaat van de bebouwing wordt gerespecteerd. Achter de (kleinere) gevels kunnen samengevoegde ruimtes/ functies blijven of ontstaan.

Bijlage 4 Vastgoedwaardering in de Oudestraat

Vastgoed komt in vele vormen en maten, maar is in twee hoofdgroepen te scheiden: particuliere woningen en zakelijk vastgoed. Bij woningen staat het woongenot voorop. Bij zakelijk vastgoed wordt vooral naar het rendement en de risico's gekeken.

De Oudestraat telt, vanaf het Vlearmoesplein geteld, ongeveer 45 panden. Slechts vijf panden worden nu volledig als woning gebruikt. De overige 40 panden zijn zakelijke panden: de begane grond wordt gebruikt als winkel of voor horeca. De bovenwoning is veelal aan derden verhuurd.

In tegenstelling tot wat veelal gedacht wordt staat het huidige bestemmingsplan allerlei vormen van gebruik toe. Behalve als winkel mogen de panden in de Oudestraat bijvoorbeeld ook voor horeca, kantoor, sport, showroom of opslagruimte ingezet worden. Permanente bewoning is echter tot dusver uitgesloten. Om deze reden dienen de 40 panden te worden aangemerkt als bedrijfsmatig onroerend goed.

Voor bedrijfsmatig vastgoed kunnen tientallen verschillende waarden worden bepaald. Voorbeelden hiervan zijn: herbouwwaarde, executiewaarde, huurwaarde, boekwaarde, residuele waarde en beleggingswaarde. Bij het waarderen van de panden in de Oudestraat gaan we uit van de beleggingswaarde: de waarde die aan het pand kan worden toegekend bij verkoop aan een belegger.

De beleggingswaarde van een pand is grotendeels gebaseerd op de huurinkomsten van een pand en de kwaliteit van de huurder. Een langjarig contract met een solide huurder geeft meer zekerheid (en dus: waarde) dan een kort contract met een start-up. Bovendien zal een belegger kijken naar het leegstandsrisico: wat gebeurt er als mijn pand leeg komt te staan? Hoe lang duurt het voordat ik het weer verhuurd heb? Zonder huurinkomsten levert een zakenpand immers niets op, maar kost het geld.

Analyse van recente verkooptransacties leert ons dat de (beleggings)waarde waarvoor de panden verkocht zijn, uitsluitend gebaseerd was op de huurstroom uit de bovenwoning. Aan de winkel op de begane grond werd geen enkele waarde meer gehecht.

Concreet: de winkelpanden zijn verkocht voor 11-13 x de jaarhuur van de woning. De onderliggende winkel werd 'gratis' meegeleverd. Lopende verkooponderhandelingen voor drie andere panden gaan eveneens uit van een complete afboeking van de winkelwaarde.

Wat betekent dit?

- Zowel verkopers als kopers van de winkelpanden zien, binnen de huidige ruime bestemmingsmogelijkheden, geen enkele mogelijkheid meer om op de begane grond inkomsten (= waarde) te creëren. Anders gesteld: als een pand nu leeg raakt, wordt de kans nihil geacht dat het ooit weer goed verhuurd wordt als winkel.
- Markttransacties geven aan dat de reguliere winkelmarkt in de Oudestraat is opgehouden te bestaan.
- Leegstand op de begane grond wordt door afboeking en verkoop niet opgelost, maar doorgeschoven naar de volgende eigenaar.
- De hoop dat het marktmechanisme ervoor zal zorgen dat de winkelpanden weer gebruikt gaan worden (reparatie van de markt), is daarom onterecht.
- Tegelijkertijd bevestigen de transacties dat (alleen) de woningen nog steeds waardevol zijn.

De waarderingsproblematiek leidt tot de vaststelling dat de herintroductie van de waardevolle functie ‘wonen’ op de begane een voorwaarde zal zijn om de leegstand te bestrijden. Alle andere functies, die nu reeds zijn toegestaan, kunnen dat niet. Ze voegen aantoonbaar onvoldoende waarde toe.

De Task Force is zich bewust van de wooncontingent-problematiek. Gezocht zal daarom moeten worden naar creatieve oplossingen (zie rapport).

In de aanloop naar de Pilot kwamen meningen naar voren dat de leegstand veroorzaakt zou worden door ‘dure panden’ en de onwelwillendheid van eigenaren om starters te helpen met goedkope panden. Aangetoond is dat deze aannames feitelijk onjuist zijn. Wie morgen een winkel wil beginnen kan dat, op meerdere plekken in de Oudestraat, ‘gratis’ doen. Ook werden er suggesties gedaan voor mogelijke invulling van de bestaande panden (streekwinkels etc.). Ondanks de lage prijzen en het royale aanbod van panden is er aantoonbaar geen enkele animo geweest. Het lokale ondernemerschap en de economische dynamiek in Neede zijn beperkt gebleken. Daarbij komt dat veel winkelpanden te groot en dus incourant zijn.

Oudestraat Neede

Ideeën voor de toekomst

Bewonersbijeenkomst dd 26-1-2018

Georganiseerd door de Gemeenschapsraad Neede

Inleiding Norbert ter Mors

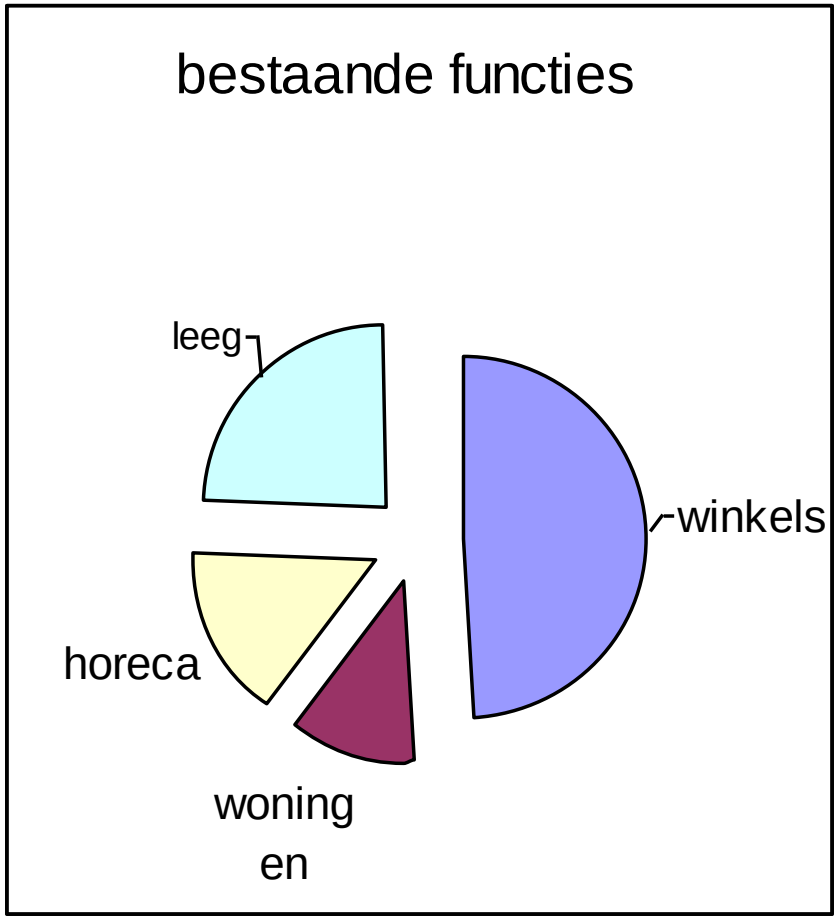
Van reparatie naar transformatie:

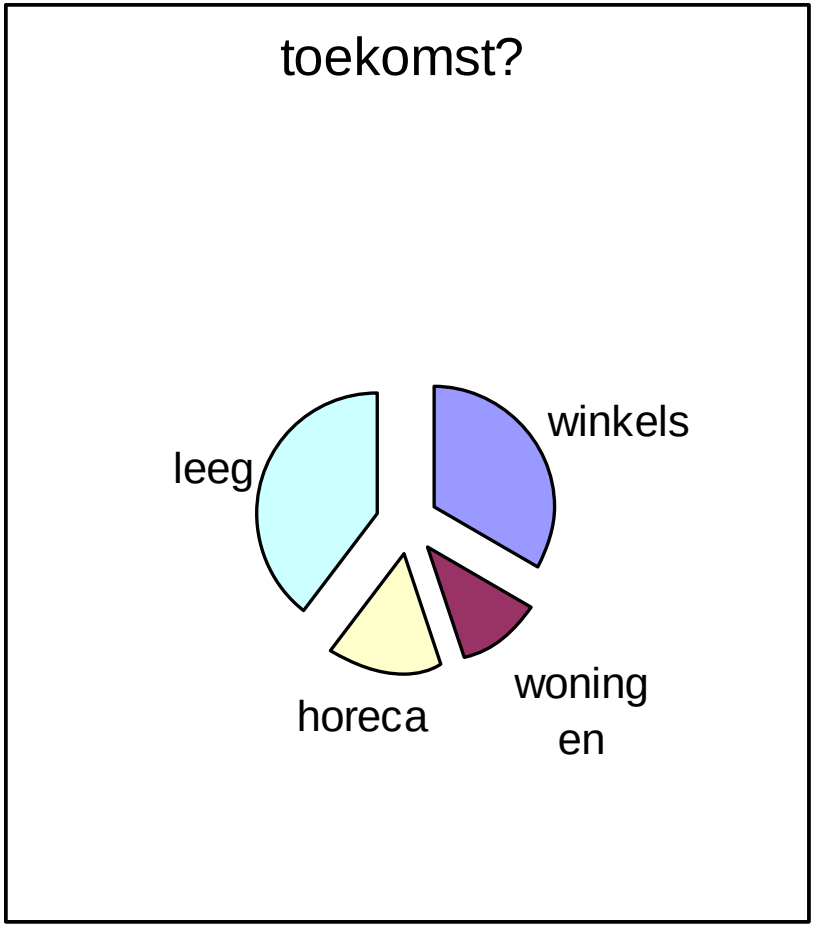
De winkels in de straat:

Toekomst:

- minder winkels
- kleinere winkels
- dagelijkse boodschappen rond Borculosestraat en in andere supermarkten
- lagere waarde van de winkelpanden in de Oudestraat (niet te verkopen of te verhuren tegen de oude prijzen)

Ontwikkeling detailhandel





Waarom wonen in het dorp Neede?

- Rustig, veilig, voordeliger
- Geboren, wonen/werk
- Sociale contacten, je kent elkaar
- Familiecontacten
- In Neede wonen goedkoper
- Verenigingsdorp
- Dicht bij werkgebied in steden
- Natuur dichtbij

Hoe blijft een dorp leefbaar?

- Basisvoorzieningen: dagelijkse boodschappen, zorg, verenigingsleven, onderwijs (basis en voortgezet)
- Recreatieve voorzieningen
- Horeca, zaalverhuur
- Voorzieningen voor jongeren
- Gezelligheid (maar de Needenaar zit niet op een terras!) (kip en ei?)

Wat maakt het dorp onleefbaar

- Negatief imago / niet trots op je dorp zijn
- Calimerogedrag
- Leegstaande panden die niet goed onderhouden worden
- Onvoldoende jongeren
- Ontbreken visie op het dorp

Wat kan in de toekomst het gebruik van de Oudestraat zijn?

- Let op veiligheid
- Kleinere winkels
- Meer woningen
- Ook woningen met praktijk- of werkruimten
- Zorgvoorzieningen
- B&B in meerdere panden met centraal ontbijtruimte.
- Kleinschalige (menging van) functies
- Op begane grond aan straat alleen niet-woonruimten
- Auto’s eruit
- Loop/fietsstraat
- Meer groen
- Thema voor de straat zoeken: bijvoorbeeld ons buitengebied met natuur, streekprodukten en recreatiemogelijkheden
- Anders dan andere dorpen

Auto’s in de Oudestraat?

- Algemene mening gespreksdeelnemers: auto’s eruit
- Gevaarlijke situaties bij het parkeren
- Hoge snelheden
- Veel auto’s (ivm blokkade N315?)
- Achter is voldoende parkeerruimte voor de auto, wel zorgen voor voldoende verbindingen tussen die parkeerruimte en de straat.

Wonen in Neede

- Woningen erbij moet mogelijk zijn
- Voor jongeren is er nu schaarste in betaalbare categorieën
- Voor senioren is er schaarste aan het type serviceflat
- Ook kwalitatief ligt er opgaven: het juiste type woning voor de (toekomstige) doelgroepen en de verduurzaming van de oude woningvoorraad.
- Oudestraat biedt mogelijkheden/kansen
- Tijdelijke woonvormen mogelijk maken in Neede
- Niet slopen en braak laten liggen
- Aanpak de Berg positief (renovatie, gedeeltelijke sloop en nieuwbouw)

Wat moeten we gaan doen

- Plan/uitgangspunten voor lange termijn ontwikkelen
- Maar ook voor korte termijn maatregelen nemen om het aanzien van de straat snel te verbeteren.
- Functies flexibel regelen zodat een nieuwe situatie zich kan ontwikkelen.
- Streven naar verbetering van de beeldkwaliteit van de straat (hoogten, materialen, schaal).

Tot slot

- Hoe behoud je de jeugd voor het dorp: voor hun zijn er geen voorzieningen (zoals samen hangen), daarom trekken ze weg.
- Koesteren en ontwikkelen van de relatie met Enschede.

NEEDE, — Oudestraat. 5789
J. R. te Moopen

Overleggroep Oudestraat

2e bijeenkomst op 25 mei 2018

Werkplanning

- Visievorming van de verschillende deelnemers (januari – maart)
- Instelling werkgroep en vaststellen uitgangspunten (Taskforce dd 4 april)
- Bijeenkomsten werkgroep (april – juni)
- Bespreking eerste resultaten in Taskforce (voor de zomervakantie)
- Streven: behandeling van de visie in de raad van oktober

Samenstelling Werkgroep

- Projektleiders gemeente (Lonneke Julsing en Wouter Verdaasdonk)
- Vastgoedadviseur (Norbert ter Mors)
- Gemeenschapsraad (Inus Westhoff en Menno van der Werff
- Ondernemersvereniging Neede (Richard Grevelink)
- Vertegenwoordiger makelaardij (André Scheers)
- Ad hoc aangevuld met (ambtelijke) deskundigen op deelgebieden.

Taak werkgroep

- Taak: formuleren van de pilot Oudestraat door onderzoek en integratie van de visie voor de volgende aspecten:
  - Ruimtelijk beeld
  - Functies en gebruiksmogelijkheden
  - Vastgoed/economische haalbaarheid
  - Participatie en communicatie

Werk tot nu toe

- Kennisname van:
  - Woonbeleid
  - Onderwijsbeleid
  - Analyse bestaande ruimtelijke situatie
- Discussie over de functionele en financiële mogelijkheden (en vooral de relatie daartussen)
- Mogelijke toekomstbeelden
  (de Oudestraat in 2035)

Nog te doen

- Voltooien inventarisatie
- Benoemen kansen en knelpunten
- Benoemen mogelijke en noodzakelijke ingrepen
- Aangeven instrumenten voor het bevorderen van het proces en het uitvoeren van het plan
- Toetsing van de voorstellen aan de uitgangspunten
- Financiële toetsing van de voorstellen
- Communicatie met de bevolking
- Bevorderen van participatie van de direct betrokkenen
- Besluitvorming door het college en de raad over de pilot en de in te zetten middelen

Bespreekpunten nu

- Info uit overlegronde:
  - onze vorige bijeenkomst
  - Bijeenkomst ondernemers
  - Info Pro Wonen
  - Info vastgoeddeskundigen
  - Visie gemeente
- Uitgangspunten
- De Oudestraat in 2035: een kijkje in de toekomst

Overleg Needenaren

- **Ons eerste overleg: aanvullingen:**
- Needenaren zijn het met elkaar eens.
- Te weinig aandacht voor huisvesting jongeren/jonge gezinnen in Neede (niet afwachten maar aanpakken).
- Promotie Neede buiten de gemeente
- Niet denken in belemmeringen
- Dorpshuis nader bekijken

- **Overleg ondernemers opmerkingen:**
- Ondernemers gaven aan juist wel autoverkeer in de straat
- Positief naar Neede kijken

Vastgoedpartijen:

- **Visie Prowonen, opmerkingen:**
- Prowonen heeft ook belang bij een vitaal centrum en moet mee participeren.
- Voorbeeld Domijn Enschede: performance flat.

- **Vastgoedadviseurs, opmerkingen:**
- Conclusie is hard maar reëel;
- Nu is de situatie rijp voor een aanpak (momentum)

Visie gemeente

Opmerkingen daarover:

Visie gemeente staat naast die van de overige partijen niet in plaats van. Dan pas kun je spreken van een bottom-up benadering.

De voorzichtigheid t.a.v. de nieuwbouw van woningen wordt niet gedeeld:

- marges in de toekomstige ontwikkeling van de bevolking en van de omvang van de huishoudens;
- grotere aantrekkingskracht voor bewoners uit grote plaatsen ivm. woningprijs en betere bereikbaarheid door nieuwe N18

Voor een gemeenschappelijke basisschool wordt het centrum als een slechte locatie gezien (minder woningen in directe omgeving dan bij andere potentiële lokaties).

Uitgangspunten pilot Oudestraat

- **Centrum heeft voorrang**
- Voorlichtingscentrum Oudestraat oprichten
- Wat is bij dit uitgangspunt dan het gebied centrum?

- **Verkleinen kernwinkelgebied**
- We zijn geen voorstander van concentraties; diversiteit moet in een dorpscentrum als Neede uitgangspunt zijn

Uitgangspunten pilot Oudestraat

- **Bewust clusteren van functies**

Zie ook het vorige uitgangspunt: een kleinschalige menging van diverse functies moet uitgangspunt worden

- **Mix van functies en gebruik**

Dit uitgangspunt wordt onderschreven, zie commentaar op vorige twee punten

Uitgangspunten pilot Oudestraat

- **Wonen (naar behoefte)**
- Behoefte aan woningen voor seniorenkoop en starters.
- Levensloop wonen
- Dit uitgangspunt is te passief

- **Optimale bereikbaarheid**
- Directe OV verbinding steden
- Parkeren niet nodig, er is voldoende ruimte om en achter de panden.
- Een minderheid vindt: Evt. doorgang wel mogelijk met auto, maar parkeren naast de panden (dus 1-2 panden er tussen uit voor parkeren en groen).
- Doorgang noord/zuid levert geen betere bereikbaarheid van de panden in de Oudestraat op, maar wel sluipverkeer.
- Handhaving bestaande regels m.b.t. het winkelerf (geen hoge snelheid en niet parkeren buiten de vakken).

Uitgangspunten pilot Oudestraat

- **Beslisboom: juiste ingreep op de juiste plek**

Geen commentaar: kwestie van plantechniek

- **Ga voor kwaliteit**

Moet je altijd doen.

Uitgangspunten pilot Oudestraat

- **Ga voor lange termijn doelen**

Korte termijn oplossingen urgent, zoals bv. cosmetisch aanpassingen verpauperde panden (staat los van dit plan)

- **Functies, financiën én ruimtelijk beleid**

Relaties tussen deze aspecten zijn essentieel.

De Oudestraat in 2035?

Tot slot werden twee *"toekomstfantasieën van een stedenbouwkundige"* getoond en besproken. Deze schetsen zijn in dit stadium niet geschikt voor verspreiding en maken daarom geen deel uit van dit verslag.

De schetsen verschilden ten aanzien van de schaal van de ingrepen. Clustering versus diversiteit en grote nieuwe functies in het centrum versus een kleinschalige invulling.

Discussie over de toekomst

In de discussie over de verschillen tussen de schetsen kwamen de volgende voorkeuren voor de toekomstige situatie naar voren:

- Streven naar diversiteit en kleinschaligheid (maar het verdwijnen van grote gebouwen geeft in de toekomst wellicht ook mogelijkheden voor grotere functies op die lokaties)
- Nieuwe woningen aan Ten Caoteplas een goed idee, vorm en type nader onderzoeken
- Niet nog meer grote (groene) doorbraken; de straat raakt dan te veel verbrokkeld
- (bestaande) voet/fiets verbindingen met parkeerplaatsen handhaven en uitstraling ervan verbeteren
- Horecafunctie Vlearmoesplein prima, maar geen gedwongen verplaatsingen.
- Verkeerstromen in het gebied en indeling van de straat zelf verbeteren

Tot slot

Hoge prioriteit werd in de discussie gegeven aan:

- Ook in Neede mogelijkheden voor het toevoegen van woningen
- Een goede toekomstige beeldkwaliteit
- Op korte termijn laten zien dat er wat gebeurd in de straat:
  - nog voor de Jammarkt: het opknappen van een verwaarloosd pand (leerlingproject?)
  - nog dit jaar concrete uitwerking van de ideeën voor één van de te koop staande panden

De toekomst van de Oudestraat?

Overleggroep oudestraat

- 1e bijeenkomst: inventarisatie
- 2e bijeenkomst: bespreking voortgang en discussie over resultaten
- 3e bijeenkomst: bespreking resultaten werkgroep en keuze

Activiteiten werkgroep

- Analyseren situatie
- Formuleren noodzakelijke maatregelen:
  - Financieel
  - Organisatorisch
  - Ruimtelijk
- Opstellen eindrapport en schetsen van de toekomstige situatie
- Overleg met meest betrokken eigenaren/gebruikers
- Eerste toets van de voorstellen door de gemeente

Financieën: mogelijke fondsen/subsidies. Verdienmogelijkheden eigenaren bestaande panden.

Over toekomstige situatie brainstormsessie met ontwerpers (Rob Klein Goldewijk en Roel Vogelenzang)

Eerste toets: verkeerstechnisch, globaal financieel.en aan “wendbaar woonbeleid”.

Analyse van de situatie

- Verandering van de functies in de Oudestraat is noodzakelijk
- Aansprekend thema voor het centrum van Neede ontwikkelen
- Maar: woonfunctie meest kansrijke functie
- De inrichting van de straat moet aangepast worden
- De ontsluiting van de Ten Caoteplas moet verbeterd worden
- De beeldkwaliteit moet verbeterd worden

Zie rapport Norbert ter Mors.

Thema: waarin kan Neede gaan verschillen van omrtingende dorpen.

Woonfunctie: enige functie die op dit moment voldoende geld oplevert.

TCP nu niet goed verbonden met noordoost kant van het dorp.

Beeldkwaliteit: te veel luifels en brede reclamebanden; verpeste onderpuien, detonerende hoogte.

Historisch stedenbouwkundige analyse: aanbevelingen

- Laat het historische verhaal zien
- Zorg bij sloop voor passende nieuwe invulling
- Stel handreikingen en bouwstenen op voor de toekomstige beeldkwaliteit > maak een beeldkwaliteitsplan
- Sta alternatieve invullingen toe om de leegstand te verminderen
- Accentueer de pleinen meer als verblijfsgebied
- Zoek naar een verbindend thema
- Verbeter open ruimten met groene gevels
- Verbeter de verkeersstromen
- Zorg dat de “gengskes” herontdekt worden
- Grootschalige functies zijn welkom, mits de oorspronkelijke breedte van de panden wordt gerespecteerd.

Basisregels voor toekomstige bebouwing:

= maximaal twee lagen + kap

= nokken evenwijdig aan de straat

= maximale dakhelling 55 graden

= vertikale geleding van de gevel

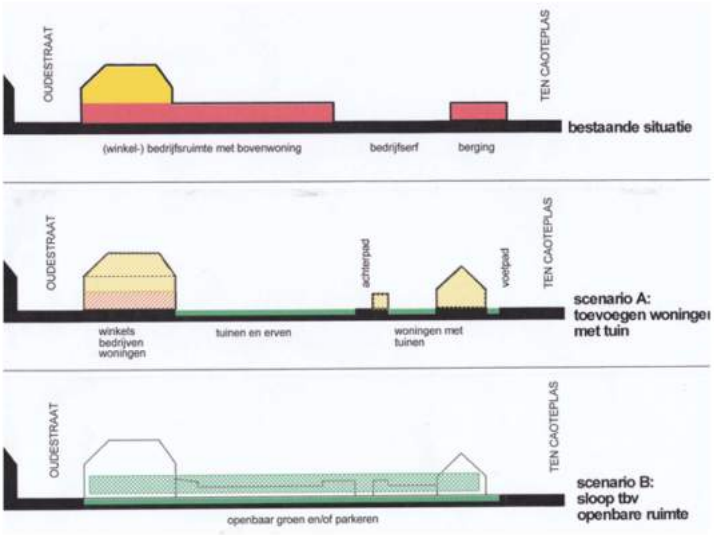
= geen (vaste) luifels.

Voorgestelde maatregelen

- Maak een beeldkwaliteitsplan
- Stimuleer het verbeteren van gevels met een gevelfonds
- Stimuleer de sloop van overbodige bedrijfsbebouwing met een sloopfonds
- Maak gebruik van bestaande bebouwing als woning mogelijk
- Laat op goed gekozen lokaties nieuwe woningen toe
- Pas de inrichting van de straat aan
- Verbeter de ontsluiting van de Ten Caoteplas
- Richt een loket op waar de plannen van ondernemers in de straat integraal behandeld worden.

Loket: daar kunnen ondernemers met hun ideeën terecht; daar worden verschillende ideeën aan elkaar gekoppeld. Huidige werkgroep hiervoor benutten daar alle partijen erin zitten.

De ruimtelijke scenario's



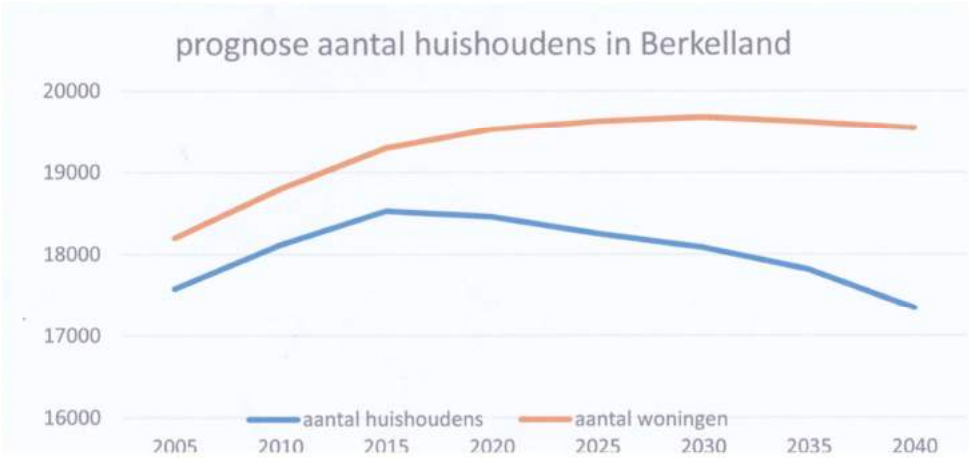
Nu: grote bedrijfsruimten op diepe percelen.

Scenario A: teveel aan bedrijfsbebouwing afbreken; wonen toestaan in bestaande panden (naast een kleinere bedrijfsfunctie) en op het (diepe) achtererf; tuinen inrichten.

Scenario B: perceel aankopen; bedrijfsbebouwing slopen en inrichten voor openbaar groen of parkeren.

In beide gevallen voldoende opbrengst voor eigenaar. In scenario B meer mogelijkheden voor wonen en bedrijven elders in de straat.

De zorg van Berkelland



De gevolgen van ongewijzigd beleid:

= als gevolg van krimp van de bevolking in de toekomst ook krimp van het aantal huishoudens (=woningbehoefte)

= op basis van nog bestaande woningbouwplannen toename van de voorraad

= gevolg: verdrievoudiging van de leegstand dreigt

Echter:

= krimp viel afgelopen jaren mee, zodat de prognose voor het aantal huishoudens naar boven werd bijgesteld

= beleid voor de leegstand moet nog handen en voeten gegeven worden

= wat is invloed woningmarkt op die leegstand?.

Scenario A: wonen in het centrum

Elementen:

= seniorenwoningen op diepe percelen (aan Ten Caoteplas; hofje Marktstraat; Gaardsteeg)

= aanpassing indeling Oudestraat met knip

= ontsluiting TCP op Ruwenhofstraat.

= horeca met terrasen op pleintjes

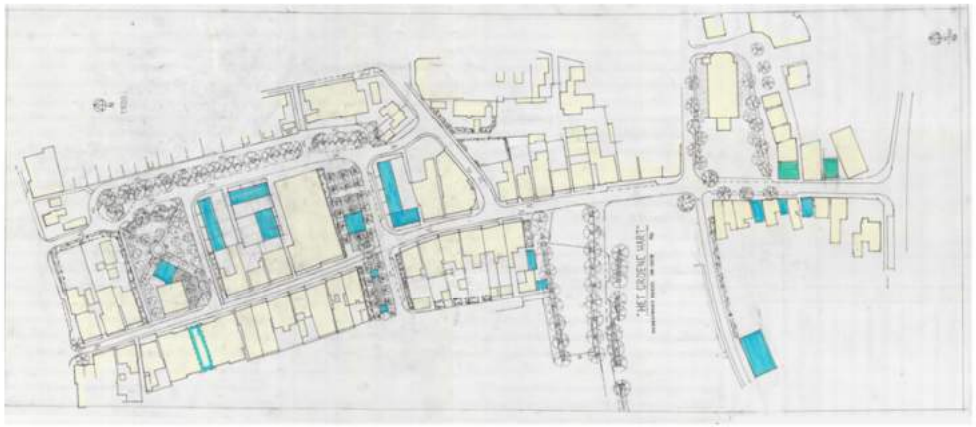
Wonen in het centrum

Bedrijfsbebouwing aan TCP vervangen door seniorenwoningen.

Detonerende bebowuing op hoek Mans Kosterpleintje en Oudestraat vervangen door (gestapelde) woningen voor jongeren.

Gevels in Oudestraat aanpassen aan gewenste beeldkwaliteit.

Scenario B: het groene hart



Elementen:

Tegenover de Lindenboom een grote groene ruimte met fruitbomen: een openbare boomgaard.

Op de begane grond van de Lindenboom een markthal met voetgangerspassage naar de parkeerplaats bij AH.

In de boomgaard het in ere herstelde monumentale pand op nr. 72/74 met erachter een glazen wintertuin. Mogelijk gebruik hotel/restaurant.

Eveneens verbreding van Het Mans Kosterpleintje. Fruitbomen en kiosken/vaste kramen in deze ruimte.

Seniorenwoningen als begeleiding ervan (zie ook scenario A)

In het tussenliggende deel nieuwe woningen op de resterende diepe percelen. Zodat de open ruimte een stevige begrenzing krijgt.

De Lindenboom: nu een storend gebouw in zijn kleinschalige omgeving. Als begrenzing van een nieuwe stadsboomgaard echter van de juiste maat.

Veel ambitie nodig voor dit scenario:

= natuurlijk Neede op de kaart zetten met een centrum waarin natuurlijke producten, oude en nieuwe ambachten en ecologie en duurzaamheid deel uimaken van een imago waarop mensen afkomen.

= elementen als een openbare boomgaard vragen om actieve bijdragen van de Needenaren zelf.

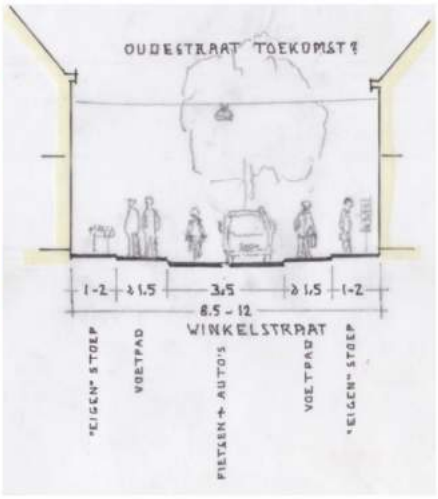
= m.a.w. met de inrichting van wat nieuwe openbare ruimten zijn we er nog lang niet.

Bestaand straatprofiel

Nu: voetgangersstrook langs de gevels; margestrook tussen die strook en het rijgedeelte voor fietsers en auto's.

Gevolg: allerlei straatmeubilair belemmert het voetpad. Verschillende gebruikers zitten elkaar in de weg.

Wijziging straatprofiel



Voorstel: margestrook langs de gevels met mogelijkheid tot zelf inrichten van deze “stoep”.

Voetgangersstrook tussen rijdeel en deze stoepen: vaste breedte, obstakelvrij.

Rijdeel voor fietsers en auto’s, met geleide door lage schuine banden,

Alleen waar de breedte voldoende is enkele parkeerplaatsen voor invaliden.

NB: sommige pandgebruikers kunnen daar ruimte voor scheppen door geen of een smalle eigen stoep te maken.

Voorbeelden van deze inrichting in diverse dorpen in de omgeving.

NB: getekende verlichting boven de straat kan niet permanent zijn ivm carnalsoptocht door de straat. Bij uitwerking zoeken naar een alternatief waarbij de verlichting geen belemmerend element is.

Verkeerscirculatie

Scenario A:

TCP zowel aan noord- als aan zuidkant bereikbaar,

Knip in de straat weer terug. Geen doorgaand verkeer door de straat. Auto's rijden door een deel van de Oudestraat naar de parkeerplaatsen aan weerszijden van de straat.

Fietsers en voetgangers wel vrij.

Wilhelminastraat dient niet meer voor ontsluiting TCP.

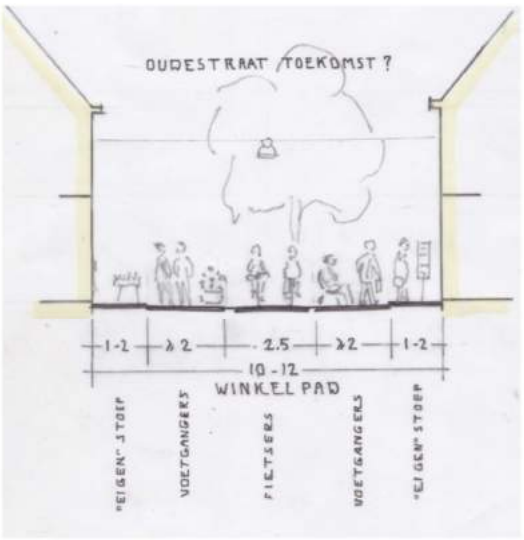
Scenario B:

TCP zowel aan noord- als zuidkant ontsloten.

Auto's door Oudestraat naar parkeerplaatsen.

Middendeel kan autovrij zijn in deze structuur. Dat is ook nodig als het thema natuurlijk Neede veel meer bezoekers naar het centrum trekt.

Natuurlijk Neede
met een groen hart >
geen auto's in de Oudestraat?



Het middendeel kan ingericht worden als winkelpad voor fietsers en voetgangers. Hierin veel meer ruimte voor terrassen, uitstallingen en groen. Overeenkomstig het thema en geschikt voor veel meer bezoekers dan in de huidige Oudestraat.

De ambitie natuurlijk Neede nog maar eens benadrukt:

‘= thema’s jammarkt en vleermuizen

= ecologische produkten

= duurzaam bouwen en beheren

= zelfwerkzaamheid Needenaren.

meningen over de scenario's

Wonen in het centrum:

- Volgepropt
- Te weinig ambitie
- Ook hier is een thema als "natuurlijk" Neede mogelijk en noodzakelijk, Echter de bijbehorende groene inrichting ontbreekt dan.

Het groene hart:

- Meer openheid / vriendelijker
- Autovrij gedeelte wordt toegejuicht
- Meer potentie voor aantrekkingskracht wonen en winkelen / imago
- Beste keus is B
- We kunnen die ambitie als Needse samenleving nastreven

Meningen over verkeer

Herindeling Oudestraat:

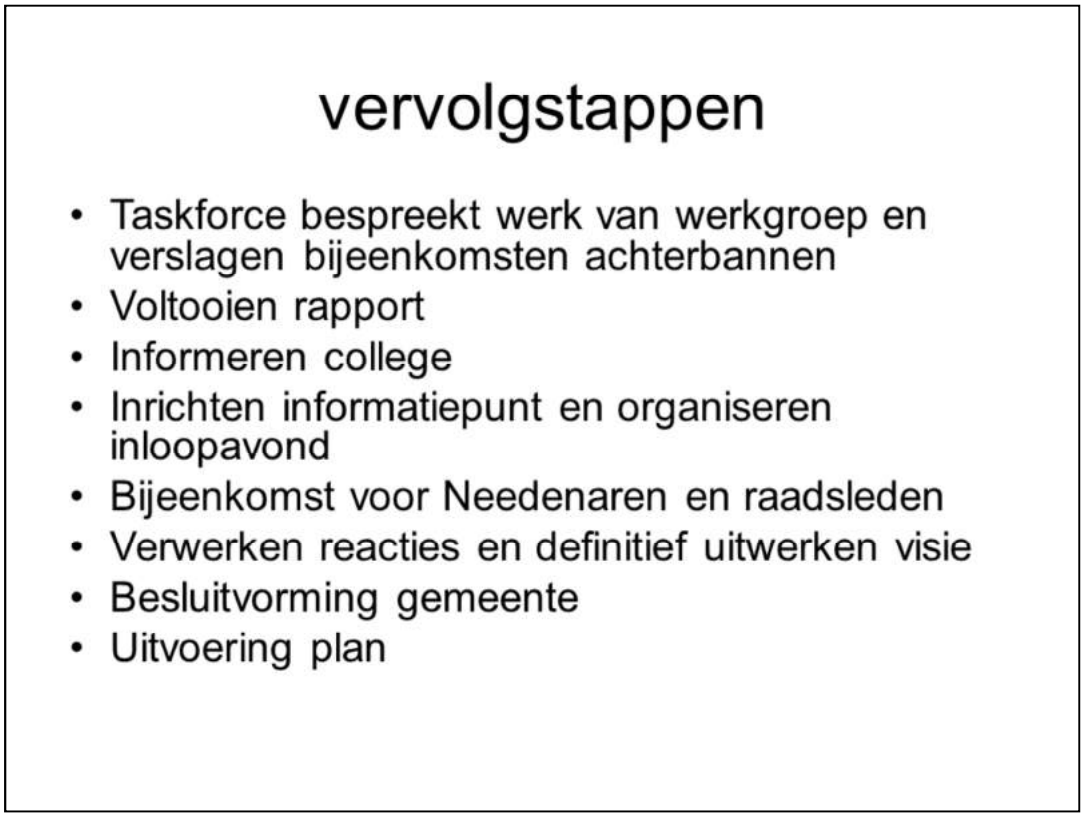
- Hier wordt positief op gereageerd
- Winkels afgebakende ruimte voor uitstalling
- Op de bredere stukken kan geparkeerd worden, winkeliers zouden dit zelf kunnen aangeven, mits de ruimte geschikt. Evt. alleen voor gehandicapten.
- Zorgen voor veilige situatie voor scootmobielen en rollators bij hoogteverschillen

Verkeerscirculatie/parkeren:

- Verkeersvrije gedeelte wordt positief ontvangen.
- Minder auto's in Wilhelminastraat door tweede toegang naar Ten Caoteplas wordt ook positief ontvangen.

Overige opmerkingen

- Mogelijkheden wonen jongeren. Als er geen faciliteiten zijn worden deze ook niet gevuld. Gemeente wil bouwen naar behoefte, maar zelf geen behoefte (laten) creëren.
- In beide plannen worden woningen voor jongeren onderbelicht.
- Twijfel over demografische cijfers. Het is een prognose bij ongewijzigd beleid. Gemeente toont weinig lef op basis van de kansen door oa. de N18 en de oplevende woningmarkt.
- Er is weer volop belangstelling voor het wonen in Neede. Woningmarkt in Neede niet op slot doen.



Aan besluitvorming gemeente gaat advisering over de plannen en de in te zetten middelen door het ambtelijk apparaat vooraf.

Daar is een duidelijke voorkeur voor een aantal eerste stappen volgens het scenario B.

Eerste fase

Elementen:

= sloop ten behoeve van inrichting openbaar gebied.

= tweede ontsluiting voor TCP

= bouw blokje woningen voor senioren en jongeren door Prowonen.

Ondernemend Neede

Verslag bijeenkomst met de centrumondernemers over de toekomst van de Oudestraat d.d. 30 januari 2018

Aanvang: 20.00 uur
Plaats: NH kerk, Neede
Aanwezig: zie aanmeldingenlijst
Notuliste: Dianne Lubberding

1. Opening

Richard Grevelink (voorzitter OVN) opent de bijeenkomst en vertelt dat de OVN samen met de GemeenschapsRaad, de Gemeente (vertegenwoordigd door de wethouders Hoytink en Boer), Pro Wonen, vastgoedspecialist Norbert ter Mors en Scheers&Roes Makelaars deel uit maakt van de Task Force Neede. Deze groep heeft als doel een visie te verkrijgen van wat er met de Oudestraat moet gebeuren en hoe deze in te vullen is. Om zoveel mogelijk mensen bij de visie en het later te vormen plan te betrekken, worden er bijeenkomsten georganiseerd voor burgers / bewoners, ondernemers en verenigingen.

2. Inleiding door Norbert ter Mors

Al minimaal 10 jaar is er discussie over een visie / plan voor de Oudestraat. De situatie verslechtert en er moet iets gebeuren. Er heerst verdeeldheid over de oorzaak van de problematiek en over wat er kan en mag gebeuren. Er is behoefte aan visie op de toekomst / invulling van de Oudestraat, maar er is al 10 jaar stilstand (en dus achteruitgang).
Daarom heeft Norbert het rapport “Winkelleegstand Oudestraat Neede, van reparatie naar transformatie’ opgesteld, naar aanleiding waarvan de Gemeente heeft besloten een pilot op te zetten voor de revitalisering van de Oudestraat. Reden hiervoor is dat de Oudestraat als dorpscentrum het visitekaartje van Neede is en daarmee gezichts- en sfeerbepalend. Deze straat is bepalend voor de leefbaarheid (kernopgave van de gemeente) én voor de toekomst van de winkeliers.
De opdracht is met inbreng van alle betrokken partijen een visie te ontwikkelen voor gebruik en inrichting van de Oudestraat richting 2025.

De pilot wordt verbonden aan de 3 hoofdpeilers uit het Centrumplan Neede:
- De concentratie van de primaire retail (boodschappen doen) op de Borculoseweg (gerealiseerd)
- De sloop van het oude Basismarktpand, ten gunste van een nieuw marktplein (gerealiseerd)
- De aanpak van de leegstand van winkels in de Oudestraat

De leegstand is nog niet opgelost. Het denken en doen was altijd gericht op reparatie van de leegstand. Zo is de rijrichting veranderd en de straatverlichting vernieuwd. Het probleem is echter het overaanbod van winkelruimte.

Het doel is niet een panklare oplossing / invulling / plan te vinden, maar het maken van een analyse van de huidige Needse winkelsituatie, de marktontwikkeling, de prijsontwikkeling en het gemeentelijk beleid, met als doel de status quo te doorbreken, een ontwikkelingsrichting te bepalen en perspectief voor ondernemers / vastgoedeigenaren / dorp te creëren.

3. Conclusies rapport

- Snel veranderende consumentenmarkt: meer online
- Overaanbod aan winkelpanden (55, waarvan 16 gevulde panden op de Borculoseweg en in totaal 33 panden – leeg en gevuld – in de Oudestraat)
- Leegstand neemt verder toe (nu 35%)
- Leegstand concentreert zich in winkelstraat = Oudestraat
- Panden veelal onaantrekkelijk, te groot: incourant / kansloos
- Slechte match tussen vraag en aanbod
- Sterk prijsverval

Reparatie is hiervoor niet de oplossing, herontwikkeling en transformatie naar kleinschaligheid en verscheidenheid wel.
De doelstelling van de transformatie is niet een verplichting / beknotting of het bannen van winkels, maar wel het doorbreken van de impasse, het richting bepalen van de gewenste ontwikkeling, perspectief voor winkeliers en pandeigenaren, lange termijn & korte termijn, verankeren van de visie in nieuw gemeentelijk beleid en zuurstof voor nieuwe vormen van gebruik en nieuwe investeringen.

Voor de transformatie is consensus vereist met betrekking tot het toekomstig gebruik en de inrichting van de Oudestraat, en er is medewerking nodig van alle partijen (eigenaren, ondernemers, gemeente en bewoners).

4. Kernvragen waarover vanavond gesproken wordt

Delen de ondernemers de conclusies in het rapport:
- Minder winkels (van 55 naar ca 25?)
- Boodschappen doen op de Borculoseweg

Delen de ondernemers de aanbeveling in het rapport:
- Noodzaak van transformatie van de Oudestraat
- Oudestraat 2025: minder winkels, meer werken en wonen
- Kleinschaligheid: mismatch vraag en aanbod

Delen ondernemers de inhoud van het rapport
- Waardering winkelpanden Oudestraat?

De heer Simmelink (Apiti Apatti) maakt zich zorgen over de haalbaarheid van het plan, omdat eerdere plannen de problematiek niet hebben opgelost. Er zijn de laatste tijd wat ondernemers bij gekomen, misschien wordt de straat vanzelf voller?

Norbert antwoordt dat de filiaalbedrijven verdwenen zijn en niet meer terugkomen. Panden uit die periode sluiten niet meer aan bij de vraag van vandaag en morgen (klein en van lokale bedrijven). Daarom zal kleinschaligheid eerder succes hebben dan het nieuwe leven blazen in en repareren van de huidige panden. De grootwinkelbedrijven die er nog zijn, zijn franchiseondernemingen.

Han Bosch (Bosch Verf & Wand) merkt op dat de vestiging van Etos en Gall & Gall het gevolg is van de nieuwbouw op de Borculoseweg. Hij geeft aan dat de ondernemers in de Oudestraat mogelijk wat minder alert zijn geweest dan die op de Borculoseweg. Han is het eens met de stelling, maar niet met de opmerking een plan te maken voor de Gemeente. Hij vindt dat de Gemeente er zelf ook belang bij heeft en dat er daarom ook initiatief en medewerking van hen verwacht mag worden.

Mans Koster (Exploitatiemaatschappij Mans Koster B.V.) is het eens met de visie en vertelt dat er veel vraag is naar kleine pandjes met korte huurcontracten. Zijn panden zijn allemaal gevuld.

Norbert vraagt zich af of het gratis beschikbaar stellen van een pand de oplossing is.

Diana Vultink (Vultink's Glas-decoratie) merkt op dat niet alleen de hoge huur een drempel is, maar dat er ook lef nodig is om een winkel te starten. Ook na het eerste halve jaar gratis huren moeten de kosten opgebracht kunnen worden. Lukt dit niet, dan verdwijnt de winkel weer.

Norbert geeft aan dat leuk en economisch haalbaar niet hetzelfde zijn. Een groot pand vullen met kleine winkels is leuk, maar hoeft economisch niet haalbaar te zijn. Door gebrek aan opvolging of kopers zal de leegstand de komende jaren verder oplopen. Hoe kunnen we mogelijkheden creëren om hier mee om te gaan?

Clary Stienstra (Juwelier en Goudsmid Clary) geeft aan liever positief naar Neede te kijken. Door de komst van de N18 worden steeds meer huizen verkocht aan kopers van buiten Neede en ze heeft veel klanten uit de regio. De Oudestraat zou gezelliger gemaakt kunnen worden met bijv. een koffie- en broodjeszaak, waar de vele fietsers kunnen afstappen. Als voorbeeld noemt ze het pand van Van Sark. Ook moet de bestrating van de Oudestraat aangepakt worden.

Norbert antwoordt dat dit ook moet gebeuren, maar ziet dit als flankerende maatregelen. Het aantal te koop staande huizen is gehalveerd naar 100, maar is het aantal bezoekers in de winkels voldoende om deze gevuld te houden en nieuwe aan te trekken? Het aantal winkels is niet van invloed op de leefbaarheid, verloedering wel. Leegstand doet pijn.

Mary Mensinga (The Dreamshop) vindt een half jaar lage huur wel een optie als er bij de berekening van de haalbaarheid rekening mee wordt gehouden. Vanwege de verkeersveiligheid in de Oudestraat stelt ze een autovrije zone voor.

Norbert antwoordt dat kleinschaligheid prima kan in een klein betaalbaar pandje waar wat geprobeerd kan worden.

Sven Hesselink (2 en 4 Wielercentrum Neede) merkt op dat aan veel leegstaande panden heel veel moet gebeuren voordat er een winkel in gevestigd kan worden. Voor iemand die wat wil proberen zijn deze kosten (ook bij lage of gratis huur) zo hoog dat er geen winkelvoorraad meer gekocht kan worden.

Norbert geeft aan dat pandeigenaren bij leegstand van een winkel met verhuurde bovenwoning geen groot onderhoud meer plegen. Daarnaast heeft een pand weinig waarde als het veel oppervlakte heeft en er alleen een winkel in gevestigd mag worden. Maar wachten op de gebruiker heeft geen zin.

Andre Kox (Schoenmakerij André Kox) vindt Neede te perfect voor negatieve reclame in de media. Hij vraagt zich af waarom er aan de krimp wordt vastgehouden terwijl de huizenmarkt door de komst van de N18 aantrekt en stelt voor om panden af te breken en opnieuw op te bouwen met kleine winkels beneden en appartementen boven. De aanpak van de straat moet met elkaar gebeuren en mag niet ten koste van iemand gaan.

Norbert vertelt dat woonwijk De Berg is omgetoverd in een hippe wijk. Dit is met de Oudestraat ook mogelijk. Om de bestemming van winkels te veranderen in wonen is een visie nodig. Sommige gemeenten hebben de functies losgelaten en hanteren een flexibele bestemming waarin meer mogelijk is. De noodzakelijke beweging moet niet alleen vanuit de ondernemers, maar ook vanuit de Gemeente komen.

Helmi Linssen (Tandartsen Janssen en Linssen) vraagt of een flexibele bestemming snel te verkrijgen is. Norbert antwoordt dat gedurende de wachttijd de huidige bestemming tijdelijk buiten werking kan worden gesteld.

Richard Grevelink (OVN) merkt op dat de OVN en GRN met de Gemeente in gesprek zijn over de

krimp. Hoewel de demografische cijfers voor zich spreken (o.a. de afname van het aantal leerlingen op de basisscholen) zijn er zeker kansen met betrekking tot de mensen die van buiten naar Neede komen. Hoewel het krimpbeleid niet zomaar veranderd kan worden, is het wel belangrijk om inwoners niet “weg te jagen”.

Diana Vultink vraagt waarom ondernemers zich buiten het centrum zonder vergunning mogen vestigen, terwijl er in het centrum zoveel regels / eisen zijn.

Norbert geeft aan dat het werken aan huis zal gaan toenemen. Misschien moet dit in de Oudestraat ook mogelijk worden. De Gemeente kan hierin een rol spelen door bestemmingen en/of functies mogelijk te maken zonder vast te houden aan het bestaande. Hoewel de woningverkoop stijgt, daalt op de scholen het aantal leerlingen nog steeds. Daarom is de Gemeente voorzichtig met woningen.

Han Bosch vindt dat de krimp kunstmatig in stand wordt gehouden. Er is een tekort aan woningen voor jongeren, waardoor deze groep zich buiten Neede vestigt. Met de vraag naar starterswoningen gebeurt niets.

Norbert antwoordt dat in het plan voor de Oudestraat ook de woningen aan de orde komen. In de Structuurvisie Wonen Neede zijn 3 wooncontingenten gereserveerd voor de Oudestraat. Omdat er wel een oplossing denkbaar is, moet in de visie het benodigde aantal woningen goed onderbouwd worden. Pandeigenaren moeten kiezen tussen investeren of afschrijven, met het doel iets te kunnen doen met het pand.

Andre Kox is benieuwd hoe Neede eruit gaat zien als er wat panden veranderd worden. Als voorbeeld noemt hij het kopen en slopen van een groot pand, dat opnieuw kan worden opgebouwd met (vanwege de financiering) meerdere wooneenheden, waarin jong en oud gezamenlijk kan wonen. Dit levert win-win situaties op.

Norbert geeft aan dat hoogbouw niet gewenst is, maar wel noodzakelijk om het geheel rendabel te maken. Er zou een presentatie moeten worden gemaakt van hoe de Oudestraat gebruikt zou kunnen worden. Hierbij gaat het om een totaalbeeld, niet een specificatie per pand.

Diana Vultink heeft het idee dat er in Neede geen respect is voor oude dingen. Veel is inmiddels al gesloopt.

Norbert geeft aan dat afbreken niet de voorkeur heeft en dat er veel panden zijn waar niets aan hoeft te worden gedaan of die op dezelfde manier teruggebouwd kunnen worden. Bijna alle panden zijn in het verleden klein geweest en zijn in de tijd vergroot. Tijdelijk wonen – bijv. in een pand met appartementen voor studenten – geeft ruimte om naar een oplossing te komen en er komt reuring.

Helmi Linsen stelt voor de pandeigenaren te vragen wat hun ideeën met hun panden zijn (woonbestemming, verkoop, parkeerplaats maken) en deze aan te bieden bij de Gemeente.

Norbert antwoordt dat het idee inderdaad is aan te geven welke functies we in de Oudestraat zouden willen zien en welke panden eventueel afgebroken zouden kunnen worden. Dit plan kan dan integraal opgepakt worden. Er zijn echter 33 verschillende eigenaren met verschillende achtergronden. Daarom zou voor de eersten die wat willen gaan doen een plan beschikbaar moeten zijn.

René Klein Gunnewiek (Wormgoor Makelaars B.V.) merkt op dat vanwege de door de Gemeente gehanteerde stop het verkrijgen van woonbestemming op dit moment niet lukt, terwijl er in OostGelre wel gebouwd mag worden. René vindt dat de Gemeente moet meebewegen.

Norbert antwoordt bij de Gemeente te hebben aangegeven geen visie te kunnen neerleggen als er geen ruimte is om over woonbestemmingen te denken. Aangegeven werd dat er wel mogelijkheden te vinden zijn. Daarom is het belangrijk een goed onderbouwde visie te realiseren.

Mans Koster refereert aan een artikel in Tubantia over het woningcontingent.

Norbert antwoordt dat voor de Oudestraat alleen het woonbeleid voor die straat aan de orde is. Van de pandeigenaren wordt gevraagd mee te denken en te investeren, of af te schrijven op hun panden. Als zij daartoe bereid zijn, mag van de Gemeente worden verwacht dat er meegedacht wordt in bijv. de bestemmingen.

Han Bosch merkt op dat het ook het belang van de Gemeente is dat het dorp er leuk en aantrekkelijk uitziet. Hij vindt dat er daarom meegewerkt moet worden aan de gewenste bestemmingswijziging.

Norbert antwoordt dat de Gemeente er – om mee te willen werken – eerst zelf in moet geloven. Daarom worden nu de meningen van bewoners, ondernemers en vastgoedspecialisten geïnventariseerd om gezamenlijk naar een plan toe te werken. De Gemeente verleent hier via de pilot haar medewerking aan.

Hanneke Wamsteeker (Studio De Gaard) vraagt wat “minder winkels en meer werken / wonen” betekent voor haar pand.

Norbert antwoordt dat dit een denkrichting kan zijn. Het is zeker niet de bedoeling dat ondernemers afscheid moeten nemen van hun grote pand. Het idee is een visie te maken waarin rekening wordt gehouden met de al ingezette trend naar kleinschaligheid en kleinere winkels. Hiervoor zouden de bestaande grote panden moeten worden her-ontwikkeld tot andere bestemmingen. Dit betekent niet dat ondernemers hun grote pand dicht moeten doen, maar het is wel wenselijk om voor als het pand ooit leeg komt te staan ideeën te hebben voor wat er nog meer mee zou kunnen. Het is zeker niet de bedoeling de winkelbestemming er af te halen, omdat we minder winkels willen. Voor de benodigde veranderingen / transformatie zijn ruimere bestemmingen belangrijk.

René Klein Gunnewiek vraagt of – vanwege de lengte van de straat – concentratie van de 25 overblijvende winkels in de Oudestraat niet beter is.

Norbert antwoordt dat er al geconcentreerd is op de Borculoseweg en dat slopen maar een gedeelte van de oplossing is. De vraag is welke ondernemers en hoeveel winkels er in 2025 nog zijn. Als dit er te weinig zijn, houdt de winkelstraat op te bestaan.

André Kox merkt op dat de problemen niet te maken hebben met demografie, maar met de economische en technologische ontwikkelingen, zoals de komst van internetwinkels. De groei van internetwinkels wordt gestimuleerd door het gratis kunnen retourneren. Om dit tegen te gaan zou voor de retourzending een hoge prijs moeten worden gevraagd. Internetaankopen dragen negatief bij aan het milieu.

Diana Vultink heeft vlak voordat bekend werd dat de Pilot Oudestraat gestart zou worden contact gehad met Wouter Verdaasdonk van de Gemeente. Haar werd gezegd dat er alleen geld beschikbaar is voor Eibergen en niet voor Neede. Ze vraagt zich af waarom er voor de pilot wel middelen beschikbaar zijn.

Norbert antwoordt dat het centrumplan voor Eibergen nu aan de beurt is, maar dat er een aanleiding is om alsnog de revitalisering van de Oudestraat af te ronden. Daarom is de pilot ontstaan, waarin gekeken wordt naar de mogelijkheden. Mits de plannen goed en onderbouwd zijn, zijn er potjes (bijv. bij de Provincie of Europa) te openen.

Andre Scheers (Scheers&Roes Makelaars – lid Task Force) geeft aan dat er de laatste 5 tot 7 jaar veel positieve veranderingen hebben plaatsgevonden: de nieuwbouw op de Borculoseweg, de veranderingen in de Nieuwstraat, de realisatie van het Vlearmoesplein en de bouw van de tandartsenpraktijk. Als ook de Oudestraat klaar is, is Neede perfect!

Inus Westhof (GemeenschapsRaad Neede) vertelt dat de avond voor de bewoners afgelopen vrijdag erg positief is verlopen. Men is van mening dat de Oudestraat onderdeel van de leefbaarheid is en dat de transformatie samen gedaan moet worden. Gehoopt wordt dat de “neuzen” gedurende het proces in dezelfde richting blijven staan. De GRN wil na de volgende stap graag weer in discussie om te kijken hoe ondernemers en GRN hiermee verder kunnen.

Patrick te Woerd (Bouwbedrijf te Woerd – bestuurslid OVN) vraagt of er voorbeelden van andere plaatsen beschikbaar zijn die als voorbeeld kunnen dienen.

Norbert antwoordt dat de problematiek van elk dorp anders is. Daardoor zijn de voorbeelden niet 1 op 1 kopieerbaar. Waar dat kan worden ze echter wel gebruikt. Als voorbeeld noemt hij Pro Wonen, actief in 8 gemeentes met voor elke gemeente een aparte strategie.

Op de vraag of de ondernemers zich achter het plan en de visie die Norbert heeft neergelegd (minder winkels en transitie van de straat) kunnen scharen, wordt positief gereageerd. De aanwezige ondernemers zijn het eens met het feit dat er teveel winkels zijn, dat de prijzen (huur / koop) voor winkelruimten erg laag zijn en dat er dus een noodzaak bestaat om de deur naar transformatie open te zetten.

Deze conclusie wordt meegenomen als aanzet tot een denkrichting voor het plan en in het contact met de Gemeente.

5. Sluiting

De bijeenkomst wordt om 21.55 uur gesloten. Richard dankt Norbert voor zijn inzet, betrokkenheid en het leiden van de avond, en alle ondernemers voor hun komst en inbreng.
Vragen naar aanleiding van deze avond kunnen gesteld worden aan Norbert of de OVN. De ondernemers blijven o.a. via de nieuwsbrief geïnformeerd en worden voor een evt. vervolgbijeenkomst opnieuw uitgenodigd.

Ondernemend Neede

Verslag vervolgbijeenkomst met de centrumondernemers en pandeigenaren over de toekomst van de Oudestraat d.d. 11 juli 2018

Aanvang: 20.00 uur
Plaats: Studio16, Neede
Aanwezig: 14 leden en 11 pandeigenaren (totaal 39 personen, zie aanmeldingenlijst)
Notuliste: Dianne Lubberding

1. Opening

Richard Grevelink (voorzitter OVN) opent de bijeenkomst en heet de aanwezige ondernemers en pandeigenaren van harte welkom.

2. Task Force en werkgroep

Binnen de Task Force, die gevormd wordt door afgevaardigden van de ondernemersvereniging (OVN), de GemeenschapsRaad Neede (GRN), de Gemeente, Pro Wonen, vastgoedspecialist Norbert ter Mors en Scheers&Roes Makelaars, is een werkgroep opgestart die alle binnenkomende verslagen, rapporten en visies bekijkt en van elk de uitgangspunten vaststelt. De Task Force zoekt niet naar een oplossing maar een door de ondernemers en pandeigenaren gezamenlijk gedragen visie.

De werkgroep bestaat uit de volgende personen:
- Projectleiders gemeente (Lonneke Julsing en Wouter Verdaasdonk)
- Vastgoedadviseur (Norbert ter Mors)
- Gemeenschapsraad (Inus Westhoff en Menno van der Werff)
- Vertegenwoordiger makelaardij (André Scheers)
- Ondernemersvereniging Neede (Richard Grevelink)
- Ad hoc aangevuld met (ambtelijke) deskundigen op deelgebieden

Inmiddels heeft de Task Force de volgende verslagen, rapportages en visies ontvangen:
- Rapport Oudestraat – Van reparatie naar transformatie
  Uit dit rapport blijkt dat de huidige leegstand van 33% zonder ingrijpen in de nabije toekomst oploopt naar ruim 50%. Dit is een structurele leegstaand o.a. ontstaan doordat grote ketens wegtrekken uit de kleinere kernen en startende ondernemers kleinere panden zoeken. Bovendien sluiten aard en omvang van de bestaande winkelpanden niet meer aan op gebruikseisen van het internet-tijdperk. Ze zijn verouderd, te groot en te duur. De leefbaarheid van de dorpskern dreigt hierdoor duurzaam ontwricht te worden.
- Verslag bijeenkomst 30 januari jl. OVN
  Tijdens deze avond zijn de ondernemers bewust gemaakt van het feit dat de leegstaande panden niet meer (allemaal) gevuld gaan worden met winkels. Een grote meerderheid van de aanwezigen was het eens met de conclusies uit het Rapport Oudestraat: er zijn minder winkelpanden nodig, de prijzen van de panden zijn laag en het aanpassen van de functies van de panden kan een van de oplossingen zijn.
- Bijeenkomsten 26 januari jl. en 25 mei jl. GemeenschapsRaad Neede
  Hierin is met gebruikers en bewoners uit de Oudestraat gebrainstormd over de toekomst van de straat.
- De visie en analyse van de Gemeente Berkelland
- De rol en visie van Pro Wonen

- De visie van Scheers & Roes Makelaars

Nog voor de zomervakantie worden de eerste resultaten in de Taks Force besproken. Naast de bovengenoemde verslagen zal ook gekeken worden naar de kansen die de nieuwe N18 biedt.

Een eerste visie op hoe het zou moeten en kunnen wordt in het najaar verwacht. Deze wordt in oktober met de ondernemers en pandeigenaren gedeeld. De bedoeling is dat de visie in de raadsvergadering van oktober wordt gehandeld. Opgemerkt wordt dat initiatieven nu al bij de OVN, Task Force en de Gemeente gemeld kunnen worden en niet hoeven te wachten tot oktober.

Taken werkgroep
De Task Force-werkgroep heeft de volgende taken:
Het formuleren van de pilot Oudestraat door onderzoek en integratie van de visie voor de volgende aspecten:
- Ruimtelijk beeld
- Functies en gebruiksmogelijkheden
- Vastgoed / economische haalbaarheid
  Participatie en communicatie met de ondernemers en pandeigenaren.

Nog te doen
- Toetsing van de voorstellen aan de uitgangspunten
- Financiële toetsing van de voorstellen
- Communicatie met de bevolking
- Bevorderen van participatie van de direct betrokkenen
- Besluitvorming door het college en de raad over de pilot en de in te zetten middelen

Uitgangspunten uit eerder genoemde verslagen
- Centrum heeft voorrang
  voor initiatieven die voor buiten het centrum bedacht worden, wordt gekeken of deze ook in het centrum kunnen plaatsvinden
- Mix van functies en gebruik
  invulling wonen/werken/praktijk aan huis
- Verkleinen kernwinkelgebied
- Lange termijndoelen (5 tot 10 jaar houdbaarheid)
- Functies, financiën en ruimtelijk beeld
  past een invulling überhaupt in de straat?
- Bewust clusteren van functies
  dit gebeurt al met het zorgplein rondom de huisartsen en naar clustering van de horeca wordt gekeken
- Beslisboom, juiste ingeving op de juiste plek
  een menukaart met eventuele functies voor de panden, op voorwaarde dat de panden in oude stijl aangepast worden
- Kwaliteit
- Optimale bereikbaarheid, verkeerssituatie
- Wonen (naar behoefte)

Deze uitgangspunten worden verder uitgewerkt en de visie wordt hieraan getoetst.

3. Sandra Diepenveen

Sandra vertelt hoe Neede is ontstaan en dat in de Oudestraat gedurende de tijd 5 verschillende bouwstijlen zijn toepast die samen het verhaal van Neede vertellen: oorspronkelijke dorpsboerderijen, fabrikantenvilla's, middenstandshuizen, wederopbouw en de post moderne periode. Het wordt daar-

om als waardevol gezien om panden in de oorspronkelijke staat te herstellen.

Van de panden in de Oudestraat worden de volgende waarden in kaart gebracht:

- Locatiewaarde — Deze is hoog doordat de Oudestraat altijd de dorpskern is geweest. Daardoor heeft elk pand een belangrijke waarde.
- Historische waarde — Deze wordt onderverdeeld in 3 verschillende categorieën.
- Maatschappelijke waarde — Hierbij wordt gekeken naar de aanwezigheid van functies die zorgen voor continuïteit (VVV, Tabakorie Rona, Postagentschap, kerk, gemeentehuis, etc.).
- Bouwtechnische waarde — Deze wordt beoordeeld op basis van een gevelinspectie en moet nog verder worden uitgewerkt.
- Beschikbaarheid voor transformatie — Deze wordt gebaseerd op bovengenoemde waardes en moet nog verder worden uitgewerkt.

Monumentale en karakteristieke panden kunnen mogelijk met een beperkt herstel teruggebracht worden in de oude staat, waardoor de beeldkwaliteit van de straat toeneemt. Zeker op belangrijke punten heeft dit dubbel effect. Ook aanpassingen aan panden zonder historische meerwaarde leveren meerwaarde op voor de straat.

Het waarderapport moet in oktober klaar zijn en wordt 1 van de puzzelstukjes wat de Task Force gaat gebruiken voor het realiseren van het visieplan.

Op de vraag wie de genoemde waardes gaat bepalen, antwoordt Sandra dat het niet gaat om werkelijke waardes, maar waardes in vergelijking met de historische waarde. Er worden geen rapportcijfers gegeven en ook geen monumenten statussen toegekend aan panden. Er wordt gekeken welke panden nog dicht bij hun oorspronkelijke vorm zitten. In het waarderapport worden alle bovengenoemde waardes op elkaar gelegd.

Verdere vragen kunnen doorgestuurd worden naar het secretariaat.

4. Waardebepaling objecten – Norbert ter Mors

Vastgesteld is dat de Oudestraat teveel winkels heeft en dat er gestreefd moet worden naar verandering. De Task Force zet zich in om een handvat/visie te maken om naar een oplossing te komen. De stap om te veranderen moet zo simpel mogelijk gemaakt worden, zodat iedereen de mogelijkheid geboden wordt iets met zijn pand te doen.

Met de verkoop van het pand Oudestraat 57 (hoek Troastege) voor € 150.000,00 wordt bevestigd dat de verkoopprijs gelijk staat aan 10x de huurwaarde van de bovenwoning. Daarmee is de waarde van de 250m² winkeloppervlak nul. Hiermee niet de leegstand opgelost, maar doorgeschoven. Dit geldt ook voor Oudestraat 18 waar enige tijd Restaurant Anatolia gevestigd was. Dit pand is eigendom van iemand uit Rijssen.

Op de vraag of de Gemeente hier niet op moet ingrijpen antwoordt Norbert ontkennend. De Task Force maakt een plan waarmee het voor de eigenaren aantrekkelijk wordt iets met hun pand te doen waardoor het leegstandsprobleem oplost.
Vanwege een overschot aan winkel- en kantoorruimte lijkt wonen de enige functie te zijn die nog waarde toevoegt. In de Task Force wordt gekeken hoe dit beheersbaar gebruikt kan worden om de ontwikkeling van de Oudestraat in gang te zetten zonder er een woonstraat van te maken. Er moet zoveel mogelijk gewinkeld en gewerkt kunnen worden, waarbij de mogelijkheid tot wonen open moet worden gemaakt. Deze mix in bestemmingen moet worden toegestaan. De pandeigenaren moeten gemotiveerd worden om die stap te maken.

Wooncontingenten
Extra wooncontingenten leveren de zuurstof voor de transformatie van panden. Om deze extra contingenten te verkrijgen is het belangrijk een beeld te hebben van de gewenste inrichting van de straat en een goed uitgewerkte visie. Het door Menno van der Werf geschetste beeld van hoe de Oudestraat er over 30 jaar weer uit moet zien is hiervoor opgesteld.

Bij de Gemeente is een voorstel ingediend om het verstrekken van een wooncontingent te koppelen aan de voorwaarde om het betreffende pand in oude staat te herstellen. Dit voorstel moet nog worden goedgekeurd. Aan de transformatie moet de pandeigenaar een plus overhouden. De bedoeling is beweging in de straat te krijgen waardoor deze ook voor winkels weer aantrekkelijker wordt. Als aangetoond kan worden dat wat getransformeerd wordt functioneert zijn er vast meer mogelijkheden.

Opgemerkt wordt dat wooncontingenten schaars zijn en blijven en dat daarom goed gekeken en afgewogen moet worden hoe deze verdeeld worden om de transformatie van de Oudestraat zo goed mogelijk te realiseren. Er worden geen extra huisnummers uitgegeven en de uit te geven contingenten moeten waardevermeerdering toevoegen.

Gedacht wordt aan het instellen van een gevelfonds, waar pandeigenaren onder voorwaarden aanspraak op kunnen maken om de transformatie te financieren.

De werkgroep wil voor alle panden een soort menukaart maken met de mogelijkheden voor transformatie. Het doel is een oplossing creëren die goed is voor de eigenaar en het dorp. De Oudestraat is nu en straks essentieel voor de leefbaarheid. Hierbij zijn gevulde panden en een leuk uitziende straat belangrijk; niet het aantal winkels. De wens is de komende jaren 2 of 3 panden te kunnen transformeren.
Er wordt nagedacht over de huidige 5-meter regel, waarbij een winkelpand woonhuis mag worden onder de voorwaarde dat de eerste 5 meter een etalage-uitstraling moet houden.

5. Vragen

Carolien Simmelink (Apiti Apatti) constateert dat er alle leegstaande winkels moeten worden omgebouwd naar woningen omdat er toch geen winkels meer in komen.
Norbert antwoordt dat nieuwe winkels uiteraard erg gewenst zijn, maar dat niet verwacht mag worden dat alle winkels weer ingevuld worden. Voor de eigenaren met een lege winkel wordt geprobeerd een oplossing te vinden die past in het beeld dat door Menno van der Werf is geschetst.

Diana Vultink (Vultink's glas-decoratie) vraagt of ook de pandeigenaren zijn uitgenodigd en merkt op dat de termijn waarop alles gerealiseerd moet zijn (2035) erg ver vooruit is.
Norbert antwoordt dat geprobeerd is iedereen uit te nodigen. Pro Wonen zit wel aan tafel bij belangrijke besprekingen, maar is vanavond niet aanwezig. De vereniging heeft momenteel geen plannen voor grote projecten. 2035 Wordt genoemd omdat de wens is een visie te maken voor de lange termijn. Dit vormt echter geen garantie voor de situatie over 30 jaar.

Gerard Diepenmaat (Wellness Studio Neede) merkt op dat panden worden opgekocht door projectontwikkelaars die appartementen bouwen met winkels die na 10 jaar leegstand in woningen mogen worden veranderd. Omdat veel jongeren wegtrekken uit Neede vraagt Gerard of er wel vraag is naar meer woningen.
Norbert antwoordt dat dit niet meer aan de orde is. De laatste investeerder is net vertrokken. Er is nog steeds vraag naar woningen. De bovenwoningen in de Oudestraat worden allemaal voor normale prijzen verhuurd. Wonen is nog steeds de enige economisch rendabele transitie voor de panden.

André Kox (Podologie en Stansbedrijf Kox*)* merkt op dat pandeigenaren duidelijkheid moeten hebben over hun huidige wooncontingenten. Mogelijk kan Pro Wonen een aantal panden in de Oudestraat

afbreken en iets naar achteren weer iets terugbouwen waar zowel jongeren als ouderen kunnen wonen? Verbreding van de straat en het instellen van een 30km zone zou de verkeersveiligheid ten goede komen.
Norbert antwoordt dat de Gemeente beschikt over informatie over de wooncontingenten. Hij waarschuwt ervoor om groot te gaan denken en pakt liever een pand aan waar direct mee begonnen kan worden. Als Pro Wonen een groter idee heeft wat past binnen het plan moet dit ook kunnen. De te maken visie moet voor grote en kleine aanpassingen zijn, maart de kleine moeten uitvoerbaar zijn.

Man van Anneke Bosch (pandeigenaar) stelt voor een enquête te houden.
Norbert antwoordt dat iedereen een mening heeft over een pand van iemand anders, maar dat de eigenaren het zelf moeten doen. Er moet een oplossing gevonden worden voor de mensen in kwestie. Een pand hoeft niet persé leeg te staan om geholpen te worden.

5. Veiligheid - Verkeerssituatie

Verkeerscirculatie
Het gevoel van onveiligheid in de Oudestraat heeft te maken met de huidige inrichting van de straat en de verkeerscirculatie in het centrum. De Noord-Zuid verbinding loopt door de Oudestraat. Voor de Zuid-Noord verbinding kan gekozen worden voor de Koolmeesstraat en Borculoseweg, of de Marktstraat, Julianastraat en Ruwenhofstraat. Vooral deze laatste route geeft niet meer het idee in het centrum te zijn.
Met de komst van de nieuwe N18 en de largas-rotonde in de Haaksbergseweg zal veel verkeer via de Nieuwstraat Neede binnenkomen en zal de verkeersstroom in het centrum wijzigen. Er moet goed gekeken worden welke verkeersmogelijkheden er zijn en hoe hiermee om kan worden gegaan.

Auto in het centrum
Uitgangspunt is dat auto's wel door de straat moeten kunnen. Er kan nagedacht worden over of deze voor of naast de panden geparkeerd moeten worden.

Enkele cijfers van Strabo B.V. over de belangrijkheid van auto's in winkelgebieden in kleine kernen:
- 45% van de bezoekers komt met de auto en is goed voor 60% van de omzet
- voor de boodschappen wil men gratis en dicht bij de winkel parkeren (betaald parkeren wordt daarom in veel kleine kernen weer opgeheven)
- om te winkelen wil men wel betaald parkeren en te voet winkelen
- bezoekers per auto besteden gemiddeld ongeveer 2x zoveel als bezoekers die lopend komen of per fiets
- het weren van auto's uit kleine kernen leidt tot 20-30% minder bezoekers en 30-40% minder omzet
- winkelen wordt steeds meer weggetrokken uit de kleine kernen. Alleen winkels met een bepaalde sfeer of bijzondere producten (nichemarkt) lijken te kunnen overleven

Enkele aanwezigen noemen de negatieve invloed (o.a. de slechte bereikbaarheid en omzetdaling als gevolg daarvan) van de langdurige afsluiting van de Rondweg. Richard antwoordt dat de OVN en GRN in de gaten houden dat de werkzaamheden niet uitlopen.

Situatie Oudestraat
De straat is tussen de panden 10-12 meter breed. Dit is breed genoeg voor zowel uitstallingen van winkeliers, voetgangers, fietsers en auto's. Tweerichtingsverkeer is echter niet mogelijk, tenzij er functies gecombineerd worden (bijv. fietsers en auto's).

De inrichting is een voorwaarde voor een veilige straat. Hier moet wat aan gedaan worden zodat ook rolstoelen en scootmobielen weer veilig gebruik kunnen maken van de Oudestraat. Ook moeten wat verhogingen geëgaliseerd worden. Daarna moet duidelijk worden aangegeven welke ruimte bestemd is voor de verschillende gebruikers. Geopperd wordt de trottoirs weer terug te brengen.
Doordat ca. 90% van de passanten de Oudestraat als Noord-Zuid verbinding gebruikt, wordt er (veel) te hard gereden. Het is daarom belangrijk ervoor te zorgen dat de snelheid laag blijft en de weg om het centrum heen goed is.

6. Conclusie vanavond

- De aanwezigen zijn het eens met de auto's in de Oudestraat, onder de voorwaarde dat de straat zodanig wordt ingericht dat de snelheid verminderd wordt. Gesuggereerd wordt om bloembakken te plaatsen of het doorgaande verkeer op te heffen door de oude knip weer in te voeren.
- Als de visie er ligt wordt concreet met de pandeigenaren gesproken. Dit vraagt veel tijd, waar niet op gewacht hoeft te worden om met ideeën te komen en het gesprek aan te gaan. Het is een gezamenlijk initiatief, maar de pandeigenaren zijn nu aan zet om met ideeën te komen. De bedoeling is op korte termijn 2 of 3 pandproblemen te proberen op te lossen. Als de straat weer wat meer gaat leven komen er mogelijk vanzelf wat ondernemers bij.
- Er moet nagedacht worden over de verkeersstroom in de Oudestraat (knip, eenrichtingsverkeer) waar iedereen achter kan staan.

Gerard Diepenmaat merkt op dat er het laatste halfjaar al meer bereikt is dan in de afgelopen jaren. André Kox bedankt iedereen die de schouders onder dit initiatief zet en hoopt met elkaar beweging in de Oudestraat te krijgen.

7. Sluiting

De bijeenkomst wordt om 22.00 uur gesloten. Richard dankt en alle aanwezigen voor hun komst en inbreng. Vragen naar aanleiding van deze avond kunnen gesteld worden aan het secretariaat (secretariaat@needseondernemers.nl).

Verslag vervolgbijeenkomst met de centrumondernemers en pandeigenaren over de toekomst van de Oudestraat d.d. 10 december 2018

Aanvang: 20.00 uur
Plaats: Studio16, Neede
Aanwezig: 21 centrumleden, 4 overige leden en 6 pandeigenaren, 6 genodigden (totaal 50 personen, zie aanmeldingenlijst)
Notuliste: Dianne Lubberding

1. Opening

Richard Grevelink (voorzitter OVN) opent de bijeenkomst en heet de aanwezige ondernemers en pandeigenaren van harte welkom. Met alle input van bewoners, ondernemers en pandeigenaren zijn door de Task Force – met medewerking van de architect die het Vlearmoesplein heeft ontworpen – 2 scenario's voor de Oudestraat gemaakt, die vanavond worden gepresenteerd

2. Hoe zijn beide scenario's ontstaan?

Uit het in 2017 door vastgoedspecialist Norbert ter Mors gemaakte rapport "Van reparatie naar transformatie" blijkt dat 33% van de panden in de Oudestraat leegstaat en dat dit percentage in de komende jaren zal stijgen naar 50%. Om structurele leegstand te voorkomen is het belangrijk voor zowel de straat als de panden een nieuwe invulling te vinden.

Hiervoor is de Task Force opgericht, waarin de Gemeente, André Scheers (makelaar), Norbert ter Mors, de GRN (Inus Westhoff en stedenbouwkundige Menno van der Werf), en de OVN zitting hebben. Hun missie is: een realistische toekomstschets voor een aantrekkelijke, leefbare en vitale Oudestraat en omgeving, waarbij de toenemende leegstand in de Oudestraat wordt tegengegaan en de huidige vastgoedeigenaren de mogelijkheid krijgen om hun panden opnieuw in te zetten.

De Task Force Neede heeft gezamenlijk met inwoners en ondernemers een visie opgesteld voor de Oudestraat in de 21ste eeuw. Uitgangspunten hierbij zijn:
- Tegengaan van leegstand
- Versterken van het centrum
- Verkleinen van het kernwinkelgebied
- Kleinschaligheid in vorm en gebruik van het vastgoed
- Aantrekkelijker maken van de openbare ruimte
- Herstel van het gevelbeeld
- Een goede bereikbaarheid
- Lange termijn perspectief

De Oudestraat moet ook in de toekomst een levendig onderdeel zijn van het centrum. De afname van het aantal winkels moet worden gecompenseerd door ruimte te bieden aan nieuwe vormen van gebruik. Te denken valt aan: bedrijf aan huis, wonen, maatschappelijke functies, groen, parkeren of slimme combinaties daarvan.

Alleen winkels in de Oudestraat is niet meer van deze tijd. Het transformeren van winkelpanden naar woonpanden is nu voor de pandeigenaren de economisch beste keuze, omdat uit transacties in het verleden is gebleken dat alleen het woongedeelte wat oplevert. De winkelruimtes hebben op dit

moment geen waarde. Alle leegstanden panden omvormen tot wonen is echter geen optie. Het is belangrijk dat de juiste woning op de juiste plek wordt gecreëerd en de nieuwe dorpsslogan “Natuurlijk Neede” zou zich ook moeten gaan vertalen naar het centrum, bijv. met de aanplant van extra groen en het plaatsen van fruitbomen.

Omdat de Oudestraat niet voor alle gebruikers veilig is, wordt ook gekeken naar de verkeersstromen in het centrum. Goede en ruime parkeergelegenheid nabij het centrum is en blijft een belangrijke voorwaarde voor het aantrekken van bezoekers. Een goede doorstroming van het verkeer en een duidelijke inrichting van de openbare ruimte is daarvoor een vereiste.

De openbare ruimte in de Oudestraat kan aantrekkelijker worden ingericht. Bij de revitalisering van de afgelopen jaren is hier al een flinke slag mee gemaakt, onder andere door de herinrichting van Vlearmoesplein en het gebied rond de kerk.
Door het aanpassen van de verkeerssituatie en het versterken van de groenstructuur kan de Oudestraat als geheel een aantrekkelijker verblijfsgebied worden voor alle soorten gebruikers. Ook biedt dit een mooie kans om het thema jam/boomgaard een plek te geven in het centrum en in te spelen op toekomstige eisen in verband met klimaatadaptatie.

De uitstraling van de Oudestraat is niet optimaal. Er is een historisch-stedenbouwkundige analyse gemaakt van de panden. Deze wijst uit dat de meeste panden in de Oudestraat bouwkundig van redelijke kwaliteit zijn, maar dat vooral de gevels er voor zorgen dat het imago van de straat wat minder goed is.
In het vervolg op de pilot wil de werkgroep daarom een beeldkwaliteitsplan opstellen en de mogelijkheden voor het realiseren van een gevel- en sloopfonds nader onderzoeken. Ook wordt ge keken naar hoe de gevels terug aangepast kunnen worden naar de sfeer van de straat. Een mogelijkheid zou kunnen zijn dat er een woonfunctie kan worden verkregen in ruil voor aanpassing van de gevel. Mogelijk kan hiervoor een beroep worden gedaan op een bijdrage uit het gevelfonds.

3. Presentatie scenario’s

De getoonde tekeningen zijn een vertrekpunt en gespreksstuk. Ideeën die niet uitvoerbaar blijken te zijn mogen geen belemmering vormen om andere ideeën uit te voeren. Een en ander is echter niet vastgepind en pandeigenaren zijn niet verplicht om mee te werken.

Scenario 1

(links de Zuidzijde/Stationsweg, rechts de Noordzijde/Borculoseweg)

Om het slot van de verkoopmarkt te halen zijn de kavels aan de Oostzijde van de Oudestraat ge splitst om levensloopbestendige laagbouw te kunnen realiseren aan de Ten Coateplas. De opbrengst van de verkoop van deze grond kunnen de pandeigenaren investeren in renovatie of verbouw van hun winkelpand en gevel. Dit zou via een projectontwikkelaar kunnen worden gedaan of door de pandeigenaren zelf. Dit plan werkt echter alleen als er meerdere woningen gebouwd kunnen worden.

De Ten Coateplas blijft parkeerplaats, maar wordt wat verbreed en opgewaardeerd door toevoeging van groen.

Om de Oudestraat wat te ontlasten wordt op de Ten Coateplas een ontsluiting (2 richtingen) naar de Ruwenhofstraat gemaakt. Dit is mogelijk door een deel van de tuin van de woning aan de Oudestraat te gebruiken, of een kavel aan te kopen. In de Oudestraat wordt de knip weer teruggebracht, zij het op een andere manier dan in het verleden. Ter hoogte van de Troastege kan een boom worden geplaatst die verwijst naar het thema Natuurlijk Neede.

Op de locatie van het Broekenhuis en het voormalige Oxalispand zou een wooncomplexje kunnen ontstaan met twee verdiepingen aan de Oudestraat-kant, waarvan de gevels passen in het straat-beeld en levensloopbestendige woningen aan de zijde van de parkeerplaats van Mans Koster.

De heer Simmelink (Apiti Apatti) vraagt waarom er niets wordt gedaan met het slechtste stuk van de Oudestraat (pand De Lindeboom). Richard antwoordt dat dit pand nog te jong is om af te breken. Gekeken wordt of hier wonen kan worden toegestaan, waardoor de uitstraling van de gevel verbeterd wordt.

Albert Temmink (Albert Heijn) vraagt waar de contingenten voor de in de tekening toegevoegde woningen vandaan komen. Richard antwoord dat dit niet vanzelf is gegaan, maar dat de nieuwe Structuurvisie Wendbaar Wonen van de Gemeente op dit gebied wat meer ruimte geeft. In de Raadsvergadering van november is besloten op Plan Hondelink een aantal woningen te schrappen ten gunste van de Oudestraat. Echter gaat het hier om verschillende doelgroepen. Ook blijken er wat Gemeentelijke potjes aangeboord te kunnen worden.

Wat betreft de nieuwe Structuurvisie wordt op 11 december a.s. door OVN en GRN gekeken hoe richting de Gemeente gehandeld moet worden om duidelijk te maken dat Neede contingenten nodig heeft. Er zijn kansen en mogelijkheden die de Gemeente nog niet ziet. Het overleg vindt om 16.00 uur plaats op de Bedrijvenweg 2. Deelnemen is mogelijk.

De heer Diepenmaat (Wellness Studio Neede) vraagt of er bij transformatie van winkel naar wonen automatisch een contingent wordt toegevoegd. Richard antwoordt dat dit niet het geval is omdat voor transformatie niet altijd een extra contingent nodig is. Als voorbeeld noemt hij het pand van mevrouw Ponds, wat door de nieuwe eigenaren in z'n geheel bewoond gaat worden.

De tot nu toe gehanteerde 5-meter regeling, waarbij de eerste 5 meter vanaf de gevel niet als woonruimte mag worden gebruikt zou kunnen verdwijnen. Het hele pand kan dan worden omgevormd naar woning. Als voorwaarde wordt gesteld dat de gevel zodanig moet worden aangepast dat de winkeluitstraling verdwijnt (o.a. luifel verwijderen).

Een andere manier van wonen is het toevoegen van een extra wooncontingent, waardoor er 2 gezinnen in 1 pand kunnen wonen. Hiervoor moet de bestemming worden gewijzigd. Het extra contingent kan als het plan rond is en door de Gemeente ondersteund worden toegekend. Bij hele grote panden waarvoor 1 extra contingent niet voldoende is moet kritisch naar de invulling worden gekeken.

Scenario 2: Het Groene Hart

(links de Zuidzijde/Stationsweg, rechts de Noordzijde/Borculoseweg)

In dit scenario is ervoor gekozen iets met de straat te doen en natuur erin te verwerken, waardoor deze vriendelijker oogt. Er worden minder contingenten toegevoegd. Er wordt op een andere manier iets met de panden gedaan.

Tegenover het pand De Lindeboom is een groenplein gecreëerd, waardoor de blik van de bezoeker van De Lindeboom naar het groen wordt getrokken. Door ruimte tegenover het pand te maken, zal het beter tot zijn recht komen. Voor het gewenste plein moeten een aantal panden worden afgebroken. Onder de betreffende eigenaren is de betrokkenheid groot, waardoor het plan een kans van slagen zou kunnen hebben. Voor de in de panden gevestigde winkels moet een andere plaats worden gevonden en de vrijkomende wooncontingenten kunnen elders in de straat ingezet worden. Het te creëren groenplein is uitermate geschikt voor horeca.

De Ten Coateplas blijft als hoofdfunctie parkeren houden met toevoeging van groen en natuur. De doorgang naar de Ruwenhofstraat (in dit scenario eenrichtingsverkeer) is ook hier getekend om de Oudestraat deels te ontlasten.

Op de plaats van het Broekenhuis/Oxalis is hetzelfde complex ingetekend, met meer groenvoorziening rondom de parkeerplaats.

De auto verdwijnt uit het gedeelte van de Oudestraat tussen het nieuwe groenplein en de Troastege. Vanuit het Noorden kan de Oudestraat worden ingereden tot voorbij het groenparkje. Daar gaat de weg linksaf verder naar de Ten Coateplas, waar volop parkeergelegenheid is. Vanaf het Zuiden kan de Oudestraat worden ingereden tot aan de kruising met de Troastege. Daar kan links- of rechtsaf worden geslagen en waar parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Het idee is om onderin pand De Lindeboom een passage te creëren voor bijv. shop-in-shop winkels of marktkraampjes en als doorgang naar de parkeerplaats van Albert Heijn. Op deze manier kan toch dichtbij de winkels geparkeerd worden.

Bij toevoeging van veel groen in het centrum is het van groot belang dat hiervoor van de Needenaren een investering in tijd verwacht kan worden. Het opkopen van de diverse panden vraagt een grote investering. Deze is richting de Gemeente te verantwoorden door de bijdrage die de transformatie levert aan de klimaatadaptatie (hemelwaterafvoer via het groen, de terugkomst van insecten in het centrum etc.).

Pro Wonen is in dit scenario bereid contingenten beschikbaar te stellen omdat er echt iets met het centrum wordt gedaan waardoor de uitstraling duidelijk beter wordt. Pro Wonen wil meedenken over het toevoegen van extra contingenten aan de Oudestraat als zij op de plek van Broekenhuis/Oxalis een complexje kunnen bouwen. Er is niet aangegeven om hoeveel contingenten het precies gaat. Wel is bekend dat er bij de renovatie van wijk De Berg contingenten zijn overgebleven die nu ingezet kunnen worden voor de Oudestraat.

Mans Koster (Exploitatiemaatschappij Mans Koster) merkt op dat Lidl gaat uitbreiden naar 1.600 m2 en daarvoor een op de tekening weggegumd pand nodig heeft. Richard antwoordt dat dit geen consequenties heeft voor het plan en merkt op dat het wenselijk zou zijn dat de Lidl een ingang aan de Oudestraat of aan het Mans Kosterplein realiseert.

De heer Diepenmaat vraagt of in dit plan ook extra contingenten bij de bestaande panden worden toegevoegd. Geantwoord wordt dat dit in dit plan niet automatisch gebeurt, maar onder voorwaarden wel mogelijk blijft.

Han Bosch (Bosch Verf & Wand) merkt op liever horeca te zien ontstaan rondom het Vlearmoesplein. Er hoeven dan geen panden gesloopt te worden. Richard is het hiermee eens en geeft aan dat er meer groen op en rondom het plein moet worden gecreëerd.

Albert Temmink vraagt of het rad gaat draaien op het moment dat er een pand gesloopt wordt en wat er gebeurt als de pandeigenaren niet willen. Richard antwoordt dat er meer contingenten beschikbaar zijn dan de nu voorgestelde te slopen panden. Norbert merkt op dat de eerste indicatie is dat pandeigenaren bereid zijn mee te werken.

René Klein Gunnewiek (Wormgoor Makelaars) merkt op dat André Kox nog 10 jaar de pinautomaat aan zijn gevel moet gedogen. Geantwoord wordt dat hier naar wordt gekeken.

4. Pauze om de tekeningen te bekijken

5. Keuze scenario

Drie leden kiezen voor scenario 1, de overige aanwezigen kiezen voor scenario 2.

René Klein Gunnewiek vraagt of er ook een combinatie met wonen aan de achterkant mogelijk is voor de zuidkant (Bosch/Pleiter). Norbert antwoordt dat de regel is dat maximaal 1 contingent wordt verstrekt bij conversie van winkel naar woning. De Gemeente heeft nog geen faciliteiten om meer contingenten te verstrekken. Per kavel moet worden gekeken wat nodig is. Hiervoor kunnen pandeigenaren zelf met een plan komen wat door de Task Force op haalbaarheid wordt getoetst.

6. Vervolg

Deze transformatie kan niet in één keer worden uitgevoerd, maar verloopt stap voor stap tussen nu en 2030. De verschillende initiatieven die ontstaan en investeringen die worden gedaan moeten passen in het geschetste toekomstbeeld van de Oudestraat in 2030 en hieraan bijdragen. Zo ontstaat geleidelijk een toekomstbestendige Oudestraat, met minder leegstand, een aantrekkelijke uitstraling en een groen karakter. Ook tijdelijke initiatieven in bestaande winkelpanden kunnen leiden tot nieuwe levendigheid in de Oudestraat.

De Task Force/Pilot Oudestraat wil ook na de afronding van de pilot betrokken blijven bij het toetsen van initiatieven. Daarom wordt voorgesteld een “Loket Oudestraat” in te richten in een leegstaand

pand. Hier zijn tijdens openingstijden de plannen en tekeningen in te zien en kan informatie opgehaald worden.

Het loket borgt niet alleen de blijvende betrokkenheid van bewoners en ondernemers, maar biedt ook de ruimte tot nadere uitwerking van onder andere de woonbehoefte, het beeldkwaliteitsplan, het gevelfonds. Ook stelt het 'loket' voorwaarden, en faciliteert en evalueert tussentijds het transformatieproces. Bij vragen of problemen kan contact worden opgenomen met Richard (OVN) of Inus Westhoff (GRN).

7. Tijdspad

Het doel van deze avond is om tot een eenduidige visie te komen en een keuze te maken voor scenario 1 of 2. Deze week heeft de Task Force een afspraak met de Gemeente (waarbij wethouders Teselink en Hoytink aanwezig zijn), waarin de uitkomsten van de bijeenkomsten van GRN en OVN worden besproken (ook de achterban van de GRN kiest voor scenario 2). Begin januari 2019 zal het plan aan de Gemeenteraad worden voorgelegd, waarna er in februari/maart door het College over kan worden besloten. Dan wordt ook bekend of er budget is en wat de mogelijkheden zijn.

Het hele traject bestaat uit twee delen. Het eerste deel begint begin 2019 met de verkoop van panden waarvan de winkel door toevoeging van een contingent naar woning kan worden getransformeerd. Het tweede deel is het grote ambitieuze project wat veel meer tijd gaat kosten.

Han Bosch vraagt om een applaus voor de Task Force en informeert naar de welwillendheid van de Gemeente. Richard antwoordt dat de Gemeente deel uitmaakt van de Task Force en dat verwacht mag worden dat de wethouder onze ideeën deelt.

De heer Diepenmaat merkt op dat de Gemeente alleen maar bezig is met krimp. Richard antwoordt dat hier in de bijeenkomst van morgenmiddag over wordt gesproken en André Scheers (Scheers & Roes Makelaars) merkt op dat de Gemeente door de veranderingen in de markt inmiddels anders denkt over de krimp. De krimpcijfers zijn gebaseerd op cijfers van 2010-2015, maar de markt haalt ons inmiddels in.

8. Sluiting

Richard bedankt de aanwezigen hartelijk voor hun tijd en input. In januari/februari vindt nog een keer een informatieavond plaats, waarop iedereen welkom is (bewoners, gebruikers, eigenaren, consumenten etc.).

De bijeenkomst wordt om 21.45 uur gesloten.

schaal 1 : 500

straatbeeld 1

straatbeeld 2

straatbeeld 3

straatbeeld 4

straatbeeld 5

Transformatievisie Oudestraat 2030 (schets)

In opdracht van Task Force Neede
Aan deze schets kunnen geen rechten worden ontleend

Ondernemend Neede

gemeenschapsraad neede

gemeente Berkelland

prowonen

30 januari 2019

illustratie: raaklein architectuur

gemeente Berkelland

Persbericht

12 februari 2019

College vraagt raad in te stemmen met ‘Transformatievisie Oudestraat Neede 2030’

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad in te stemmen met de ‘Transformatievisie Oudestraat Neede 2030’. En tevens het beschikbaar stellen van een investeringsbedrag van 2 miljoen euro voor de periode van 4 jaar en de inrichting van een ‘Loket Oudestraat’ voor de begeleiding en uitwerking van de Transformatievisie Oudestraat 2030.

Task Force Neede
De Task Force Neede heeft samen met inwoners en ondernemers een visie gemaakt voor de Oudestraat in de 21ste eeuw. Deze ‘Transformatievisie Oudestraat 2030- Het groene hart’ is het resultaat van een intensief traject van ideevorming en uitwisseling. Bij de informatieavond op 24 januari 2019 kon het publiek opmerkingen op de transformatievisie kenbaar maken.

Transformatie Oudestraat 2030- Het groene hart
De toekomstvisie ‘Transformatie Oudestraat 2030- Het groene hart’ die er op dit moment ligt, voorziet in:

- tegengaan van leegstand
- slopen van enkele panden
- stimuleren van transformatie van panden
- een verbetering van de verkeersstructuur
- herinrichten van de openbare ruimte
- versterken van de groene inrichting
- verbeteren van gevels.

Stap voor stap tussen nu en 2030
Deze transformatie verloopt stap voor stap tussen nu en 2030. De verschillende initiatieven die ontstaan en investeringen die worden gedaan moeten passen in het geschetste toekomstbeeld van de Oudestraat in 2030 en hieraan bijdragen. Zo ontstaat geleidelijk een toekomstbestendige Oudestraat, met minder leegstand, een aantrekkelijke uitstraling en een groen karakter.

Vervolg: ‘Loket Oudestraat’
Elke pandtransformatie is maatwerk. De Task Force Neede stelt daarom voor dat er een ‘Loket Oudestraat’ komt, dat begin- en eindpunt is voor alle initiatieven. In dit loket zullen (vertegenwoordigers van) alle partijen zitting hebben, die bij de totstandkoming van deze pilot betrokken zijn.

*Gemeente Berkelland, Postbus 200, 7270 HA BORCULO **T:** 0545-250 250 **E:** info@gemeenteberkelland.nl*
www.gemeenteberkelland.nl, Bank Nederlandse Gemeenten: IBAN: NL35BNGH0285112600 BIC: BNGHNL2G

Impressie Oudestraat 2030

Noot voor de redactie:
Nadere informatie bij: Communicatie gemeente Berkelland, T: 0545-250 587.

gemeente Berkelland

TECHNISCHE VRAAG (alleen over een agendapunt)

Indiener: Gemeentebelangen Berkelland – Ingrid van Dijk

Datum indiening vraag: 1 maart 2019

Datum verzending antwoord: 4 maart 2019

commissievergadering van: 6 maart 2019, agendapunt 7 - Oudestraat

raadsvergadering van: 19 maart 2019

Formulering:
Bij de Pilot transformatievisie Oudestraat Neede 2030 wordt gesproken over een toekomstbestendige visie voor deze straat. Woningmarktbeleid en winkelleegstandsbeleid worden met deze visie geïntegreerd.
Toenemende leegstand wordt tegengegaan en voor de leegstaande panden wordt een nieuwe/andere invulling gezocht(transformatie). Voor een deel kan deze nieuwe invulling wonen zijn.

Vraag:
Op dit moment kan de eerst 5 meter winkelruimte (aan de straat) niet bij de woning worden getrokken. Wat zijn de mogelijkheden hiervoor in de toekomst

Antwoord:
Het huidige bestemmingsplan (Bestemmingsplan Neede centrum, 2011) staat allerlei vormen van gebruik toe. Behalve als winkel mogen de panden in de Oudestraat bijvoorbeeld ook voor horeca, kantoor, sport, showroom of opslagruimte ingezet worden. Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om af te wijken van de voorwaarde dat de eerste 5 meter van een winkelpand niet als woonruimte mag worden gebruikt.
Hierdoor ontstaat een extra mogelijkheid om de ruimte in te zetten om de woning te vergroten, dus zonder dat er een schaarse extra woningbouwmogelijkheid moet worden ingezet.

Als een pandeigenaar hiervoor een verzoek indient, bekijkt het Loket Oudestraat per pand of verruiming van de woonruimte met de eerste 5 meter van het pand mogelijk/gewenst is. Elk pand en elke situatie is weer anders.
We streven met de Transformatievisie Oudestraat 2030 een levendige Oudestraat na, met een mix van functies en waarbij verschillende vormen van gebruik elkaar afwisselen (wonen, winkel, werken, etalage). We willen voorkomen dat bij vele panden naast elkaar de woonruimte met de eerste vijf meter wordt uitgebreid, omdat hierdoor het beeld van een 'woonstraat' in plaats van een 'centrumstraat' kan ontstaan.
Daarom is de insteek om per pand, en afhankelijk van de situatie en de wensen van de pandeigenaar, te bekijken of de eerste 5 meter als woonruimte kunnen worden gebruikt.

Toelichting:

1. *Technische vragen zijn alleen bedoeld voor vragen over punten die op de agenda staan. Ze zijn niet bedoeld voor een politiek antwoord.*
2. *Technische vragen zijn vragen voor een beter begrip van een vraagstuk. Vragen over feiten en de uitleg daarvan of over de gevolgen van een besluit.*
3. *Voor de overzichtelijkheid uw vragen in de daarvoor bestemde vakken plaatsen. Bij elke nieuwe vraag kunt u d.m.v. de tabtoets een nieuwe regel aanmaken. Het antwoord zal dan geplaatst worden bij de desbetreffende vraag.*

Commissie Bestuur en Ruimte

Dossiernummer	1736
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 maart 2019
Agendapunt	8
Omschrijving	Voorstel bespreekstuk / Gemeentelijk Plussenbeleid voor de niet-grondgebonden veehouderij

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Bestuur en Ruimte	6 maart 2019

gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	198467
Raadsvergadering	:	19 maart 2019
Onderwerp	:	Gemeentelijk Plussenbeleid voor de niet-grondgebonden veehouderij (vaststelling)
Collegevergadering	:	5 februari 2019
Portefeuillehouder	:	M.H.H. van Haaren-Koopman
Steller	:	G.J. Hans tel: : 0545-250 320

Te nemen besluit:
De “Structuurvisie Plussenbeleid (beleidskaders voor de grondgebonden veehouderij en voor de niet-grondgebonden veehouderij (Plussenbeleid))” vaststellen

Waarom dit voorstel en wat is het effect
De gemeente Berkelland werkt toe naar het vaststellen van Plussenbeleid voor de niet-grondgebonden veehouderij. Na de bespreking van de concept-structuurvisie in uw vergadering van 23 oktober 2018, is de ontwerp-“Structuurvisie Plussenbeleid” ter inzage gelegd van 7 november tot en met 18 december 2018. Over deze ontwerp-structuurvisie zijn 4 adviezen en 21 zienswijzen binnengekomen. Deze zijn beoordeeld in het verslag van de ter inzagelegging en geven aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van de ontwerp-structuurvisie. Wij stellen u voor om de “Structuurvisie Plussenbeleid” vast te stellen met de bijbehorende beoordeling van de ingediende adviezen en zienswijzen.

Met het vaststellen van de “Structuurvisie Plussenbeleid” geeft uw raad gevolg aan de bepaling uit de Omgevingsverordening Gelderland om dat voor 1 april 2019 te doen. Verder is het Plussenbeleid een bouwsteen voor het nieuw te maken bestemmingsplan voor het buitengebied van Berkelland. Over dat bestemmingsplanproces hebben wij uw raad geïnformeerd in onze brief van 26 november 2018. Daarin gaven wij onder meer aan dat wij in de raadsvergadering van 19 maart 2019 een voorstel aan u zouden willen voorleggen over het vaststellen van het gemeentelijk Plussenbeleid.

Argumentatie:
1. De Omgevingsverordening Gelderland bepaalt dat uw raad voor 1 april 2019 gemeentelijk Plussenbeleid moet vaststellen. Dit Plussenbeleid moet aanvullende kwaliteitsvoorwaarden benoemen die gelden voor het ruimtelijk beleid van gemeenten die een uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf mogelijk willen maken. Het gemeentelijk Plussenbeleid moet worden vastgesteld in overeenstemming met de provinciale kaders.
2. Naar aanleiding van de ontwerp-“Structuurvisie Berkelland” zijn 4 adviezen en 21 brieven met zienswijzen binnengekomen. Naar aanleiding hiervan is de tekst van de vast te stellen “Structuurvisie Plussenbeleid” aangepast ten opzichte van het ontwerp. Deze aanpassingen hebben betrekking op:
   - het afstemmen van de tekst op de op 19 december 2018 vastgestelde Omgevingsverordening en Omgevingsvisie;
   - de door Gedeputeerde Staten benoemde onjuistheden in de ontwerp-Structuurvisie en de veranderde systematiek over de reikwijdte van het Plussenbeleid. Ook wordt bij de mogelijkheid om maximaal 50% van de plus-investering te laten verlopen via

---

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 bespreekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen
0

het gemeentelijke Sloopfonds benadrukt dat dit alleen mogelijk is als andere plus-maatregelen volgens de rangorde van het provinciaal beleid niet kunnen worden uitgevoerd;
- dierwelzijn als 'Plus' waarbij wordt toegelicht dat het daarbij wel moet gaan om extra maatregelen ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit en deze 'Plus' ook wordt benoemd in de samenvattende paragraaf;
- een aanvulling met een passage die ook maatregelen ten behoeve van de kwalitatieve en kwantitatieve bescherming van het grondwater en ten behoeve van het vasthouden en vertraagd afvoeren van water als een maatregel ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit beschouwt.

3. Wij stellen u voor bij de toepassing van het Plussenbeleid uit te gaan van een vast bedrag van € 20,- per vierkante meter bruto stalvloeroppervlakte die met toepassing van het Plussenbeleid wordt uitgebreid. Hiermee kan het gemeentelijk Plussenbeleid zich richten op een zo substantieel mogelijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit bij uitbreidingsplannen niet een niet-grondgebonden veehouderij(tak) die niet past in het geldende bestemmingsplan.
4. Voor de grondgebonden landbouw (grondgebonden veehouderij en akkerbouw) en de maximaal toegelaten omvang voor agrarische bouwvlakken voorziet de "Structuurvisie Plussenbeleid" in een voortzetting van het al bestaande beleid. Wel moet het geldende beleid expliciet worden ingetrokken bij de vaststelling van de structuurvisie. Wanneer dat niet zou gebeuren, dan zou er onduidelijkheid ontstaan over de vraag welk beleid geldend is. De intrekking van het geldende beleid in de onderdelen I. en II. van het dictum maakt dus als het ware deel uit van het besluit tot vaststelling van de "Structuurvisie Plussenbeleid" en is daarin ook vermeld.

Kanttekeningen en risico's

1. Omdat het gemeentelijk Plussenbeleid in overeenstemming moet zijn met de provinciale kaders op basis van de Omgevingsverordening Gelderland, is de provincie gevraagd of de ontwerp-structuurvisie daaraan voldeed. De provincie heeft daarop een aantal kanttekeningen geplaatst bij de ontwerp-structuurvisie. Deze hebben geleid tot aanpassingen in de tekst van de vast te stellen "Structuurvisie Plussenbeleid". Om er zeker van te zijn of de vast te stellen structuurvisie in overeenstemming is met de provinciale kaders, hebben wij Gedeputeerde Staten van Gelderland verzocht om ons daarover te informeren voorafgaand aan de raadsvergadering van 19 maart 2019. Op die manier willen wij duidelijkheid krijgen over de vraag of een uitbreidingsplan dat past in het gemeentelijk Plussenbeleid ook in overeenstemming is met de provinciale kaders zoals die gelden volgens de Omgevingsverordening Gelderland.
2. Ook bij de beoordeling van de adviezen en zienswijzen is van belang dat het gemeentelijk Plussenbeleid in overeenstemming moet zijn met de provinciale kaders. Dit betekent dat de provinciaal gehanteerde begrippen moeten worden overgenomen. Wanneer dit niet zou gebeuren, dan zou het gemeentelijke Plussenbeleid mogelijkheden bieden voor besluitvorming die in strijd is met de provinciale Omgevingsverordening. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet dat worden voorkomen. De samenvatting en beoordeling van de ingekomen adviezen en zienswijzen vindt u in het "Verslag ter inzagelegging ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid" dat na vaststelling als bijlage deel uitmaakt van de "Structuurvisie Plussenbeleid".
3. De bij het Plussenbeleid toe te passen bandbreedte van € 15,- tot €20,- per vierkante meter bruto stalvloeroppervlakte is sinds de besluitvorming van Provinciale Staten van Gelderland benoemd in de Omgevingsverordening. Omdat het gemeentelijk Plussenbeleid daarmee in overeenstemming moet zijn, biedt de Omgevingsverordening strikt genomen geen basis om uit te gaan van een bedrag dat lager is dan €15,- of hoger dan €20,-.
4. De "Structuurvisie Plussenbeleid" bevat een nieuw gemeentelijk beleidskader voor de niet-grondgebonden veehouderij. Voor de grondgebonden veehouderij en de

akkerbouw voorziet zij in een voortzetting van het al geldende beleid. Bij de vaststelling van nieuw beleid, moet het voorheen geldende beleid worden ingetrokken als onderdeel van de vaststelling van de “Structuurvisie Plussenbeleid”. Tegen een besluit over de vaststelling van een structuurvisie staat geen beroep open.

Financiën
Het vaststellen van een structuurvisie levert geen grondslag op voor aanvragen om tegemoetkoming in schade (vroeger: planschade) omdat daarmee geen veranderingen worden doorgevoerd in de geldende bestemmingsplannen. Verder heeft de “Structuurvisie Plussenbeleid” uitsluitend betrekking op uitbreidingsmogelijkheden voor de niet-grondgebonden veehouderij die niet passen in het geldende bestemmingsplan. Vaststelling van de “Structuurvisie Plussenbeleid” levert dus geen inperking op van al bestaande rechten zoals die bestaan volgens de geldende bestemmingsplannen.

Communicatie
Uw besluit wordt op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd in het BerkelBericht en de Staatscourant. Ook leggen wij uw besluit op de gebruikelijke manier ter inzage leggen en stellen wij het digitaal beschikbaar. Wij zullen degenen die adviezen en zienswijzen hebben ingebracht hierover informeren en hen op de hoogte brengen van uw standpunt over deze adviezen en zienswijzen.

Initiatief, participatie en rol gemeente
Bij het vaststellen van een structuurvisie heeft de gemeente een initiërende en een besluitvormende rol.

Planning en evaluatie
Het vaststellen van de “Structuurvisie Plussenbeleid” in uw vergadering van 19 maart 2019 sluit aan op de planning uit onze bovengenoemde brief van 26 november 2018

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

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

Raadsvergadering : 19 maart 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 februari 2019;

overwegende, dat het gelet op de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland wenselijk is om voor 1 april 2019 gemeentelijk Plussenbeleid voor de niet-grondgebonden veehouderij vast te stellen in overeenstemming met de provinciale kaders voor de gemeentelijke beleidsregels over Plussenbeleid (beleid met aanvullende kwaliteitsvoorwaarden die gelden voor het ruimtelijk beleid van gemeenten die een uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf mogelijk willen maken);

dat het bij de vaststelling van nieuw ruimtelijk beleid wenselijk is om het geldende beleid in te trekken zoals dat is verwoord in paragraaf 4.2 van de “Structuurvisie Berkelland 2025” (vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 26 oktober 2010) en in de “Ruimtelijke Visie Landbouwontwikkelingsgebieden Berkelland en Oost-Gelre (Beltrumse Veld, Ruurlose Broek, Mariënvelde)” (vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Berkelland van 28 oktober 2008);

dat in verband met deze overwegingen de “Structuurvisie Plussenbeleid (beleidskaders voor de grondgebonden veehouderij en voor de niet-grondgebonden veehouderij (Plussenbeleid)) is opgesteld die van toepassing is op het gehele grondgebied van de gemeente Berkelland;

dat het ontwerp van de “Structuurvisie Plussenbeleid” ter inzage lag van 7 november tot en met 18 december 2018, waarbij het ook digitaal beschikbaar is gesteld via de landelijke voorziening voor ruimtelijke plannen en via de gemeentelijke website, en dit is op de wettelijk voorgeschreven wijze is bekendgemaakt via publicaties in de Staatscourant en het Berkelbericht van 6 november 2018;

dat naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp van de “Structuurvisie Plussenbeleid” 4 adviezen en 21 zienswijzen zijn ingediend die zijn samengevat en beoordeeld in het “Verslag ter inzagelegging ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid”;

dat dit verslag aangeeft of en in hoeverre de adviezen en zienswijzen aanleiding geven tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerp-structuurvisie en als bijlage bij de vast te stellen structuurvisie onderdeel uitmaakt van de motivering van de “Structuurvisie Plussenbeleid”;

dat de “Structuurvisie Plussenbeleid” is voorbereid overeenkomstig artikel 2.1 en artikel 2.4 van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een structuurvisie;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingsverordening Gelderland;

b e s l u i t :

I. paragraaf 4.2 van de “Structuurvisie Berkelland 2025”, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 26 oktober 2010, in te trekken;

II. de “Ruimtelijke Visie Landbouwontwikkelingsgebieden Berkelland en Oost-Gelre (Beltrumse Veld, Ruurlose Broek, Mariënvelde)”, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Berkelland van 28 oktober 2008, in te trekken;

III. de “Structuurvisie Plussenbeleid (beleidskaders voor de grondgebonden veehouderij en voor de niet-grondgebonden veehouderij (Plussenbeleid))”, opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.1859.SVBKL20180001-0100, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
19 maart 2019

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp **:** Gemeentelijk Plussenbeleid voor de niet-grondgebonden veehouderij (vaststelling)

De inhoudelijke samenvatting en beoordeling van de ingediende adviezen en zienswijzen zijn gebundeld in het “Verslag ter inzagelegging ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid”. Wij zullen u zo snel mogelijk informeren over de reactie van Gedeputeerde Staten van Gelderland op onze vraag of de vast te stellen “Structuurvisie Plussenbeleid” in overeenstemming is met de provinciale kaders voor het gemeentelijk Plussenbeleid.

STRUCTUURVISIE PLUSSENBELEID

(beleidskaders voor de grondgebonden veehouderij en voor de niet-grondgebonden veehouderij (Plussenbeleid))

(vervanging van paragraaf 4.2 uit de "Structuurvisie Berkelland 2025", mede ter uitvoering van de artikelen 2.31 en 2.33 van de Omgevingsverordening Gelderland)

Redactionele opmerking: De layout van de rood gekleurde tekstfragmenten (citaten uit de Omgevingsverordening) wordt aangepast zodra de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening waarin het Statenbesluit van 19 december 2018 is verwerkt beschikbaar is.

1. Aanleiding

In de afgelopen jaren was het ruimtelijk beleid voor de niet-grondgebonden veehouderij gebaseerd op de reconstructieplannen die Provinciale Staten van Gelderland in 2005 vaststelden. Deze reconstructieplannen, waaronder het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers, zijn met de vaststelling van de Omgevingsvisie Gelderland op 9 juli 2014 ingetrokken. Sindsdien heeft het provinciebestuur toegewerkt naar het opstellen van nieuw beleid voor de niet-grondgebonden veehouderij, terwijl de bouwblokregimes uit de Reconstructieplannen bleven gelden tot 1 januari 2016.

Het nieuwe beleid is vastgesteld via een aanpassing van de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland op 1 maart 2017. Daarbij is het beleid geformuleerd in de Omgevingsvisie en zijn in de Omgevingsverordening de verbindende bepalingen opgenomen die daarmee samenhangen. Inhoudelijk is het gebaseerd op het uitgangspunt dat groei van niet-grondgebonden veehouderij mogelijk kan worden gemaakt als een bedrijf investeert in maatregelen op het gebied van landschappelijke kwaliteit, milieu en dierenwelzijn die verder gaan dan waartoe het wettelijk verplicht is. Dit beleid staat bekend als het Gelders Plussenbeleid.

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 19 december 2018 een actualisatie van de Omgevingsverordening doorgevoerd en een nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Daarbij gaf het provinciebestuur aan dat deze actualisatie beleidsneutraal is ten aanzien van de regels over grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderij en is bedoeld om meer duidelijkheid te scheppen over het Plussenbeleid. Daarbij is het aan Gedeputeerde Staten van Gelderland om een handreiking vast te stellen als algemeen kader voor de beleidsregels die de gemeenteraad moet vaststellen. Pas nadat de gemeenteraad gemeentelijke beleidsregels over het Plussenbeleid heeft vastgesteld, kan het gemeentebestuur via een bestemmingsplanherzieningen of buitenplanse afwijkingen[1] meewerken aan uitbreidingen van een niet-grondgebonden veehouderij(tak).
Omdat het Plussenbeleid op provinciaal niveau is ingevoerd zonder overgangsrecht, geldt het ook voor aanvragen om omgevingsvergunning die al bij de gemeente waren ingediend vóórdat Provinciale Staten het Plussenbeleid in 2017 vaststelden. Dit brengt met zich mee dat Plussenbeleid niet alleen relevant is voor de opstelling van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeentelijke buitengebieden, maar ook voor de besluitvorming op inmiddels ingediende aanvragen om omgevingsvergunning waarvoor de geldende bestemmingsplannen leidend zijn.

Het vaststellen van nieuw gemeentelijk beleid voor de niet-grondgebonden veehouderij moet samengaan met intrekken van het tot nu toe geldende beleid dat gebaseerd is op de reconstructieplannen. Als dit niet gebeurt, ontstaan er immers tegenstrijdigheden in het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Dit kan worden voorkomen door met het vaststellen van deze structuurvisie te bepalen dat zij paragraaf 4.2 (Landbouw) van de geldende “Structuurvisie Berkelland 2025” vervangt en dat de op 28 oktober 2008 vastgestelde ‘Ruimtelijke Visie Landbouwontwikkelingsgebieden Berkelland & Oost Gelre’ (LOG-visie) wordt ingetrokken.
Het vervangen van de landbouwparagraaf uit de geldende structuurvisie betekent dat in de vast te stellen structuurvisie ook aandacht moet worden besteed aan de daarin genoemde algemene beleidskaders die niet rechtstreeks te maken hebben met het Plussenbeleid voor de niet-grondgebonden veehouderij. Hierbij valt te denken aan de geldende beleidskaders over de maximale omvang van agrarische bouwvlakken en aan de beleidskaders voor de grondgebonden landbouwbedrijven. Door dit mee te nemen in deze structuurvisie wordt een beleidsmatig vacuüm voorkomen.

[1] In juridische zin stelt de Omgevingsverordening een ‘grote’ buitenplanse afwijkingen (art. 2.12, eerste lid, onderdeel onder 3º Wabo) gelijk aan een herziening van een bestemmingsplan. Beide rechtsfiguren richten zich op het mogelijk maken van ontwikkelingen die een geldend bestemmingsplan ‘binnenplans’ niet toelaat.

2. Het gemeentelijke beleid: de geldende structuurvisies

- De ‘Structuurvisie Berkelland 2025’: intensieve veehouderij

Het geldende gemeentelijk ruimtelijk beleid is verwoord in een structuurvisie die is vastgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit beleidsdocument bevat de gemeentelijke beleidskaders die worden gehanteerd bij verzoeken om mee te werken aan ruimtelijke projecten die niet passen in een geldend bestemmingsplan. Het kan daarbij gaan om bestemmingsplanherzieningen of om omgevingsvergunningen die een afwijking van een geldend bestemmingsplan inhouden.

De gemeenteraad stelde op 26 oktober 2010 de ‘Structuurvisie Berkelland 2025’ vast. Deze structuurvisie beschrijft onder meer het ruimtelijk beleid voor het gemeentelijk buitengebied. Voor de landbouwsector, en meer in het bijzonder voor de intensieve veehouderij, was dat beleid gebaseerd op het toen geldende reconstructiebeleid. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij onderscheidde dat beleid extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. Het beleid voor de landbouwontwikkelingsgebieden bouwde daarbij voort op de LOG-visie die de gemeenteraad op 28 oktober 2008 vaststelde.

De hoofdlijn van het op deze manier vastgelegde gemeentelijke beleid voor intensieve veehouderij kan als volgt worden weergegeven:

- in het landbouwontwikkelingsgebied is:
  - een bouwvlak voor een intensieve veehouderij(tak) te vergroten tot maximaal 1,5 ha;
  - nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven alleen mogelijk binnen de zoekzones die langs bestaande wegen zijn gelegd;
  - de afstand van een nieuw agrarisch bouwperceel tot bestaande bebouwing minimaal 200 meter.
- in het verwevingsgebied is:
  - nieuwvestiging van intensieve veehouderij niet mogelijk;
  - uitbreiding en hervestiging van intensieve veehouderij mogelijk tot een bouwvlak van maximaal 1 ha (bestaande bouwvlakken worden gerespecteerd) en waar nodig mogelijk om te voldoen aan eisen van dierwelzijn en veterinaire gezondheid;
  - uitbreiding van een bouwvlak voor een intensieve veehouderij tot meer dan 1,0 ha is onder voorwaarden mogelijk als er sprake is van samenvoeging van meerdere locaties;
  - uitbreiding van een bouwvlak voor intensieve veehouderij tot maximaal 1,5 ha is mogelijk als het gaat om een ontwikkelingslocatie.
- in het extensiveringsgebied is:
  - uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderij niet toegestaan;
  - uitbreiding van een intensieve veehouderij wel toegestaan als het noodzakelijk is vanwege dierwelzijn en de veterinaire gezondheid en zolang het aantal dierplaatsen maar niet toeneemt.

Hierbij moet worden opgemerkt dat de provinciale Omgevingsverordening Gelderland al sinds 17 oktober 2014 ook in landbouwontwikkelingsgebieden de nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven verbiedt. Dit is sindsdien alleen nog toegestaan als vóór 14 mei 2013 een formele aanvraag was ingediend die zich richtte op nieuwvestiging. Nu deze situaties zich in Berkelland niet voordoen, is nieuwvestiging van intensieve veehouderij in het gemeentelijk buitengebied sinds 2014 dus niet meer mogelijk.

- De ‘Structuurvisie Berkelland 2025’: grondgebonden veehouderij

De geldende structuurvisie besteedt in paragraaf 4.2.4. kort aandacht aan de indertijd als ‘grondgebonden’ beschouwde landbouwbedrijven. In aansluiting op de al vastgestelde uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan voor het gemeentelijk buitengebied geeft zij aan dat de maximale omvang van een agrarisch bouwvlak voor grondgebonden landbouwbedrijven 2 ha kan bedragen. Deze maximale maatvoering geldt voor akkerbouwbedrijven en voor grondgebonden veehouderijen.

- De ‘Structuurvisie Bovenplanse sloopbonusregeling buitengebied Berkelland 2017’

Op 7 november 2017 stelde de gemeenteraad de “Structuurvisie bovenplanse sloopbonusregeling buitengebied Berkelland 2017” vast. Deze structuurvisie richtte zich op een bovenplanse sloopbonusregeling voor het buitengebied van de gemeente Berkeland.
Deze regeling streeft naar een versterking van de landschappelijke kwaliteit van het totale buitengebied. Daarbij biedt zij mogelijkheden voor het vergroten van de bijgebouwenoppervlakte bij woningen tot hoogstens 300 m² en voor het vergroten van solitaire schuren tot maximaal 100 m². Bij het uitvoeren van dit soort bouwplannen moet dan wel een bijdrage worden geleverd aan het slopen van gebouwen elders in het gemeentelijk buitengebied. De verhouding tussen de te slopen oppervlakte en de nieuw te bouwen oppervlakte bedraagt hierbij 4 : 1. De te leveren ruimtelijke kwaliteitsbijdrage resulteert zodoende in een afname van de bebouwde oppervlakte en bevordert de sloop van leegstaande gebouwen in het buitengebied.
De op 7 november 2017 vastgestelde thematische structuurvisie geeft een beleidsmatige verantwoording voor het instellen van een bovenplanse sloopbonusregeling. Ook legt zij een juridische basis voor het leveren van een financiële bijdrage voor de ruimtelijke ontwikkelingen die zij mogelijk maakt. Zo biedt de structuurvisie de mogelijkheid om de sloopverplichting af te kopen door een bedrag te storten in het Sloopfonds van de gemeente. Vanuit dat Sloopfonds worden vervolgens subsidies verstrekt voor het slopen van gebouwen elders in het buitengebied. Hiervoor is een aparte ‘Subsidieregeling sloop overtollige bebouwing buitengebied Berkelland 2018’ vastgesteld.
Voor het toewijzen van deze subsidies is een prioritering vastgesteld die zich vooral richt op het slopen van gebouwen in waardevolle gebieden zoals het Gelders Natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone, de Nationale Landschappen en enige cultuurhistorisch waardevolle open akkercomplexen. Op deze manier wil de gemeente de sloop van leegstaande gebouwen bevorderen in gebieden die vanuit het oogpunt van natuur, cultuurhistorie en landschap als waardevol zijn aangemerkt.

3. De reikwijdte van het Plussenbeleid

- Waar is het Plussenbeleid van toepassing?

Volgens de Omgevingsverordening en de Omgevingsvisie die op 1 maart 2017 werden vastgesteld gold de verplichting om Plussenbeleid vast te stellen alleen voor het grondgebied dat de Omgevingsverordening Gelderland aanwijst als 'Plussenbeleid'-gebied. Dit gebied bestond uit de gebieden die de Reconstructieplannen aanwezen als 'landbouwontwikkelingsgebied, 'verwevingsgebied' en 'extensiveringsgebied'. Voor de gemeente Berkelland ging het dus in feite om het hele buitengebied met uitzondering van de kernen en de grotere bosgebieden.
Bij de actualisatie van de Omgevingsverordening hebben Provinciale Staten op 19 december 2018 echter een andere systematiek doorgevoerd waardoor meer tot uitdrukking komt dat het Plussenbeleid niet zozeer van toepassing is op een gebied maar op een bedrijfstype. Met deze aanpassing wil het provinciebestuur duidelijk maken dat het Plussenbeleid moet worden toegepast op alle niet-grondgebonden veehouderijen, ook als deze bijvoorbeeld binnen de kernen liggen. Deze Structuurvisie Plussenbeleid geldt daarom voor het hele gemeentelijke grondgebied.

- Voor welk soort agrarische bedrijven/bedrijfstakken geldt het Plussenbeleid?

Het is van belang dat het Gelders Plussenbeleid uitsluitend betrekking heeft op de niet-grondgebonden veehouderij(tak). De Omgevingsverordening Gelderland definieert de begrippen 'niet-grondgebonden veehouderijbedrijf' en 'niet-grondgebonden veehouderijtak' daarbij als volgt:

grondgebonden veehouderijbedrijf

agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie voor meer dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken;

grondgebonden veehouderijtak

onderdeel van een agrarisch bedrijf waarvoor het bedrijf beschikt over voldoende agrarische cultuurgrond in de omgeving van de bedrijfsgebouwen om de dieren binnen de veehouderijtak voor meer dan 50 procent zelf te kunnen voeren;

…

niet-grondgebonden veehouderijbedrijf

agrarisch bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op veehouderij waarvan het voer voor de landbouwhuisdieren voor het grootste gedeelte niet geteeld wordt op de gronden die in de nabijheid van het agrarisch bouwperceel zijn gelegen en waarop de veehouderij rechten heeft;

niet-grondgebonden veehouderijtak

onderdeel van een agrarisch bedrijf dat is gericht op niet-grondgebonden veehouderij;

bron: Omgevingsverordening Gelderland, artikel 1.2 (begripsbepalingen)

Bij een niet-grondgebonden veehouderij(tak) gaat het dus om een veehouderij(tak) waarvan minder dan 50% van het voer afkomstig is van gronden in de nabijheid van het agrarisch bouwperceel waarover het betrokken bedrijf rechten heeft. Dit betekent dat de meeste bedrijven die volgens het Reconstructieplan werden aangemerkt als 'intensieve veehouderij(tak)' nu als 'niet-grondgebonden veehouderij(tak)' worden beschouwd omdat het daarvoor benodigde voer doorgaans niet op eigen grond wordt verbouwd. Dit laatste kan echter ook gelden voor biologische bedrijven die daarom nu gelden als 'niet-grondgebonden veehouderij' maar volgens het reconstructieplan niet als 'intensieve veehouderij' werden beschouwd. Het begrip 'niet-grondgebonden veehouderij(tak)' is dus

niet helemaal synoniem aan het voorheen gebruikte Reconstructieplan-begrip ‘intensieve veehouderij(tak)’, omdat:

- een veehouderij die voorheen als ‘intensief’ werd aangemerkt, afhankelijk van de eigendomspositie van het bedrijf en de voervoorziening, tegenwoordig kan gelden als ‘grondgebonden’;
- een biologische veehouderij die geen ‘intensieve’ veehouderij was nu wel een ‘niet-grondgebonden veehouderij’ kan zijn.

Wanneer is het Plussenbeleid van toepassing?

De Omgevingsverordening en de Omgevingsvisie kennen geen algemeen verbindende regels voor rechtstreekse toepassing van het Plussenbeleid voor de niet-grondgebonden veehouderij. De provincie heeft namelijk gekozen voor een ‘instructieregel’ waardoor de vastlegging van het Plussenbeleid verloopt via het vaststellen van gemeentelijk beleid en het vertalen daarvan in bestemmingsplannen. Daarbij biedt de Omgevingsverordening echter geen ruimte om mee te werken aan ‘Plussenbeleid-plichtige’ uitbreidingen waarvoor een herziening van een bestemmingsplan of een grote buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure) nodig is, zolang de gemeenteraad nog geen gemeentelijk beleid heeft vastgesteld.

Artikel 2.31 (instructieregels bestemmingsplan Plussenbeleid)

1. Een bestemmingsplan maakt een uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of veehouderijtak alleen mogelijk als de uitbreiding voldoet aan door de gemeenteraad het gemeentebestuur in overeenstemming met de handreiking vastgestelde beleidsregels.
2. Een bestemmingsplan kan eens per vijf jaar een uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of veehouderijtak mogelijk maken met een omvang van ten hoogste 500 vierkante meter, waarop de vastgestelde beleidsregels niet van toepassing zijn.

bron: Omgevingsverordening Gelderland, artikel 2.31 (instructieregel)

Voor het vast te stellen gemeentelijke beleid geldt als vertrekpunt dat het Gelders Plussenbeleid van toepassing is op uitbreidingen van een niet-grondgebonden veehouderij(tak) waarvoor een bestemmingsplanherziening of een grote buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure) vereist is èn waarbij sprake is van een uitbreiding van de bebouwing met meer dan 500 m². Daarbij geeft het provinciebestuur aan bij een bestemmingsplanherziening of een buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure) per niet-grondgebonden veehouderijtak elke vijf jaar eenmaal een uitbreiding van de bebouwing met minder dan 500 m² mogelijk kan worden toegestaan zonder dat het Plussenbeleid wordt toegepast. De bebouwing voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak) kan via een bestemmingsplanherziening of een grote buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure) dus meerdere malen met minder dan 500 m² worden vergroot zonder dat de beleidsregels van het Plussenbeleid daarop van toepassing zijn, op voorwaarde dat daar telkens vijf jaar tussen zit. Deze 500 m²-vrijstelling geldt echter pas nadat de gemeenteraad Plussenbeleid heeft vastgesteld.

Plussenbeleid

beleid met aanvullende kwaliteitsvoorwaarden die gelden voor het ruimtelijk beleid van gemeenten die een uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf mogelijk willen maken;

plusmaatregel

aanvullende fysieke maatregel ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van een veehouderijtak op het gebied van het milieu, een goede landschappelijke inpassing of een verbetering van het dierenwelzijn;

uitbreiding (bij veehouderij)

vergroting van de agrarische bebouwing op een bestaand agrarisch bouwperceel al dan niet gepaard gaande met een vergroting van het bouwperceel;

bron: Omgevingsverordening Gelderland, artikel 1.2 (begripsbepalingen)

Het in de Omgevingsverordening opgenomen begrip ‘uitbreiding (bij veehouderij)’ ziet toe op vergroting van agrarische bebouwing, al dan niet in combinatie met een vergroting van het agrarisch bouwperceel. Uit de provinciale besluitvorming komt naar voren dat voor deze definitie is gekozen omdat bestemmingsplannen voor een gemeentelijk gebied soms een regeling kennen waarbij een agrarisch bouwperceel tot een bepaald percentage mag worden bebouwd. Een uitbreiding van de bebouwing binnen een agrarisch bouwvlak kan bij die systematiek dus toch strijdig zijn met een geldend bestemmingsplan als daarmee het toegestane bebouwingspercentage wordt overschreden. Zo kan het Plussenbeleid ook van toepassing zijn op een uitbreiding van de bebouwing die qua situering binnen een bouwvlak past.
De in Berkelland geldende bestemmingsplannen kennen dit systeem echter niet en laten in de regel de volledige bebouwing van agrarische bouwvlakken toe. Dit betekent dat pas bij het vergroten of het overschrijden van een agrarisch bouwvlak sprake is van een verruiming van bouwmogelijkheden ten opzichte van de geldende, door het provinciaal beleid gerespecteerde bestemmingsplannen.

Bij dit alles worden de bouwmogelijkheden die geldende bestemmingsplannen bieden niet direct ingeperkt door het Plussenbeleid. Zo heeft het provinciebestuur ook bij de actualisatie van 19 december 2018 aangegeven dat het Gelders Plussenbeleid de bestaande rechten blijft respecteren. Wel is het uitdrukkelijk de bedoeling dat de gemeenteraad binnen de in de Omgevingsverordening genoemde termijn uitvoering geeft aan de instructieregel om gemeentelijk Plussenbeleid vast te stellen. Omdat voor het grootste deel van het gemeentelijk buitengebied nog bestemmingsplannen gelden die voor 1 januari 2007 zijn vastgesteld, moet de gemeenteraad van Berkelland voor 1 april 2019 het gemeentelijk Plussenbeleid vaststellen. Daarbij is het echter niet zo dat de geldigheid van de geldende bestemmingsplannen komt te vervallen wanneer deze termijn niet wordt gehaald. Om ook te kunnen meewerken aan initiatieven waarop het Plussenbeleid van toepassing is, wil het gemeentebestuur niettemin zo snel mogelijk gemeentelijk Plussenbeleid vaststellen.

Artikel 8.2 (specifieke overgangsbepaling Plussenbeleid)

In afwijking van artikel 8.1, derde lid, geeft de gemeenteraad uitvoering aan de instructieregels gesteld in de artikelen 2.30 en 2.31 ~~en 2.32~~:

a. bij bestemmingsplannen die voor 1 januari 2007 zijn vastgesteld: voor 1 april 2019;
b. bij overige bestemmingsplannen: voor 1 januari 2027.

bron: Omgevingsverordening Gelderland, artikel 8.2

- Plussenbeleid bij buitenplanse afwijkingen en bij bestemmingsplanherzieningen

Volgens het Gelders Plussenbeleid komt de toepassing van het Plussenbeleid in beeld bij grote buitenplanse afwijkingen (uitgebreide procedure) en bij herzieningen van geldende bestemmingsplannen. Een buitenplanse afwijking is aan de orde wanneer voor een uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderij een aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangevraagd die in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Een dergelijke aanvraag geldt in juridische zin ook als een aanvraag om af te wijken van dat bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om daarop een beslissing te nemen, maar het moet de gemeenteraad daarbij wel vragen om een besluit te nemen over het verlenen voor een ’verklaring van geen bedenkingen’.
Bij een buitenplanse afwijking is van belang dat de te maken brede ruimtelijke afwegingen alleen betrekking kunnen hebben op de delen van een aanvraag die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat de omvang van de ‘Plus-investering’ wordt bepaald op basis van het gedeelte van een uitbreiding waarvoor de buitenplanse afwijking vereist is. Als de totale uitbreiding van de bebouwing groter is dan

500 m², dan wordt de oppervlakte van het gedeelte dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan als grondslag genomen voor die berekening.

Daarnaast kan een initiatiefnemer ook verzoeken om een bestemmingsplan te herzien ten behoeve van een uitbreiding van de bebouwing voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak). Zo'n verzoek moet door het bevoegde bestuursorgaan worden behandeld met gebruikmaking van de bevoegdheid waarop het verzoek zich richt. Dit betekent dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is om te beslissen op een verzoek tot herziening van een geldend bestemmingsplan.
De gemeenteraad moet bij een bestemmingsplanherziening een integrale ruimtelijke afweging maken die ook betrekking heeft op de feitelijk bestaande situatie. Bij een bestemmingsplanherziening waarbij het Plussenbeleid wordt toegepast geldt daarom de feitelijk vergunde bebouwing als bestaand recht. Bij een 'Plussenbeleid-plichtige' bestemmingsplanherziening wordt de omvang van het agrarisch bouwvlak in het nieuw te maken bestemmingsplan dan ook niet afgeleid van de omvang van het agrarische bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. Zij moet worden bepaald op basis van de feitelijk vergunde bebouwing waarbij de beoogde uitbreiding wordt beschouwd als uitbreiding ten opzichte van die feitelijk vergunde bebouwing. Als die nieuwe bebouwing groter is dan 500 m², dan is daarop het Plussenbeleid van toepassing en moet de oppervlakte van die hele uitbreiding (incl. de eerste 500 m²) als grondslag worden genomen bij het bepalen van de vereiste 'Plus-investering'.

In beide situaties moet de uitvoering van de te nemen 'Plus-maatregelen' worden verwerkt in de omgevingsvergunning (voorwaarden bij de bestemmingsplanafwijking) of in het bestemmingsplan (voorwaardelijke verplichtingen). Ook in het nieuw te maken bestemmingsplan voor het buitengebied van Berkelland moet het Plussenbeleid worden verwerkt via een regel die bepaalt dat het Plussenbeleid van toepassing is op uitbreidingen een niet-grondgebonden veehouderij(tak) binnen een agrarisch bouwvlak.

- <u>Plussenbeleid bij bestemmingsplanwijzigingen</u>

Het Plussenbeleid kan op dezelfde manier ook van toepassing zijn bij initiatieven waarvoor de vorm van een agrarisch bouwvlak wordt veranderd en wellicht géén vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak aan de orde is. Dit is echter alleen het geval als daarvoor een herziening van het bestemmingsplan vereist is, en niet wanneer het geldende bestemmingsplan een wijzigingsregel kent voor het veranderen van de vorm van een bouwvlak of zelfs het vergroten van het bouwvlak. De bevoegdheid voor het wijzigen van het bestemmingsplan ligt bij het college van burgemeester en wethouders.
Uit de besluitvorming over de actualisatie van de Omgevingsverordening komt namelijk naar voren dat een geldend bestemmingsplan wordt beschouwd als bestaand recht, dit met inbegrip van alle afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden. Dit blijft gelden tot aan de termijn die in de Omgevingsverordening is genoemd voor het uitvoeren van de daarin opgenomen instructieregel. Dit brengt met zich mee dat de gemeente Berkelland de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in de geldende bestemmingsplannen mag blijven toepassen wanneer de gemeenteraad voor 1 april 2019 gemeentelijk Plussenbeleid vaststelt. Zolang ook daarna gebruik kan worden gemaakt van een wijzigingsregel, is het Plussenbeleid niet van toepassing op bestemmingsplanwijzigingen.

- <u>Het 'Ammoniakbuffergebied': extra eisen/regels</u>

Bij het actualiseren van de Omgevingsverordening hebben Provinciale Staten een andere systematiek als het gaat om de geografische reikwijdte het Plussenbeleid. De definitie van het begrip 'Ammoniakbuffergebied' is afgestemd op de nieuwe systematiek zonder dat de strekking er van is veranderd. De nieuwe tekst maakt duidelijk dat het gaat om een zone rond rondom zeer gevoelige natuur in het Gelders Natuurnetwerk:

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1 (aanwijzing gebieden)

In deze verordening worden de volgende gebieden aangewezen, waarvan de geometrische plaatsbepaling en de begrenzing zijn vastgelegd in een GML- bestand en verbeeld op de bij deze verordening behorende themakaarten:

Ammoniakbuffergebied

gebied in een zone van 250 meter rondom zeer gevoelige natuur in het Gelders natuurnetwerk waar de emissie van ammoniak niet mag toenemen bij uitbreiding van niet-grondgebonden veehouderij;

bron: Omgevingsverordening Gelderland, art. 1.1 (Algemeen, aanwijzing gebieden)

In de geactualiseerde Omgevingsverordening is voor het 'Ammoniakbuffergebied' een instructieregel opgenomen. Deze geeft aan dat een bestemmingsplan binnen een 'Ammoniakbuffergebied' niet de nieuw- en hervestiging van een niet-grondgebonden veehouderij(tak) mogelijk kan maken. Verder mag een bestemmingsplan een uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijtak in het 'Ammoniakbuffergebied' alleen mogelijk maken als de emissie van ammoniak daarmee niet mogelijk toeneemt. Dit zijn randvoorwaarden die de gemeente zal toepassen bij bestemmingsplanherzieningen en buitenplanse afwijkingen (uitgebreide procedure) die betrekking hebben op niet-grondgebonden veehouderij in het 'Ammoniakbuffergebied'.

Artikel 2.33 (instructieregel bestemmingsplan niet-grondgebonden veehouderijtak in Ammoniakbuffergebied)

In aanvulling op de artikelen 2.29 en 2.30, eerste lid, maakt een bestemmingsplan voor gronden binnen het Ammoniakbuffergebied:

a. nieuw- en hervestiging van niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of veehouderijtak niet mogelijk;
b. uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijtak alleen mogelijk als de emissie van ammoniak niet toeneemt.

bron: Omgevingsverordening Gelderland, art. 2.33

Bij de regeling over het 'Ammoniakbuffergebied' lijkt de Omgevingsverordening er van uit te gaan dat de geldende bestemmingsplannen zijn aangepast aan het reconstructiebeleid en al bijna geen uitbreidingsmogelijkheden meer bieden aan niet-grondgebonden veehouderijen in het voormalige extensiveringsgebied (nu 'Ammoniakbuffergebied'). Dit is in het buitengebied van Berkelland echter niet zo vanwege de vernietiging van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012".
Dit brengt met zich mee dat ook in het 'Ammoniakbuffergebied' de geldende agrarische bouwvlakken voor niet-grondgebonden bedrijven moeten worden gerespecteerd en dat in het kader van het Plussenbeleid alleen eisen kunnen worden gesteld aan uitbreidingen van een veehouderij(tak) als daarbij sprake is van een bestemmingsplanherziening of een grote buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure).
In lijn met de Omgevingsverordening is het daarbij niet meer dan logisch dat voor een dergelijke uitbreiding in het 'Ammoniakbuffergebied' als extra eis geldt dat daarbij moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie. Voor dit soort gebieden staat de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) namelijk ook al geen toename van ammoniakemissie toe, zelfs niet als deze bestaat uit toegekende ontwikkelruimte op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb)/Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) waarvoor Gedeputeerde Staten van Gelderland het bevoegd gezag zijn. De enige uitzondering op deze wettelijke bepaling voor niet-grondgebonden veehouderijen bestaat in principe uit biologische veehouderijen. Die mogen ook in 'Ammoniakbuffergebied' (eigenlijk: in en rondom een zone van 250 meter rond een zeer kwetsbaar gebied) nog uitbreiden. Andere uitzonderingen hebben betrekking op een vergroting van een melkrundveehouderij (tot een emissie overeenkomend met 200 melk-

en kalfkoeien en 140 stuks vrouwelijk jongvee), het aantal schapen en paarden en dieren die voor natuurbeheer worden ingezet. In het kader van het Plussenbeleid is echter van belang dat deze uitzondering op het verbod van een toenemende ammoniakemissie in het 'Ammoniakbuffergebied' alleen betekenis heeft als het gaat om grondgebonden veehouderij. Voor de niet-grondgebonden veehouderij in het 'Ammoniakbuffergebied' blijft de regeling uit de Omgevingsverordening leidend. Deze wordt daarom ook verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Berkelland.

- Wanneer moet het gemeentelijk Plussenbeleid zijn vastgesteld?

Hiervoor is al genoemd dat de geactualiseerde Omgevingsverordening bepaalt dat de gemeenteraad de instructieregel over het Plussenbeleid moet invullen voor 1 april 2019. Bestemmingsplannen die na die datum worden vastgesteld moeten voldoen aan het Plussenbeleid, iets wat ook geldt voor besluiten tot het verlenen van een grote buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure). Het gemeentebestuur wil vóór die datum een Structuurvisie Plussenbeleid vaststellen zodat het daarin beschreven beleid daarna kan worden toegepast bij individuele ruimtelijke procedures en ook een plek kan krijgen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van heel Berkelland.

- Procedureel aspect

De bevoegdheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen komt toe aan de gemeenteraad. Daarentegen is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan. Als het daarbij gaat om een grote buitenplanse afwijking zoals bedoeld in artikel 2:12, eerste lid en onder a, onderdeel 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), dan is daarbij ook een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad voor nodig. In het raadsbesluit van 17 oktober 2017 heeft de gemeenteraad namelijk bepaald dat "… een (bouw)project voor uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of een niet-grondgebonden veehouderijtak" geldt als een categorie van gevallen waarvoor een dergelijke verklaring vereist is voordat het college een grote buitenplanse afwijking kan verlenen (zie bijlage 1.). Deze 'verklaring van geen bedenkingen' maakt overigens deel uit van de te voeren uitgebreide procedure voor een grote buitenplanse afwijking.

- Conclusie

Ten aanzien van de reikwijdte betekent dit alles dat het Plussenbeleid voor het gehele gemeentelijke grondgebied van toepassing is bij een uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderij(tak) waarvoor een herziening van het geldende bestemmingsplan (bevoegdheid gemeenteraad) of een buitenplanse afwijking van het geldende bestemmingsplan (uitgebreide procedure, bevoegdheid college, 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad is vereist). Wanneer het gemeentelijk Plussenbeleid voor 1 april 2019 wordt vastgesteld, dan blijft het mogelijk om zonder toepassing van het Plussenbeleid:

- omgevingsvergunningen te verlenen voor uitbreidingen van een niet-grondgebonden veehouderij(tak) die passen binnen het geldende bestemmingsplan (bevoegdheid college);
- mee te werken aan het wijzigen van een bestemmingsplan ten behoeve een uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderij(tak) binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingplan (bevoegdheid college).

Daarbij is het Plussenbeleid na gemeentelijke vaststelling ook niet van toepassing op uitbreidingen van de bedrijfsbebouwing voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak) waarvan de oppervlakte kleiner is dan 500 m², tenzij deze uitbreiding binnen vijf jaar wordt gevolgd door een nieuwe uitbreiding die er voor zorgt dat de gezamenlijke uitbreiding alsnog groter wordt dan 500 m². Voor het bepalen van de omvang van de 'Plus-investering' is bij een bestemmingsplanherziening de oppervlakte van de totale uitbreiding maatgevend. Bij grote buitenplanse afwijkingen (uitgebreide procedure) is dat bij een uitbreiding van de bebouwing met meer dan 500 m² alleen de oppervlakte van het gedeelte van die uitbreiding dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Samenvattend:
Het Plussenbeleid is van toepassing op bestemmingsplanherzieningen en grote buitenplanse afwijkingen (omgevingsvergunning/uitgebreide procedure) die binnen de gemeente Berkelland voorzien in een uitbreiding van de bebouwing voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak) die in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Het Plussenbeleid is daarbij niet van toepassing op uitbreidingen van de bedrijfsbebouwing voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak) waarvan de oppervlakte kleiner is dan 500 m², tenzij deze uitbreiding binnen vijf jaar wordt gevolgd door een nieuwe uitbreiding die er voor zorgt dat de gezamenlijke uitbreiding alsnog groter wordt dan 500 m².

Bij een bestemmingsplanherziening is voor het bepalen van de omvang van de 'Plus-investering' de oppervlakte van de totale uitbreiding van de bebouwing maatgevend. Bij een grote buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure) is maatgevend het gedeelte van de uitbreiding dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

4. Structuurvisie Plussenbeleid: de meer algemene onderwerpen

De geactualiseerde Omgevingsverordening Gelderland geeft aan dat Gedeputeerde Staten van Gelderland een handreiking moeten vaststellen met kaders voor het door de gemeenteraad vast te stellen gemeentelijk Plussenbeleid. Deze 'Plussenbeleid-handreiking' vervangt de inhoud van de sinds 2017 geldende Omgevingsvisie en neemt volgens het provinciebestuur het daarin verwoorde beleid ook over op een beleidsneutrale manier. Daarbij geeft de op 19 december 2018 vastgestelde tekst van de Omgevingsverordening aan dat de op te stellen handreiking in ieder geval als kader bevat dat:

a. uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of veehouderijtak alleen mogelijk is als door de aanvrager 'Plus-maatregelen' worden getroffen;
b. de investering in de te treffen 'Plus-maatregelen' aantoonbaar €15,- tot €20,- per vierkante meter bruto stalvloeroppervlakte van de uitbreiding bedraagt;
c. de 'Plus-maatregelen' getroffen kunnen worden in de volgende rangorde:
    i. ter plaatse op het erf;
    ii. in de directe omgeving van het erf;
    iii. in de omgeving van de direct-omwonenden.
d. de te treffen maatregelen geborgd worden in:
    i. een privaatrechtelijke overeenkomst, inclusief een boetebeding;
    ii. een voorwaardelijke plicht in het bestemmingsplan, of
    iii. de voorschriften van een omgevingsvergunning.

Omdat de Omgevingsverordening en de Omgevingsvisie aangeven wat minimaal moet worden meegenomen in het gemeentelijke Plussenbeleid, kunnen er ook nog andere elementen worden meegenomen in het te formuleren Plussenbeleid. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gekeken naar de inhoud van al vastgesteld beleid om zodoende de aansluiting te bevorderen tussen het geldende gemeentelijke ruimtelijk beleid en het vast te stellen Plussenbeleid.

Bij het formuleren van gemeentelijk Plussenbeleid kan op die manier ook worden betrokken:

- het hanteren van een maximale omvang voor agrarische bouwvlakken voor niet-grondgebonden veehouderijen en voor grondgebonden veehouderijen;
- mogelijkheden voor het vestigen van agrarische bouwpercelen voor zowel de (niet-)grondgebonden veehouderij als de grondgebonden agrarische bedrijven.

Voor deze onderwerpen zijn in de geldende 'Structuurvisie Berkelland 2025' al beleidskaders vastgelegd (paragraaf 4.2, Landbouw). Bij het vervangen van de tekst van deze paragraaf is het wenselijk om ook deze algemene kaders aan de orde te laten komen in de vervangende tekst. Dit gebeurt in het volgende hoofdstuk zodat in het daarop volgende hoofdstuk specifiek kan worden ingegaan op het Plussenbeleid voor de niet-grondgebonden veehouderij.

5. Algemene beleidskaders

1. Voortzetting huidige beleidskader: maximale omvang agrarische bouwvlak voor niet-grondgebonden veehouderij(tak)

Niet-grondgebonden veehouderij
Het geldende gemeentelijke beleid is verwoord in de “Structuurvisie Berkelland 2025” en is nog gebaseerd op het Reconstructiebeleid. In het landbouwontwikkelingsgebied stelt het gemeentelijk beleid de maximale omvang van een bouwvlak voor een intensieve veehouderij (IVH) op 1,5 ha (conform de LOG visie). Voor het verwevingsgebied is deze maximale omvang gesteld op 1 ha, tenzij een locatie kan voldoen aan de eisen van een ‘landbouwontwikkelingslokatie in het verwevingsgebied’ uit bijlage 5 van het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers. In het extensiveringsgebied is vergroting van agrarische bouwvlakken niet aan de orde.

Een intensieve veehouderij(tak) moet in de huidige terminologie meestal worden beschouwd als een niet-grondgebonden veehouderij(tak). Omdat het Plussenbeleid zich richt op dat type veehouderijen, kan in het vast te stellen Plussenbeleid ook een gemeentelijke bovengrens worden benoemd voor wat betreft de maximale omvang van een agrarisch bouwvlak die met toepassing van het Plussenbeleid kan worden bereikt, Daarbij kiest de gemeente er voor om aansluiting te zoeken bij het tot nu toe gevolgde beleid en bij de inhoud van de geldende bestemmingsplannen (bestaande rechten incl. wijzigingsbevoegdheden). Daarom blijft het beleid voor de niet-grondgebonden veehouderij ook bij de toepassing van het Plussenbeleid uitgaan van bouwvlakvergrotingen tot een maximale omvang van 1,5 ha.
Het buitengebied kent echter ook enkele bouwvlakken voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven die bijvoorbeeld door samenvoeging van twee naastgelegen bedrijven al groter zijn geworden dan 1,5 ha. Het opnemen van een maximale omvang voor de toepassing van het Plussenbeleid, brengt niet met zich mee dat de omvang van deze agrarische bouwvlakken daarmee worden verkleind. Het betekent wèl dat deze agrarische bouwvlakken niet verder kunnen worden vergroot ten behoeve van de niet-grondgebonden veehouderij(tak).

Grondgebonden veehouderij en akkerbouwbedrijven
In hoofdstuk 2 is aangegeven dat de geldende structuurvisie in paragraaf 4.2.4. kort aandacht besteedt aan de indertijd als ‘grondgebonden’ beschouwde landbouwbedrijven. Hierbij geeft zij aan dat de omvang van het agrarisch bouwvlak voor dit type agrarische bedrijven (grondgebonden veehouderijen en akkerbouwbedrijven) maximaal 2 ha kan bedragen. Omdat voor akkerbouwbedrijven en grondgebonden veehouderijen geen nieuwe hogere regels en beleidskaders zijn vastgesteld bij de actualisering van de provinciale Omgevingsverordening, bestaat er van daaruit geen aanleiding om het gemeentelijk beleid op dit punt te herzien. Daarbij is van belang dat de tot nu toe gehanteerde maximale maatvoering vrij gebruikelijk is en in het buitengebied nog niet tot knelpunten heeft geleid.

Gemengde landbouwbedrijven (grondgebonden en niet-grondgebonden tak)
Verder kent het gemeentelijk buitengebied gemengde veehouderijbedrijven met zowel een grondgebonden veehouderij- of landbouwtak als een niet-grondgebonden veehouderijtak. In het verlengde van het bovenstaande gaat het er bij een uitbreidingsplan voor een gemengd bedrijf dus om dat de niet-grondgebonden tak ook met toepassing van het Plussenbeleid niet groter kan worden dan 1,5 ha.
Voor gemengde bedrijven in het gemeentelijk buitengebied betekent dit dat de omvang van het totale agrarische bouwvlak volgens het gemeentelijk beleid maximaal 3,5 ha groot kan worden. Daarbinnen is dan maximaal 1,5 ha te gebruiken voor de niet-grondgebonden bedrijfstak, terwijl de grondgebonden tak niet groter kan worden dan 2

ha. Om de verschillende bedrijfstakken van elkaar te onderscheiden kan op de verbeelding van een bestemmingsplan worden gewerkt met zogenaamde ‘functieaanduidingen’. Op die manier kan ook worden beoordeeld of voor een eventuele toekomstige uitbreiding van de niet-grondgebonden tak het Plussenbeleid van toepassing is.

Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat het Berkellandse buitengebied geen bouwvlakken kent met een omvang van 3,5 ha. Ook komt een dergelijke omvang niet in beeld bij het maken van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied omdat dat uitgaat van het ‘bouwvlak-op-maat-principe’ waarbij de omvang van een bouwvlak wordt afgestemd op de feitelijke en vergunde situatie. Het is dus niet zo dat elke niet-grondgebonden veehouderij(tak) in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied een bouwvlak van 1,5 ha krijgt of dat aan elke grondgebonden bedrijfs(tak) een bouwvlak van 2 ha wordt toegekend. Verder zullen in de regels van het nieuwe bestemmingsplan de beginselen van het Plussenbeleid van toepassing worden verklaard voor elke uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijtak met meer dan 500 m², ook als deze bebouwing wel binnen het toe te kennen agrarisch bouwvlak past.

Samenvatting maximale omvang bouwvlak (algemene kaders):

Het is wenselijk om in het gemeentelijk Plussenbeleid de maximale omvang van een bouwvlak voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak) vast te leggen. In lijn met het huidige beleid kan hierbij 1,5 ha worden aangehouden.

Verder is het wenselijk om in de aan te passen structuurvisie een maximale omvang voor agrarische bouwvlakken voor grondgebonden agrarische bedrijven te blijven benoemen en daarbij uit te gaan van 2 ha. Voor gemengde bedrijven betekent dit dat de omvang van hun totale bouwvlak maximaal 3,5 ha kan zijn (maximaal 1,5 ha voor de niet-grondgebonden tak, maximaal 2 ha voor de grondgebonden tak).

2. Algemene kaders voor nieuwvestiging en hervestiging van veehouderijen

Als het gaat om de mogelijkheden voor nieuwvestiging en hervestiging van niet-grondgebonden veehouderij is duidelijk dat de (geactualiseerde) Omgevingsverordening Gelderland:

- nieuwvestiging van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven niet toestaat;
- hervestiging van een niet-grondgebonden veehouderij(tak) niet toestaat in het ‘Ammioniakbuffergebied’;
- nieuwvestiging van grondgebonden veehouderij niet toestaat, tenzij:
  - wordt aangetoond dat dit een verbetering oplevert van de landbouwstructuur en dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel bedrijfseconomisch niet mogelijk is, of
  - een bestaand bedrijf moet worden verplaatst op initiatief van de overheid ten behoeve van het realiseren van ruimtelijke doelen van algemeen maatschappelijk belang.

In de omgevingsverordening wordt met de begrippen ‘hervestiging’ en ‘nieuwvestiging’ het volgende bedoeld:

hervestiging (bij veehouderijbedrijf)

vestiging van een nieuw op te richten of een van elders te verplaatsen veehouderijbedrijf op een bestaand agrarisch bouwperceel;

. . .

nieuwvestiging (bij veehouderijbedrijf)

vestiging van of het planologisch mogelijk maken van een veehouderijbedrijf op een nieuw agrarisch bouwperceel;

bron: Omgevingsverordening Gelderland, artikel 1.2

Bij de vaststelling van het gemeentelijke Plussenbeleid en de aanpassing van de geldende structuurvisie moeten deze voorschriften en instructieregels uit de Omgevingsverordening Gelderland als gemeentelijk beleidskader worden overgenomen. De inhoud daarvan is overigens in lijn met het beleid dat de op het reconstructieplan gebaseerde structuurvisie al hanteerde voor het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Verder sluit het aan op het intrekken van het gemeentelijk beleid voor de Berkellandse landbouwontwikkelingsgebieden dat nog wel voorzag in nieuwvestigingsmogelijkheden voor de toenmalige intensieve veehouderij.

Samenvatting nieuwvestiging en hervestiging van veehouderij (algemene kaders):

- nieuwvestiging van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven is niet toegestaan;
- hervestiging van niet-grondgebonden veehouderij is niet toegestaan in het 'Ammioniakbuffergebied';
- nieuwvestiging van grondgebonden veehouderij is niet toegestaan, tenzij:
  - wordt aangetoond dat dit een verbetering oplevert van de landbouwstructuur en dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel bedrijfseconomisch niet mogelijk is, of
  - een bestaand bedrijf moet worden verplaatst op initiatief van de overheid ten behoeve van het realiseren van ruimtelijke doelen van algemeen maatschappelijk belang.

6. Van Gelders Plussenbeleid naar gemeentelijk Plussenbeleid: gemeentelijk beleid voor de niet-grondgebonden veehouderij

Voorafgaand aan de besluitvorming van Provinciale Staten van 19 december 2018 gaf de Omgevingsvisie Gelderland aan dat het gemeentelijk Plussenbeleid in ieder geval aandacht moest besteden aan:

1. de gewenste werkwijze en dialoog rond een voorgenomen uitbreiding;
2. inhoudelijke accenten in de extra maatregelen die gewenst zijn vanuit het lokale beleid en passend zijn voor het gebied, zodat lokaal maatwerk mogelijk wordt in de geest van de Omgevingswet en Gelderse Omgevingsvisie;
3. het duiden van de ondergrens van de extra duurzaamheidsmaatregelen (wat zijn 'Plus-investeringen');
4. de wijze waarop met de ondernemer afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld de hoogte van de investering.

Aan de hand van deze onderwerpen, die terugkeren in de 'Plussenbeleid-handreiking' van Gedeputeerde Staten, wordt hieronder beschreven op welke manier het gemeentelijke Plussenbeleid daarmee omgaat.

1. De gewenste werkwijze en dialoog rond een voorgenomen uitbreiding

De werkwijze en de dialoog rondom een voorgenomen uitbreiding van een bouwvlak ten behoeve van een niet-grondgebonden veehouderij(tak) valt uiteen in communicatie vanuit de gemeente en in communicatie vanuit de initiatiefnemer.

Nu gaat het er bij het Plussenbeleid niet alleen om dat de gemeente op een transparante manier communiceert over de plannen die aan haar worden voorgelegd, maar dat ook de initiatiefnemer op dat gebied actie onderneemt. Op dit punt sorteert het Gelders Plussenbeleid als het ware voor op de gedachte van de Omgevingswet door te verlangen dat een ondernemer bij een uitbreidingsplan een verslag voegt van de dialoog die hij heeft gevoerd met de omgeving.
Het is daarbij van belang dat een initiatiefnemer, eventueel na een globale toets op de haalbaarheid van zijn plan bij de gemeente, tijdig in gesprek gaat met de omgeving op basis van een nog niet geheel uitgewerkt plan. Om als vertrekpunt te kunnen dienen voor een dialoog over de 'Plussen', is het van belang dat het plan al wel voldoet aan de normaal geldende wet- en regelgeving en het al geldende ruimtelijke beleid. Als voor een plan normaal gesproken dus sprake zou zijn van landschappelijke inpassing, dan moet daarin ook al worden voorzien in de versie die in de omgevingsdialoog wordt ingebracht. Op die manier wordt voorkomen dat de omgevingsdialoog over de 'Plussen' zich richt op onderdelen van het plan die niet als 'Plus' kunnen worden beschouwd.
De initiatiefnemer voert de omgevingsdialoog op een manier die past bij het gebied en zijn plan en nodigt daarbij de omwonenden en/of eigenaren van omliggende percelen uit die daarvan invloed zullen ondervinden. De dialoog moet daarbij vooral gaan over de manier waarop de initiatiefnemer invulling wil geven aan de 'Plussen' en over de wensen die daarover bestaan bij de omgeving.
Van belang is vervolgens dat de initiatiefnemer in een verslag van de gevoerde dialoog aangeeft welke reacties daarbij zijn ingebracht en hoe hij daarmee omgaat bij de verdere uitwerking van zijn plan. Het gaat er dus vooral om dat de initiatiefnemer aangeeft hoe hij met de omgeving heeft gecommuniceerd over de 'Plussen' en wat hij heeft gedaan met de inbreng die dat heeft opgeleverd. Het is niet meer dan logisch dat dit gebeurt voordat voor een initiatief een inspraakprocedure wordt gestart en voordat daarvoor een formele aanvraag wordt ingediend. Dit laatste sluit overigens aan bij de werkwijze met een wettelijk niet-verplichte inspraakprocedure die de gemeente Berkelland nu ook al volgt.

Als een initiatiefnemer er in de dialoog niet uitkomt met de omgeving, dan is dat op zichzelf geen grond voor het college/raad om medewerking aan de plannen te weigeren. Indien de plannen van de initiatiefnemer voldoen aan de criteria uit het vast te stellen gemeentelijk plussenbeleid, dan ligt weigering van de medewerking niet in de rede. De dialoog is bedoeld om invloed op en draagvlak voor de plannen bij de omgeving te realiseren. De “dialoogvereiste” houdt niet in dat er een vetorecht komt te liggen voor de omgeving. Wel richt zij zich op het invullen van de ‘Plussen’ die aan de orde zijn bij de beoogde ‘Plussenbeleid-plichtige’ uitbreiding en op de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om daarover in een zo vroeg mogelijk stadium overleg te voeren met zijn omgeving.

Samenvatting gewenste werkwijze en dialoog rond voorgenomen uitbreiding:

Voordat een inspraakprocedure wordt gestart voor een plan waarop het Plussenbeleid van toepassing is, moet de initiatiefnemer een verslag aanleveren van de dialoog die hij heeft gevoerd met de omgeving over het invullen van de ‘Plussen’ die aan de orde zijn vanwege de ‘Plussenbeleid-plichtige’ uitbreiding. In dat verslag moet staan:

- wie hij heeft betrokken bij de dialoog;
- hoe de gevoerde dialoog er uit heeft gezien;
- welke inbreng de dialoog heeft opgeleverd;
- wat hij met deze inbreng heeft gedaan bij de uitwerking van zijn plan.

Het ligt in de rede dat een initiatiefnemer pas na het uitvoeren van deze dialoog een formele aanvraag indient bij de gemeente.

2. Inhoudelijk accenten in de extra maatregelen t.b.v. lokaal maatwerk

De gemeente moet in het Plussenbeleid extra maatregelen benoemen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het terrein van landschappelijke inpassing, milieu- en fysieke maatregelen op het gebied van dierwelzijn. Hierbij kan een gemeente lokale of regionale aandachtspunten benoemen om focus te brengen in de extra maatregelen. De provincie verwacht daarbij dat de Regio Food Valley vanuit een goede ruimtelijke ordening extra maatregelen vraagt op het gebied van fijnstof en geur, terwijl zij in de Achterhoek verwacht dat extra maatregelen voor het bevorderen van sloop van leegstaande gebouwen worden gevraagd.

Over deze aspecten uit het Gelders Plussenbeleid kan worden opgemerkt dat het thema **‘fijnstof’** vooral speelt bij de pluimveehouderij, een sector die in de Regio Food Valley veel sterker aanwezig is dan in de Achterhoek. Dit wil echter niet zeggen dat de Achterhoek of de gemeente Berkelland helemaal geen bedrijven kent waarbij aandacht voor fijnstof geboden kan zijn. Het treffen van (extra) maatregelen ten aanzien van dit aspect als ‘Plus’ is dus mogelijk.

Voor het thema **‘geur’** geldt dat dit in de Achterhoek en in Berkelland soms als lokaal knelpunt wordt ervaren. Bij een uitbreidingsplan zou daarom altijd moeten worden onderzocht of en in hoeverre de geurhinder kan worden teruggebracht door het treffen van extra maatregelen bovenop de al geldende wettelijke eisen. Hierbij is de te leveren ‘Plus-bijdrage’ waarschijnlijk niet genoeg om een luchtwasser geheel te kunnen financieren, maar kan zij wellicht wel een bijdrage leveren aan het gebruik van een extra goede (gecombineerde) luchtwasser. Verder kunnen als ‘Plus’ wellicht ook andere stalmaatregelen worden ingezet zoals een schuin putwandsysteem dat geuremissie tegengaat.

Verder kan ook het thema **‘geluid’** worden opgepakt in het kader van de ‘Plus-bijdrage’. Daarbij kan worden gedacht aan de toepassing van stillere ventilatoren, maar ook aan

een andere erfontsluiting waardoor een eventuele naastgelegen woning minder wordt belast door geluid dat wordt veroorzaakt door verkeer van en naar het betrokken bedrijf.

De provincie beschouwt **'volksgezondheid'** niet als 'Plus' maar als een basiskwaliteit omdat voor dit thema nog geen eigenstandig normenkader bestaat. Zij geeft aan dat dit thema wordt ingevuld via (landelijke) normen voor milieu, dierwelzijn en ruimtelijke kwaliteit en dat er een sterke verwevenheid bestaat tussen milieu, dierenwelzijn en gezondheid. Op die manier worden verbeteringen voor de volksgezondheid volgens het provinciebestuur dus ook bereikt via fysieke maatregelen voor milieu, dierwelzijn en ruimtelijke kwaliteit en dragen 'plussen' op die terreinen dus bij aan volksgezondheid.
De gemeente stelt vast dat ten aanzien van het thema 'volksgezondheid' inderdaad geen sprake is van landelijk geldende normen. Het is daarom ook niet goed mogelijk om op gemeentelijk niveau daar bovenop 'Plussen' te benoemen. Ook in het gemeentelijk Plussenbeleid komt het thema 'volksgezondheid' dus vooral in beeld via de andere 'Plussen' ten aanzien van milieuaspecten en ruimtelijke kwaliteit.

Ten aanzien van het verbeteren van de **ruimtelijke kwaliteit** in het gemeentelijk buitengebied kan een initiatiefnemer aansluiting zoeken bij bestaand beleid op het gebied van natuur en landschap (incl. ecologie). Daarbij kunnen de 'Markewerkboeken' worden gebruikt die samen het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vormen. Dit kan vanzelfsprekend ook samengaan met maatregelen ter versterking van de ecologische hoofdstructuur, bestaande uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Het beleid voor deze gebieden is beschreven in bijlage 8 ('Kernkwaliteiten GNN en GO') van de provinciale Omgevingsverordening.

Bij het invullen van de 'Plussen' kan als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit vanzelfsprekend ook een bijdrage worden geleverd aan de opgaven op het gebied van de (grond)waterhuishouding. Met name in gebieden met een bijzondere opgave ten aanzien van de grondwaterbescherming of de waterhuishouding kan daarbij worden gedacht aan maatregelen ter bescherming van het grondwater of aan maatregelen ten aanzien van het vasthouden en/of vertraagd afvoeren van water. Daarbij kan aansluiting worden gezocht bij de kaders die de provinciale Omgevingsverordening al aanreikt ten aanzien van de zorgplicht en de specifieke regels voor waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones en koude-warmteopslag vrije zones. Hierover zou een initiatiefnemer dan ook contact kunnen leggen met instanties die een rol hebben bij de drinkwatervoorziening en/of de waterhuishouding.

Als het gaat om het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van leegstaande gebouwen in het buitengebied, kan voor het vragen van extra maatregelen worden aangesloten op de gedachte achter het zogenaamde 'bovenplanse sloop-bonus'-beleid. Daarbij kan ook gebruik worden gemaakt van het Sloopfonds dat als flankerend beleidsinstrument is opgezet via de 'Structuurvisie Bovenplanse sloopbonusregeling buitengebied Berkelland 2017' (zie ook hoofdstuk 2).
Zo biedt het 'bovenplanse sloop-bonus'-beleid mogelijkheden om bij burgerwoningen een hogere bijgebouwenoppervlakte toe te staan dan de gangbare 150 m² als daar sloop tegenover staat in de verhouding 1 : 4 (extra bijgebouwenoppervlakte : sloop). Zo nodig moet het daarbij onmogelijk worden gemaakt dat te slopen bebouwing later weer wordt herbouwd op het perceel waar de sloop plaatsvindt. Via de 'Structuurvisie Bovenplanse sloopbonusregeling buitengebied Berkelland 2017'en de bijbehorende subsidieregeling is het echter ook mogelijk om aan deze sloopverplichting te voldoen via een bijdrage aan een Sloopfonds.
Hoewel deze beide opties vooral zijn gericht op het bouwen van bijgebouwen bij woningen, kan de achterliggende gedachte voor 'bovenplanse sloop' wel worden doorgetrokken naar de uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderij(tak) op basis van het gemeentelijk Plussenbeleid. Daarbij is de omvang van de bijdrage aan het Sloopfonds net als die van de totale 'Plus-investering' afhankelijk van de oppervlakte van de beoogde uitbreiding (bij een bestemmingsplanherziening) of van de oppervlakte van

het gedeelte van die uitbreiding die in strijd is met het geldende bestemmingsplan (bij een grote buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure)).
Om te voorkomen dat de gehele 'Plus-investering' wordt ingebracht in het Sloopfonds en er daardoor dus geen feitelijke 'Plus' wordt geleverd, kiest de gemeente er wel voor om als beleidslijn aan te houden dat maximaal 50% van het te investeren bedrag mag wordt ingebracht in het Sloopfonds. Op deze manier wil de gemeente tegengaan dat de daadwerkelijke uitvoering van de tegenprestatie (sloop) in zijn geheel wordt doorgeschoven naar de toekomst. Verder is het inbrengen van hooguit de helft van de 'Plus-investering' in het gemeentelijke Sloopfonds alleen mogelijk als andere 'Plus-maatregelen' volgens de rangorde van het provinciaal beleid niet kunnen worden uitgevoerd. Het blijft dus de bedoeling om in eerste instantie te zoeken naar 'Plussen' op het erf, in de directe omgeving van het erf of in de omgeving van direct-omwonenden voordat een deel van de 'Plus-investering' kan worden ingebracht in het Sloopfonds.

Maatregelen op het gebied van dierwelzijn zullen in het kader van de omgevingsdialoog en het draagvlak in de directe omgeving niet altijd hoog scoren, omdat deze maatregelen doorgaans geen ruimtelijke invloed hebben en soms zelfs leiden tot een grotere ruimtebehoefte bij de initiatiefnemer. Dit neemt niet weg dat maatregelen in het kader van dierwelzijn in principe deel kunnen uitmaken van het vast te stellen 'Plussenpakket' om zodoende de toepassing van diervriendelijke werkwijze te stimuleren. Het moet dan echter wel gaan om aanvullende maatregelen ten aanzien van dierwelzijn ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit.

Samenvatting inhoudelijk accenten van de Plussen:

Extra maatregelen moeten/kunnen worden geleverd op het gebied van:
- Milieu: fijnstof, geur en geluid (aspecten met een gezondheidscomponent);
- Ruimtelijke kwaliteit: natuur en landschap (incl. ecologie);
- Water: maatregelen ter bescherming van het grondwater en/of het vasthouden/ vertraagd afvoeren van water;
- Ruimtelijke kwaliteit: sloop van leegstaande gebouwen in de omgeving, waarbij nieuwbouw op de slooplocatie wordt voorkomen en er vier maal zoveel wordt gesloopt als de uitbreiding die onder het Plussenbeleid valt (d.w.z. uitbreiding buiten het geldende bouwvlak m.u.v. de eerste 500 m² die daarvan eens per 5 jaar is vrijgesteld);
- Ruimtelijke kwaliteit: bijdrage aan het Sloopfonds naar rato van de uitbreiding die onder het Plussenbeleid valt;
- Dierwelzijn/diervriendelijke werkwijze (mits ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit).

3. Wat zijn extra duurzaamheidsmaatregelen / 'Plus-investeringen'?

- *Welke duurzaamheidsmaatregelen gelden als 'Plus-investering'*

De volgens het Plussenbeleid te leveren 'extra maatregelen' moeten ruimtelijk relevant zijn en bovendien verder gaan dan de eisen die normaal gesproken ook worden gesteld bij een uitbreidingsplan. Zo moet het bijvoorbeeld niet gaan om de gebruikelijke landschappelijke inpassing maar om een extra investering voor ruimtelijke kwaliteit in de vorm van de aanleg van natuur/realisering natuurdoelstellingen, extra streekeigen beplanting of toeristische infrastructuur. Voor de locatie van de uit te voeren 'Plus-maatregelen' geldt vanuit het Gelders Plussenbeleid een rangorde die er vanuit gaat dat daarbij eerst wordt gekeken naar maatregelen op het erf van de betrokken niet-grondgebonden veehouderij. Pas daarna komen maatregelen in de directe omgeving van het erf of in de omgeving van direct-omwonenden in beeld. Wanneer het uitvoeren van 'Plus-maatregelen' volgens deze rangorde niet mogelijk is, dan kan de investering ook

elders worden ingezet. Vanzelfsprekend moeten de omwonenden van die andere locatie dan ook worden betrokken bij de omgevingsdialoog.

Bij extra maatregelen op het gebied van milieu valt te denken aan het aanbrengen van niet-verplichte investeringen voor filter-, afzuig- of luchtwassystemen of biofilters. Dit soort maatregelen heeft voor de onmiddellijke omgeving van het betrokken bedrijf vaak merkbare positieve gevolgen in de vorm van afnemende milieuhinder. Dit zou voor geur bijvoorbeeld kunnen betekenen dat er een lagere geuruitstoot plaatsvindt bij uitbreidingen in het kader van het Plussenbeleid.
Ook kan worden gedacht aan het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de bedrijfsgebouwen waarbij de gemeenschap meedeelt in de opbrengst. Op deze manier kan door tussenkomst van de gemeente een bijdrage worden geleverd aan de landschappelijke kwaliteit op basis van de plaatsing van (extra) zonnepanelen. Hierbij is dan wel niet zozeer sprake van een mogelijke afname van directe milieuhinder in de omgeving, maar wel van een maatregel die aansluit op de duurzaamheidsdoelstelling uit het gemeentelijke milieubeleid.

De hiervoor genoemde toepassing van de ‘bovenplanse sloop-bonus’-regeling en het Sloopfonds wordt ook als extra maatregel opgevoerd in het gemeentelijk Plussenbeleid. Daarbij is al opgemerkt dat voorafgaand aan het leveren van deze ‘Plus’ wel eerst moet worden bekeken of er maatregelen mogelijk zijn op het erf, in de directe omgeving van het erf of in de omgeving van omwonenden. Bij de toepassing van ‘sloop als Plus’ moet dus als eerste worden nagegaan of op het erf of in de omgeving leegstaande bebouwing aanwezig is die voor sloop in aanmerking komt.

Op het gebied van dierwelzijn is het lastig om de ruimtelijke relevantie van extra maatregelen te bepalen. Wel geven de Maatlat Duurzame Veehouderij, het Beter Leven Keurmerk en Milieukeur aan welke stalsystemen als duurzame stalconcepten kunnen worden beschouwd. Toepassing van deze keurmerken biedt soms fiscaal voordeel aan de ondernemer. Daar staat tegenover dat niet altijd even duidelijk is welke voordelen dit oplevert voor de omgevingskwaliteit. Toepassing van ruimtelijk relevante en wettelijk niet-verplichte onderdelen uit deze kwaliteitssystemen wordt echter als ‘Plus’ gezien als het gaat om extra maatregelen ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit.

- *De hoogte van de ‘Plus-investering’*

Voor de omvang van de ‘Plus-investering’ is van belang dat de geactualiseerde provinciale Omgevingsvordening bepaalt dat Gedeputeerde Staten in de ‘Plussenbeleid-handreiking’ moeten uitgaan van een bedrag dat aantoonbaar €15,- tot €20,- per vierkante meter bruto stalvloeroppervlakte van de uitbreiding bedraagt.. Het aanhouden van een bedrag lager dan € 15,- of hoger dan € 20,- is daarom in strijd met de instructieregel uit de Omgevingsverordening aan Gedeputeerde Staten. Omdat de gemeente het Plussenbeleid moet vaststellen in overeenstemming met deze ‘Plussenbeleid-handreiking’, moet de gemeente dus binnen de bandbreedte van € 15,- tot € 20,- per vierkante meter bruto stalvloeroppervlakte van de uitbreiding blijven.

Om te voorkomen dat bij elk individueel initiatief discussie ontstaat over het te hanteren bedrag, kiest de gemeente er voor om bij het bepalen van de omvang van de ‘Plus-investering’ uit te gaan van een vast bedrag. Zo wil zij voorkomen dat de financiële inspanning die een ondernemer via het Plussenbeleid moet verrichten afhankelijk is van de feitelijk bestaande situatie of van de uitkomst van de omgevingsdialoog. Hiermee ontstaat voor alle betrokkenen op voorhand bovendien duidelijkheid over het bedrag dat bij een concreet plan onderwerp wordt van de omgevingsdialoog. Mocht dat bedrag niet volledig worden ingevuld door ‘Plus-maatregelen’ vanuit de omgevingsdialoog, dan kan de rest worden besteed aan door de ondernemer zelf te kiezen ‘Plus-maatregelen’ waaronder een bijdrage aan het Sloopfonds. Bij dit alles moet bij het kiezen van ‘Plus-maatregelen’ wel de volgorde worden gehanteerd uit het Gelders Plussenbeleid.

Als het gaat om de hoogte van het bedrag steekt de gemeente in op een zo substantieel mogelijke bijdrage ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en dus op € 20,- per vierkante meter bruto stalvloeroppervlakte die met toepassing van het Plussenbeleid wordt gebouwd. Hierbij is het aan de initiatiefnemer om vroegtijdig in overleg te treden met de omgeving over de wijze waarop de 'Plus-investering' wordt ingezet.

Samenvatting extra maatregelen:

Extra maatregelen gaan verder dan gangbare en/of wettelijk verplichte maatregelen en moeten worden geleverd op het gebied van:

- milieu (extra investering t.b.v. toepassing systemen, (extra) zonnepanelen) t.b.v. duurzaamheidsdoelen;
- ruimtelijke kwaliteit (extra investering op het gebied van natuur en landschap);
- water (extra investeringen ter bescherming van het grondwater en/of voor het vasthouden/vertraagd afvoeren van water);
- sloop van leegstaande gebouwen waarbij nieuwbouw op de slooplocatie wordt voorkomen;
- maximaal 50% van de 'Plus-investering' kan worden ingebracht als bijdrage aan het Sloopfonds;
- voor het bepalen van de hoogte van de 'Plus-investering' wordt een bedrag aangehouden van € 20,- per vierkante bruto stalvloeroppervlakte meter die onder de werking van het Plussenbeleid wordt uitgebreid.

Bij het kiezen van 'Plus-maatregelen' moet de volgorde uit het Gelders Plussenbeleid worden gehanteerd, dat wil zeggen de rangorde (i) op het erf, (ii) in de directe omgeving van het erf, (iii) in de omgeving van direct-omwonenden

4. Hoe maken we afspraken met de ondernemer?

- *Te gebruiken instrumenten*

Het is vanzelfsprekend de bedoeling dat de 'Plus-investeringen' ook volgens de gemaakte afspraken worden uitgevoerd. Het is daarom van belang dat deze deel uitmaken van dezelfde planologische procedure als die waarin ook de beoogde uitbreiding wordt toegelaten. Vervolgens kan de uitvoering van de 'Plus-investeringen' bij de besluitvorming worden vastgelegd als publiekrechtelijke voorwaarde die ook voor derden afdwingbaar is[2]. Dit laatste is van belang omdat dit niet het geval is als de 'Plus-investeringen' alleen maar zouden worden vastgelegd in een privaatrechtelijke uitvoeringsovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer in kwestie.

Samenvatting te maken afspraken met de initiatiefnemer:

De uit te voeren extra maatregelen / 'Plus-investeringen' worden vastgelegd in:

- hetzelfde besluitvormingstraject als waarin ook de beoogde uitbreiding van het geldende bouwvlak mogelijk wordt gemaakt. Voor het gehele project wordt ook overeenkomst gesloten voor het verhalen van 'tegemoetkoming in schade';
- een privaatrechtelijke overeenkomst met een boetebeding;
- voorwaarden bij de omgevingsvergunning of voorwaardelijke verplichtingen in het nieuwe bestemmingsplan.

[2] Bij omgevingsvergunningen gaat het dan om voorwaarden die in de vergunning worden vastgelegd. Bij bestemmingsplanherzieningen gebeurt dat via zogenaamde 'voorwaardelijke verplichtingen'.

7. Samenvatting: kaders voor gemeentelijk Plussenbeleid

Deze structuurvisie bevat enige algemene kaders om te voorkomen dat de algemene beleidskaders uit de geldende 'Structuurvisie Berkelland 2025' wegvallen. Daarbij gaat het om:

Samenvatting algemene kaders (zie hoofdstuk 5):

De omvang van een agrarisch bouwvlak kan maximaal bedragen:
- 2 ha als het gaat om een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouw en grondgebonden veehouderij);
- 1,5 ha als het gaat om een niet-grondgebonden veehouderij(tak);
- 3,5 ha voor een gemengd bedrijf (de verschillende bedrijfstakken kunnen worden onderscheiden via 'functieaanduidingen').

Ten aanzien van nieuwvestiging en hervestiging van veehouderijbedrijven geldt dat:
- nieuwvestiging van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven niet is toegestaan;
- hervestiging van niet-grondgebonden veehouderij niet is toegestaan in het 'Ammioniakbuffergebied';
- nieuwvestiging van grondgebonden veehouderij niet is toegestaan, tenzij:
  - wordt aangetoond dat dit een verbetering oplevert van de landbouwstructuur en dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel bedrijfseconomisch niet mogelijk is, of
  - een bestaand bedrijf moet worden verplaatst op initiatief van de overheid ten behoeve van het realiseren van ruimtelijke doelen van algemeen maatschappelijk belang.

Uit het voorgaande komen daarnaast de volgende vertrekpunten en gemeentelijke beleidskaders naar voren als gemeentelijk Plussenbeleid voor de niet-grondgebonden veehouderij in de zin van artikel 1.2 van de Omgevingsverordening Gelderland.

Samenvatting gemeentelijk Plussenbeleid (zie hoofdstukken 3 en 6):

Als vertrekpunten voor toepassing van het gemeentelijk Plussenbeleid gelden:
- alleen uitbreidingen van de bebouwing van een niet-grondgebonden veehouderij(tak) waarvoor een herziening van het bestemmingsplan of een grote buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure) vereist is vallen onder het Plussenbeleid;
- daarbij is het gemeentelijk Plussenbeleid na vaststelling niet van toepassing op uitbreidingen van de bedrijfsbebouwing voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak) waarvan de oppervlakte kleiner is dan 500 m², tenzij deze uitbreiding binnen vijf jaar wordt gevolgd door een nieuwe uitbreiding die er voor zorgt dat de gezamenlijke uitbreiding alsnog groter wordt dan 500 m².
- bij een bestemmingsplanherziening is voor het bepalen van de omvang van de 'Plus-investering' de oppervlakte van de totale uitbreiding van de bebouwing maatgevend. Bij een grote buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure) is het gedeelte van de uitbreiding dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan maatgevend;
- in het 'Ammoniakbuffergebied' is toename van de ammoniakemissie niet toegestaan (Wav staat ook geen ontwikkelruimte op basis van de Wnb/PAS toe).

Bij de toepassing van het gemeentelijk Plussenbeleid kiest de gemeente Berkelland voor:

- een door de initiatiefnemer te voeren dialoog voorafgaand aan het indienen van de formele aanvraag zodat het verslag van de dialoog bij deze aanvraag kan worden gevoegd en ook deel uitmaakt van de gemeentelijke inspraakprocedure;
- een hoogte van de 'Plus-investering' van € 20,- per vierkante meter bruto stalvloeroppervlakte die onder het Plussenbeleid wordt uitgebreid;
- het invullen van de 'Plussen' door maatregelen op het gebied van:
  - milieu: fijnstof, geur, geluid en (extra) zonnepanelen (t.b.v. duurzaamheidsdoelen);
  - ruimtelijke kwaliteit: natuur en landschap (incl. ecologie),
  - water (bescherming grondwater en vasthouden/vertraagd afvoeren van water),
  - sloop van leegstaande gebouwen of een bijdrage in het Sloopfonds (tot maximaal 50% van de totale 'Plus-investering';
  - dierwelzijn (mits ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit)
- het vastleggen van de 'Plus-investering' in overeenkomsten (met boetebeding) en in vergunningvoorschriften (buitenplanse afwijking) of voorwaardelijke verplichtingen (bestemmingsplan).

Bij het treffen van 'Plus-maatregelen' geldt als rangorde (i) op het erf, (ii) in de directe omgeving van het erf, (iii) in de omgeving van direct-omwonenden.

Bijlage 1.

Raadsbesluit van 17 oktober 2017 over 'categorieën van gevallen' waarvoor een 'verklaring van geen bedenkingen' vereist is bij een besluiten over het verlenen van een (grote) buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2:12, eerste lid en onder a, onderdeel 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

gemeente Berkelland

Raadsvergadering : 17 oktober 2017

De raad van de gemeente Berkelland;

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

gelet op artikel 2.12, eerste lid en onder a, onderdeel 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht alsmede artikel 2.27, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht ;

b e s l u i t :

alle projecten waarvoor ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toepassing gegeven wordt aan artikel 2.12, eerste lid onder a, onderdeel 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aan te wijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist tegen de afgifte van de omgevingsvergunning, tenzij:

- er sprake is van een (bouw)project voor uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of een niet-grondgebonden veehouderijtak.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
17 oktober 2017

de griffier, de voorzitter,

Bijlage 2.

Verslag ter inzagelegging ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid

gemeente Berkelland

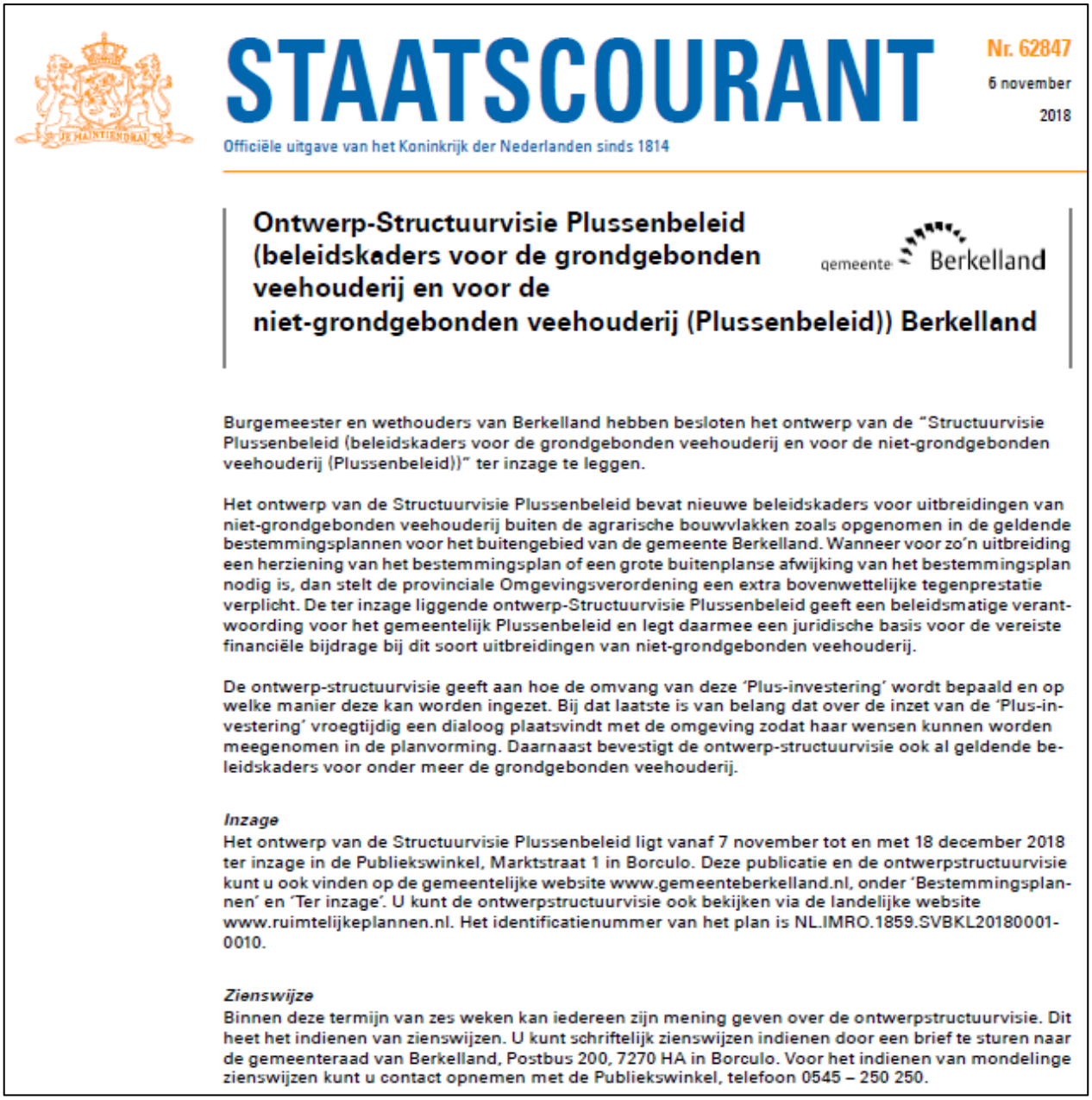
Verslag ter inzagelegging ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid

Inhoud

I. Publicatie ter inzage legging ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid
II. Schriftelijke zienswijzen over de ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid
III. Schriftelijke adviezen over de ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid
IV. Beoordeling van de adviezen en de zienswijzen

I. Publicatie ter inzage legging ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid

De ter inzage legging van het ontwerp van de Structuurvisie Plussenbeleid is op 6 november 2018 gepubliceerd in de Staatscourant en in het BerkelBericht (gemeentelijke katern bij het huis-aan-huisblad “Achterhoek Nieuws”). De ontwerpstructuurvisie is vanaf 7 november 2018 digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en heeft ter inzage gelegen van 7 november tot en met 18 december 2018.



STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814

Nr. 62847

6 november 2018

Ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid (beleidskaders voor de grondgebonden veehouderij en voor de niet-grondgebonden veehouderij (Plussenbeleid)) Berkelland

gemeente Berkelland

Burgemeester en wethouders van Berkelland hebben besloten het ontwerp van de “Structuurvisie Plussenbeleid (beleidskaders voor de grondgebonden veehouderij en voor de niet-grondgebonden veehouderij (Plussenbeleid))” ter inzage te leggen.

Het ontwerp van de Structuurvisie Plussenbeleid bevat nieuwe beleidskaders voor uitbreidingen van niet-grondgebonden veehouderij buiten de agrarische bouwvlakken zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Berkelland. Wanneer voor zo’n uitbreiding een herziening van het bestemmingsplan of een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig is, dan stelt de provinciale Omgevingsverordening een extra bovenwettelijke tegenprestatie verplicht. De ter inzage liggende ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid geeft een beleidsmatige verantwoording voor het gemeentelijk Plussenbeleid en legt daarmee een juridische basis voor de vereiste financiële bijdrage bij dit soort uitbreidingen van niet-grondgebonden veehouderij.

De ontwerp-structuurvisie geeft aan hoe de omvang van deze ‘Plus-investering’ wordt bepaald en op welke manier deze kan worden ingezet. Bij dat laatste is van belang dat over de inzet van de ‘Plus-investering’ vroegtijdig een dialoog plaatsvindt met de omgeving zodat haar wensen kunnen worden meegenomen in de planvorming. Daarnaast bevestigt de ontwerp-structuurvisie ook al geldende beleidskaders voor onder meer de grondgebonden veehouderij.

Inzage

Het ontwerp van de Structuurvisie Plussenbeleid ligt vanaf 7 november tot en met 18 december 2018 ter inzage in de Publiekswinkel, Marktstraat 1 in Borculo. Deze publicatie en de ontwerpstructuurvisie kunt u ook vinden op de gemeentelijke website www.gemeenteberkelland.nl, onder ‘Bestemmingsplannen’ en ‘Ter inzage’. U kunt de ontwerpstructuurvisie ook bekijken via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.1859.SVBKL20180001-0010.

Zienswijze

Binnen deze termijn van zes weken kan iedereen zijn mening geven over de ontwerpstructuurvisie. Dit heet het indienen van zienswijzen. U kunt schriftelijk zienswijzen indienen door een brief te sturen naar de gemeenteraad van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in Borculo. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u contact opnemen met de Publiekswinkel, telefoon 0545 – 250 250.

BerkelBericht
6 november 2018

Ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid (beleidskaders voor de grondgebonden veehouderij en voor de niet-grondgebonden veehouderij (Plussenbeleid))

Burgemeester en wethouders van Berkelland hebben besloten het ontwerp van de "Structuurvisie Plussenbeleid (beleidskaders voor de grondgebonden veehouderij en voor de niet-grondgebonden veehouderij (Plussenbeleid))" ter inzage te leggen.

Het ontwerp van de Structuurvisie Plussenbeleid bevat nieuwe beleidskaders voor uitbreidingen van niet-grondgebonden veehouderij buiten de agrarische bouwvlakken zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Berkelland.

Wanneer voor zo'n uitbreiding een herziening van het bestemmingsplan of een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig is, dan stelt de provinciale Omgevingsverordening een extra bovenwettelijke tegenprestatie verplicht. De ter inzage liggende ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid geeft een beleidsmatige verantwoording voor het gemeentelijk Plussenbeleid en legt daarmee een juridische basis voor de vereiste financiële bijdrage bij dit soort uitbreidingen van niet-grondgebonden veehouderij.

De ontwerp-structuurvisie geeft aan hoe de omvang van deze 'Plus-investering' wordt bepaald en op welke manier deze kan worden ingezet. Bij dat laatste is van belang dat over de inzet van de 'Plus-investering' vroegtijdig een dialoog plaatsvindt met de omgeving zodat haar wensen kunnen worden meegenomen in de planvorming. Daarnaast bevestigt de ontwerp-structuurvisie ook al geldende beleidskaders voor onder meer de grondgebonden veehouderij.

Inzage

Het ontwerp van de Structuurvisie Plussenbeleid ligt vanaf 7 november tot en met 18 december 2018 ter inzage in de Publiekswinkel, Marktstraat 1 in Borculo. Deze publicatie en de ontwerpstructuurvisie kunt u ook vinden op de gemeentelijke website www.gemeenteberkelland.nl, onder 'Bestemmingsplannen' en 'Ter inzage'. U kunt de ontwerpstructuurvisie ook bekijken via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.1859.SVBKL20180001-0010.

Zienswijze

Binnen deze termijn van zes weken kan iedereen zijn mening geven over de ontwerpstructuurvisie. Dit heet het indienen van zienswijzen. U kunt schriftelijk zienswijzen indienen door een brief te sturen naar de gemeenteraad van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in Borculo. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u contact opnemen met de Publiekswinkel, telefoon 0545 – 250 250.

II. Schriftelijke adviezen over de ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid

Het ontwerp van de Structuurvisie Plussenbeleid is op 2 november 2018 toegezonden aan instanties en maatschappelijke organisaties die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening of specifieke betrokkenheid hebben bij het onderwerp van de Structuurvisie. Naar aanleiding hiervan zijn adviezen ontvangen van:

1. Vitens (brief van 3 december 2018, ontvangen op 6 december 2018);
2. Waterschap Rijn en IJssel (brief van 10 december 2018, ontvangen op 12 december 2018);
3. LTO Noord (brief van 13 december 2018, ontvangen op 15 december 2018);
4. Gedeputeerde Staten van Gelderland (brief van 17 december 2018, per mail ontvangen op 18 december 2018).

Verder hebben de provincie Overijssel (mail van 26 november 2018) en de gemeente Hof van Twente (brief van 4 december 2018) aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben over de ontwerp-Structuurvisie. Van de overige buurgemeenten, het Waterschap Vechtstromen, de GGD Noord- en Oost-Gelderland en de Gelderse Natuur en Milieufederatie zijn geen adviezen ontvangen.

De ingekomen adviezen zijn samengevat en beoordeeld in hoofdstuk IV. van dit verslag.

III. Schriftelijke zienswijzen over de ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid

Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 21 brieven met schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. …;
2. …;
3. …;
4. …;
5. …;
6. …;
7. …;
8. …;
9. …;
10. …;
11. …;
12. …;
13. …;
14. …;
15. …;
16. …;
17. …;
18.
19. de heer D. Harmsen, namens ForFarmers FarmConsult, Postbus 91, 7240 AB in Lochem (brief van 18 december 2018, ontvangen op 17 december 2018 (per mail) en op 18 december 2018 (per post));
20. …;
21. mevrouw P. Boverhof, namens WIK Adviesgroep, Heelweg 6, 7156 NJ in Beltrum (brief van 18 december 2018, per mail ontvangen op 18 december 2018).

Van de gelegenheid tot het inbrengen van mondelinge zienswijzen is geen gebruik gemaakt. Hoewel een aantal zienswijzen in briefvorm is binnengekomen na afloop van de termijn van ter inzage legging, zijn deze inhoudelijk wel meegenomen in de besluitvorming. De inhoud van deze zienswijzen komt namelijk overeen met de (strekking van) andere zienswijzen. Verder heeft het meenemen van zienswijzen die na sluiting van de termijn zijn ingediend geen rechtsgevolgen omdat tegen het vaststellen van een structuurvisie geen beroep kan worden ingesteld.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in hoofdstuk IV. van dit verslag.

IV. Beoordeling van de adviezen en de zienswijzen

In verband met de privacywetgeving worden degenen die zienswijzen indienden over de ontwerpstructuurvisie aangeduid als 'indiener'. Daarbij verwijst het volgnummer naar de volgorde in hoofdstuk III. van dit verslag.

- **Samenvatting van de adviezen**

Vitens:
Samenvatting
In verband met de zorg voor het grondwater verzoekt Vitens om in het gemeentelijk Plussenbeleid specifiek aandacht te schenken aan het belang van een goede bescherming van het grondwater, dit zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. Vitens ziet graag dat uitbreidingsplannen via het gemeentelijk Plussenbeleid op deze manier een bijdrage leveren aan een verbetering van de grondwatersituatie. Zij wijst daarbij op de kaders die de provinciale Omgevingsverordening Gelderland al aanreikt ten aanzien van de zorgplicht en de specifieke regels voor waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones en koude-warmteopslag vrije zones.

Waterschap Rijn en IJssel:
Samenvatting
Het Waterschap stelt vast dat het aspect 'water' in het geheel niet wordt genoemd in de ontwerp-Structuurvisie, terwijl het Plussenbeleid zeker met het ook op het veranderende klimaat ook kansen biedt op het gebied van waterbeheer. Het Waterschap verzoekt om ook maatregelen ten behoeve van het vasthouden en vertraagd afvoeren van water als mogelijke maatregelen te benoemen.

LTO Noord:
Samenvatting
Namens haar leden brengt LTO Noord in dat de landbouw vanuit economische, sociaal en landschappelijk oogpunt van grote betekenis is voor het buitengebied en dat de landbouw zich moet kunnen ontwikkelen om te kunnen voldoen aan de eisen die de markt en de maatschappij aan haar stellen. Daarbij zijn ten behoeve van dierenwelzijn, milieu en voedselveiligheid investeringen nodig die bedrijven vervolgens ook moeten kunnen terugverdienen. Dit is volgens LTO Noord beter mogelijk voor grotere bedrijven omdat die eerder dan de kleinere bedrijven in staat zijn om extra maatregelen te nemen ter vermindering van de nadelige effecten op de leefomgeving.

LTO Noord steunt het Plussenbeleid mits reële uitbreidingsruimte wordt geboden voor bedrijfsontwikkeling. Zij ziet dit echter onvoldoende terug in de ontwerp-Structuurvisie vanwege het beleid dat een agrarisch bouwvlak van een niet-grondgebonden veehouderij maximaal 1,5 hectare groot mag zijn. LTO Noord accepteert niet dat de gemeente Berkelland vasthoudt aan een maximale maat voor het bouwvlak en daarbovenop extra investering vraagt via het Plussenbeleid. Daarmee vormt het Plussenbeleid een belemmering voor de bedrijfsontwikkeling die niet strookt met de bedoeling van het Plussenbeleid. Daarnaast geeft LTO Noord aan dat:

- haar zienswijzen uitgaat van de tekst van de Omgevingsverordening Gelderland zoals Provinciale Staten van Gelderland die op 1 maart 2017 vaststelde. LTO Noord constateert daarbij dat de provincie een aanpassing van deze omgevingsverordening in procedure heeft gebracht die belangrijke verschillen vertoont met de op 1 maart 2017 vastgestelde tekst. LTO Noord gaat er daarom van uit dat de gemeente een nieuwe ontwerp-structuurvisie in procedure brengt als Provinciale Staten de beoogde aanpassing van de Omgevingsverordening Gelderland vaststelt. Wanneer de gemeente dat niet doet, dan zal de vast te stellen Structuurvisie in strijd zijn met de aangepaste provinciale verordening;
- het geldende ruimtelijke beleid, dat voorziet in een maximale omvang van agrarische bouwvlakken voor niet-grondgebonden veehouderijen van 1,5 hectare, nog is gebaseerd op het inmiddels ingetrokken reconstructiebeleid. LTO Noord geeft daarbij aan dat de reconstructieregels over de

maximale omvang van bouwvlakken zijn vervangen door regels over extra kwaliteitseisen bij uitbreidingsplannen. Zij accepteert niet dat de gemeente Berkelland vasthoudt aan de beperkingen uit het vervallen reconstructiebeleid en daar bovenop extra investeringen eist op basis van het Plussenbeleid, dit omdat het Plussenbeleid voor de niet-grondgebonden veehouderij de maximale maatvoering voor het bouwvlak vervangt en per geval zou moeten worden beoordeeld of de grootte van het bouwvlak ruimtelijk gezien acceptabel is. Het opnemen van maximale oppervlaktematen voor niet-grondgebonden veehouderijen, grondgebonden veehouderijen, akkerbouwbedrijven en gemengde bedrijven levert volgens LTO Noord onnodige beperkingen op voor een duurzame bedrijfsvoering en is daarom contraproductief;
- het Plussenbeleid volgens de geldende Omgevingsverordening Gelderland per definitie niet van toepassing is op de melkveehouderij, iets wat bij de beoogde zesde actualisatie van de Omgevingsverordening anders kan worden voor de niet-grondgebonden melkveehouderij(tak). LTO Noord verzoekt om voor wat betreft de maximale omvang voor agrarische bouwvlakken de melkveehouderijen geen onderscheid te maken tussen grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven;
- de gemeente in de ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid duidelijk aangeeft dat invulling van de plus-maatregelen maatwerk is waarbij rekening kan worden gehouden met de dialoog met de omgeving. LTO Noord geeft aan dat zij zich kan vinden in deze pragmatische benadering;
- de Omgevingsvisie Gelderland expliciet toelaat om voor de plusinvestering een bedrag aan te houden dat lager is dan € 15,-. Daarbij moet de hoogte van de plus-investering onderdeel zijn van het maatwerk omdat de volgens de Omgevingsverordening geldende norm van € 15,- à € 20,- afwegingsruimte geeft die per geval kan worden ingevuld. Verder acht LTO Noord het logisch dat geen investeringsbijdrage wordt berekend over staluitbreidingen die binnen een geldend bouwvlak vallen of over de eerste 500 m² buiten het bouwvlak. LTO Noord vindt het echter niet terecht dat bij een uitbreiding vanaf 501 m² ook die eerste 500 m² wordt meegenomen in het bepalen van de omvang van de plus-investering. Ook is het volgens LTO Noord niet terecht om dat met terugwerkende kracht te doen bij een tweede uitbreiding binnen vijf jaar omdat dan alsnog € 10.000,- als plus-investering moet worden ingebracht. LTO stelt voor om in beide gevallen geen bijdrage te vragen over de eerste 500 m² buiten het geldende bouwvlak;
- dat het overbodig is om de uitvoering van de plus-maatregelen te verwerken in een privaatrechtelijke overeenkomst als deze ook al publiekrechtelijk worden geborgd;
- de voor de gemeente Berkelland geldende uitzonderingsregeling over het verwerken van het provinciale Plussenbeleid in gemeentelijke bestemmingsplannen niet is meegenomen in de actualisering van het Omgevingsverordening Gelderland. LTO Noord geeft aan dat de gemeente Berkelland daardoor op 1 april 2019 de bestaande bestemmingsplannen voor het buitengebied moet aanpassen en dat het Plussenbeleid daarin moet worden verwerkt. Het betreurt LTO Noord dat de gemeente nog geen actueel bestemmingsplan heeft kunnen vaststellen omdat de agrarische sector dringend behoefte heeft aan planologische duidelijkheid. Wel is zij van mening dat het Plussenbeleid onderdeel moet uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan en vraagt zij om te worden geïnformeerd over de status van de geldende bestemmingsplannen per 1 april 2019, het lopende bestemmingsplanproces en de relatie die daarin wordt gelegd met het Plussenbeleid.

<u>Gedeputeerde Staten van Gelderland</u>:
Samenvatting
De gemeentelijke ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid bevat de volgende onjuistheden over de volgende onderwerpen:
- ‘bebouwing’ versus ‘bouwvlak’: het is een onjuist standpunt dat Plussenbeleid pas van toepassing is als een bouwvlak wordt vergroot. Plussenbeleid is namelijk van toepassing bij de uitbreiding van bebouwing ten opzichte van de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt en dus bij buitenplanse afwijkingen van een geldend bestemmingsplan of bij bestemmingsplanherzieningen. Verder vervalt het geldende bouwvlak na afloop van de uiterste actualisatietermijn die in de Omgevingsverordening is beschreven, voor Berkelland is dit 1 april 2019, maar ook bij individuele bestemmingsplanherzieningen. Vanaf dat moment geldt alleen de vergunde bebouwing als ‘bestaand recht’ zodat daarna elke uitbreiding moet worden getoetst aan het Plussenbeleid. De provincie begrijpt de verwarring rondom de begrippen ‘bebouwing’ en ‘bouwperceel’ nu in de op 1 maart 2017 vastgestelde Omgevingsverordening wordt gesproken over ‘bouwperceel’. Deze onduidelijkheid wil zij echter herstellen via de zesde actualisatie van de Omgevingsverordening die op 19 december 2019 wordt voorgelegd aan Provinciale Staten;

- vrijstelling bij een uitbreiding minder dan 500 m²: deze vrijstelling geldt niet voor een uitbreiding van het bouwvlak terwijl de ontwerp-Structuurvisie daar wel van uit gaat. Dit is een onjuiste aanname want de vrijstellingsregeling geldt alleen voor de situatie waarin de bebouwing eens in de vijf jaar wordt uitgebreid met minder dan 500 m² zonder te hoeven 'Plussen', dit op voorwaarde dat gemeentelijk Plussenbeleid is vastgesteld. Verder telt ook deze 500 m² mee bij de berekening van de plus-investering, iets waar de ontwerp-Structuurvisie ten onrechte niet van uitgaat. Wanneer de uitbreiding niet binnen het geldende bestemmingsplan past, en de uitbreiding groter is dan 500 m², dan geldt het Plussenbeleid voor de hele uitbreiding;
- reikwijdte Plussenbeleid-gebied: in de aangepaste Omgevingsverordening is het Plussenbeleid niet langer van toepassing op het gehele buitengebied, met uitzondering van de kernen en bosgebieden, maar op een bedrijfstype. Daarmee wordt het Plussenbeleid ook van toepassing op niet-grondgebonden veehouderijen binnen de kernen. De provincie verzoekt om de structuurvisie bij vaststelling te conformeren aan deze nieuwe systematiek van de herziene Omgevingsverordening;
- slopen als 'Plus': de provincie vraagt om terughoudend om te gaan het de participatie aan het Sloopfonds als 'Plus' omdat deze werkwijze ertoe kan leiden dat de 'Plus', dat wil zeggen het slopen', pas veel later plaatsvindt of zelfs helemaal achterwege blijft. Verder moet worden vermeden dat de indruk ontstaat dat de plus-investering via deze route kan worden afgekocht. Geadviseerd wordt daarom om het slopen van bebouwing slechts als 'Plus' te beschouwen wanneer de sloop in dezelfde ruimtelijke procedure aantoonbaar leidt tot een ruimtelijke versterking;
- een hogere 'Plus'-investering: de provincie geeft aan dat voor het bepalen van de plus-investering kan worden uitgegaan van een bedrag dat hoger is dan € 20,- per vierkante meter omdat zij minimale eisen stelt en het de gemeente vrij staat om die aan te scherpen.

De provincie kan zich vinden in de plus-investeringen die worden voorgesteld in de ontwerp-Structuurvisie. Wel geeft zij aan dat bij de gemeentelijke uitwerking van het Plussenbeleid moet worden uitgegaan van 'bebouwing' en niet van het 'bouwvlak'.

- **Beoordeling van de adviezen**

Algemene opmerking: actualisatie Omgevingsverordening / Omgevingsvisie

De gemeentelijke ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid was gebaseerd op de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland die Provinciale Staten op 1 maart 2017 vaststelden. Artikel 3.5.3.2 van deze regels verwijst naar paragraaf 3.9.10 (Verdieping) van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2016). Dit betekent dat ook het ontwerp van de gemeentelijke Structuurvisie Plussenbeleid is gebaseerd op de Omgevingsvisie zoals die luidde tijdens de ter inzage legging van het ontwerp.

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van Gelderland de nieuwe "Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018" en het "Actualisatieplan 6 tot wijziging van de Omgevingsverordening Gelderland" vastgesteld. Bij de vaststelling van de gemeentelijke Structuurvisie Plussenbeleid moet de gemeenteraad van Berkelland uitgaan van deze nieuwe omgevingsvisie en de geactualiseerde omgevingsverordening. Daarbij stelt de nieuwe tekst van de omgevingsverordening een handreiking van Gedeputeerde Staten in het vooruitzicht waarin het gemeentebestuur een algemeen kader krijgt aangereikt voor de vast te stellen beleidsregels over het Plussenbeleid. Ook hiermee moet de gemeenteraad rekening houden.

Uit de besluitvorming van Provinciale Staten komt naar voren dat de aanpassing van de omgevingsverordening beleidsneutraal is waar het gaat om de grondgebonden en de niet-grondgebonden veehouderij. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de Reactienota bij het Statenbesluit, ook al omdat die op sommige onderdelen aangeeft dat bij de vaststelling van het actualisatieplan aanpassingen zijn doorgevoerd ten opzichte van de tekst van het ontwerp-actualisatieplan omdat deze bij nader inzien niet beleidsneutraal bleek te zijn.
Verder blijft de insteek van de instructieregels over het Plussenbeleid dat de gemeenteraad voor een in de verordening genoemde termijn Plussenbeleid moet vaststellen, voor Berkelland is dit 1 april 2019, en dat bestaande rechten in geldende bestemmingsplannen tot dat moment van kracht blijven. Verder blijft het Plussenbeleid van toepassing op uitbreidingen van niet-grondgebonden veehouderij waarvoor een herziening van het geldende bestemmingsplan of een buitenplanse afwijking van dat bestemmingsplan (uitgebreide procedure) vereist is.

In de geactualiseerde tekst van de omgevingsverordening is een aantal begrippen verduidelijkt ten opzichte van de sinds 2017 geldende tekst. Ook zijn de uit 2017 stammende regels over het Plussenbeleid vervangen door nieuwe bepalingen. Deze worden bij het vaststellen van het gemeentelijke Plussenbeleid opgenomen in de bijlagen bij de Structuurvisie Plussenbeleid. Daarbij kennen die bijlagen ook een verwijzing naar de handreiking van Gedeputeerde Staten van Gelderland die het algemeen kader voor het gemeente Plussenbeleid bevat.

Vitens:
Beoordeling van het advies
Ook maatregelen ten behoeve van de kwalitatieve en kwantitatieve bescherming van het grondwater kunnen worden beschouwd als een maatregel ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat de tekst van de Structuurvisie wordt aangevuld met een passage die dit expliciet benadrukt. Daarbij wordt vanzelfsprekend uitgegaan van de geldende beleidskaders ten aanzien van de zorgplicht en de specifieke regels voor waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones en koude-warmteopslag vrije zones.

Aanpassing ontwerp-Structuurvisie
De tekst van de Structuurvisie wordt aangevuld met een passage die ook maatregelen ten behoeve van de kwalitatieve en kwantitatieve bescherming van het grondwater beschouwt als een maatregel ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Waterschap Rijn en IJssel:
Beoordeling van het advies
Vanzelfsprekend vormt ‘water’ ook een ruimtelijk aspect waarvoor via het Plussenbeleid en in het kader van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit maatregelen kunnen worden getroffen. De ontwerp-Structuurvisie wees daarbij al op maatregelen ter versterking van de ecologische hoofdstructuur en het landschap, zonder daar echter expliciet te wijzen op het ruimtelijke aspect ‘water’. De tekst van de structuurvisie zal op dat punt worden aangevuld zodat meer nadrukkelijk wordt benoemd dat maatregelen ten behoeve van het vasthouden en vertraagd afvoeren van water als ‘Plus’ kunnen worden beschouwd. Daarbij kan zo mogelijk aansluiting worden gezocht met de op 23 oktober 2018 vastgestelde Watervisie Berkelland 2030”en het op 11 december 2018 vastgestelde “Watertakenplan Berkelland 2019 tot en met 2023”, twee beleidsdocumenten die samen met het Waterschap zijn opgesteld.

Aanpassing ontwerp-Structuurvisie
De tekst van de Structuurvisie wordt aangevuld met een passage die ook maatregelen ten behoeve van het vasthouden en vertraagd afvoeren van water beschouwt als een maatregel ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

LTO Noord:
Beoordeling van het advies
De gemeente wil mogelijkheden blijven bieden voor ontwikkeling van de agrarische sector en ziet in dat gewenste verduurzaming alleen mogelijk is als er ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden die het mogelijk maken om investeringen terug te verdienen. Tegelijkertijd stelt zij vast dat zij daarbij gebonden is aan landelijke en provinciale wet- en regelgeving en aan jurisprudentie die daaruit voortkomt. Dit is ook van belang als het gaat om het vaststellen van het gemeentelijk Plussenbeleid, vooral omdat dat beleid uiteindelijk moet worden verwerkt in bestemmingsplannen die in beroepsprocedures op hun juridische houdbaarheid kunnen worden beoordeeld.
Voor wat betreft de maximaal toegelaten omvang van agrarische bouwvlakken voor intensieve veehouderij is van belang dat het gemeentelijk ruimtelijk beleid daarbij uitgaat van een maximum van 1,5 ha. Deze maatvoering gold al als maximum vóór de invoering van het reconstructiebeleid en heeft ook een plek in de voor het buitengebied van Berkelland nog geldende bestemmingsplannen. Omdat de daarin opgenomen agrarische bouwvlakken lang niet altijd een omvang hebben van 1,5 ha, biedt de beleidslijn om bij uitbreidingsplannen maximaal 1,5 ha toe te staan dus nog wel degelijk ontwikkelruimte voor niet-grondgebonden veehouderijen.
Dit is onder het reconstructiebeleid niet anders geweest, alleen moest binnen het verwevingsgebied toen wel worden aangetoond dat een intensieve veehouderij kon voldoen aan de randvoorwaarden voor een

‘landbouwontwikkelingslocatie’ (bijlage 5 Reconstructieplan) om in aanmerking te kunnen komen voor een bouwvlak van 1,5 ha. Verder beperkte het reconstructiebeleid alleen de ontwikkelingsmogelijkheden in het extensiveringsgebied rondom de meest kwetsbare natuurgebieden.
De gemeente stelt vast dat het provinciale Plussenbeleid nieuwe randvoorwaarden stelt aan uitbreiding van de niet-grondgebonden veehouderij. Dit is voor de gemeente echter geen aanleiding om het beleid over de omvang van agrarische bouwvlakken te verruimen en voor niet-grondgebonden veehouderij ruimere bouwvlakken toe te staan dan 1,5 ha. Belangrijk argument daarbij is dat het vast te stellen Plussenbeleid in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied moet worden verwerkt. Wanneer daarin mogelijkheden worden gebonden voor bouwvlakken voor niet-grondgebonden veehouderij die groter zijn dan 1,5 ha, dan is het gelet op het milieu-effectrapport bij het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2016” niet uit te sluiten dat het nieuw te maken milieueffectrapport tot de conclusie leidt dat dat vanwege milieu-overwegingen niet haalbaar is. Daarbij gaat het nieuw te maken bestemmingsplan bovendien uit van agrarische bouwvlakken die in de regel kleiner zijn dan de agrarische bouwvlakken uit de geldende bestemmingsplannen. Dit betekent dat er tot de maximale omvang van 1,5 ha beleidsruimte zal blijven bestaan voor bouwvlakvergroting. Verder merkt de gemeente op dat het provinciale Plussenbeleid weliswaar niet langer spreekt over een maximale omvang voor agrarische bouwvlakken voor niet-grondgebonden veehouderij, maar bij eventuele bestemmingsplanherzieningen voortaan wel de bestaande bebouwing als vertrekpunt neemt en niet het geldende agrarische bouwvlak.

Ten aanzien van de overige zienswijzen kan worden opgemerkt dat:

- het vanzelfsprekend is dat LTO Noord in haar zienswijzen over de ontwerp-Structuurvisie uitgaat van de tekst van de Omgevingsverordening Gelderland zoals die op 1 maart 2017 is vastgesteld omdat ditzelfde ook geldt voor de ontwerp-Structuurvisie zelf. Niettemin hebben Provinciale Staten van Gelderland op 19 december 2018 een nieuwe Omgevingsvisie en een actualisatie van de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Daarbij hebben zij aangegeven dat het actualisatieplan beleidsneutraal is als het gaat om de niet-grondgebonden veehouderij, dit mede naar aanleiding van zienswijzen van LTO Noord. Verder zijn bij de vaststelling van het actualisatieplan aanpassingen ten opzichte van het ontwerp-Actualisatieplan 6 doorgevoerd voor onderdelen die volgens Provinciale Staten abusievelijk niet beleidsneutraal waren. Tegen deze achtergrond is het niet nodig om als gemeente een nieuwe ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid ter inzage te leggen maar kan de besluitvorming van de gemeenteraad wordt afgestemd op de beleidsneutrale provinciale actualisatie zoals vastgesteld op 19 december 2018.
- de gemeente zoals gezegd vasthoudt aan de bestaande beleidslijn van 1,5 ha die ook al werd gehanteerd voordat het Reconstructieplan gold. In dat opzicht is het dus ook niet zo dat met het vervallen van het reconstructiebeleid een kader is weggevallen dat op gemeentelijk niveau zou moeten worden ingeruild voor een nieuw kader (Plussenbeleid). Daarbij is het voor een gemeente bovendien niet mogelijk om Plussenbeleid in een bestemmingsplan te verwerken zonder een maximale haalbare omvang te benoemen voor wijzigingsbevoegdheden die zich richten op het uitbreiden van (agrarische bouwvlakken) voor niet-grondgebonden veehouderij. In juridische zin levert zo’n bestemmingsplan dan namelijk onbeperkte uitbreidingsmogelijkheden op die in het kader van de milieueffectrapportage op hun maximale effect moeten worden beoordeeld en dan tot de conclusie leiden dat het gaat om een onuitvoerbaar bestemmingsplan. Dat de provinciale regels over het opstellen van Plussenbeleid een nieuwe belemmering opleveren voor uitbreidingsplannen van niet-grondgebonden veehouderijen is daarbij een feitelijke constatering. Tegelijkertijd is duidelijk dat de Gelderse gemeenten via de Omgevingsverordening de opdracht krijgen om beleidsregels vast te stellen en deze te verwerken in nieuwe bestemmingsplannen.
- de provincie bij de actualisatie van Omgevingsverordening duidelijk heeft gemaakt dat het Plussenbeleid betrekking heeft op niet-grondgebonden veehouderij. Dit betekent dat het Plussenbeleid ook van toepassing is op melkveehouderijbedrijven die volgens de begripsbepaling uit de (geactualiseerde) Omgevingsverordening als niet-grondgebonden veehouderijbedrijf moeten worden aangemerkt. De gemeente stelt vast dat de actualisatie van de Omgevingsverordening niet heeft geleid tot inhoudelijke aanpassingen in de beschrijving van het begrip ‘niet-grondgebonden veehouderijbedrijf’.
- het invullen van de plus-maatregelen inderdaad maatwerk is waarbij de ondernemer rekening moet houden met de uitkomsten van de omgevingsdialoog. De gemeente is van mening dat een goede ondernemer dat ook doet met het oog op het behoud van het draagvlak van zijn bedrijf in dezelfde omgeving. Omdat op voorhand niet altijd is in te schatten welke maatregelen daarbij aan de orde kunnen komen, is de in de structuurvisie opgenomen opsomming inderdaad niet uitputtend bedoeld. Daarbij komt wel betekenis toe aan de rangorde voor het treffen van plusmaatregelen

zoals die is vermeld in de op 19 december 2018 vastgestelde Omgevingsverordening (i. op het erf, ii. in de directe omgeving van het erf, iii. in de omgeving van de direct-omwonenden). Deze volgorde stond voorheen in de Omgevingsvisie en krijgt nu een plek in de handreiking van Gedeputeerde Staten van Gelderland.

- de geactualiseerde Omgevingsverordening voor deze handreiking als kader aan Gedeputeerde Staten meegeeft dat “de investering in de te treffen plusmaatregelen aantoonbaar €15,- tot €20,- per vierkante meter bruto stalvloeroppervlakte van de uitbreiding bedraagt”. De gemeente kiest er voor om voor eventuele uitbreidingen één en hetzelfde bedrag te hanteren. Zo wil zij voorkomen dat de financiële inspanning die een ondernemer via het Plussenbeleid moet verrichten afhankelijk is van de feitelijk bestaande situatie of van de uitkomst van de omgevingsdialoog. Hiermee ontstaat voor alle betrokkenen op voorhand duidelijkheid over het bedrag dat bij een concreet plan onderwerp wordt van de omgevingsdialoog. Mocht dat bedrag niet volledig worden ingevuld door plusmaatregelen vanuit de omgevingsdialoog, dan kan de rest worden besteed aan door de ondernemer zelf te kiezen plusmaatregelen waaronder een bijdrage aan het Sloopfonds. Als het gaat om de hoogte van het bedrag steekt de gemeente in op een zo substantieel mogelijke bijdrage ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.
  Ten aanzien van de eerste 500 m² die een niet-grondgebonden veehouderij kan uitbreiden met vrijstelling van het Plussenbeleid stelt de gemeente vast dat het provinciebestuur bij de actualisatie van de Omgevingsverordening heeft uitgelegd hoe deze vrijstellingsregeling moet worden toegepast. Ook is een verschrijving in de ontwerp-Actualisatieplan 6 gecorrigeerd om te zorgen dat sprake was van een beleidsneutrale actualisatie, dit mede naar aanleiding van zienswijzen van LTO Noord over deze vrijstellingsregeling. Daarbij maakten Provinciale Staten overigens duidelijk dat er sprake moet zijn van een vastgestelde gemeentelijke beleidsregel over het Plussenbeleid voordat beroep kan worden gedaan op de 500 m²-vrijstelling.
  In hun reactie over de gemeentelijke ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid zijn Gedeputeerde Staten overigens ook ingegaan op dit onderwerp. Daarin maken zij duidelijk dat het Plussenbeleid van toepassing is op uitbreidingen van niet-grondgebonden veehouderij die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan en dat de 500 m²-vrijstelling daarbij moet worden betrokken op de gehele uitbreiding. Dit betekent dat de eerste 500 m² van deze uitbreiding meetelt bij een uitbreiding van bijvoorbeeld 501 m², maar ook bij een herhaalde uitbreiding die binnen vijf jaar uitkomt op een uitbreiding van meer dan 500 m². Op die manier geldt de provinciale 500 m²-vrijstellingsregeling dus niet voor uitbreidingen ten opzichte van het bouwvlak maar voor elke uitbreiding (zie hierna).
- de geactualiseerde Omgevingsverordening als kader voor de door Gedeputeerde Staten vast te stellen ‘Plussenbeleid-handreiking’ meegeeft dat de te treffen plusmaatregelen niet alleen publiekrechtelijk worden geborgd, maar ook privaatrechtelijk worden vastgelegd in een overeenkomst met een boetebeding. Dit stond ook al in de Omgevingsvisie en is dus niet nieuw in vergelijking met de werkwijze die sinds 2017 al geldt. De gemeente zal de plusmaatregelen dus ook privaatrechtelijk vastleggen, iets wat overigens niet ongebruikelijk is en al vele jaren wordt gedaan ten aanzien van allerlei projecten waarbij het uitvoeren van maatregelen aan de orde is.
- de voor Berkelland in 2017 opgenomen uitzonderingsregeling alleen betrekking had op het maken van het nieuwe bestemmingsplan voor het gehele buitengebied en niet op individuele aanvragen waarbij het Plussenbeleid aan de orde was. Voor de behandeling van die aanvragen is het nodig dat de gemeenteraad Plussenbeleid vaststelt. Dit betekent dat dat beleid dan ook moet worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied zodat de uitzonderingsregel uit 2017 na de vaststelling van het gemeentelijk Plussenbeleid ook geen belang meer heeft voor het te doorlopen bestemmingsplanproces. Daarin zal vastgesteld gemeentelijk beleid immers een plek moeten krijgen. Overigens blijven de geldende bestemmingsplan na 1 april 2019 gelden als toetsingskader voor bouwplannen. De Omgevingsverordening bevat namelijk geen rechtstreeks werkende regeling die voldoende concreet is om in plaats te treden van de voor 2007 vastgestelde bestemmingsplannen wanneer de gemeenteraad voor 1 april 2019 geen gemeentelijk Plussenbeleid vaststelt.

Aanpassing ontwerp-Structuurvisie

De tekst van de Structuurvisie wordt afgestemd op de op 19 december 2018 vastgestelde Omgevingsverordening en Omgevingsvisie. Daarbij geven de adviezen van LTO Noord geen aanleiding tot verdere inhoudelijke aanpassingen.

Gedeputeerde Staten van Gelderland:
Beoordeling van het advies
Ten aanzien van het advies van Gedeputeerde Staten van Gelderland kan worden opgemerkt dat:

- de voor het buitengebied van Berkelland geldende bestemmingsplannen geen systeem kennen waarbij bouwmogelijkheden worden beperkt door bebouwingspercentages. Daardoor is pas sprake van bedrijfsbebouwing die in strijd is met het bestemmingsplan wanneer deze wordt opgericht buiten het agrarisch bouwvlak. De toepassing van het Plussenbeleid komt daarbij in beeld als deze bedrijfsbebouwing vervolgens alleen kan worden gerealiseerd via een herziening van het geldende bestemmingsplan of via een buitenplanse afwijking met een uitgebreide procedure.
  Daarbij hebben Gedeputeerde Staten duidelijk gemaakt dat bij een bestemmingsplanherziening voor een uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderij moet worden uitgegaan van de bestaande bebouwing. Voor een bestemmingsplanherziening waarbij het Plussenbeleid wordt toegepast betekent dit dat elke uitbreiding ten opzichte van de bestaande bebouwing onder het Plussenbeleid valt.
- dit laatste na de vaststelling van gemeentelijk Plussenbeleid alleen anders is wanneer de bebouwing met minder dan 500 m² wordt uitgebreid. Dergelijke uitbreidingen zijn dan vrijgesteld van de toepassing van het Plussenbeleid, tenzij ze binnen vijf jaar worden gevolgd door nog een uitbreiding waardoor de bebouwing in totaal met meer dan 500 m² toeneemt. Op dat moment moet voor de totale uitbreiding worden voorzien in plus-maatregelen omdat anders op termijn een reservering zou kunnen worden doorgevoerd zonder toepassing van het Plussenbeleid.
  Gedeputeerde Staten hebben met dit onderdeel van hun advies toegelicht op welke manier de Omgevingsverordening moet worden uitgelegd. Nu Provinciale Staten hebben aangegeven dat de regeling over grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderij beleidsneutraal is overgenomen in het op 19 december 2018 vastgestelde Actualisatieplan 6, stelt de gemeente vast dat deze uitleg moet worden overgenomen in het gemeentelijk Plussenbeleid. Dit betekent dat de tekst van de vast te stellen Structuurvisie Plussenbeleid daarop wordt afgestemd omdat zij anders niet in overeenstemming zou zijn met de provinciale kaders.
  Overigens blijven de geldende bestemmingsplan na 1 april 2019 gelden als toetsingskader voor bouwplannen. De Omgevingsverordening bevat namelijk geen rechtstreeks werkende regeling die voldoende concreet is om in plaats te treden van de voor 2007 vastgestelde bestemmingsplannen wanneer de gemeenteraad voor 1 april 2019 geen gemeentelijk Plussenbeleid vaststelt.
- in de geactualiseerde Omgevingsverordening niet langer sprake is van op kaart aangegeven ‘Plussenbeleid’-gebied en ‘Ammoniakbuffergebied’. In de beleidsneutraal geactualiseerde Omgevingsverordening is gekozen voor een andere systematiek waarmee de provincie duidelijk wil maken dat het Plussenbeleid van toepassing is op niet-grondgebonden veehouderij als bedrijfstype en niet alleen op het buitengebied. De gemeente neemt deze systematiek over in de tekst van de vast te stellen Structuurvisie, iets wat mogelijk is omdat de aanpassing van de gemeentelijke structuurvisie zich richt op het hele gemeentelijk grondgebied. Verder bevinden zich binnen de kernen van de gemeente Berkelland geen niet-grondgebonden veehouderijen zodat de veranderde provinciale systematiek ook op gemeentelijk niveau op zichzelf niet leidt tot inhoudelijke aanpassingen ten opzichte van de ontwerp-Structuurvisie.
- de gemeente in de ontwerp-Structuurvisie al terughoudend omgaat met slopen als ‘Plus’, juist omdat het niet de bedoeling is dat invulling van de plusmaatregel wordt uitgesteld of zelfs helemaal niet wordt uitgevoerd. Juist om die reden staat het gemeentelijk Plussenbeleid niet toe dat meer dan 50% van de plus-investering wordt afgedaan via het gemeentelijk Sloopfonds. Om dit te benadrukken zal in de vast te stellen Structuurvisie Plussenbeleid worden vermeld dat deze mogelijkheid alleen in beeld komt als andere plus-maatregelen niet kunnen worden uitgevoerd volgens de rangorde uit het provinciale beleid. Bovendien is van belang dat de gemeente een vast bedrag per vierkante meter wil hanteren bij het bepalen van de omvang van de plus-investering. Wanneer dat na de omgevingsdialoog niet helemaal lijkt te worden benut voor fysieke plusmaatregelen, is het dus mogelijk om het resterende bedrag in te brengen in het Sloopfonds. De gemeente verstrekt vanuit dat Sloopfonds vervolgens subsidies voor het slopen van gebouwen, een aanpak waarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt gediend. Er is met deze werkwijze dus geen sprake uitstel of afstel van de uitvoering van plus-maatregelen. Wel is het juridisch complex om een subsidiebesluit rechtstreeks te koppelen aan een ruimtelijke procedure omdat de bijdrage aan het Sloopfonds pas na afloop van die ruimtelijke procedure hoeft te worden voldaan.
- het mogelijk is om bij het bepalen van de maatschappelijke plus-investering een bedrag aan te houden dat hoger is dan €20,- per vierkante meter omdat de provinciale minimale eisen stelt en het de gemeente vrij staat om dit aan te scherpen. In verband hiermee en naar aanleiding van het

advies van LTO Noord over de ontwerp-Structuurvisie stelt de gemeente echter vast dat de Omgevingsvisie sinds 2017 ook de mogelijkheid biedt om een lager bedrag dan €15,- aan te houden wanneer op basis van de omgevingsdialoog duidelijk aantoonbaar is gemaakt dat een lagere investering mogelijk is. Uit het advies van de provincie op de ontwerp-Structuurvisie begrijpen wij dat ook dit wordt begrepen onder het stellen van minimale eisen.
Tegelijkertijd hebben Provinciale Staten voor de door Gedeputeerde Staten vast te stellen 'Plussenbeleid-handreiking' als kader meegegeven dat de investering in de te treffen plusmaatregelen aantoonbaar €15,- tot €20,- per vierkante meter bruto stalvloeroppervlakte van de uitbreiding bedraagt. Gelet op deze instructieregel aan Gedeputeerde Staten Gelderland stelt de gemeente vast dat het door de gemeente te hanteren bedrag ook tussen de €15,- en €20,- zal moeten liggen. Wanneer de gemeente dat niet doet, dan is het gemeentelijk Plussenbeleid niet in overeenstemming is met de provinciale kaders waarmee het volgens de Omgevingsverordening wel in overeenstemming moet zijn.

Aanpassing ontwerp-Structuurvisie
De tekst van de Structuurvisie wordt afgestemd op de op 19 december 2018 vastgestelde Omgevingsverordening en Omgevingsvisie. Verder worden de door Gedeputeerde Staten benoemde onjuistheden in de ontwerp-Structuurvisie aangepast en de andere systematiek over de reikwijdte verwerkt in de tekst van de vast te stellen Structuurvisie Plussenbeleid. Ook wordt bij de mogelijkheid om maximaal 50% van de plus-investering te laten verlopen via het gemeentelijke Sloopfonds benadrukt dat dit alleen mogelijk is als andere plus-maatregelen volgens de rangorde van het provinciaal beleid niet kunnen worden uitgevoerd.

- **Samenvatting van de zienswijzen**

De indieners 1 t/m 5, 7 t/m 8, 10 t/m 18 en 20 hebben tekstueel dezelfde zienswijzen ingediend. De zienswijze van indiener 19 vult deze zienswijzen op een aantal onderdelen aan. Deze zienswijzen worden als eerste samengevat en vervolgens de zienswijzen van de indieners 6, 9 en 21.

Indieners 1 t/m 5, 7 t/m 8, 10 t/m 18 en 20:
Samenvatting
Indieners brengen in hun zienswijzen in:
1. dat de ontwerp-Structuurvisie in strijd is met het provinciaal Plussenbeleid. Zij geven aan dat de provincie het Plussenbeleid heeft ingevoerd ter vervanging van het Reconstructiebeleid en de daarin opgenomen maximale oppervlaktematen voor bouwvlakken. Nu de ontwerp-Structuurvisie een maximale omvang van 1,5 ha hanteert, is zij op dat punt in strijd met de aanleiding en de geest van het Gelders Plussenbeleid en levert zij een blijvende beperking op voor de ontwikkelingsruimte voor de niet-grondgebonden veehouderij in Berkelland zonder dat daar een duidelijke 'plus' tegenover staat. De concurrentiepositie voor Berkellandse niet-grondgebonden veehouderijen neemt daarbij af zodat de sector wellicht zeer terughoudend zal zijn met investeringen in verduurzaming en er dus eigenlijk sprake is van een 'minnenbeleid';
2. dat de 500 m²-vrijstelling ook moet gelden bij latere uitbreidingen onder het Plussenbeleid. Zij geven aan dat de vrijgestelde 500 m² alsnog moet worden ingevuld bij een tweede uitbreiding binnen 5 jaar waardoor de uitbreiding groter wordt dan 500 m². Indieners verzoeken om aan te geven hoe dit is terug te voeren op de tekst van de Omgevingsverordening/Omgevingsvisie. Daarnaast zijn zij van mening dat een uitbreiding van maximaal 500 m² volgens de provinciale Omgevingsvisie sowieso is vrijgesteld van de toepassing van het Plussenbeleid, dit met het oog op lastenverlichting in de uitvoering;
3. dat de vastgestelde hoogte van de plus-investering met € 20,- niet redelijk is. De keuze om de maximaal mogelijke €20,- per vierkante meter aan te houden wordt niet overtuigend gemotiveerd. Omdat ontwikkelende niet-grondgebonden veehouderijen hierdoor wel maximaal worden geraakt maar de motivering net zo goed kan leiden tot het toepassen van het bedrag van €15-, verzoeken indieners om bij het bepalen van de 'Plus-investering' dan ook uit te gaan van deze €15,-;
4. over de bepaling van de vierkante meters voor de 'Plus-investering'. Indieners geven aan dat de ontwerp-Structuurvisie er van uit gaat dat een investering moet worden gedaan voor een uitbreiding van de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel zonder dat duidelijk is hoe deze

uitbreiding wordt bepaald. Daardoor is niet duidelijk dat dit geldt voor de uitbreiding van het bouwvlak of van de uitbreiding van de stal.
Daarbij vragen indieners ook of er ook sprake is van uitbreiding als de vorm van een bouwvlak wordt gewijzigd zonder dat het bouwvlak qua oppervlakte wordt vergroot;

5. gangbare grondgebonden bedrijven als niet-grondgebonden bedrijven dreigen te worden gekwalificeerd. Indieners geven aan dat de provinciale Omgevingsvisie duidelijk maakt dat het aantonen van de grondgebondenheid van een veehouderij afhankelijk is van de manier waarin wordt voorzien in de ruwvoerbehoefte. Zij zijn van mening dat daarbij niet wordt gesproken over de totale voerbehoefte en dus ook niet naar het aandeel van het krachtvoer in die totale voerbehoefte. Zij verzoeken de gemeente om voor de beoordeling van de grondgebondenheid dus ook uit te gaan van de mate waarin wordt voorzien in de ruwvoerbehoefte en niet van de totale voerbehoefte (incl. krachtvoer).

Indiener 19 (ForFarmers):
Samenvatting
Indiener is een adviesbureau en brengt ten opzichte van de zienswijzen 1 t/m 5, 7 t/m 8, 10 t/m 18 en 20 als extra grond in:

- de vraag of elke uitbreiding in het 'Ammoniakbuffergebied' altijd 'plusmaatregelplichtig' is. Indiener vraagt om te bevestigen dat bij uitbreidingen in 'Ammoniakbuffergebied' het gemeentelijk Plussenbeleid alleen geldt als dit leidt tot een vergroting van het agrarisch bouwvlak van meer dan 500 m².

Verder worden de gronden 3. (bedrag bepaling 'Plus-investering') en 5. (ruwvoerbehoefte vs. totale voerbehoefte) uit de zienswijzen 1 t/m 5, 7 t/m 8, 10 t/m 18 en 20 aangevuld door aan te geven dat:

- de concurrentiepositie en de mogelijkheden voor toekomstbestendige bedrijfsontwikkeling wordt geschaad door uit te gaan van het bedrag van € 20,-. Hierdoor wordt de niet-grondgebonden veehouderij wellicht zeer terughoudend om te investeren in de verduurzaming van de sector in Berkelland (zie ook onder 1.). Omdat deze sector volgens de al geldende wet- en regelgeving al te maken heeft met strenge 'basiseisen' op het gebied van milieu, dierwelzijn en landschappelijke inpassing, zullen haar ontwikkeling en verduurzaming het beste hand in hand gaan wanneer de gemeente uitgaat van een bedrag van €15,-.
- de provincie ambtelijk heeft laten weten dat de Omgevingsverordening in de regels of in de toelichting niet specificeert of het 'voeren' betrekking heeft of ruwvoer en/of krachtvoer maar dat het wel voldoende duidelijk is. Verder spreekt de Omgevingsvisie letterlijk over 50% van de ruwvoerbehoefte, iets waaraan juridische relevantie toekomt, zodat het bij het aantonen van de grondgebondenheid volgens indiener uitsluitend gaat over de ruwvoerbehoefte en niet om de totale voerbehoefte. Het verbaast indiener dat de provincie er bij een ambtelijke beoordeling van een concreet initiatief een andere lezing op na houdt en uitgaat van de totale voerbehoefte. Dit wijkt af van het eigen beleid van de provincie en kan betekenen dat meer grondgebonden veehouderijen voortaan als niet-grondgebonden worden aangemerkt. De gemeente zou uitleg van het begrip grondgebondenheid daarom niet moeten overnemen en daarbij moeten uitgaan van de ruwvoerbehoefte zodat een grote groep ontwikkelende melkveehouderijen niet ineens onder het Plussenbeleid komt te vallen.

Indiener 6:
Samenvatting
Indiener geeft aan dat het voor intensieve bedrijven mogelijk zou moeten zijn om een bouwvlak te krijgen dat groter is dan 1,5 ha. Door vast te houden aan deze maximale oppervlakte kunnen bedrijven niet meer uitbreiden en dus ook niet meer investeren en innoveren in dierwelzijn, milieu en landschappelijke inpasbaarheid. Volgens indiener betekent dit voor veel bedrijven het einde, waardoor innovaties ten behoeve van de leefbaarheid in het buitengebied ook niet meer kunnen plaatsvinden.
Verder ontmoedigt het gemeentelijk Plussenbeleid investeringen ten behoeve van dierwelzijn omdat daarvoor meer ruimte nodig is en het bouwvlak dan eerder zal zijn gevuld. Indiener stelt voor om de extra ruimte voor dierwelzijn mee te nemen als een 'Plus' of om deze extra ruimte vrij te stellen van het Plussenbeleid.
Daarnaast is volgens indiener ook meer ruimte nodig vanwege de brandveiligheid en de daarvoor benodigde ruimte tussen schuren.

Indiener verzoekt om de eerste 500 m² die binnen een periode van 5 jaar wordt uitgebreid buiten het plussenbeleid te laten, ook bij een uitbreiding die groter is dan 500 m². Dit stimuleert veehouders om te investeren in leefbaarheid van de omgeving en dierwelzijn.
Als plus-maatregel kan volgens indiener ook dienen een investering in het imago van het bedrijf en/of de sector zoals bijvoorbeeld een zichtstal of een uitrust/informatiepunt voor fietsers/wandelaars.
Tenslotte wijst indiener er op dat de provincie uitgaat van een minimaal bedrag van €15,- voor het berekenen van de plus-investering. Door als gemeente uit te gaan van €20,- wordt de kostprijs voor de veehouderij verhoogd en zal de concurrentiepositie nog verder verslechteren.

Indiener 9:
Samenvatting
Indiener brengt in dat 80% van de invulling van het Plussenbeleid wordt ingevuld door de provincie en dat de belanghebbenden daar helaas weinig over kunnen inbrengen. Verder vraagt hij om:

- te benoemen over welke diersoorten het Plussenbeleid gaat in plaats van te spreken over niet-grondgebonden veehouderij;
- de uitbreidingen boven de vrijgestelde eerste 500 m² te belasten met €15,- omdat anders teveel inbreidingsplannen ontstaan waarbij alles aan elkaar wordt gebouwd;
- brandveiligheid (toepassing brandwerende materialen en brandgangen tussen gebouwen) als 'Plus' te benoemen;

Indiener merkt daarbij op dat het Plussenbeleid extra kosten oplevert waardoor gezinsbedrijven wegvallen en steeds meer megabedrijven ontstaan, iets wat ten koste gaat van het imago. Verder vraagt indiener wat het doel is van het Plussenbeleid.

Indiener 21 (WIK Adviesgroep):
Samenvatting
Indiener is een adviesbureau en brengt in dat het jammer is dat de gemeente 1,5 ha aanhoudt als maximale omvang voor het bouwvlak voor intensieve bedrijven. Daarbij geeft indiener aan dat de schaalvergroting in de sector doorgaat en dat bedrijven moeten kunnen groeien om de kostprijs niet te laten stijgen. Als bedrijven mee willen gaan met de benodigde ontwikkelingen, dan hebben zij bovendien ruimte nodig vanwege de eisen over dierwelzijn en brandveiligheid, het gegeven dat zeugenhouderijen steeds meer ruimte nodig hebben voor gespeende biggen en de wensen over het landschappelijke aanzicht van bedrijven in hun omgeving.
Verder geeft indiener aan dat het provinciaal beleid uitgaat van een bedrag van €15,- tot €20,- voor het bepalen van de Plus-investering terwijl de gemeente direct uitgaat van € 20,-. Indiener verzoekt om dit flexibeler in te kleden en een bedrag tussen de €15,- en €20,- aan te houden zodat bedrijven met hun te nemen maatregels zelf een keuze kunnen maken.

- **Beoordeling van de zienswijzen**

De gelijkluidende zienswijzen 1 t/m 5, 7 t/m 8, 10 t/m 18 en 20 worden als eerste beoordeeld. Daarna komen de aanvullingen uit zienswijze 19 aan de orde en tenslotte de drie overige brieven met zienswijzen.

Indieners 1 t/m 5, 7 t/m 8, 10 t/m 18 en 20:
Beoordeling van de zienswijzen
Naar aanleiding van de door indieners ingediende zienswijzen kan worden opgemerkt dat:

1. de gemeente zoals gezegd vasthoudt aan de bestaande beleidslijn van 1,5 ha die ook al werd gehanteerd voordat het Reconstructieplan gold. In dat opzicht is het dus ook niet zo dat met het vervallen van het reconstructiebeleid een kader is weggevallen dat op gemeentelijk niveau zou moeten worden ingeruild voor een nieuw kader (Plussenbeleid). Daarbij is het voor een gemeente bovendien niet mogelijk om Plussenbeleid in een bestemmingsplan te verwerken zonder een maximale haalbare omvang te benoemen voor wijzigingsbevoegdheden die zich richten op het uitbreiden van (agrarische bouwvlakken) voor niet-grondgebonden veehouderij. In juridische zin levert zo'n bestemmingsplan dan namelijk onbeperkte uitbreidingsmogelijkheden op die in het

kader van de milieueffectrapportage op hun maximale effect moeten worden beoordeeld en dan tot de conclusie leiden dat het gaat om een onuitvoerbaar bestemmingsplan. Dat de provinciale regels over het opstellen van Plussenbeleid een nieuwe belemmering opleveren voor uitbreidingsplannen van niet-grondgebonden veehouderijen is daarbij een feitelijke constatering. Tegelijkertijd is duidelijk dat de Gelderse gemeenten via de Omgevingsverordening de opdracht krijgen om beleidsregels vast te stellen en deze te verwerken in nieuwe bestemmingsplannen. Door het gemeentelijke Plussenbeleid vast te stellen in overeenstemming met de provinciale Omgevingsverordening wordt voorkomen dat er strijdigheid ontstaat met het Gelders Plussenbeleid.
Zoals gezegd stelt de gemeente vast dat het Plussenbeleid nieuwe belemmeringen oplevert als het gaat om uitbreidingen van niet-grondgebonden veehouderij waarvoor een herziening van het bestemmingsplan of een buitenplanse afwijking met een uitgebreide procedure vereist is. Deze verplichting geldt echter voor alle Gelderse gemeenten die in de komende jaren dus allemaal gemeentelijk Plussenbeleid zullen moeten vaststellen. De gemeente ziet in dat dit voor de ondernemers kosten met zich meebrengt die zonder het Plussenbeleid niet aan de orde zouden zijn geweest en dat dit via de kostprijs van invloed kan zijn op hun concurrentiepositie. Niettemin is het een gegeven dat de gemeenteraad de verplichting heeft gekregen om Plussenbeleid vast te stellen overeenkomstig de provinciale kaders. Of dat daadwerkelijk zal leiden tot een zo grote terughoudendheid bij het doen van investeringen dat de beoogde verduurzaming van de sector niet wordt bereikt is op voorhand niet met zekerheid te zeggen.

2. de gemeente vaststelt dat het provinciebestuur bij de actualisatie van de Omgevingsverordening heeft uitgelegd hoe de regeling over de eerste 500 m² die een niet-grondgebonden veehouderij kan uitbreiden met vrijstelling van het Plussenbeleid moet worden toegepast. Ook is een verschrijving in de ontwerp-Actualisatieplan 6 gecorrigeerd om te zorgen dat sprake was van een beleidsneutrale actualisatie, dit mede naar aanleiding van zienswijzen van LTO Noord en ForFarmers over deze vrijstellingsregeling. Daarbij maakten Provinciale Staten overigens duidelijk dat er sprake moet zijn van een vastgestelde gemeentelijke beleidsregel over het Plussenbeleid voordat beroep kan worden gedaan op de 500 m²-vrijstelling.
   Ook in hun reactie over de gemeentelijke ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid zijn Gedeputeerde Staten ingegaan op dit onderwerp. Daarin maakten zij duidelijk dat het Plussenbeleid van toepassing is op uitbreidingen van niet-grondgebonden veehouderij die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan en dat de 500 m²-vrijstelling daarbij moet worden betrokken op de gehele uitbreiding. Dit betekent dat de eerste 500 m² van deze uitbreiding meetelt bij een uitbreiding van bijvoorbeeld 501 m², maar ook bij een herhaalde uitbreiding die binnen vijf jaar uitkomt op een uitbreiding van meer dan 500 m². Op dat moment moet voor de totale uitbreiding worden voorzien in plus-maatregelen omdat anders op termijn een reservering zou kunnen worden doorgevoerd zonder toepassing van het Plussenbeleid. Op die manier geldt de provinciale 500 m²-vrijstellingsregeling dus niet voor uitbreidingen ten opzichte van het bouwvlak maar voor elke uitbreiding (zie advies Gedeputeerde Staten van Gelderland).
3. de geactualiseerde Omgevingsverordening voor de door Gedeputeerde Staten vast te stellen ‘Plussenbeleid-handreiking’ als kader meegeeft dat “de investering in de te treffen plusmaatregelen aantoonbaar €15,- tot €20,- per vierkante meter bruto stalvloeroppervlakte van de uitbreiding bedraagt”. Gelet op deze instructieregel aan Gedeputeerde Staten Gelderland stelt de gemeente vast dat het door de gemeente te hanteren bedrag ook tussen de €15,- en €20,- zal moeten liggen. Wanneer de gemeente dat niet doet, dan is het gemeentelijk Plussenbeleid niet in overeenstemming is met de provinciale kaders waarmee het volgens de Omgevingsverordening wel in overeenstemming moet zijn.
   De gemeente kiest er voor om voor eventuele uitbreidingen één en hetzelfde bedrag te hanteren. Zo wil zij voorkomen dat de financiële inspanning die een ondernemer via het Plussenbeleid moet verrichten afhankelijk is van de feitelijk bestaande situatie of van de uitkomst van de omgevingsdialoog. Hiermee ontstaat voor alle betrokkenen op voorhand duidelijkheid over het bedrag dat bij een concreet plan onderwerp wordt van de omgevingsdialoog. Mocht dat bedrag niet volledig worden ingevuld door plusmaatregelen vanuit de omgevingsdialoog, dan kan de rest worden besteed aan door de ondernemer zelf te kiezen plusmaatregelen waaronder een bijdrage aan het Sloopfonds. Als het gaat om de hoogte van het bedrag steekt de gemeente in op een zo substantieel mogelijke bijdrage ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.
4. bij de beoordeling van het tweede onderdeel van de zienswijzen al is aangegeven op welke wijze de oppervlakte moet worden bepaald die de basis vormt voor de te leveren plus-investering, ook voor de situatie waarbij de gemeenteraad gemeentelijk Plussenbeleid heeft vastgesteld.

5. de begrippen uit de provinciale Omgevingsverordening leidend zijn voor de vraag of het (gemeentelijk) Plussenbeleid wel of niet van toepassing is. Daarbij stelt de gemeente vast dat het op 19 december 2018 door Provinciale Staten vastgestelde Actualisatieplan 6 niet heeft geleid tot nieuwe definities van de begrippen “grondgebonden veehouderij” en “niet-grondgebonden veehouderij” in de Omgevingsverordening. Nu de gemeente haar Plussenbeleid moet vaststellen binnen de kaders die de provincie daarvoor uitzet, moet ook de gemeente deze begrippen hanteren.

Aanpassing ontwerp-Structuurvisie
De tekst van de Structuurvisie wordt afgestemd op de op 19 december 2018 vastgestelde Omgevingsverordening en Omgevingsvisie. Daarbij geven de zienswijzen van indieners geen aanleiding tot verdere inhoudelijke aanpassingen.

Indiener 19:
Beoordeling van de zienswijzen
In aanvulling op de grotendeels gelijkluidende zienswijzen 1 t/m 5, 7 t/m 8, 10 t/m 18 en 20 kan over de door ForFarmers ingediende zienswijzen het volgende worden opgemerkt:

- In het ‘Ammoniakbuffergebied’ geldt ook na de op 19 december 2018 vastgestelde actualisatie van de Omgevingsverordening dat de emissie van ammoniak niet mag toenemen bij uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderij(tak). Bij hun besluitvorming hebben Provinciale Staten eveneens aangegeven dat in dit gebied ook geen uitbreiding van niet-grondgebonden veehouderij is toegestaan als voor de verhoogde ammoniakemissie toestemming is gegeven volgens de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Verder geeft de Omgevingsverordening voor het ‘Ammoniakbuffergebied’ geen afzonderlijke regeling over de bedoelde 500 m²-vrijstelling.
- (bedrag bepaling Plus-investering) Ten aanzien het bedrag dat als grondslag wordt genomen voor het bepalen van de omvang van de plusinvestering kiest de gemeente er voor om bij eventuele uitbreidingen één en hetzelfde bedrag te hanteren. Zo wil zij voorkomen dat de financiële inspanning die een ondernemer via het Plussenbeleid moet verrichten afhankelijk is van de feitelijk bestaande situatie of van de uitkomst van de omgevingsdialoog. Hiermee ontstaat voor alle betrokkenen op voorhand duidelijkheid over het bedrag dat bij een concreet plan onderwerp wordt van de omgevingsdialoog. Mocht dat bedrag niet volledig worden ingevuld door plusmaatregelen vanuit de omgevingsdialoog, dan kan de rest worden besteed aan door de ondernemer zelf te kiezen plusmaatregelen waaronder een bijdrage aan het Sloopfonds. Als het gaat om de hoogte van het bedrag steekt de gemeente in op een zo substantieel mogelijke bijdrage ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en dus op de €20,- die in de ontwerp-Structuurvisie is genoemd.
- (ruwvoerbehoefte vs. totale voerbehoefte) De gemeente begrijpt de vragen aan de provincie over de uitleg van het begrip “niet-grondgebonden veehouderij” zoals die zijn gebaseerd op de sinds 2017 geldende Omgevingsvisie. Bij hun besluitvorming hebben Provinciale Staten aangegeven dat zij met een beleidsneutrale actualisatie het al geldende beleid voor niet-grondgebonden veehouderij duidelijker willen laten terugkomen in de geactualiseerde Omgevingsverordening. De gemeente moet vaststellen dat de provinciale uitleg en toepassing van de bij het Plussenbeleid betrokken begrippen leidend is voor het gemeentelijke Plussenbeleid.

Aanpassing ontwerp-Structuurvisie
De tekst van de Structuurvisie wordt afgestemd op de op 19 december 2018 vastgestelde Omgevingsverordening en Omgevingsvisie. Daarbij geven de zienswijzen van ForFarmers, ook voor zover zij een aanvulling vormen op de zienswijzen van indieners 1 t/m 5, 7 t/m 8, 10 t/m 18 en 20, geen aanleiding tot verdere inhoudelijke aanpassingen.

Indiener 6:
Beoordeling van de zienswijzen
Naar aanleiding van de zienswijzen van indiener kan worden opgemerkt dat de gemeente met het vasthouden van de maximale maat van 1,5 ha een beleidslijn aanhoudt die ook al werd gehanteerd voordat het Reconstructieplan gold. In dat opzicht is het dus ook niet zo dat met het vervallen van het reconstructiebeleid een kader is weggevallen dat op gemeentelijk niveau zou moeten worden ingeruild voor een nieuw kader (Plussenbeleid). Daarbij is het voor een gemeente bovendien niet mogelijk om Plussenbeleid in een bestemmingsplan te verwerken zonder een maximale haalbare omvang te

benoemen voor wijzigingsbevoegdheden die zich richten op het uitbreiden van (agrarische bouwvlakken) voor niet-grondgebonden veehouderij. In juridische zin levert zo'n bestemmingsplan dan namelijk onbeperkte uitbreidingsmogelijkheden op die in het kader van de milieueffectrapportage op hun maximale effect moeten worden beoordeeld en dan tot de conclusie leiden dat het gaat om een onuitvoerbaar bestemmingsplan. Dat de provinciale regels over het opstellen van Plussenbeleid een nieuwe belemmering opleveren voor uitbreidingsplannen van niet-grondgebonden veehouderijen is daarbij een feitelijke constatering.
Tegelijkertijd is duidelijk dat de Gelderse gemeenten via de Omgevingsverordening de opdracht krijgen om beleidsregels vast te stellen volgens provinciale kaders en om deze te verwerken in nieuwe bestemmingsplannen. Deze verplichting geldt voor alle Gelderse gemeenten die in de komende jaren dus allemaal gemeentelijk Plussenbeleid zullen moeten vaststellen. De gemeente ziet in dat dit voor de ondernemers kosten met zich meebrengt die zonder het Plussenbeleid niet aan de orde zouden zijn geweest en dat dit via de kostprijs van invloed kan zijn op hun concurrentiepositie. Niettemin is het een gegeven dat de gemeenteraad de verplichting heeft gekregen om Plussenbeleid vast te stellen overeenkomstig de provinciale kaders. Of dat daadwerkelijk zal leiden tot een zo grote terughoudendheid bij het doen van investeringen dat de beoogde verduurzaming van de sector en/of de leefbaarheid in het buitengebied niet wordt bereikt is op voorhand niet met zekerheid te zeggen. Dit laatste geldt overigens ook als het gaat om het bedrag van €20,- dat in het gemeentelijk Plussenbeleid wordt gehanteerd bij het bepalen van de omvang van de plusinvestering.
Vanuit brandveiligheidsoogpunt is het inderdaad wenselijk om de onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen groter te laten zijn dan in het verleden. Het is echter maar de vraag of dit altijd tot gevolg heeft dat een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf niet uit de voeten kan met een maximale omvang van het agrarisch bouwvlak van 1,5 ha. Tot nu toe is namelijk niet gebleken dat dit punt bij concrete bouwplannen heeft geleid tot onoverkomelijke problemen. Van een algemene noodzaak voor het verhogen van de beleidsmatig aangehouden 1,5 ha is op dit moment dan ook geen sprake.
De gemeenteraad moet zich bij het vaststellen van het gemeentelijke Plussenbeleid houden aan de provinciale kaders. Ook voor de toepassing van de 500 m² vrijstelling, die pas aan de orde is nadat gemeentelijk Plussenbeleid is vastgesteld, moet de gemeente dus de provinciale uitleg volgen. Dit betekent dat de eerste 500 m² van de uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderij meetelt bij een uitbreiding van bijvoorbeeld 501 m², maar ook bij een herhaalde uitbreiding die binnen vijf jaar uitkomt op een uitbreiding van meer dan 500 m².
Als het gaat om maatregelen op het gebied van dierwelzijn is het van belang dat de ontwerp-Structuurvisie aangeeft dat toepassing van ruimtelijk relevante en wettelijk niet-verplichte onderdelen uit de daarvoor gangbare kwaliteitssystemen als 'Plus' kunnen worden gezien. Dit is echter niet expliciet benoemd in de samenvattende paragraaf. Dit wordt met de vaststelling van het gemeentelijk Plussenbeleid gecorrigeerd, waarbij dan voor de duidelijkheid wel wordt toegelicht dat het moet gaan om extra maatregelen ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit.
Om investeringen in het imago van het bedrijf en/of de sector als 'Plus' te kunnen beschouwen, moeten ook de daarvoor te treffen maatregelen betrekking hebben op ruimtelijke kwaliteit. Op voorhand is dan ook niet aan te geven of het inrichten van een zichtstal of een uitrust/informatiepunt als zodanig kan gelden omdat het daarbij immers niet per se gaat om een aanvullende fysieke maatregel ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter verbetering van het milieu of een goede landschappelijke inpassing. Daarom moeten dit soort maatregelen in de concrete situatie worden beoordeeld en onderdeel worden van de te voeren omgevingsdialoog.
Ten aanzien het bedrag dat als grondslag wordt genomen voor het bepalen van de omvang van de plusinvestering kiest de gemeente er voor om bij eventuele uitbreidingen één en hetzelfde bedrag te hanteren. Zo wil zij voorkomen dat de financiële inspanning die een ondernemer via het Plussenbeleid moet verrichten afhankelijk is van de feitelijk bestaande situatie of van de uitkomst van de omgevingsdialoog. Hiermee ontstaat voor alle betrokkenen op voorhand duidelijkheid over het bedrag dat bij een concreet plan onderwerp wordt van de omgevingsdialoog. Mocht dat bedrag niet volledig worden ingevuld door plusmaatregelen vanuit de omgevingsdialoog, dan kan de rest worden besteed aan door de ondernemer zelf te kiezen plusmaatregelen waaronder een bijdrage aan het Sloopfonds. Als het gaat om de hoogte van het bedrag steekt de gemeente in op een zo substantieel mogelijke bijdrage ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en dus op de €20,- die in de ontwerp-Structuurvisie is genoemd.

Aanpassing ontwerp-Structuurvisie
Ten aanzien van dierwelzijn als 'Plus' wordt toegelicht dat het daarbij wel moet gaan om extra maatregelen ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit. Verder wordt deze 'Plus' ook benoemd in de samenvattende paragraaf. De tekst van de Structuurvisie wordt afgestemd op de op 19 december 2018

vastgestelde Omgevingsverordening en Omgevingsvisie. Voor het overige geven de zienswijzen van deze indiener geen aanleiding tot verdere inhoudelijke aanpassingen.

Indiener 9:

Beoordeling van de zienswijzen

Het is inderdaad zo dat de provincie de kaders heeft uitgezet waarbinnen de gemeenteraad het gemeentelijk Plussenbeleid moet vaststellen. Dit Plussenbeleid richt zich op het uitvoeren van aanvullende fysieke maatregelen bij uitbreidingsplannen voor niet-grondgebonden veehouderij. De gemeente moet in haar Plussenbeleid daarom ook uitgaan van de begrippen zoals de provincie die hanteert. Dit brengt met zich mee dat ook in het gemeentelijk Plussenbeleid moet worden benoemd dat dat beleid van toepassing is op de uitbreiding van alle niet-grondgebonden veehouderijen, ongeacht de diersoort die daarbij aan de orde is.

De verplichting voor de gemeenteraad om zich bij vaststellen van het gemeentelijke Plussenbeleid te houden aan de provinciale kaders geldt ook voor de toepassing van de 500 m² vrijstelling, die overigens pas aan de orde is nadat gemeentelijk Plussenbeleid is vastgesteld. Dit betekent dat de eerste 500 m² van de uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderij meetelt bij een uitbreiding van bijvoorbeeld 501 m², maar ook bij een herhaalde uitbreiding die binnen vijf jaar uitkomt op een uitbreiding van meer dan 500 m².

Ten aanzien het bedrag dat als grondslag wordt genomen voor het bepalen van de omvang van de plusinvestering kiest de gemeente er voor om bij eventuele uitbreidingen van niet-grondgebonden veehouderijen één en hetzelfde bedrag te hanteren. Zo wil zij voorkomen dat de financiële inspanning die een ondernemer via het Plussenbeleid moet verrichten afhankelijk is van de feitelijk bestaande situatie of van de uitkomst van de omgevingsdialoog. Hiermee ontstaat voor alle betrokkenen op voorhand duidelijkheid over het bedrag dat bij een concreet plan onderwerp wordt van de omgevingsdialoog. Mocht dat bedrag niet volledig worden ingevuld door plusmaatregelen vanuit de omgevingsdialoog, dan kan de rest worden besteed aan door de ondernemer zelf te kiezen plusmaatregelen waaronder een bijdrage aan het Sloopfonds. Als het gaat om de hoogte van het bedrag steekt de gemeente in op een zo substantieel mogelijke bijdrage ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en dus op de €20,- die in de ontwerp-Structuurvisie is genoemd.

Vanuit brandveiligheidsoogpunt is het verder inderdaad wenselijk om de onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen groter te laten zijn dan in het verleden. Het is echter maar de vraag of dit altijd tot gevolg heeft dat een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf niet uit de voeten kan met een maximale omvang van het agrarisch bouwvlak van 1,5 ha of dat alles aan elkaar wordt gebouwd. Tot nu toe is namelijk niet gebleken dat dit punt bij concrete bouwplannen heeft geleid tot onoverkomelijke problemen. Van een algemene noodzaak voor het verhogen van de beleidsmatig aangehouden 1,5 ha is op dit moment dan ook geen sprake. Verder is het ook niet goed mogelijk om maatregelen ten behoeve van de brandveiligheid als ‘Plus’ te benoemen, tenzij duidelijk is dat deze de ruimtelijke kwaliteit bevorderen. Dit laatste kan echter pas worden beoordeeld aan de hand van een concreet uitbreidingsplan waarbij dit aspect als ‘Plus’ wordt ingebracht in de omgevingsdialoog.

De gemeente ziet in dat het uitvoeren van plusmaatregelen voor de ondernemers kosten met zich meebrengt die zonder het Plussenbeleid niet aan de orde zouden zijn geweest en dat dit via de kostprijs van invloed kan zijn op hun concurrentiepositie. Niettemin is het een gegeven dat de gemeenteraad de verplichting heeft gekregen om Plussenbeleid vast te stellen overeenkomstig de provinciale kaders. Of dat daadwerkelijk zal leiden tot een zo grote terughoudendheid bij het doen van investeringen dat de beoogde verduurzaming van de sector niet wordt bereikt is op voorhand niet met zekerheid te zeggen. Verder levert het vasthouden aan de bestaande beleidslijn dat een bouwvlak voor een niet-grondgebonden veehouderij maximaal 1,5 ha groot mag zijn voldoende waarborg om te vestiging van grotere megabedrijven tegen te gaan. Verder is tot nu toe niet gebleken dat een dergelijke maximale omvang voor een agrarisch bouwperceel in algemene zin te klein is voor het voeren van een agrarisch gezinsbedrijf. Zo kan worden vastgesteld dat lang niet alle agrarische bouwvlakken in Berkelland een omvang van 1,5 ha hebben en dat ook lang niet alle niet-grondgebonden bedrijven plannen hebben die zich richten op een bouwvlak dat groter is dan 1,5 ha.

Aanpassing ontwerp-Structuurvisie

De tekst van de Structuurvisie wordt afgestemd op de op 19 december 2018 vastgestelde Omgevingsverordening en Omgevingsvisie. Daarbij geven de zienswijzen van deze indiener geen aanleiding tot verdere inhoudelijke aanpassingen.

Indiener 21 (WIK Adviesgroep):
Beoordeling van de zienswijzen
Naar aanleiding van de zienswijzen van WIK Adviesgroep kan worden opgemerkt dat de gemeente met het vasthouden van de maximale maat van 1,5 ha een beleidslijn aanhoudt die ook al werd gehanteerd voordat het Reconstructieplan gold. In dat opzicht is het dus ook niet zo dat met het vervallen van het reconstructiebeleid een kader is weggevallen dat op gemeentelijk niveau zou moeten worden ingeruild voor een nieuw kader (Plussenbeleid). Daarbij is het voor een gemeente bovendien niet mogelijk om Plussenbeleid in een bestemmingsplan te verwerken zonder een maximale haalbare omvang te benoemen voor wijzigingsbevoegdheden die zich richten op het uitbreiden van (agrarische bouwvlakken) voor niet-grondgebonden veehouderij. In juridische zin levert zo'n bestemmingsplan dan namelijk onbeperkte uitbreidingsmogelijkheden op die in het kader van de milieueffectrapportage op hun maximale effect moeten worden beoordeeld en dan tot de conclusie leiden dat het gaat om een onuitvoerbaar bestemmingsplan. Dat de provinciale regels over het opstellen van Plussenbeleid een nieuwe belemmering opleveren voor uitbreidingsplannen van niet-grondgebonden veehouderijen is daarbij een feitelijke constatering.
Als het gaat om de ontwikkelingsmogelijkheden die binnen dit 1,5 ha-beleid nog kunnen worden geboden is van belang dat tot nu toe niet is gebleken dat die maximale omvang voor een agrarisch bouwperceel in algemene zin te klein is voor het voeren van een agrarisch bedrijf. Zo kan worden vastgesteld dat lang niet alle agrarische bouwvlakken in Berkelland een omvang van 1,5 ha hebben en dat ook lang niet alle niet-grondgebonden bedrijven plannen hebben die zich richten op een bouwvlak dat groter is dan 1,5 ha. Wel ziet de gemeente in dat het uitvoeren van plusmaatregelen voor de ondernemers kosten met zich meebrengt die zonder het Plussenbeleid niet aan de orde zouden zijn geweest en die van invloed zijn op de kostprijs. Niettemin is het een gegeven dat de gemeenteraad de verplichting heeft gekregen om Plussenbeleid vast te stellen overeenkomstig de provinciale kaders.
Vanuit brandveiligheidsoogpunt is het inderdaad wenselijk om de onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen groter te laten zijn dan in het verleden. Het is echter maar de vraag of dit altijd tot gevolg heeft dat een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf niet uit de voeten kan met een maximale omvang van het agrarisch bouwvlak van 1,5 ha. Tot nu toe is namelijk niet gebleken dat dit punt in algemene zin heeft geleid tot onoverkomelijke problemen voor de bedrijfsontwikkeling, iets wat overigens ook geldt als het gaat om de aangehaalde veranderingen over huisvestingseisen en de worpgrootte in de zeugenhouderij.
Ten aanzien van de landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven kan verder worden opgemerkt dat deze niet noodzakelijkwijs binnen het agrarisch bouwvlak hoeft plaats te vinden. Van een algemene noodzaak voor het verhogen van de beleidsmatig aangehouden 1,5 ha is op dit moment dan ook geen sprake.
Ten aanzien het bedrag dat als grondslag wordt genomen voor het bepalen van de omvang van de plusinvestering kiest de gemeente er voor om bij eventuele uitbreidingen van niet-grondgebonden veehouderijen één en hetzelfde bedrag te hanteren. Zo wil zij voorkomen dat de financiële inspanning die een ondernemer via het Plussenbeleid moet verrichten afhankelijk is van de feitelijk bestaande situatie of van de uitkomst van de omgevingsdialoog. Hiermee ontstaat voor alle betrokkenen op voorhand duidelijkheid over het bedrag dat bij een concreet plan onderwerp wordt van de omgevingsdialoog. Mocht dat bedrag niet volledig worden ingevuld door plusmaatregelen vanuit de omgevingsdialoog, dan kan de rest worden besteed aan door de ondernemer zelf te kiezen plusmaatregelen waaronder een bijdrage aan het Sloopfonds. Als het gaat om de hoogte van het bedrag steekt de gemeente in op een zo substantieel mogelijke bijdrage ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en dus op de €20,- die in de ontwerp-Structuurvisie is genoemd.

Aanpassing ontwerp-Structuurvisie
De tekst van de Structuurvisie wordt afgestemd op de op 19 december 2018 vastgestelde Omgevingsverordening en Omgevingsvisie. Daarbij geven de zienswijzen van indiener geen aanleiding tot verdere inhoudelijke aanpassingen.

- **Conclusie naar aanleiding van de adviezen en de zienswijzen**

De adviezen en de zienswijzen over de ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid geven aanleiding tot de volgende aanpassingen ten opzichte van de ontwerp-Structuurvisie:

- De tekst van de Structuurvisie wordt afgestemd op de op 19 december 2018 vastgestelde Omgevingsverordening en Omgevingsvisie (algemeen).
- De door Gedeputeerde Staten benoemde onjuistheden in de ontwerp-Structuurvisie worden aangepast en de veranderde systematiek over de reikwijdte van het Plussenbeleid wordt verwerkt in de tekst van de vast te stellen Structuurvisie Plussenbeleid. Ook wordt bij de mogelijkheid om maximaal 50% van de plus-investering te laten verlopen via het gemeentelijke Sloopfonds benadrukt dat dit alleen mogelijk is als andere plus-maatregelen volgens de rangorde van het provinciaal beleid niet kunnen worden uitgevoerd (n.a.v. advies van Gedeputeerde Staten).
- Ten aanzien van dierwelzijn als 'Plus' wordt toegelicht dat het daarbij wel moet gaan om extra maatregelen ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit. Verder wordt deze 'Plus' ook benoemd in de samenvattende paragraaf (n.a.v. zienswijze 6)
- De tekst van de Structuurvisie wordt aangevuld met een passage die ook maatregelen ten behoeve van de kwalitatieve en kwantitatieve bescherming van het grondwater beschouwt als een maatregel ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (n.a.v. advies Vitens).
- De tekst van de Structuurvisie wordt aangevuld met een passage die ook maatregelen ten behoeve van het vasthouden en vertraagd afvoeren van water beschouwt als een maatregel ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (n.a.v. advies WRIJ).

Dit verslag geldt als een onderdeel van de Structuurvisie Plussenbeleid.

198461 (1)

Vitens
LAAT WATER VOOR JE WERKEN

GEMEENTE BERKELLAND
ing 06 DEC. 2018
grp
type
zkst

Gemeenteraad van de
Gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

Behandeld door	Toon van Kessel	Datum	3 december 2018
Doorkiesnummer	06 5117 7078	Email	toon.vankessel@vitens.nl
Ons kenmerk	2018/61 AM-OM/tvk	Uw kenmerk	
Onderwerp	Zienswijze Ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid Berkelland		

Geachte Gemeenteraad,

Wij hebben kennisgenomen van het ontwerp voor de Structuurvisie Plussenbeleid Berkelland. Het plussenbeleid gaat in op de invulling van de Omgevingsverordening Gelderland wat betreft de mogelijke ontwikkelingen voor de intensieve veehouderij in het buitengebied.

Daar waar het gaat om uitbreidingen van bouwblokken en nieuwe activiteiten op agrarische percelen, alsmede om uitbreiding van de veestapel, zijn mogelijke effecten op het grondwater niet uit te sluiten. Wij noemen achtereenvolgens toename van mestgebruik, toename van het versteende oppervlak, de wijze waarop regenwater al dan niet wordt afgekoppeld en afstroomt, uitbreiding/verplaatsing van mestplaten en sleufsilo's, plaatsing van mestsilo's, onttrekking van grond- en oppervlaktewater ten behoeve van drinkwater-voorziening voor het vee of beregening van gronden.

Daarom ons verzoek om in de Structuurvisie specifiek aandacht te schenken aan het belang van goede bescherming van het grondwater, zowel wat betreft kwaliteit als kwantiteit en op welke wijze deelplannen voor uitbreidingen in het kader van plussenbeleid moeten voldoen aan de beschermingskaders voor grondwater. Zoals de kaders die onder meer zijn neer-gelegd in de Provinciale Omgevingsverordening onder hoofdstuk 3.3 (de zorgplicht, de specifieke regels voor waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones en koude-warmteopslag vrije zones). Wij zien graag dat nieuwe ontwikkelingsplannen juist bijdragen aan een verbetering van de grondwatersituatie als we het over plussenbeleid hebben.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes bij de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

W. Bootsma MA
Teammanager Omgevingsmanagement

Oude Veerweg 1, 8019 BE Zwolle Postbus 1205, 8001 BE Zwolle
T 088-884 88 88 **F** 088-884 67 99 **KvK** Zwolle 050 69 581

www.vitens.nl

198467 (2)

Waterschap Rijn en IJssel

GEMEENTE BERKELLAND
Ing. 12 DEC. 2018
grp
type
zkn

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA BORCULO

Verzenddatum: 10 DEC. 2018
Nummer:
Uw brief van: 2 november 2018
Uw kenmerk: 198467
Onderwerp: Wateradvies ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid te gemeente Berkelland

Contactpersoon: ir. M.C.B. Brouwer
Telefoon: +31314369591
E-mail: M.Brouwer@wrij.nl
Kopie aan: Auteur
Bijlage(n): Geen

Geacht college,

Op vrijdag 2 november 2018 heeft u het ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid te gemeente Berkelland toegestuurd. U heeft hierbij om onze reactie gevraagd. Bij deze sturen wij u de zienswijze van het waterschap.

Na beoordeling van de ingediende stukken geeft het door u toegezonden plan aanleiding tot het maken van de volgende opmerking:
De ontwerp-structuurvisie Plussenbeleid omvat extra maatregelen die verder gaan dan gangbare en/of wettelijke maatregelen. Hierbij is vastgelegd dat deze maatregelen moeten worden geleverd op het gebied van:

- Milieu;
- Ruimtelijke kwaliteit;
    - Natuur en landschap;
    - Sloop van leegstaande gebouwen;
    - Bijdrage in sloopfonds;
- Dierenwelzijn;

In de structuurvisie zoals deze nu ter inzage ligt wordt water in het geheel niet genoemd. Ons inziens kan het Plussenbeleid ook kansen bieden op het gebied van waterbeheer, zeker in het licht van het veranderende klimaat. Binnen het kader van ruimtelijke kwaliteit – natuur en landschap is het mogelijk om bovenwettelijke maatregelen te nemen ten behoeve van het vasthouden en vertraagd afvoeren van water. Door het vasthouden van extra water wordt wateroverlast voorkomen en wordt water langer in het gebied gehouden in tijden van droogte. Wij verzoeken u om het vasthouden en vertraagd afvoeren van water te benoemen als mogelijke maatregel.

Met vriendelijke groet,

ir. R.B.M. Immink
manager Waterbeheer

3

Land- en Tuinbouw Organisatie Noord

Vestiging Zwolle

GEMEENTE BERKELLAND
13 DEC. 2018

Gemeenteraad van Berkelland
Postbus 200
7260 HA Borculo

Doorkiesnummer: 088 - 888 66 66
Faxnummer: 088 - 888 66 34

Datum: 13 december 2018 Referentie: 2018.083.TE.gl

Betreft: Zienswijze ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid

Geachte raad,

LTO Noord, afdeling Achterhoek Noord, heeft met interesse kennisgenomen van de ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid. Met deze wijziging van de Structuurvisie Berkelland 2025 wil de gemeente een nieuw beleidskader vaststellen voor de grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderij in de gemeente Berkelland. Met de vaststelling van het Plussenbeleid wordt tevens uitvoering gegeven aan het provinciale Plussenbeleid. Wij willen van de mogelijkheid gebruik maken om namens onze leden de volgende zienswijze bij u kenbaar te maken.

De landbouw is van grote betekenis in het buitengebied van de gemeente Berkelland. Vanuit economisch, sociaal en landschappelijk oogpunt is de landbouw een onmisbare drager van het gebied. De landbouw heeft in de loop van de eeuwen mede het landschap gevormd en heeft een belangrijke rol als beheerder van het landschap. Dit zal in de toekomst niet anders zijn, al zoeken en vinden ook steeds meer andere functies een plek in het buitengebied. Belangrijke voorwaarde is dat de land- en tuinbouw zich kan ontwikkelen om te kunnen voldoen aan de eisen die de markt en maatschappij aan haar stellen. Veehouderijen hebben de laatste decennia al veel investeringen ten behoeve van dierenwelzijn, milieu en voedselveiligheid. In de toekomst zullen nog meer investeringen worden verlangd, onder andere op het gebied van verdergaande emissiebeperking, verduurzaming, energiebesparing, circulaire economie en productkwaliteit. Die investeringen zijn alleen mogelijk als bedrijven zich ook qua omvang kunnen ontwikkelen. Een voordeel van schaalvergroting is dat grotere bedrijven beter dan kleinere bedrijven in staat zijn om extra maatregelen te nemen die de nadelige effecten op de leefomgeving verminderen.

Het provinciale Plussenbeleid speelt hier op in. In ruil voor een vergroting van het agrarisch bouwvlak voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak) wordt van de ondernemer een extra investering gevraagd. LTO Noord steunt dit beleid mits reële uitbreidingsruimte wordt geboden voor bedrijfsontwikkeling. In de ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid van Berkelland zien wij dat echter onvoldoende terug. Het beleid dat het bouwvlak van een niet-grondgebonden veehouderij maximaal 1,5 ha mag zijn, wordt gecontinueerd. LTO Noord accepteert niet dat de gemeente Berkelland vasthoudt aan een maximale maat voor het bouwvlak en daar bovenop extra investeringen eist op basis van het Plussenbeleid. De wijziging van de Structuurvisie Berkelland vormt daardoor een belemmering voor bedrijfsontwikkeling die niet strookt met de bedoeling van het Plussenbeleid. Bovendien zouden wij graag zien dat het Plussenbeleid in Regio Achterhoek-verband wordt opgepakt.

Hierna wordt onze zienswijze nader toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de aanstaande wijziging van de provinciale Omgevingsvisie en –verordening. Vervolgens wordt gereageerd op de omvang van de agrarische bouwvlakken en de gemeentelijke invulling van het Plussenbeleid. Aan het slot geven wij ook onze zienswijze over (de voorbereiding van) het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland
Het Plussenbeleid komt voort uit de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland. Het provinciale Plussenbeleid is op 1 maart 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 22 maart 2017 in werking getreden. Gemeenten zijn verplicht om het Plussenbeleid op te nemen in nieuw vast te stellen bestemmingsplannen. Ook kan bij het ontbreken van gemeentelijk Plussenbeleid geen omgevingsvergunning worden verleend waarbij buitenplans wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

De provincie Gelderland wil de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening herzien. Op 5 juni 2018 hebben Gedeputeerde Staten het 'ontwerp-Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' vastgesteld. Mede naar aanleiding van diverse inspraakreacties is de tekst van de Omgevingsverordening nog aangepast. Provinciale Staten zullen op 19 december 2018 een besluit nemen over de voorgestelde wijzigingen. Hoewel geen inhoudelijke beleidswijziging is beoogd, hebben wij geconstateerd dat de instructieregels bestemmingsplan Plussenbeleid die zijn opgenomen in het nieuwe artikel 2.31, inhoudelijk belangrijk verschillen van het Plussenbeleid zoals verwoord in artikel 2.5.3.2 van de nu geldende Omgevingsverordening.

In deze zienswijze gaan wij uit van de op 1 maart 2017 vastgestelde tekst van de Omgevingsverordening, zoals ook in de voorliggende ontwerp-Structuurvisie is gedaan. Mocht Provinciale Staten de voorgestelde wijziging van de provinciale verordening ongewijzigd vaststellen, dan is de voorliggende ontwerp-wijziging volgens ons in strijd met de provinciale verordening. Wij gaan ervan uit dat in dat geval een nieuwe ontwerp-Structuurvisie in procedure wordt gebracht.

Omvang agrarische bouwvlakken
In de ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid wordt voorgesteld om het huidige beleid met betrekking tot de omvang van bouwvlakken te continueren. In het geldende beleid geldt voor een intensieve veehouderij(tak) een maximale oppervlakte van het bouwvlak van 1,5 ha. Dit is nog gebaseerd op het beleid dat was vastgelegd in de – inmiddels ingetrokken - Reconstructiewet en het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers. Het Plussenbeleid is in de plaats getreden van het Reconstructiebeleid. De maximale omvang van het bouwvlak is vervangen door extra kwaliteitseisen.

LTO Noord accepteert niet dat de gemeente Berkelland vasthoudt aan de beperkingen uit het vervallen Reconstructiebeleid en daar bovenop extra investeringen eist op basis van het Plussenbeleid. Het Plussenbeleid vervangt voor de niet-grondgebonden veehouderij de maximale maat van het bouwvlak. Toepassen van het Plussenbeleid betekent meer maatwerk. Per geval moet worden beoordeeld of de grootte van het bouwvlak ruimtelijk gezien acceptabel is. De mogelijkheid van een groter bouwvlak is nodig om het Plussenbeleid te kunnen uitvoeren. Extra investeringen voor bijvoorbeeld dierwelzijn en landschappelijke inpassing vragen om meer ruimte. Een beperking van de omvang van het bouwvlak leidt tot 'volproppen' met weinig oog voor het landschap. Ook ten behoeve van de brandveiligheid is voldoende afstand tussen de bedrijfsgebouwen en dus een groter bouwvlak belangrijk. Een vooraf vastgestelde maximale oppervlakte van het bouwvlak legt daarom onnodig beperkingen op aan een duurzame bedrijfsvoering en is daarom contraproductief. Om diezelfde reden zijn wij ook geen voorstander voor het opnemen van een maximale omvang van het bouwvlak voor melkveehouderijen en akkerbouwbedrijven (maximaal 2 ha) en gemengde bedrijven (maximaal 3,5 ha).

Wij stellen voor om in de Structuurvisie geen maximale maat voor het bouwvlak op te nemen. Als dit niet haalbaar is stellen wij voor om (a) geen onderscheid te maken tussen grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderij en (b) in aanvulling op de maximum oppervlaktes in de Structuurvisie de mogelijkheid op te nemen om een bouwvlak groter dan 2, respectievelijk 3,5 ha, toe te staan in combinatie met een maximum bebouwingspercentage of een maximum bruto staloppervlak.

Melkveehouderij
Wij vragen ook aandacht voor de positie van de melkveehouderij. In het geldende beleid is een melkveehouderij per definitie geen intensieve veehouderij. De beperkingen voor de intensieve veehouderij die zijn opgenomen in de huidige Structuurvisie Berkelland 2025 gelden daarom niet voor de melkveehouderij. Op grond van de huidige Omgevingsverordening Gelderland is het Plussenbeleid per definitie ook niet van toepassing op melkveehouderijbedrijven. In het statenvoorstel van de geactualiseerde versie van de Omgevingsverordening is het Plussenbeleid echter wel weer van toepassing op een niet-grondgebonden melkveehouderij(tak). In dat geval zou de maximale maat van het bouwvlak voor een melkveehouderij in Berkelland dus 1,5 ha worden. Dit is niet wat is beoogd bij de vaststelling van de Structuurvisie.

LTO Noord verzoekt u daarom in de Structuurvisie geen onderscheid te maken tussen de oppervlakte bouwvlak van een grondgebonden en een niet-grondgebonden veehouderij (zie hiervoor). Als dit niet haalbaar is dan zou in ieder geval in de Structuurvisie moeten worden opgenomen dat de maximale maat van het bouwvlak voor niet-grondgebonden bedrijven, niet geldt voor melkveehouderijen.

Inhoudelijke accenten Plussenbeleid Berkelland
In de ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid worden extra maatregelen genoemd die "moeten/kunnen" worden geleverd. Wij interpreteren "moeten/kunnen" als: extra maatregelen zijn verplicht, maar welke maatregelen dat zijn kan de ondernemer zelf invullen. Wij befgrijpen dat de lijst met extra maatregelen in het kader op pagina 19 niet als uitputtende opsomming is bedoeld. Er zijn immers nog veel andere plus-maatregelen mogelijk, bijvoorbeeld maatregelen op maatschappelijk vlak zoals een zichtstal, een voorziening voor fietsers en wandelaars of een informatiepaneel. Ook kan gedacht worden aan extra maatregelen die bijdragen aan de energietransitie of klimaatadaptie. Op pagina 20 wordt het plaatsen van (extra) zonnepanelen als maatregel genoemd. Tijdens de 'huiskamerbijeenkomst' over het Plussenbeleid op 11 december is door de gemeente bevestigd dat de invulling van plus-maatregelen maatwerk betreft.

LTO Noord kan zich goed vinden in een pragmatische werkwijze. Door vooraf geen strakke kaders voor de te behalen plussen vast te stellen wordt eigen initiatief gestimuleerd. Hierdoor is lokaal maatwerk mogelijk waarbij rekening kan worden gehouden met de dialoog met de omgeving.

De hoogte van de plusinvestering
In de ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid wordt voorgesteld om de hoogte van de 'Plus-investering' vast te leggen op € 20,- per vierkante meter uitbreiding bruto staloppervlak. Voor dit hoge bedrag wordt gekozen "*om te voorkomen dat bij elk individueel initiatief discussie ontstaat over het te hanteren bedrag*".
Ten onrechte wordt in de ontwerp-Structuurvisie gesteld dat het aanhouden van een bedrag lager dan € 15,- in strijd is met de provinciale Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie Gelderland wordt expliciet vermeld dat op basis van de aard van het uitbreidingsplan en het gesprek tussen ondernemer en omgeving een investering van minder dan € 15 per vierkante meter mogelijk is.[1] Een lagere (of geen) investeringsbijdrage is volgens aan de orde als een ondernemer in het verleden al aantoonbaar maatregelen heeft getroffen die naar huidige maatstaven worden gezien als 'plus-investeringen'. Ook zou een lagere investering mogelijk moeten zijn als een veehouderij is gelegen in een gebied dat is aangewezen voor grootschalige landbouw.

LTO Noord is van mening dat de hoogte van de plusinvestering onderdeel van het maatwerk moet zijn en daarom moet het bedrag niet in de Structuurvisie worden vastgelegd. De in artikel 2.5.4.2 van de Omgevingsverordening opgenomen norm voor de investeringsbijdrage van € 15,- à € 20,- geeft afwegingsruimte die per geval kan worden ingevuld.

[1] Omgevingsvisie Gelderland - Verdieping Dynamisch Gelderland, hoofdstuk 3.9.10 onder Ad 4, vierde alinea.

Over het aantal vierkante meters staloppervlak waarop de investeringsbijdrage wordt gebaseerd heerst nog onduidelijkheid. Wij zijn het ermee eens met het dat het staloppervlak dat is gelegen binnen het bouwvlak niet wordt meegerekend (pagina 8 van de ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid). Ook is het logisch dat geen investeringsbijdrage wordt gevraagd voor een uitbreiding van 500 m^2 of minder buiten het bouwvlak omdat het Plussenbeleid dan niet van toepassing is. Wij vinden het echter niet logisch dat bij een uitbreiding van meer dan 500 m^2 (bijvoorbeeld 501 m^2) de investeringsbijdrage wordt berekend over de volledige oppervlakte buiten het bouwvlak. Evenzo zijn wij het niet eens met de uitleg dat, als binnen vijf jaar een tweede uitbreiding wordt gedaan waardoor de totale uitbreiding buiten het bouwvlak meer dan 500 m^2 bedraagt, met terugwerkende kracht ook voor de eerste uitbreiding een plus-investering moet worden gedaan. Overschrijding van de 500 m^2-grens betekent dat ineens ten minste € 10.000,- als plusmaatregel moet worden geïnvesteerd. Het belang om onder die 500 m^2 te blijven wordt daarmee zo groot dat er alles aan wordt gedaan om onder die 500 m^2 te blijven, wat leidt tot minder fraaie en minder brandveilige bouwplannen. Wij stellen daarom voor om bij het berekenen van de plus-bijdrage in alle gevallen per periode van 5 jaar geen bijdrage te vragen over de eerste 500 m^2 buiten het bouwvlak.

Vastleggen van de maatregelen
Op pagina 21 van de ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid is beschreven hoe wordt geborgd dat de plus-investeringen worden uitgevoerd. In de tekst boven het kader wordt beargumenteerd dat de maatregelen bij voorkeur als een publiekrechtelijke voorwaarde aan het besluit (de omgevingsvergunning of het bestemmingsplan) worden verbonden. In het kader onder aan pagina 21 worden echter naast de publiekrechtelijke voorwaarden ook een privaatrechtelijke overeenkomst met boetebeding en een overeenkomst voor het verhalen van 'tegemoetkoming in schade' genoemd.

LTO Noord pleit voor het opnemen van de plus-maatregelen voorwaarde aan een vergunning of een plan. Op deze wijze zijn de verplichtingen voor derden duidelijk en afdwingbaar en kan de ondernemer de maatregelen in een publiekrechtelijke procedure laten toetsen. Het is overbodig om de plus-maatregelen tevens in een privaatrechtelijke overeenkomst vast te leggen indien de maatregelen al publiekrechtelijk worden geborgd.

Bestemmingsplan Buitengebied
In de Omgevingsverordening Gelderland is bepaald dat bestaande bestemmingsplannen uiterlijk op 1 januari 2027 in overeenstemming moeten zijn gebracht met het Plussenbeleid. Dat geldt niet voor bestemmingsplannen die vóór 1 januari 2007 zijn vastgesteld. In dat geval moet uiterlijk op 1 april 2019 uitvoering zijn gegeven aan het Plussenbeleid. De bestemmingsplannen voor het buitengebied van Berkelland zijn allen vastgesteld vóór 1 januari 2007. Dat betekent dat die bestaande bestemmingsplannen vóór 1 april 2019 moeten worden gewijzigd of zijn vervangen door het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Berkelland, waarvan op 15 maart 2017 een voorontwerp is vastgesteld.

In de ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid wordt gesteld dat de gemeente Berkelland het Plussenbeleid nog niet hoeft mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Berkelland. Deze stelling is gebaseerd op het overgangsrecht (artikel 8.2.2) en de bijzonder bepalingen in artikel 2.5.3.2, zesde lid, van de nu geldende Omgevingsverordening. Dit komt er kortweg op neer dat de overgangstermijn tot 1 januari 2027 ook geldt voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied omdat dit dient ter vervanging van het door de Afdeling bestuursrechtspraak vernietigde bestemmingsplan. Als voorwaarde mag het nieuwe plan dan niet voorzien in grotere agrarische bouwpercelen dan 1,5 ha.

Wij wijzen er op dat deze bijzondere overgangsregeling niet meer is opgenomen in het Statenvoorstel voor de geactualiseerde Omgevingsverordening. Omdat nog geen ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Berkelland ter inzage is gelegd volgt uit de geactualiseerde Omgevingsverordening dat (1) de bestaande

bestemmingsplannen uiterlijk op 1 april 2019 moeten zijn aangepast en (2) dat het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Berkelland moet voldoen aan de instructieregels bestemmingsplan Plussenbeleid.

LTO Noord betreurt dat de gemeente er nog steeds niet in is geslaagd om een actueel bestemmingsplan voor het buitengebied vast te stellen. De agrarische sector heeft dringend behoefte aan planologische duidelijkheid. Daarom zijn wij ook van mening dat het Plussenbeleid onderdeel moet zijn van het nieuwe bestemmingsplan. Graag worden wij door u geïnformeerd over de status van de nu geldende bestemmingsplannen na 1 april 2019 en de stand van zaken met betrekking tot de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied en de relatie met het Plussenbeleid.

Tot slot
We vertrouwen erop dat bovenstaande opmerkingen worden meegenomen in het vervolg. Mocht u over de beleidsregels en onze reactie van gedachten willen wisselen, dan zijn wij graag bereid tot een gesprek. Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief dan kunt u contact opnemen met mevrouw A. Hoolsema, bij voorkeur via e-mail: ahoolsema@ltonoord.nl of telefonisch 06 - 55 46 94 82 of met de heer W. Klein Willink, voorzitter van de afdeling Achterhoek Noord, bij voorkeur via e-mail: kleinwillinkwim@gmail.com of telefonisch 06 - 20 07 06 24.

Namens LTO Noord afdeling Achterhoek Noord,

Met vriendelijke groet,

Tjerk Elzinga
Waarnemend regiomanager LTO Noord
Regio Oost

Land- en Tuinbouw Organisatie Noord

Vestiging Zwolle

VOLMACHT

De voorzitter van het algemeen bestuur van de vereniging Land- en Tuinbouworganisatie Noord, gevestigd en kantoor houdend te Zwolle aan de Zwartewaterallee 14, de heer **J. Bartelds** wonende te (9571 BM) Tweede Exloërmond aan de Zuiderdiep 222

en

de wnd algemeen secretaris van het algemeen bestuur van voornoemde vereniging, de heer **H.P. Veen** wonende te (9414 AR) Hooghalen, Nijlanden 3

overwegende dat de vereniging LTO Noord ingevolge artikel 26 van haar statuten in en buiten rechte wordt vertegenwoordigd door de voorzitter en algemeen secretaris van het algemeen bestuur van de vereniging tezamen,

geven hierbij volmacht aan:

de heer T. Elzinga, geboren 30 december 1958 en wonende te (6821 LK) Arnhem, aan de Hommelseweg 427, om in zijn functie van plaatsvervangend regiomanager Oost van LTO Noord, de vereniging LTO Noord te vertegenwoordigen bij de indiening, bespreking en behandeling van zienswijzen bij het bevoegde gezag als reactie op ontwerpbesluiten van bestuursorganen van het rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen met betrekking tot de provincies Gelderland en Overijssel.

Zwolle, juni 2018

Hoogachtend,

J.Bartelds
Algemeen voorzitter
LTO Noord

H.P. Veen
wnd Algemeen secretaris LTO Noord

4

Zienswijze
Ontwerp-Structuurvisie

De Raad van de gemeente Berkelland
T.a.v. de raad
Postbus 200
7270 HA Borculo

Datum
17 december 2018

Zaaknummer
2018-013233

Onderwerp
Structuurvisie Plussenbeleid

Inlichtingen bij
Monique Gjaltema
026-3598375
post@gelderland.nl

Geachte leden van de gemeenteraad,

We hebben de ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid ontvangen. Dit is een herziening van de 'Structuurvisie Berkelland 2025' die voor het hele grondgebied geldt.

Het provinciaal Gelders Plussenbeleid is op hoofdlijnen vastgesteld en vraagt om een uitwerking op gemeentelijk niveau. Met deze herziening wordt daar invulling aan gegeven. In een bestuurlijk overleg is op 18 oktober jl. afgestemd dat wij onze reactie op de Structuurvisie toesturen. In een brief die is meegestuurd met de Structuurvisie vraag uw college of de gemeentelijke beleidsregels die in het ontwerp zijn opgenomen in overeenstemming zijn met het provinciaal beleid. Verder is uw college benieuwd of ons beleid het toelaat om voor het bepalen van de maatschappelijke 'Plus-investering' uit te gaan van een bedrag dat hoger is dan €20 ,- per vierkante meter. Met onze reactie geven we antwoord op deze vragen.

De bijlage is onderdeel van deze brief
U vindt onze zienswijze in de bijlage.

Meer informatie
Heeft u nog vragen? Neem dan contact met Monique Gjaltema.

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,

Sonja Sprokkereef
Programmamanager Ruimte en Wonen

Bijlage:
- zienswijze

Voor deze brief geldt:
- Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8, eerste lid

1 Onderbouwing van de zienswijze

1.1 Het Gelders Plussenbeleid

In het ruimtelijk beleid maken we onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderij. Heeft een agrarisch bedrijf voldoende cultuurgrond om voor meer dan 50% te voorzien in de voerbehoefte van de dieren? Dan is er sprake van grondgebonden veehouderij. Komt het grootste deel van het voer ergens anders vandaan, en worden de restproducten weer afgevoerd? Dan is er sprake van niet-grondgebonden veehouderij.

Op de uitbreiding van niet-grondgebonden veehouderijen of de omschakeling van een grondgebonden naar een niet-grondgebonden veehouderij is altijd het Plussenbeleid van toepassing. Ons doel daarbij is om randvoorwaarden te creëren voor duurzame niet-grondgebonden veehouderij. Het 'Plussenbeleid' bevat onze visie op maatschappelijk verantwoord ondernemen. Alleen als de sector zich sterk maakt voor duurzaamheid, kan er maatschappelijk draagvlak bestaan. Belangrijk daarbij is dat de ecologische voetafdruk waar mogelijk wordt verkleind bij een uitbreiding. Denk aan de uitstoot van ammoniak, CO_2 en fijnstof. Andere onderwerpen in het plussenbeleid zijn dierenwelzijn, milieu en landschap. Ook van belang is dat een agrarische ondernemer met uitbreidingsplannen tijdig de dialoog met de omgeving aangaat.

Het Plussenbeleid is in hoofdlijnen vastgesteld en moet nog worden uitgewerkt per gemeente. De gemeenteraad stelt hiervoor beleidsregels vast. Uw college heeft dit gedaan met een herziening van de Structuurvisie. In deze herziening zijn enkele onjuistheden opgenomen die we hieronder benoemen.

1.1.1 'Bebouwing' versus 'bouwvlak

In de Structuurvisie is het uitgangspunt genomen dat het Plussenbeleid van toepassing is als het bouwvlak wordt vergroot. Dit is een onjuist standpunt. Het Plussenbeleid is van toepassing bij de uitbreiding van bebouwing ten opzichte van de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Indien het bestemmingsplan moet worden herzien (of buitenplans wordt afgeweken van een bestemmingsplan) is het Plussenbeleid van toepassing.

Het geldende bouwvlak vervalt na afloop van de uiterste actualisatietermijn die in de Omgevingsverordening is beschreven; doorgaans 2027, maar bij oudere plannen 2019. Het geldende bouwvlak vervalt ook wanneer een bedrijf uitbreidt met toepassing van het Plussenbeleid. De feitelijke vergunde bebouwing geldt vanaf dat moment als 'bestaand recht'. Iedere uitbreiding ten opzichte van dat 'bestaande recht' moet getoetst worden aan het Plussenbeleid.

In ons beleid geldt een vrijstelling voor de uitbreiding van bebouwing met minder dan 500 m^2. Van deze vrijstelling mag eens in de vijf jaar gebruik worden gemaakt. Deze vrijstelling geldt niet voor de uitbreiding van het bouwvlak, zoals uw college stelt. In dat geval zou een bedrijf een reservering kunnen maken en na 15 jaar een gebouw van bijna 1.500 m^2 neerzetten, zonder toepassing van het Plussenbeleid.

Wij zijn ons ervan bewust dat het nu nog geldende Omgevingsverordening kan leiden tot verwarring aangezien in de begripsbepaling wel de juiste term, namelijk 'bebouwing', is gehanteerd, maar het betreffende artikel spreekt van uitbreiding van het 'bouwperceel'. Dit is een onduidelijkheid die wordt hersteld met een herziening van de Omgevingsverordening die op 19 december van dit jaar ter vaststelling wordt aangeboden aan Provinciale Staten.

1.1.2 Vrijstelling bij een uitbreiding van minder dan 500 m²

Ons beleid staat een kleine incidentele uitbreiding toe zonder dat het Plussenbeleid hoeft te worden toegepast. Dit betekent dat de bebouwing eens in de vijf jaar mag worden uitgebreid met minder dan 500 m² zonder te hoeven 'Plussen'. Een voorwaarde om hiervan gebruik te maken is dat gemeentelijke beleidsregels zijn vastgesteld.

Uw college gaat er in de Structuurvisie vanuit dat deze vrijstelling bij een uitbreiding waarop het Plussenbeleid wel van toepassing is, niet meegeteld hoeft te worden voor de 'Plus-investering'. Dit lezen we op pagina 8 maar ook bij de uitleg over het sloopfonds. Dit is een onjuiste aanname. Indien de uitbreiding niet binnen het geldende bestemmingsplan past, en de uitbreiding groter is dan 500 m², dan geldt het Plussenbeleid voor de hele uitbreiding.

1.1.3 Reikwijdte Plussenbeleidgebied

In uw Structuurvisie wordt het gehele buitengebied, met uitzondering van de kernen en bosgebieden, als Plussenbeleidgebied verklaard. Dit is in lijn met hetgeen in de nu nog geldende Omgevingsverordening is beschreven. Echter, in de gewijzigde Omgevingsverordening wordt een andere systematiek toegepast. Het Plussenbeleid is daarin niet van toepassing op een gebied, maar op een bedrijfstype. Daarmee wordt verzekerd dat het Plussenbeleid wordt toegepast op alle niet-grondgebonden veehouderijen, ook degenen die bijvoorbeeld in kernen liggen. Wij verzoeken u de Structuurvisie te conformeren aan de systematiek van de herziene Omgevingsverordening.

1.1.4 Sloop als Plus

In de Structuurvisie wordt geregeld dat de sloop van bebouwing ook als Plus mag worden gerekend. Dit is in lijn met ons ruimtelijk beleid. Gezien de ruimtelijke opgave in de Achterhoek kan sloop van leegstaande bebouwing bijdragen aan een grote kwaliteitsverbetering. In de Structuurvisie wordt ook het zogenoemde 'Sloopfonds' als instrument gehanteerd waarmee Plussen gescoord kunnen worden. Wij vragen u hier terughoudend mee om te gaan. Participatie aan een 'Sloopfonds' kan ertoe leiden dat Plussen in een (veel) later stadium worden gerealiseerd of zelfs in het geheel niet worden gerealiseerd. Ook verzoeken wij u te voorkomen dat het vermoeden ontstaat dat de investering in Plussen op deze wijze wordt afgekocht. Wij adviseren u daarom het slopen van bebouwing slechts als Plus te beschouwen, indien deze sloop in dezelfde ruimtelijke procedure aantoonbaar leidt tot een ruimtelijke versterking.

1.1.5 Een hogere 'Plus-investering'.

Tot slot vraagt uw college of ons beleid het toelaat om voor het bepalen van de maatschappelijke 'Plus-investering' uit te gaan van een bedrag dat hoger is dan €20,- per vierkante meter. Dit is mogelijk. Wij stellen minimale eisen en het staat u vrij dit aan te scherpen.

2. Advies

Met deze herziening van de Structuurvisie werkt u het Plussenbeleid op gemeentelijk niveau uit. Wij kunnen ons vinden in de Plus-investeringen die u voorstelt. Wel hebben we nog enkele opmerkingen over de uitgangspunten van het beleid. De belangrijkste is dat u uitgaat van uitbreiding van het 'bouwvlak' in plaats van 'bebouwing'. Wij vragen u de Structuurvisie op de genoemde punten aan te passen. Mochten er nog vragen zijn dan helpen wij u graag verder!

Voor deze zienswijze geldt:

- Omgevingsvisie, paragraaf 3.4 en 3.9.10
- Omgevingsverordening Gelderland, artikelen 2.5.1.1, 2.5.3.2, 2.5.3.3, en 8.2.2

gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	198467
Raadsvergadering	:	23 oktober 2018
Onderwerp	:	Gemeentelijk Plussenbeleid voor de niet-grondgebonden veehouderij
Collegevergadering	:	18 september 2018
Portefeuillehouder	:	M.H.H. van Haaren-Koopman
Steller	:	G.J. Hans tel: : 0545-250 320

Te nemen besluit:
Instemmen met het ter inzage leggen van de bijgevoegde concept-Structuurvisie Plussenbeleid.

Waarom dit voorstel en wat is het effect
De gemeente Berkelland werkt toe naar het vaststellen van gemeentelijk Plussenbeleid voor de niet-grondgebonden veehouderij. Zolang uw raad geen Plussenbeleid heeft vastgesteld, kan de gemeente niet meewerken aan uitbreidingen van agrarische bouwvlak voor een niet-grondgebonden veehouder(tak).
Het gemeentelijk Plussenbeleid moet in overeenstemming zijn met de provinciale Omgevingsverordening Gelderland en de provinciale Omgevingsvisie Gelderland. Daarom is een ambtelijke 'Concept-structuurvisie Plussenbeleid' besproken met de provinciale diensten. De daarbij gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de bijgevoegde versie van de concept-structuurvisie. Naast het Plussenbeleid bevestigt de concept-structuurvisie overigens ook enige nu al geldende algemene beleidskaders over bijvoorbeeld de grondgebonden veehouderij en de maximale omvang van agrarische bouwvlakken.
Wij willen deze concept-structuurvisie graag met u bespreken voordat wij het gedurende zes weken als ontwerp-structuurvisie ter inzage leggen. Hiermee begint dan de procedure tot vaststelling van gemeentelijk Plussenbeleid (effect).

Na afloop van de inspraakprocedure kan uw raad het gemeentelijk Plussenbeleid vaststellen. Daartoe leggen wij na de afronding van de inspraakprocedure een voorstel aan u voor.

Argumentatie:
1. *Instemmen met het ter inzage leggen van de concept-Structuurvisie Plussenbeleid*
Het concept van de 'Structuurvisie Plussenbeleid' (bijlage 1) is tot stand gekomen na ambtelijk overleg met de provincie. Het bevat kaders voor het gemeentelijk Plussenbeleid en sluit aan op de geldende provinciale Omgevingsverordening en de geldende provinciale Omgevingsvisie. Ook herbevestigt de concept-structuurvisie enige al geldende uitgangspunt om te voorkomen dat deze komen te vervallen door vaststelling van de structuurvisie voor het Plussenbeleid.
Het Plussenbeleid steekt in op het leveren van een bovenwettelijke tegenprestatie bij uitbreidingen van een bouwvlak voor een niet-grondgebonden veehouderij. Voor de omvang van de 'Plus-investering' steekt de concept-structuurvisie in op een bedrag van € 20,- per m² van een dergelijke uitbreiding buiten het bouwvlak.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 bespreekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
☒ met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
☒ aangenomen
0 verworpen
0

Deze 'Plus' kan vervolgens worden ingezet voor maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (milieu, landschap, natuur, etc.). Daarbij is in de concept-structuurvisie aansluiting gezocht met al vastgesteld gemeentelijk beleid over bijvoorbeeld het leveren van een bijdrage aan het sloopfonds, het uitvoeren van Markewerkboeken/Landschapsontwikkelingsplan of het bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstelling.

In deze fase van het proces is nog geen raadsbesluit nodig over de definitieve vaststelling van gemeentelijk Plussenbeleid. Het gaat nu nog om de bespreking van een concept-structuurvisie die daarna als ontwerp-structuurvisie ter inzage kan worden gelegd. Daarom verzoeken wij u met dit voorstel om in te stemmen met het ter inzage leggen van de bijgevoegde concept-Structuurvisie Plussenbeleid.

Kanttekeningen en risico's
Tegen een beslissing om een inspraakprocedure te starten staat geen bezwaar of beroep open. Dit geldt ook voor het uiteindelijke besluit van uw raad over het vaststellen van structuurvisie/beleidsregel Plussenbeleid.
De juridische houdbaarheid van een beleidsregel kan wel aan de orde komen bij besluiten die zijn gebaseerd op dat beleid (indirecte toetsing). Omdat de provinciale Omgevingsverordening vereist dat het gemeentelijke Plussenbeleid in overeenstemming moet zijn met de provinciale Omgevingsvisie, is het dus van belang om daarover een uitspraak van de provincie te verkrijgen. Dit kan gebeuren in het kader van het gebruikelijke bestuurlijke overleg dat tegelijkertijd met de ter inzage legging van een ontwerp-structuurvisie plaatsvindt .

Daarbij is wel van belang dat de provincie werkt aan een aanpassing van de provinciale Omgevingsverordening/-visie. Met het oog daarop lagen het 'ontwerp-Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' en de 'ontwerp-Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' ter inzage van 14 juni tot en met 9 augustus. De daarin opgenomen passages over het Plussenbeleid geven blijk van een andere provinciale benadering over het Plussenbeleid (bijlage 3). Hierover hebben onder meer de Achterhoekse gemeenten een reactie ingediend. Wij hebben u hierover geïnformeerd in onze raadsbrief van 20 juli 2018. Verder is het de bedoeling dat Gedeputeerde Staten een handreiking voor de gemeentebesturen gaan opstellen nadat Provinciale Staten een besluit hebben genomen over het aanpassen van de huidige Omgevingsverordening/-visie. Vooralsnog is gepland dat Provinciale Staten hierover in december 2018 een besluit nemen.
Gelet hierop is niet uit te sluiten dat de provinciale regels over het Plussenbeleid worden aangepast vóórdat uw raad na de ter inzage legging van de ontwerp-'Structuurvisie Plussenbeleid' een definitief besluit heeft genomen over de vaststelling van gemeentelijk Plussenbeleid. Dit betekent dat de situatie zich kan voordoen dat het gemeentelijke beleidsproces (inspraakprocedure, vooroverleg) opnieuw moet worden gevoerd. Dit is echter afhankelijk van de provinciale besluitvorming en van de inhoud van de door Gedeputeerde Staten op te stellen handreiking.

Financiën
Het in procedure brengen van een beleidsregel kent geen financiële gevolgen.

Communicatie
Wanneer u instemt met dit voorstel wordt de ter inzage legging van de ontwerp-structuurvisie bekendgemaakt via de Staatscourant en het Berkelbericht. In de publicaties wordt aangegeven dat iedereen daarover zienswijzen kan inbrengen bij uw raad. Ook stellen wij de ontwerp-structuurvisie digitaal beschikbaar en voeren wij daarover het gebruikelijke bestuurlijk vooroverleg.

Initiatief, participatie en rol gemeente
De gemeentelijke bestuursorganen vervullen bij het vaststellen van een Structuurvisie/ beleidsregels Plussenbeleid vooral een besluitvormende rol.

Planning en evaluatie
De concept-'Structuurvisie Plussenbeleid' kan begin oktober worden besproken met de Raadscommissie Bestuur en Ruimte die voorafgaat aan de raadsvergadering van 23 oktober. Wanneer u daarmee instemt kan het ontwerp van de structuurvisie daarna ter inzage worden gelegd in november/december 2018. Besluitvorming van uw raad over het vaststellen van de structuurvisie is dan te verwachten in februari/maart 2019.

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

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

gemeente Berkelland

Raadsvergadering : 23 oktober 2018

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 september 2018;

b e s l u i t :

in te stemmen met het ter inzage leggen van de concept-Structuurvisie Plussenbeleid.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
23 oktober 2018

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Gemeentelijk Plussenbeleid voor de niet-grondgebonden veehouderij

1. *het concept van de 'Structuurvisie Plussenbeleid'*

Het concept van de 'Structuurvisie Plussenbeleid' (bijlage 1) is tot stand gekomen na ambtelijk overleg met de provincie. Het bevat kaders voor het gemeentelijk Plussenbeleid en sluit aan op de geldende provinciale Omgevingsverordening en de geldende provinciale Omgevingsvisie. Ook herbevestigt de concept-structuurvisie enige al geldende uitgangspunt om te voorkomen dat deze komen te vervallen door vaststelling van de structuurvisie voor het Plussenbeleid.
Het Plussenbeleid steekt in op het leveren van een bovenwettelijke tegenprestatie bij uitbreidingen van een bouwvlak voor een niet-grondgebonden veehouderij. Voor de omvang van de 'Plus-investering' steekt de concept-structuurvisie in op een bedrag van € 20,- per m² van een dergelijke uitbreiding buiten het bouwvlak. Deze 'Plus' kan vervolgens worden ingezet voor maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (milieu, landschap, natuur, etc.). Daarbij is in de concept-structuurvisie aansluiting gezocht met al vastgesteld gemeentelijk beleid over bijvoorbeeld het leveren van een bijdrage aan het sloopfonds, het uitvoeren van Markewerkboeken/Landschapsontwikkelingsplan of het bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstelling.

2. *bespreken van de concept-Structuurvisie Plussenbeleid met uw raad*

In deze fase van het proces is nog geen raadsbesluit nodig over de definitieve vaststelling van gemeentelijk Plussenbeleid. Het gaat nu nog om de bespreking van een concept-structuurvisie die daarna als ontwerp-structuurvisie ter inzage kan worden gelegd. Hierover bent u geïnformeerd via de actieve schriftelijke informatievoorziening voor de Raadscommissie Bestuur en Ruimte (5 september 2018).

3. *de inspraakprocedure starten (6 weken)*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeenteraad in een structuurvisie moet aangeven op welke manier burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de totstandkoming daarvan. Dit kan gebeuren door een zes weken durende ter inzage legging van de ontwerp-structuurvisie die wordt bekendgemaakt in de Staatscourant en in het Berkelbericht. Het is de in de gemeente Berkelland inmiddels gebruikelijk om deze procedure volgens de gemeentelijke Inspraakverordening te volgen. Tijdens de ter inzage legging wordt de ontwerp-structuurvisie ook digitaal beschikbaar worden gesteld (www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website) waarbij iedereen daarover zienswijzen kan indienen bij uw raad.

4. *bestuurlijk overleg over de ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid' (Bro-overleg)*

Bij structuurvisie-procedures wordt onder het betrekken van maatschappelijke organisaties bedoeld het overleg met de provincie over de ontwerp-structuurvisie. Daarnaast moet het gemeentelijk Plussenbeleid volgens de provinciale verordening in overeenstemming zijn met de provinciale Omgevingsvisie. Het is daarom van belang om de ontwerp-structuurvisie voor te leggen aan de provincie met de vraag of deze daaraan voldoet. De reactie van de provincie kan worden meegenomen in het besluitvormingsproces waarover wij u na afloop adviseren.

gemeente Berkelland

C: *J. Seinen*
T: *0545-250 250*
E: *info@gemeenteberkelland.nl*
Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer : 126519
Onderwerp : vervolg proces bestemmingsplan buitengebied
Verzonden : 26 NOV. 2018

Geachte raad,

Graag informeren wij u over de stappen die de komende tijd gezet gaan worden om te komen tot een nieuw bestemmingsplan.

Proces tot nu toe
In nauw overleg met u is de afgelopen jaren gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Berkelland. Van 19 april tot en met 13 juni 2017 is daarom een nieuw voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2016" ter inzage gelegd.
Hierna nam u op 27 juni 2017 een motie aan over herijking van het gemeentelijke geurbeleid. Verder ontstond door een wijziging van de Omgevingsverordening Gelderland de mogelijkheid om gemeentelijk Plussenbeleid vast te stellen.

Geurbeleid en Plussenbeleid
In onze brief van 19 december 2017 hebben wij u laten weten om eerst uitvoering te geven aan uw motie van 27 juni 2017 en om daarna samen met uw raad gemeentelijk Plussenbeleid te formuleren (optie 1).
Op18 september 2018 besloot u om het geurbeleid in Berkelland ongewijzigd te laten.
Daarna besloot u op 23 oktober 2018 om in te stemmen met het ter inzage leggen van een ontwerp-structuurvisie volgens het concept-Plussenbeleid. De ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid ligt ter inzage van 7 november tot en met 18 december 2018. Het ziet er naar uit, dat de vaststelling van het Plussenbeleid niet eerder dan in de raadsvergadering van 19 maart 2019 kan plaatsvinden.

Dubbele bewoning en woningsplitsing
Een andere ontwikkeling die van belang is voor het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied is de wens om woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk te maken in het buitengebied en bestaande situaties van dubbele bewoning en gesplitste woningen vast te leggen. De stappen die hiervoor gezet moeten worden staan in een plan van aanpak dat op 4 oktober 2018 aan uw raad is toegestuurd.
Op dit moment inventariseren we de bestaande situaties van dubbele bewoning en gesplitste woningen en werken we de voorwaarden voor woningsplitsing uit. Volgens de planning (zie plan van aanpak) is de inventarisatie van de bestaande situaties van dubbele bewoning en gesplitste woningen in mei 2019 afgerond. In juni/juli 2019 kunt u de 'structuurvisie woningsplitsing' vaststellen. Vervolgens kunnen de resultaten van de inventarisatie en de 'structuurvisie woningsplitsing' verwerkt worden in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

Samengevat ziet het tijdpad er als volgt uit:

Omschrijving:	***Raadsbehandeling:***
Scenariokeuze vervolgproces (keuze voor optie 1)	20-02-2018
Geurbeleid	18-09-2018
Plussenbeleid	Concept-Plussenbeleid 23-10-2018, vaststelling Plussenbeleid: 19-03-2019
Informatiebijeenkomst over woningsplitsing in het buitengebied voor gemeenteraad op 13 december 2018	
Afronding inventarisatie bestaande situaties dubbele bewoning/woningsplitsing in mei 2019	
Vaststelling structuurvisie woningsplitsing	Juni/juli 2019
Afronden lopende proces voorontwerpbestemmingsplan in kwartaal 3 van 2019	
Maken nieuw voorontwerpbestemmingsplan en nieuw plan-MER in kwartaal 3 van 2019	
Terinzagelegging nieuw voorontwerpbestemmingsplan en nieuw plan-MER in kwartaal 4 van 2019	
Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied in kwartaal 3 of 4 van 2020	

Het tijdpad in dit schema is richtinggevend. Het maken van een bestemmingsplan voor het buitengebied vergt veel overleg en afstemming. In de afgelopen jaren is bovendien wel gebleken dat o.a. gewijzigde wet- en regelgeving en jurisprudentie invloed hebben op het planproces en dat planproces ook kunnen vertragen. Een recent voorbeeld hiervan betreft het hieronder beschreven arrest van het Europees Hof over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

Arrest Europees Hof over de PAS

Het Europees Hof van Justitie heeft bij arrest van 7 november 2018 advies aan de Raad van State verstrekt over de PAS. Hierbij zijn door het Hof enkele kritische kanttekeningen bij de PAS geplaatst. Het is de vraag of hiermee de PAS ten einde is gekomen. De Raad van State moet nu aan de hand van dit arrest tot een eindspraak komen in de zaken waarvoor dit prejudicieel advies is gevraagd. Deze uitspraak wordt begin 2019 verwacht, waarschijnlijk voorafgegaan door een zitting. Er zijn op dit moment nog geen conclusies te trekken over de gevolgen voor toestemmingsverlening met de PAS. De PAS-partners (de ministeries van LNV, I&W en Defensie en de twaalf provincies) bestuderen momenteel het arrest en de gevolgen ervan. Wij verwachten dat de gevolgen voor de toestemmingsverlening binnen afzienbare tijd bekend zullen zijn. Daarmee is nog niet duidelijk wat de gevolgen zullen zijn voor bestemmingsplannen. Dit wordt naar het zich nu laat aanzien pas definitief duidelijk na behandeling door de Raad van State.

Toch proberen we er alles aan te doen om binnen het aangegeven tijdpad te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor ons buitengebied.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris,	de burgemeester,
M.N.J. Broers.	drs. J.M.A. van Oostrum.

Kopie aan:
- *Archief*
- *Team Projecten / J. Seinen*
- *Team dienstverlening omgeving / G. Hans / E. Spanjaard*
- *Team bestuursondersteuning / H. Huiskamp / A. Weijman*

Hekkelman Advocaten N.V.
Prins Bernhardstraat 1
6521 AA Nijmegen
www.hekkelman.nl

Postbus 1094
6501 BB Nijmegen
T 024 - 382 83 84
advocatuur@hekkelman.nl

Hekkelman advocaten | notarissen

Gemeente Berkelland
t.a.v. de heer G.J. Hans
Postbus 200
7270 HA BORCULO

Per e-mail: g.hans@gemeenteberkelland.nl

Nijmegen, 1 februari 2019

Ons kenmerk	**Telefoonnummer**	
Gemeente Berkelland / Plussenbeleid 20190129 - 1599107/1 - TL/nw	024 - 382 83 38	
E-mail	**Faxnummer**	**Betreft**
t.lam@hekkelman.nl	024 - 382 83 88	Advies Plussenbeleid

Geachte heer Hans,

In uw e-mail van 14 januari jl. heeft u mij gevraagd om de gemeente te adviseren over de gevolgen van de regels over het zogenoemde Plussenbeleid die in de nieuwe Omgevingsverordening van de provincie Gelderland zullen worden vastgelegd voor 'oude' bestemmingsplannen. U wilt met name weten of, zoals de provincie stelt, bestaande bouwvlakken verdwijnen indien 'oude' bestemmingsplannen van vóór 2007 niet vóór 1 april 2019 met inachtneming van de nieuwe regels over het Plussenbeleid, herzien zijn.

Hierna treft u mijn advies aan. Het advies is als volgt opgebouwd:
1. *Inleiding;*
2. *Exceptieve toetsing;*
3. *Conclusies.*

1. Inleiding

Provinciale staten van de provincie Gelderland (hierna: '*de provincie*') hebben op 19 december 2018 het 'Actualisatieplan 6 – Omgevingsverordening' vastgesteld (hierna: '*het Actualisatieplan*'). Dit plan voorziet onder meer in een wijziging van de regels van de geldende omgevingsverordening, voor de uitbreiding van de niet-grondgebonden veehouderijtak (Plussenbeleid). Het Actualisatieplan is nog niet in werking getreden. Volgens de provinciale website zal publicatie en inwerkingtreding vóór 1 maart 2019 plaatsvinden. Tot die tijd geldt de Omgevingsverordening, geconsolideerde versie 2018 (hierna: '*de Omgevingsverordening*').

Hekkelman advocaten en notarissen is de handelsnaam waaronder Hekkelman Advocaten N.V. (KvK nr. 09170462) en Hekkelman Notarissen N.V. (KvK nr. 09170507), beide statutair gevestigd te Nijmegen, ieder voor eigen rekening werken. Op onze dienstverlening zijn van toepassing de algemene voorwaarden, zie ommezijde, waarin onder andere een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen.

Volgens de provincie wordt het Plussenbeleid door middel van het Actualisatieplan niet (inhoudelijk) gewijzigd. De wijziging van de regels in de artikelen 2.30, 2.31 en 2.32 van het Actualisatieplan is volgens de provincie te beschouwen als een verduidelijking van de regels van de Omgevingsverordening, die aansluit bij de huidige toelichting op de verordening.

2. Exceptieve toetsing

Provinciale instructieregels maken geen onderdeel uit van het rechtstreekse toetsingskader voor omgevingsvergunningen voor bouwen. Het limitatief-imperatieve stelsel van artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning voor bouwen (enkel) kan en tevens moet worden geweigerd, indien niet aan de toetscriteria van dit artikellid wordt voldaan. Eén van de toetscriteria is dat een bouwplan moet voldoen aan het bestemmingsplan.[1] Bij (een procedure over) het verlenen van een omgevingsvergunning bouwen kan de verbindendheid van het bestemmingsplan in relatie tot de provinciale verordening aan de orde worden gesteld.

2.1 Exceptieve toetsing planregels

Een exceptieve toets houdt in dit verband in dat in een procedure tegen een omgevingsvergunning kan worden gesteld dat het bestemmingsplan in strijd is met 'hoger recht', waaronder de provinciale verordening. Exceptieve toetsing kan ertoe leiden dat de betreffende bestemmingsplanregeling in het kader van de omgevingsvergunning bouwen buiten toepassing wordt gelaten, dan wel onverbindend wordt geacht.

Onder meer in het geval de termijn om de bestaande bestemmingsplannen met de verordeningsregels in overeenstemming te brengen is verstreken, kan exceptieve toetsing aan de orde komen.[2] In dit geval rijst de vraagt of de planregels (on)verbindend zijn of buiten toepassing moeten worden gelaten vanwege strijd met de Omgevingsverordening, omdat deze planregeling niet voor het verstrijken van de implementatietermijn is gewijzigd.

De mogelijkheid de (on)verbindendheid van een planregeling, bij wijze van exceptieve toetsing, aan de orde te stellen strekt niet zover dat de bestemmingsregeling opnieuw kan worden onderworpen aan de bij de beoordeling van het plan te hanteren toetsingsmaatstaf die bij een procedure tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gehanteerd. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: '*de Afdeling*') blijkt namelijk dat er voor een exceptieve toets alleen plaats is indien de bestemmingsregeling evident in strijd is met hogere regelgeving.[3] Voor bedoelde evidentie is vereist dat de hogere regelgeving zodanig concreet is dat deze zich voor exceptieve toetsing leent.[4]

---

[1] Artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo.
[2] AbRS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2818, r.o. 3.1.
[3] AbRS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2842.
[4] AbRS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:929.

De vraag is of de instructieregel inzake het Plussenbeleid zodanig concreet is dat de bestemmingsregeling daaraan exceptief kan worden getoetst. In dit geval gaat het om de instructieregels van artikel 2.30 en de implementatietermijn van artikel 8.2 van het Actualisatieplan.

De instructieregel van artikel 2.30 van het Actualisatieplan bepaalt dat 'een uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijtak' alleen mogelijk is als de uitbreiding 'voldoet aan door de gemeenteraad vastgestelde beleidsregels'. Deze instructieregel is mijns inziens onvoldoende concreet, zodat deze zich niet voor exceptieve toetsing leent. De belangrijkste reden daarvoor is dat sprake is van een getrapte constructie: om te bepalen of in een bestemmingsplan een uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijtak is toegestaan, dient via artikel 2.30 van het Actualisatieplan immers aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst. Bovendien zijn de betreffende beleidsregels (nog) niet vastgesteld. Het is de vraag of de in deze beleidsregels op te nemen normen voldoende concreet zullen zijn.

<u>Tussenconclusie</u>:
Een onherroepelijk bestemmingsplan dat na het verstrijken van de implementatietermijn niet voldoet aan de provinciale regels uit een verordening, kan voor exceptieve toetsing in aanmerking komen. Voor exceptieve toetsing is alleen plaats indien de bestemmingsplanregeling evident in strijd is met hogere regelgeving, zijnde bijvoorbeeld de provinciale verordening. Deze hogere regelgeving moet zodanig concreet zijn, dat planregels hieraan exceptief getoetst kunnen worden. De instructieregel in het Actualisatieplan is mijns inziens onvoldoende concreet, zodat een onherroepelijk bestemmingsplan daaraan niet getoetst kan worden.

2.2 Exceptieve toetsing verordeningsregels
Tegen provinciale instructieregels staan geen rechtstreekse rechtsbeschermingsmogelijkheden open.[5] Dit staat er niet aan in de weg dat ook de provinciale regels exceptief getoetst kunnen worden.[6]

Over de boeg van een uitvoeringsbesluit – zoals een omgevingsvergunning – kan de verbindendheid van de provinciale regels aan de orde gesteld worden. In dit geval is er sprake van een – opmerkelijk korte – implementatietermijn van de instructieregel over het Plussenbeleid.[7] Op dit moment is het Actualisatieplan nog niet in werking getreden. Desondanks dient de gemeenteraad de bestemmingsplannen die vóór 2007 zijn vastgesteld vóór 1 april 2019 te hebben aangepast conform genoemde instructieregel. Deze termijn is niet gemotiveerd en onredelijk kort.

Op grond van artikel 4.1, tweede lid, Wro geldt als uitgangspunt dat bestemmingsplannen binnen één jaar na inwerkingtreding van een verordening moeten

[5] Dit blijkt uit artikel 8:3, eerste lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht.
[6] Zie AbRS 7 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3609.
[7] Artikel 8.2 van het ontwerp-Actualisatieplan.

voldoen aan de instructieregels. In een verordening kan weliswaar een kortere termijn worden gesteld, maar deze moet uitvoerbaar en redelijk zijn. Aan deze eis wordt niet voldaan. Bovendien is het volgende van belang. Instructieregels beogen naar hun aard niet om het gebruik van gronden direct te reguleren. Als de provincie rechtstreeks in een bestemmingsplan wil ingrijpen, kan dat door middel van rechtstreeks werkende regels.[8] Deze rechtstreeks werkende regels leveren op grond van artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo een weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning voor het bouwen op. Door de korte implementatietermijn krijgen de instructieregels de facto dezelfde werking als rechtstreeks werkende regels. Dat is in strijd met het wettelijk systeem en de bedoeling en strekking van instructieregels.

Tussenconclusie:
Het college kan de instructieregels en de korte implementatietermijn zelf niet rechtstreeks aanvechten, omdat er tegen een provinciale verordening geen bezwaar of beroep open staat. Omdat de implementatietermijn voor bestemmingsplannen met een vaststellingsdatum van vóór 2007 onredelijk kort en zelfs onuitvoerbaar is, is pleitbaar dat de provinciale regel zoals opgenomen in artikel 8.2, aanhef en onder a in samenhang met artikel 2.31 van het Actualisatieplan onverbindend is. Bovendien is het in strijd met het wettelijk systeem en de bedoeling en strekking van instructieregels dat deze door de korte implementatietermijn de facto dezelfde werking krijgen als rechtstreeks werkende regels.

3. Conclusies

Hieronder zet ik mijn conclusies voor u op een rij.

Een onherroepelijk bestemmingsplan dat na het verstrijken van de implementatietermijn niet voldoet aan de provinciale regels uit een verordening, kan exceptieve toetsing in aanmerking komen. Voor exceptieve toetsing is alleen plaats indien de bestemmingsplanregeling evident in strijd is met hogere regelgeving, zijnde bijvoorbeeld de provinciale verordening. Deze hogere regelgeving moet zodanig concreet zijn, dat planregels hieraan exceptief getoetst kunnen worden. De instructieregel in het Actualisatieplan is mijns inziens onvoldoende concreet, zodat een onherroepelijk bestemmingsplan daaraan niet getoetst kan worden.

Het college kan de instructieregels en de korte implementatietermijn zelf niet rechtstreeks aanvechten, omdat er tegen een provinciale verordening geen bezwaar of beroep open staat. Omdat de implementatietermijn voor bestemmingsplannen met een vaststellingsdatum van vóór 2007 onredelijk kort en zelfs onuitvoerbaar is, is pleitbaar dat de provinciale regel zoals opgenomen in artikel 8.2, aanhef en onder a in samenhang met artikel 2.31 van het Actualisatieplan onverbindend is. Bovendien is het in strijd met het wettelijk systeem en de bedoeling en strekking van instructieregels dat deze door de

[8] Zoals bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wro.

korte implementatietermijn de facto dezelfde werking krijgen als rechtstreeks werkende regels.

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.

T.E.P.A. Lam
advocaat

ARCHIEF

B

198467

gemeente Berkelland

C: *J.H. Dijkmans*
T: *0545-250 250*
E: *info@gemeenteberkelland.nl*
Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Provincie Gelderland
t.a.v. het college van Gedeputeerde Staten
Postbus 9090
6800 GX ARNHEM

Zaaknummer : 198467
Uw kenmerk : 2018-013233
Uw brief : 17 december 2018
Onderwerp : Structuurvisie Plussenbeleid (gemeente Berkelland)
Verzonden : 21 JAN. 2019

Geacht college,

De gemeente Berkelland werkt aan een herziening van haar "Structuurvisie Berkelland 2025" die betrekking heeft op het ruimtelijke beleid voor de niet-grondgebonden veehouderij (gemeentelijk Plussenbeleid). In onze brief van 2 november 2018 vroegen wij u om een reactie over de ontwerp-structuurvisie zoals wij die van 7 november tot en met 18 december 2018 ter inzage hebben gelegd.

Op 17 december 2018 ontvingen wij uw reactie. Wij zullen de inhoud daarvan betrekken bij het besluitvormingsproces. Daarbij is het van belang dat het door de gemeenteraad vast te stellen Plussenbeleid overeenstemt met de kaders uit de door u vast te stellen 'Handreiking beleidsregels Plussenbeleid'. Om die reden zijn wij van plan om voorafgaand aan de besluitvorming van de gemeenteraad bij u de vraag neer te leggen of de vast te stellen versie van het gemeentelijk Plussenbeleid voldoet aan de provinciale kaders. Wij gaan er van uit dat wij u deze brief begin februari kunnen sturen zodat u daarop voor de raadsvergadering van 19 maart 2019 kunt reageren.

Wanneer u vragen heeft over deze brief, dan kunt u daarover contact opnemen met de heer J.H. Dijkmans, telefoonnummer 0545-250 311.

Met vriendelijke groet,

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

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

Kopie aan:
- Archief
- Team Projecten / J.H. Dijkmans
- Team dienstverlening omgeving / E.J.E.M. Spanjaard, G.J. Hans

gemeente Berkelland

C: *J.H. Dijkmans*
T: *0545-250 250*
E: *info@gemeenteberkelland.nl*
Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Provincie Gelderland
t.a.v. het college van Gedeputeerde Staten
Postbus 9090
6800 GX ARNHEM

Zaaknummer : 198467
Uw kenmerk : 2018-013233
Uw brief : 17 december 2018
Onderwerp : vast te stellen Structuurvisie Plussenbeleid (gemeente Berkelland)
Bijlagen : diversen
Verzonden : - 8 FEB. 2019

Geacht college,

Zoals u weet werkt de gemeente Berkelland aan een herziening van haar "Structuurvisie Berkelland 2025" die betrekking heeft op het ruimtelijke beleid voor de niet-grondgebonden veehouderij (gemeentelijk Plussenbeleid). In uw brief van 17 december 2018 ontvingen wij uw reactie op de ontwerp-structuurvisie die van 7 november tot en met 18 december 2018 ter inzage lag.

Hierbij ontvangt u de beoordeling van ons college op uw zienswijzen en de tekst van de "Structuurvisie Plussenbeleid" die wij ter vaststelling voorleggen aan de gemeenteraad. Om de aanpassingen ten opzichte van de ontwerp-structuurvisie in de goede context te kunnen plaatsen, treft u ook aan de adviezen en zienswijzen die wij daarover hebben ontvangen en het concept van het "Verslag ter inzagelegging ontwerp-Structuurvisie Plussenbeleid" waarin wij deze hebben beoordeeld.

Het raadsvoorstel over het vaststellen van de "Structuurvisie Plussenbeleid" komt op 19 maart 2019 aan de orde in de vergadering van de gemeenteraad. Wij gaan er van uit dat de vast te stellen structuurvisie in overeenstemming is met het Gelders Plussenbeleid. Wij stellen het op prijs uw reactie voor 19 maart 2019 te ontvangen zodat wij deze kunnen betrekken bij de beraadslagingen.

Wanneer u vragen heeft over deze brief, dan kunt u daarover contact opnemen met de heer J.H. Dijkmans, telefoonnummer 0545-250 311.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris,	de burgemeester,
M.N.J. Broers.	drs. J.H.A. van Oostrum.

Kopie aan:
- Archief
- Team Projecten / J.H. Dijkmans
- Team dienstverlening omgeving / E.J.E.M. Spanjaard, G.J. Hans

gemeente Berkelland

TECHNISCHE VRAAG (alleen over een agendapunt)

Indiener: Hans Boxem en Wim Klein Willink / VVD

Datum indiening vraag: 1 maart 2019

Datum verzending antwoord: 5 maart 2019

commissievergadering van: commissie BenR van 6 maart 2019

raadsvergadering van:

Formulering: De voorzitter van de raadscommissie Bestuur & Ruimte heeft ons verzocht de inbreng over het gemeentelijk plussenbeleid zo mogelijk tot 3 minuten te beperken; met het oog hierop stellen wij onderstaand een aantal technische vragen, waarvan we het op prijs zouden stellen de antwoorden voorafgaand aan de commissievergadering te mogen ontvangen.

Vraag: In de antwoorden op onze technische vragen van 8 oktober 2018 over de concept-structuurvisie plussenbeleid geeft u aan dat “niet elke uitbreiding van niet-grondgebonden veehouderij ‘op slot zit’ tot dat de raad een gemeentelijke plussenbeleid heeft vastgesteld.” Kunt een overzicht geven van het aantal aanvragen dat momenteel is ingediend en ‘op de plank blijft liggen’ en dat uitsplitsen naar de 4 voormalige gemeenten? Zijn dat aanvragen die al wel zijn gepubliceerd of vermeld in BerkelBericht?

Antwoord:
In afwachting van de vaststelling van gemeentelijk Plussenbeleid kunnen momenteel geen bestemmingsplanherzieningen of grote buitenplanse afwijkingen in procedure worden gebracht die betrekking hebben op uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderij(tak).
Tot nu toe hebben twee bedrijven formele aanvragen om omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van niet-grondgebonden veehouderij. De ontvangst van deze aanvragen is op de gebruikelijke manier bekend gemaakt in het BerkelBericht. Deze aanvragen gelden van rechtswege als aanvragen om af te wijken van de geldende bestemmingsplannen. De procedure daarvoor in nog niet gestart en daarvoor zijn dan ook nog geen publicaties geplaatst.
Het gaat hierbij om Walemaatweg 2 in Geesteren en om Kipkesdijk 11 in Neede. De ontvangst van deze aanvragen is in Berkelbericht bekendgemaakt op 19 april 2016 resp. 10 juli 2018.

Voor het bedrijf Oldenkotseweg 9 in Rekken is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld dat van 25 juli tot en met 7 augustus 2018 ter inzage lag. Dit is op 24 juli 2018 bekendgemaakt via het BerkelBericht. Dit voorontwerpbestemmingsplan ging er van uit dat het Plussenbeleid niet van toepassing is, maar volgens de provincie is dat wel het geval.

Verder is een schetsplan ingediend voor een bedrijf in Beltrum. Dit schetsplan heeft nog niet geleid tot een formele aanvraag om omgevingsvergunning. Daarom is dit plan ook nog niet gepubliceerd in het BerkelBericht.
Voor een ander bedrijf in Beltrum is geïnformeerd naar de mogelijkheden om de vorm van het geldende agrarisch bouwvlak aan te passen. Dit heeft nog niet geleid tot een formeel verzoek tot herziening van het bestemmingsplan en dus ook nog niet tot publicaties in het BerkelBericht.

Vraag: In de Structuurvisie Plussenbeleid wordt op pagina 16 en 17 een helder kader geformuleerd op welke wijze na de vaststelling van het gemeentelijk plussenbeleid de gewenste werkwijze en dialoog dient plaats te vinden. Zoals daar beschreven past dat in zijn geheel in de handreikingen die de provincie daarover naar buiten heeft gebracht en sorteert het als het ware al voort op hoe dat in de toekomst in het kader van de Omgevingswet dient te geschieden.
In het raadsvoorstel geeft uw college niet aan óf – en op wiens initiatief – er een omgevingsdialoog over al ingediende aanvragen dient plaats te vinden. Immers ook over al ingediende aanvragen is het wenselijk tot gedragen 'Plus-investeringen' te komen, zowel voor initiatiefnemer als voor zijn omgeving. Bent u bereid als gemeente in die dialoog te faciliteren en hoe kan dat er dan in uw ogen uitzien?

Antwoord:
De omgevingsdialoog moet plaatsvinden op initiatief van de initiatiefnemer, het liefst nog voordat deze een formele aanvraag om omgevingsvergunning indient. Het is daarbij ook primair aan de initiatiefnemer om vorm te geven aan de omgevingsdialoog. De gemeente is vanzelfsprekend bereid om daarover mee te denken. Ook wil de gemeente de omgevingsdialoog bijwonen om direct mee te krijgen welke thema's daarbij aan de orde komen en zo nog duidelijkheid te kunnen geven over procedurele vragen. Het spreekt vanzelf dat voor alle aanvragen die met toepassing van het Plussenbeleid worden afgehandeld een omgevingsdialoog moet worden gevoerd. Dit geldt dus ook voor al ingediende aanvragen.

Vraag: Als het gaat om de hoogte van de 'Plus-investering' steekt uw college in op een substantieel mogelijke bijdrage ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en dus – binnen de bandbreedte van 15 tot 20 Euro die de geactualiseerde provinciale Omgevingsverordening voorschrijft – op 20 Euro per m2 bruto staloppervlakte die met toepassing van het Plussenbeleid wordt gerealiseerd.
Over deze hoogte kan verschillend worden gedacht. Niet moet worden uitgesloten dat in omliggende gemeenten daarvoor andere bedragen worden vastgesteld. Mocht er aanleiding zijn het door de raad vastgestelde bedrag te willen wijzigen, óf door uw college, óf op initiatief van de raad, dan dient daarvoor de hele procedure van de structuurvisie te worden doorlopen, met ter inzage legging van een ontwerp en de mogelijkheid van het indienen van advies en zienswijzen. Een omslachtige procedure die geen meerwaarde kent.

Is het dan ook niet wenselijker de hoogte van de 'Plus-investering' niet in de structuurvisie zélf, maar in een gelijktijdig te nemen ander raadsbesluit op te nemen, waardoor er een flexibiliteit ontstaat de hoogte in de toekomst aan te passen als daartoe aanleiding zou bestaan?

Antwoord:
Nee. Een structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente. Als een structuurvisie over een bepaald thema gaat, dan is de duidelijkheid ermee gediend dat de bepalende elementen in dat beleidsthema, zoals de hoogte van de plusinvestering, ook worden benoemd in die structuurvisie of in het bijbehorende raadsbesluit. Dit brengt inderdaad met zich dat een eventuele aanpassing van het ruimtelijk beleid vraagt om een aanpassing van de vastgestelde structuurvisie. Tegelijkertijd betekent dit dat de uitvoering van het Plussenbeleid dan ook daadwerkelijk gebaseerd blijft op de door uw raad vastgestelde beleidskaders.

Toelichting:

1. *Technische vragen zijn alleen bedoeld voor vragen over punten die op de agenda staan. Ze zijn niet bedoeld voor een politiek antwoord.*
2. *Technische vragen zijn vragen voor een beter begrip van een vraagstuk. Vragen over feiten en de uitleg daarvan of over de gevolgen van een besluit.*
3. *Voor de overzichtelijkheid uw vragen in de daarvoor bestemde vakken plaatsen. Bij elke nieuwe vraag kunt u d.m.v. de tabtoets een nieuwe regel aanmaken. Het antwoord zal dan geplaatst worden bij de desbetreffende vraag.*

Commissie Bestuur en Ruimte

Dossiernummer	1731
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 maart 2019
Agendapunt	9
Omschrijving	Voorstel bespreekstuk / Beleidskader tijdelijke woningen 2019

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Bestuur en Ruimte	6 maart 2019

gemeente Berkelland

Zaaknummer : 228023

Raadsvergadering : 19 maart 2019

Onderwerp : Beleidskader tijdelijke woningen 2019

Collegevergadering : 12 februari 2019

Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos
Steller : J.A. Vreemann tel: : 0545-250 222

Te nemen besluit:
1. Kennisnemen van de notitie 'Achtergrondinformatie over tijdelijke woningen';
2. Instemmen met het beleidskader voor tijdelijke woningen 2019;
3. Ruimte geven aan één tiny house-project voor maximaal 10 jaar als daar een groep initiatiefnemers voor is.

Waarom dit voorstel en wat is het effect
De gemeente Berkelland wil ruimte bieden voor nieuwe wooninitiatieven die voorzien in de behoefte. Veel woningzoekers kunnen momenteel niet de woning vinden die ze zoeken. De bestaande woningvoorraad sluit niet aan bij de huidige en toekomstige vraag. De grote dynamiek op de woningmarkt vraagt ook tijdelijk om meer woningen en om een 'flexibele' schil in de woningvoorraad.

Er is een transformatieopgave, zowel in huur- en koopwoningen, als in zorgvastgoed, zakelijk en maatschappelijk vastgoed en agrarische gebouwen. Dit vraagt om bewegingsruimte in het woningbouwprogramma. Extra woningbouw is nodig, waarbij we tegelijkertijd anticiperen op de toekomstige extra sloopopgave die hierdoor ontstaat.

De ontwikkelkaders voor nieuwbouw bieden drie opties:
a. Tijdelijke woningen óf
b. Bijdragen aan transformatie óf
c. Innovatieve woonzorginitiatieven (motie gemeenteraad)

Om tot een zorgvuldige afweging te komen voor initiatieven voor tijdelijke woningen is het beleidskader tijdelijke woningen 2019 opgesteld.

Argumentatie:
1. De notitie beschrijft achtergrondinformatie over tijdelijke woningen. Wat zijn verschijningsvormen, wat is de functie in de woningmarkt, welke mogelijkheden zijn er qua ruimtelijke ordening, huurwetgeving en overige aandachtspunten.

2. Het beleidskader geeft duidelijkheid over de voorwaarden en aandachtspunten voor voor tijdelijke woningen voor particuliere huishoudens:
   a. Omschrijving van tijdelijkheid: tijdsduur (meestal maximaal 10 jaar) en verschijningsvormen
   b. De gevraagde bijdrage van tijdelijke woningen aan de volkshuisvestelijke opgave
   c. Vraaggestuurd ontwikkelen als voorwaarde
   d. Ruimtelijke ordening
   e. Huurwetgeving en overige aandachtspunten

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 bespreekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen
0

3. Binnen Berkelland komen af en toe vragen binnen naar mogelijkheden voor tiny houses. Om ruimte te geven aan innovatie is het voorstel om mee te werken aan één tiny house-project voor maximaal 10 jaar. Ook hier geldt het uitgangspunt dat het vraaggestuurd moet zijn. Het initiatief moet dan uit de bevolking komen. De rol van de gemeente zit in het meedenken en faciliteren waar mogelijk en de zorg voor een goede ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen en risico's
Tijdelijke woningen mogelijk maken betekent experimenteren en pionieren. Er is nog weinig ervaring mee. De ervaring bij andere gemeenten is dat tijdelijke woningen slechts beperkt van de grond komen. Financiën en wet- en regelgeving werken in de praktijk nog belemmerend. Het beleidskader is daarom niet dichtgetimmerd. We willen ruimte bieden om zo een flexibele schil in de woningvoorraad te bereiken.

Een risico van tijdelijke woningen is dat er geen draagvlak is bij omwonenden. De mate van overleg en afstemming is groter naarmate er meer impact is voor de buurt. Bij tijdelijk gebruik van een winkel als woning is de impact lager dan bij bijvoorbeeld een tiny-house-straatje.

Aan het eind van de periode is de kans op een 'vervelend moment' groot. De oude bestemming keert terug en de bewoning moet worden beëindigd. Onderdeel van de omgevingsvergunning is een getekende afspraak hoe de aanvrager de 'omkeerbaarheid' bij het eind van de termijn waarborgt.

Financiën
Voor de informatiebijeenkomst over tiny houses is externe expertise nodig. Dit financieren we uit het programma 'Plezierig wonen'.

Dit beleidskader zorgt verder niet voor extra kosten. Doordat we nieuwe mogelijkheden bieden en onder de aandacht brengen, zal het wel tot extra aanvragen leiden, en ambtelijke tijd kosten.

Communicatie
We informeren de inwoners hierover via Berkelbericht en onze website. Daarnaast stellen we de achtergrondnotitie beschikbaar met handvaten voor bijvoorbeeld huurcontracten.

Initiatief, participatie en rol gemeente
De gemeente brengt de mogelijkheden voor tijdelijk wonen onder de aandacht bij gesprekken met initiatiefnemers.

Voor de informatiebijeenkomst over tiny houses neemt de gemeente het initiatief. Hieruit kan een CPO-groep ontstaan. De impact op de ambtelijke inzet is nu nog niet inzichtelijk.

Planning en evaluatie
Na besluitvorming door de raad brengen gaan we in 2019 werken volgens dit beleidskader. Per aanvraag evalueren we de werkwijze. Doel is dat het beleidskader onderdeel wordt van de nieuwe lokale woonagenda 2020-2025. Hiermee gaan we van start na het vaststellen van de Regionale Woonagenda.

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

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

gemeente Berkelland

Raadsvergadering : 19 maart 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019;

b e s l u i t :

1. kennis te nemen van achtergrondinformatie over tijdelijke woningen;
2. in te stemmen met het beleidskader voor tijdelijke woningen 2019;
3. het college opdracht te geven tot inventariseren van de behoefte aan tiny houses.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
19 maart 2019

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp **:** Beleidskader Tijdelijke woningen 2019

Het beleidskader Tijdelijke woningen 2019 is bijgevoegd. Deze notitie bestaat uit twee delen:

1. Het beleidskader van de gemeente Berkelland t.a.v. tijdelijke woningen;
2. Achtergrondinformatie over tijdelijke woningen.

Beleid tijdelijke woningen Berkelland

Achtergrond en aanleiding

In het plan van aanpak ‘Ruimte voor kwaliteit – onderweg naar een wendbaar woonbeleid’ slaat de gemeente Berkelland de weg in naar meer mogelijkheden in het woningbouwprogramma. De bestaande woningbouwafspraken in de regio Achterhoek waren te knellend om in de opgave te voorzien.

Na 2022 slaat de huishoudensgroei in Berkelland geleidelijk om in een afname. De verwachting is dat er in 2040 1.100 huishoudens minder zijn. Dat betekent dat er ook minder woningen nodig zijn. Toch kunnen diverse groepen inwoners op dit moment niet de woning vinden die ze zoeken. De dynamiek op de woningmarkt zorgt voor extra vraag. Belangrijker nog is dat het aanbod aan woningen onvoldoende aansluit bij de vraag. Om leefbare kernen te behouden en kansen te benutten moeten we aan de slag met de transformatie van woonzorgvastgoed, winkelcentra, beeldbepalend vastgoed en de bestaande woningvoorraad. Deze transformatieopgave vraagt, soms tijdelijk, om bewegingsruimte binnen het woningbouwprogramma.

De beleidslijn is dat als er duidelijke en aantoonbare behoefte is aan extra woningen, dit mogelijk moet zijn. Nieuwbouw is altijd vraaggestuurd en zal bij moeten dragen aan de volkshuisvestelijke opgave in de kern. Daarbij zijn er twee mogelijkheden:

a. Tijdelijk
b. Permanent, waarbij wordt bijgedragen aan de (toekomstige) transformatieopgave

Dit beleidskader beschrijft de voorwaarden waaronder de gemeente Berkelland meewerkt aan initiatieven voor tijdelijke woningen. Bij dit beleidskader hoort de notitie ‘Achtergrondinformatie tijdelijke woningen’ van 29 januari 2019.

Het begrip ‘tijdelijke woning’

1. Onder een tijdelijke woning verstaat de gemeente Berkelland een woning voor een periode van **maximaal 10 jaar**. Een uitzondering hierop is een mantelzorgwoning; deze mag bewoond blijven zolang de mantelzorgsituatie duurt.

2. Een tijdelijke woning kan verschillende **verschijningsvormen** hebben:
   - Bewoning van bestaand vastgoed dat nu geen woning is. Bijvoorbeeld een kantoor, winkel, school of kerk.
   - Een mantelzorgwoning, variërend van een losse woonunit tot een verbouwde schuur of in een deel van de hoofdwoning.
   - Een demontabele, verplaatsbare woning.

3. Het gaat om kleinschalige initiatieven voor woonruimte voor **particuliere huishoudens**. Groepsgewijze huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten of asielzoekers vallen buiten de reikwijdte van dit kader.

Bijdragen aan volkshuisvestelijke opgave

4. **Elke extra woning draagt bij aan de volkshuisvestelijke opgave in een kern.** Ons lokale woonbeleid is een uitwerking van de Regionale Woonagenda, met daarin de afspraken tussen provincie en Achterhoekse gemeenten. De grootste opgave ligt in het oplossen van de mismatch tussen de vraag naar woningen en het bestaande woningaanbod. Voor elke kern specificeren we de veranderopgave in de woningvoorraad. In de kleine kernen van Berkelland is deze samen met de inwoners geformuleerd tijdens de woontrajecten. Voor de vier grote kernen zijn beschikbare data, marktcijfers en gesprekken met stakeholders de basis. Dit vullen we in 2019 aan met informatie uit bijeenkomsten met actieve woningzoekers. De volkshuisvestelijke opgave nemen we op in het dynamische document *Ontwikkelagenda Berkelland*.

5. Tijdelijke woningen hebben de volgende **functies** in het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave:

   a. Flexibel inspelen op snelle woningmarktontwikkelingen
   De veranderingen in de vraag naar woningen gaan sneller dan het veranderen van de woningvoorraad. Tijdelijke woningen kunnen een oplossing zijn om sneller in te spelen op de actuele behoefte en de dynamiek in de woningmarkt. Ze vormen een flexibele schil in de woningmarkt, vooruitlopend op aanpassingen in de woningvoorraad. Het kan een bijdrage leveren aan het bevorderen van doorstroming.

   b. **Het huisvesten van spoedzoekers en mensen met een tijdelijke woonvraag**
   De vraag naar tijdelijke woonruimte is vooral afkomstig van spoedzoekers, jongeren die op zichzelf gaan wonen, werknemers met tijdelijke contracten en arbeidsmigranten. Ook mensen die willen verhuizen van een koopwoning naar een andere woning zoeken vaak ter overbrugging een woning. Een tijdelijke woning kan zo ook bijdragen aan het bevorderen van doorstroming. Woonruimte die snel beschikbaar is en waar je tijdelijk kunt wonen.

   c. **Aanjagen innovaties**
   Er is behoefte om te experimenteren met nieuwe woonvormen en nieuwe bouwconcepten. Door dit tijdelijk mogelijk te maken, kan de woonvorm zich bewijzen of de bouwtechniek zich ontwikkelen. Mislukt het experiment, dan is het eenvoudig om de woning weer te onttrekken.

   d. **Tegengaan van verpaupering vastgoed**
   Leegstand van zakelijk en maatschappelijk vastgoed (winkels, kantoren, zorgvastgoed, scholen, kerken etc.) heeft een negatieve uitstraling op de omgeving. Om kernen vitaal te houden, is het mogelijk om leegstaande panden een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan te geven en bewoning toe te staan. De maatschappelijke waarde zit vooral in het voorkomen van risico's op verpaupering en verval, crimineel gebruik, diefstal en vandalisme. De pandeigenaar heeft belang bij het behalen van rendement uit het vastgoed en voorkomen van waardedaling en kraak. Na afloop van de tijdelijke periode krijgt het pand de oude bestemming terug. Dan kan definitieve (her)ontwikkeling of sloop plaatsvinden. Tijdelijk ander gebruik zorgt ook voor reuring en helpt (soms) ook bij het op de kaart zetten van een locatie.

Vraaggestuurd

6. De gemeente Berkelland wil dat elke extra woning ‘raak’ is, ook tijdelijke woningen. Daarom werken we vraaggestuurd. Er moet een **aantoonbare behoefte** zijn, die niet binnen redelijke termijn met de bestaande woningvoorraad kan worden opgelost. De toekomstige bewoners staan centraal, zij – of hun vertegenwoordigers – maken de wens concreet. De manier waarop is maatwerk. Als er geen groep mensen bekend is die vraagt naar tijdelijke woningen, dan werkt Berkelland niet mee aan initiatieven.

7. Binnen Berkelland komen af en toe vragen binnen naar mogelijkheden voor **tiny houses.**
   Bij doorvragen blijkt dat de achterliggende behoefte ligt in het klein en duurzaam wonen in het groen samen met gelijkgestemden. De gemeente Berkelland geeft ruimte aan een initiatief voor één tiny house-project voor maximaal 10 jaar.

Ruimtelijke ordening

Ook bij tijdelijke woningen is een **goede ruimtelijke** ordening het uitgangspunt.

8. **Duurzaam ruimtegebruik**
   a. Hergebruik van bestaande gebouwen heeft prioriteit boven het benutten van nog open plekken. Daarbij geven we voorrang aan leegstaand zakelijk en maatschappelijk vastgoed in de dorpscentra, gevolgd door andere locaties in de kern en locaties met maatschappelijk vastgoed in het buitengebied. Invulling van leegstaand (agrarisch) vastgoed in het buitengebied vraagt om een zorgvuldige afweging, die niet past bij de snelle procedure voor tijdelijke woningen.
   b. Als bestaand vastgoed niet mogelijk is, zijn open plekken in de kern in beeld. Daarbij is niet de bedoeling dat elke (groene) plek bebouwd dient te worden. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging. Stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptie en leefomgevingskwaliteiten kunnen reden zijn om open plekken juist te behouden. In dat geval zijn ook open plekken aan de randen van de kern in beeld.

9. Daarnaast gelden ook bij tijdelijke woningen de regels uit de **Wet Ruimtelijke Ordening**. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de impact op de leefomgeving, archeologie/bodem, cultuurhistorie, externe veiligheid, verkeer en parkeren, geluid en geur, lichthinder, luchtkwaliteit, milieuzonering en natuur.

10. Tijdelijke woningen zijn mogelijk via een omgevingsvergunning met een **tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan** op basis van bijlage II, artikel 4, lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor)). De periode is maximaal 10 jaar. Verlenging voor een langere periode dan 10 jaar is niet mogelijk. Een uitzondering geldt voor mantelzorgwoningen, waarbij de periode duurt zolang de mantelzorgsituatie voortduurt. De reguliere voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.2 Wabo is van toepassing. Deze procedure duurt acht weken en kan éénmalig met zes weken worden verlengd.
    Het moet daarbij aannemelijk zijn dat de bewoningssituatie na afloop van de termijn eindigt **zonder onomkeerbare gevolgen**. De aanvrager geeft in zijn aanvraag aan hoe hij dit waarborgt. Het is voor alle partijen goed om er van bewust te zijn dat de kans groot is op een ‘vervelend moment’ aan het eind van de termijn.

    Bij leegstaand zakelijk of maatschappelijk vastgoed kan daarnaast een vergunning voor verhuur op basis van de **Leegstandwet** worden afgegeven.

Overige aandachtspunten

11. De **huurwetgeving** gaat uit van huurbescherming. Tijdelijke huurcontracten zijn beperkt mogelijk. Voor reguliere woningen is de termijn maximaal 2 jaar. Daarnaast is voor Berkelland het jongerencontract interessant. Jongeren tot 28 jaar kunnen een tijdelijke huurovereenkomst sluiten voor 5 jaar, met verlenging van 2 jaar. Bij verhuur via de Leegstandwet is de maximale termijn 5 jaar (woningen) of 10 jaar (overige panden).

12. Overleg met de omwonenden is nodig om **draagvlak** te verkrijgen. De mate van overleg en afstemming is groter naarmate er meer impact is voor de buurt.

13. **Handhaving:** Aan het eind van de periode is de kans op een ‘vervelend moment’ groot. De oude bestemming keert terug en de bewoning moet worden beëindigd. Onderdeel van de omgevingsvergunning is een getekende afspraak hoe de aanvrager de ‘omkeerbaarheid’ bij het eind van de termijn waarborgt. Als sprake is van verhuur, verwijst de gemeente naar sluitende modelhuurcontracten.

Achtergrondinformatie tijdelijke woningen

Bijlage bij beleidskader tijdelijke woningen Berkelland

Borculo, 29 januari 2019

Inhoud

Inleiding 3

Samenvatting 4

1. Verschijningsvormen van tijdelijke woningen 5

1.1 Tijdelijke bewoning van leegstaand vastgoed 5

1.2 Mantelzorgwoning 5

1.3 Demontabele/modulaire woningen 5

1.4 Tiny Housing 6

2. Functie van tijdelijke woonruimte in de woningmarkt 7

2.1 Flexibel inspelen op snelle woningmarktontwikkelingen 7

2.2 Huisvesten spoedzoekers en mensen met een tijdelijke woonvraag 7

2.3 Aanjagen innovatieve woonvormen en bouwconcepten 8

2.4 Verpaupering van leegstaand vastgoed voorkomen 9

3. Ruimtelijke ordening en bestemmingsplan 10

3.1 Ruimtelijke ordening 10

3.2 Omgevingsvergunningen en bestemmingsplan 10

3.3 Bouwbesluit 12

4. Huurwetgeving en financiering van tijdelijke woningen 13

4.1 Huur 13

4.2 Koop: bewoner is zelf eigenaar van woning en grond 14

4.3 Bewoner is eigenaar van de woning, grond is van een ander 14

4.4 Bewoner heeft grond in eigendom, huurt de tijdelijke woning 14

5. Overige aandachtspunten bij tijdelijkheid 15

5.1 Draagvlak en communicatie 15

5.2 Vervelend moment aan het eind van de termijn en beperkte huurbescherming 15

5.3 Sluitend maken business case 15

5.4 Nutsvoorzieningen en openbare ruimte 15

5.5 Huisnummering en BAG 15

Inleiding

Deze notitie geeft achtergrondinformatie bij het *Beleidskader tijdelijke woningen van Berkelland*.

Sinds een paar jaar biedt de ruimtelijke ordening en de huurwetgeving meer ruimte voor tijdelijke woningen. Het is één van de instrumenten om flexibeler in te spelen op veranderingen in de woningmarkt. Ook binnen de regio Achterhoek staat het op de agenda. Provincie, regio en gemeente Berkelland benoemen dit in hun woonbeleid:

Provincie: *Koers ruimte voor goed wonen*
"Nu vragen de instroom van nieuwkomers, innovatieve zorg en bijzondere doelgroepen om duurzame en betaalbare woningen. Maar deze woningen moeten aanvullend zijn op wat er al staat en relatief eenvoudig aangepast kunnen worden aan de toekomstige woonbehoefte. Ruimte in je woningbouwplanning is nodig om flexibel in te kunnen spelen op nieuwe kansen en innovatieve, flexibele en soms ook tijdelijke woonconcepten en contractvormen. Dat maakt Gelderland ook economisch krachtig."

Regio: Nieuwe woonconcepten *(Overdrachtsdocument Regionale Woonagenda aan nieuwe colleges en raden, 13 maart 2018)*
"De behoefte aan nieuwe woonconcepten neemt toe. Flexwonen (short stay, long stay), tijdelijke woonvormen, zelf(ver)bouw, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, groepswonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg zijn hier voorbeelden van. Hierbij spelen burgers steeds vaker een centrale rol. Het is van belang ruimte te bieden aan dergelijke initiatieven. Juist omdat deze concepten veelal 'van onderop', vanuit een concrete vraag, tot stand komen. Specifieke aandacht laten we uitgaan naar 'spoedzoekers'. Het gaat dan bijvoorbeeld om echtscheidings-situaties, zzp'ers met tijdelijk werk, jongeren die op zichzelf gaan wonen, werknemers met tijdelijke contracten of arbeidsmigranten. Meer en meer wordt duidelijk dat er behoefte is aan een flexibele schil op de woningmarkt ('permanente tijdelijkheid') als aanvulling op het bestaande woningaanbod. In dit licht kan ook het benutten van leegstaand vastgoed mogelijkheden bieden om in de vraag naar tijdelijk wonen te voorzien."

Gemeente Berkelland: Transformatieopgave *(Ruimte voor kwaliteit - Onderweg naar wendbaar woonbeleid, pagina 8)*
"De transformatieopgave van woonzorgvastgoed, vernieuwing van huur- of koopwoningen, behoud van aantrekkelijke winkelcentra en beeldbepalend vastgoed is belangrijk voor het behoud van leefbare kernen en het benutten van kansen. Deze transformatieopgave vraagt, soms tijdelijk, om bewegingsruimte binnen het woningbouwprogramma. Bewegingsruimte die er momenteel binnen de huidige gebiedsgerichte woningbouwafspraken in nog te beperkte mate is, maar wel noodzakelijk is onderweg naar wendbaar woonbeleid. Om dit toch te bereiken kan, net als bij de verminderopgave, mogelijk tijdelijk meer transformatie naar woningen toegestaan worden, mocht hier duidelijke behoefte (aantoonbaar onderzocht) naar zijn. Deze extra woningbouw zal mogelijk leiden tot een extra sloopopgave in de toekomst in dezelfde kern."

De gemeente Berkelland biedt bij nieuwbouw keuze uit twee opties. Nieuwbouw draagt óf bij aan (toekomstige) transformatie van vastgoed óf is tijdelijk.

Samenvatting

1. Verschijningsvormen

Bij tijdelijke woningen kan het gaan om tijdelijke omvorming van een kantoor, winkel of maatschappelijk vastgoed naar woningen, maar ook om demontabele nieuwe woningen. In de wet is de mantelzorgwoning genoemd als tijdelijke woonvorm. Een tiny house kán een tijdelijke woning zijn, al hoeft dit niet.

2. Functie van tijdelijke woonruimte in de woningmarkt

- Tijdelijke woningen kunnen een oplossing zijn voor een tijdelijke dynamiek op de woningmarkt en de doorstroming bevorderen. Ze vormen een flexibele schil in de woningmarkt.
- Vanuit het perspectief van de woonconsument is er behoefte aan snelle beschikbaarheid van woonruimte waar je tijdelijk / ter overbrugging kunt wonen. De reguliere woningmarkt voorziet onvoldoende in de vraag van spoedzoekers en mensen met een tijdelijke woonbehoefte.
- Flexibele, demontabele bouwvormen kunnen een proeftuin zijn voor het uitproberen en aanjagen van innovatieve en duurzame bouwtechnieken.
- Voorkomen van verpaupering van leegstaand vastgoed. De eigenaar haalt nog enig rendement op het vastgoed en heeft bedenktijd voor een definitieve oplossing voor het pand.

3. Ruimtelijke ordening

Ook voor tijdelijke woonruimte gelden de eisen van een goede ruimtelijke ordening.
Voor een periode van maximaal 10 jaar kan tijdelijk wonen eenvoudig en zonder hoge kosten mogelijk gemaakt worden via een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan (bijlage II, artikel 4, lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor)). Eventueel in combinatie met een Leegstandwetvergunning.
Aannemelijk moet zijn dat de bewoning aan het eind van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen zal worden beëindigd. Voor mantelzorgwoningen is een langere periode mogelijk.
Voor tijdelijke woningen voor een langere periode dan 10 jaar gelden de reguliere procedures.

4. Huurwetgeving en financiering

De huurwetgeving gaat uit van huurbescherming. Tijdelijke huurcontracten zijn beperkt mogelijk. Voor reguliere woningen is de termijn maximaal 2 jaar, er zijn enkele uitzonderingen, waaronder het jongerencontract. Bij verhuur via de Leegstandwet is de maximale termijn 5 jaar (woningen) of 10 jaar (overige panden).
Bij een tijdelijke woning in eigendom is de financiering via een hypotheek niet of nauwelijks mogelijk.

5. Overige aandachtspunten

- Draagvlak: Overleg met de omwonenden is nodig om draagvlak te verkrijgen. De mate van overleg en afstemming is groter naarmate er meer impact is voor de buurt.
- Financiële haalbaarheid: Sluitend maken van de businesscase zal bij tijdelijke woonruimte niet altijd mogelijk zijn voor een periode van 10 jaar.
- Handhaving: Aan het eind van de periode is de kans op een ‘vervelend moment’ groot. De oude bestemming keert terug en de bewoning moet worden beëindigd.

6. Conclusie

Tijdelijke woningen zijn een nieuw fenomeen en het zit nog niet verankerd in de systemen van de woningmarkt. Onbekend maakt onbemind en systemen zitten een ‘open mind’ en innovaties in de weg. Desondanks liggen er zeker kansen voor een flexibele schil in de woningmarkt.

1. Verschijningsvormen van tijdelijke woningen

Tijdelijke woningen zijn er in diverse verschijningsvormen.

1.1 Tijdelijke bewoning van leegstaand vastgoed

Leegstaand zakelijk en maatschappelijk vastgoed (winkels, zorgvastgoed, scholen, kerken etc.) kan voor maximaal 10 jaar een tijdelijke woonbestemming krijgen via een Leegstandwet-vergunning in combinatie met een afwijkingsprocedure uit het Besluit Omgevingsrecht (BOR), of alleen via tijdelijke vergunning op basis van de BOR. Zie 3.1. De tijdelijke exploitatie geeft enig financieel rendement, vooruitlopend op een definitieve (her)ontwikkeling en kan verder verval van een pand tegengaan. Tijdelijk ander gebruik zorgt ook voor reuring en helpt (soms) ook bij het op de kaart zetten van een locatie.

Ook wordt vastgoed wel als anti-kraak in bruikleen gegeven. In Berkelland komt dit vooral voor bij maatschappelijk vastgoed in de Leo-stichting en bij de voormalige inrichtingen in Rekken. Verhuur vindt plaats via gespecialiseerde bedrijven. Het ‘oppassen’ op de woning staat centraal, niet het wonen.

Figuur 1: Voorbeelden van panden die in Berkelland als anti-kraak worden gebruikt.

1.2 Mantelzorgwoning

Het Besluit omgevingsrecht (Bor) geeft aan dat een mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie ten minste één persoon zorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning. Een mantelzorgwoning kan los in de tuin staan, maar ook een aanbouw of een verbouwde garage of schuur zijn. Hiervoor is geen vergunning nodig, wel moet de woning voldoen aan het Bouwbesluit. Als de mantelzorg ophoudt, mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. VNG schreef deze notitie over mantelzorgwoningen.

Figuur 2: mantelzorgwoning, foto Platform 31

1.3 Demontabele/modulaire woningen

Diverse bouwers bieden verplaatsbare, demontabele woningen aan. Prefab, industrieel gemaakt, in zijn geheel te verplaatsen en ter plekke te monteren. Dat kunnen kleine woningen, mantelzorgwoningen, maar ook complete woningen of appartementengebouwen zijn. De levensduur van een verplaatsbare woning kán net zo lang zijn als van een traditioneel gebouwde woning. Als dat nodig is, is verplaatsen naar een andere locatie mogelijk. Deze vorm van hergebruik maakt de woning in principe circulair. Prefab woonmodules kunnen snel in een urgente/tijdelijke woonbehoefte voorzien voor bijvoorbeeld zorgbehoevenden, starters, flexwerkers, statushouders of mensen uit de opvang.

Figuur 3: Voorbeelden van demontabele modulaire bouw: Boven: Casco-totaal (links) en patiowoningen van Hodes in Zwolle (rechts) Onder: Millhome - Lytse Hûskes Strjitte in Hardegarijp (links) en Vivax Housing Varsseveld (rechts).

1.4 Tiny Housing

Van origine is een tiny house een huisje op wielen op een trailer van 18 tot 25 m^2 en daarmee verplaatsbaar en tijdelijk. In de (social) media verschijnen echter diverse voorbeelden van permanente kleine huisjes tot 50 m^2, die ook 'tiny house' worden genoemd.
Het is vooral een levenswijze, die gaat over zelf vorm willen geven, zelf bouwen, klein wonen met een minimale footprint, duurzaam materiaalgebruik, en zelfvoorzienendheid. De bouwvorm lijkt op qua maatvoering op een recreatiewoning. De leefstijl en de drijfveren maken het tot een wezenlijk ander woonconcept. Zie deze notitie van Woonpioniers.

Binnen Berkelland komen af en toe vragen binnen naar mogelijkheden voor tiny houses. Bij doorvragen blijkt dat de achterliggende behoefte ligt in het klein en duurzaam wonen in het groen samen met gelijkgestemden. Mensen spreken vaak over een oppervlakte van zo'n 40 tot 50 m^2, niet over een woning op een trailer. De betaalbaarheid valt in de praktijk tegen. In Hardegaryp in Friesland zijn in juni 2017 vijf tiny houses gerealiseerd aan de 'Lytse Hûskes Strjitte'. De woningen (met zonnepanelen) zijn een krappe 30 m^2 en kosten circa € 80.000, excl. kavelkosten. Het is bijzonder dat het hier is gelukt, veel initiatieven stranden. Of er daadwerkelijk behoefte is in Berkelland is niet duidelijk.

Figuur 4: Voorbeelden van tiny-houses. Bron: Google.

2. Functie van tijdelijke woonruimte in de woningmarkt

2.1 Flexibel inspelen op snelle woningmarktontwikkelingen

De dynamiek op de woningmarkt is momenteel (begin 2019) groot. De verhuisgeneigdheid nam de laatste jaren toe en het aanbod neemt af. Gemiddeld stijgen de prijzen en goede woningen zijn snel verkocht. Toch wordt ook steeds duidelijker dat er een mismatch is tussen vraag en aanbod. Steeds meer vrijkomende woningen sluiten niet aan bij de vraag. Ze zijn te gedateerd, te groot en te duur. Tekorten zijn er aan levensloopgeschikte woningen, duurzame woningen, betaalbare en moderne woningen voor jongeren en nieuwe woonvormen. Door gebrek aan aanbod stagneert de doorstroming.

Na 2022 slaat de huishoudensgroei in Berkelland om in een afname. De prognose is dat er in 2040 1.100 huishoudens minder zijn. De opgave in Berkelland ligt daarom niet in het toevoegen van éxtra woningen, maar vooral in transformatie van de bestaande woningvoorraad. Toevoegen van nieuwbouw in combinatie met (toekomstige) sloop is nodig. Dit zijn trage processen. Tijdelijke woningen kunnen een oplossing zijn om sneller in te spelen op de actuele behoefte en de dynamiek in de woningmarkt. Ze vormen een flexibele schil in de woningmarkt, vooruitlopend op het transformeren van de woningvoorraad.

Tijdelijke woningen kunnen ook de doorstroming in de woningmarkt bevorderen. Gebrek aan keuzemogelijkheden zorgt voor stagnatie in de woningmarkt. Mensen stromen niet door als er geen andere (eventueel tijdelijke) woning beschikbaar is. Als doorstroming stagneert, is het ook voor starters moeilijk om iets te vinden. Het creëren van een segment tijdelijke woonruimte is één van de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Het aanbod hiervoor is nu onoverzichtelijk of illegaal (zoals permanent wonen in een recreatiewoning).

2.2 Huisvesten spoedzoekers en mensen met een tijdelijke woonvraag

Een tijdelijke woning is vooral interessant voor spoedzoekers en mensen met een tijdelijke huisvestingsbehoefte. Mensen die snel een woonverblijf nodig hebben, zijn nu vaak aanwezen op slechte woonoplossingen. Denk aan recreatief verblijf (hotel, caravan, B&B, vakantiewoningen), kamerverhuur of tijdelijke particuliere huur, inwoning bij familie of vrienden of verhuur via de Leegstandwet of antikraak-overeenkomsten. Deze huidige ‘flexibele schil van de woningmarkt’, is niet altijd rechtmatig of wenselijk. Particuliere verhuurders houden zich niet altijd aan de huurwetgeving. Bij Leegstandswetverhuringen en bij antikraak is nauwelijks huurbescherming.

Met *spoedzoekers* bedoelen we mensen die plotseling een andere woning nodig hebben door een onvoorziene verandering in hun leven. Denk aan relatiebreuk, verandering van baan, faillissement, woningverkoop of een plotselinge zorgvraag. Ook speelt het vraagstuk van huisvesting van EU-arbeidsmigranten en – enkele jaren geleden – de vluchtelingenstroom.
Deze mensen hebben vaak per direct een woning nodig. Hier is de huidige woningmarkt niet op ingericht. Voor een sociale huurwoning van een corporatie is inschrijftijd nodig en gelden toewijzingsregels. De rest van de huurmarkt (beleggerswoningen, particuliere woningen en kamers) is in Berkelland klein, moeilijk te vinden en vaak te duur. Bij gebrek aan permanente mogelijkheden is deze groep ook geholpen met een tijdelijke woonoplossing.

Ook *starters* staan open voor tijdelijke woonruimte. Jongeren anticiperen nauwelijks op hun toekomstige woningvraag. Ze realiseren zich de beperkte mogelijkheden pas zodra ze op zoek gaan naar een woning en aanlopen tegen hypotheekregels, toewijzingsregels en beschikbaarheid. Zij

zoeken niet zozeer een tijdelijke woning, maar wel een betaalbare ‘opstapwoning’ om te wonen totdat ze een volgende stap in de wooncarrière kunnen zetten.

Een bijzondere vorm van tijdelijke woonbehoefte is een woning met *zorg en/of begeleiding*. Denk aan een trainingswoning of een mantelzorgwoning.

Meer lezen?

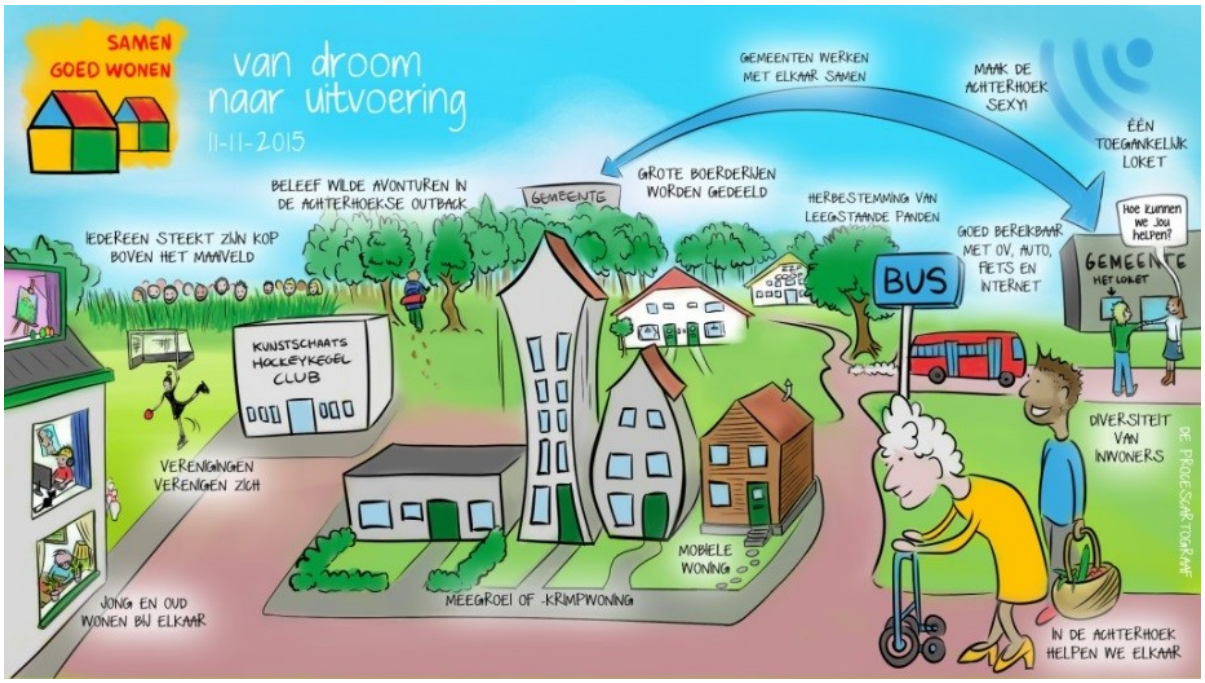
- *Het Expertisecentrum Flexwonen helpt om betere huisvesting tot stand te brengen voor arbeidsmigranten en alle andere spoedzoekers die behoefte hebben aan snel beschikbare, betaalbare woonruimte.*
- *Het rapport Een verdieping op ‘Klein wonen, trend of hype? van de Stec Groep en Rijksdienst voor Ondernemend Nederland gaat in op tiny-housing en micro-wonen.*

2.3 Aanjagen innovatieve woonvormen en bouwconcepten

Trends als individualisering, vergrijzing en zorg voor een duurzamere wereld zorgen voor nieuwe woonbehoeften. Deze flexibelere woonvormen kunnen een proeftuin zijn voor het uitproberen en aanjagen van nieuwe en duurzame bouwtechnieken. Experimenten die zich kunnen bewijzen en doorontwikkelen. Mislukt het experiment, dan is het eenvoudig om het ongedaan te maken.

De Transitieagenda Circulaire Bouweconomie beschrijft de strategie om tot een circulaire bouweconomie te komen in 2050. Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten.

Ook de regio Achterhoek stimuleert innovatieve woonconcepten met als doel een aantrekkelijk en gevarieerd woningbestand te hebben.



Figuur 5: Kansrijke wooninitiatieven voor de Achterhoek. Bron: http://www.achterhoek2020.nl/samengoedwonen

2.4 Verpaupering van leegstaand vastgoed voorkomen

Leegstand van zakelijk en maatschappelijk vastgoed (winkels, kantoren, zorgvastgoed, scholen, kerken etc.) heeft een negatieve uitstraling op de omgeving. Om kernen vitaal te houden, is het mogelijk om leegstaande panden een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan te geven en bewoning toe te staan. De maatschappelijke waarde zit vooral in het voorkomen van risico's op verpaupering en verval, crimineel gebruik, diefstal en vandalisme. De pandeigenaar heeft belang bij het behalen van rendement uit het vastgoed en voorkomen van waardedaling en kraak. Na afloop van de tijdelijke periode krijgt het pand de oude bestemming weer. Dan kan definitieve (her)ontwikkeling of sloop plaatsvinden. Tijdelijk ander gebruik zorgt ook voor reuring en helpt (soms) ook bij het op de kaart zetten van een locatie.

Figuur 6: Tijdelijke oplossing voor leegstaand vastgoed. Foto: Gemeenschapsraad Neede.

Meer lezen over tijdelijk wonen:
https://wonenenruimte.gelderland.nl/inspriratie+nieuw/flexibel+wonen/praat+mee+over+flexibel+wonen/default.aspx
https://www.platform31.nl/thema-s/flexibel-wonen
https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/tijdelijk-huren

3. Ruimtelijke ordening en bestemmingsplan

In dit hoofdstuk beschrijven we welke mogelijkheden de ruimtelijke ordening biedt voor tijdelijke woonfuncties. Hiermee bedoelen we dat mensen hier hun hoofdverblijf hebben en ook ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen (BRP).

3.1 Ruimtelijke ordening

Ook plannen voor tijdelijke woningen moeten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Duurzaam ruimtegebruik

Bij tijdelijke woningen gelden dezelfde uitgangspunten als bij reguliere woningen. Een belangrijk doel is om te werken aan vitale kernen en een goede ruimtelijke kwaliteit. Hergebruik van bestaande gebouwen heeft prioriteit boven het benutten van open plekken. Als bestaand vastgoed niet mogelijk is, zijn open plekken in de kern in beeld. Daarbij is niet de bedoeling dat elke (groene) plek bebouwd dient te worden. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging. Stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptie en leefomgevingskwaliteiten kunnen reden zijn om open plekken juist te behouden. In dat geval zijn ook open plekken aan de randen van de kern in beeld of bijvoorbeeld karakteristieke gebouwen in het buitengebied.

Inpassing in het provinciale beleid en regionale afstemming

Het provinciale beleid is te vinden in de Koers Ruimte voor goed wonen in de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland. De provincie ziet tijdelijke woningen als één van de mogelijkheden om flexibel om te gaan met de woningbouwplanning en in te kunnen spelen op nieuwe kansen en innovatieve, flexibele en soms ook tijdelijke woonconcepten en contractvormen.

De provincie Gelderland stelt als voorwaarde dat er regionale afstemming plaatsvindt over de woningbouwplannen. De afspraken liggen vast in de Regionale Woonagenda 2015-2025. Deze agenda wordt in 2019 geactualiseerd. De huidige afspraak is dat tijdelijke woningen niet mee tellen in de nieuwbouwaantallen omdat ook het onttrekken van deze woning al is meegenomen in de sloopaantallen.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Het college toetst aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening en beginselen van behoorlijk bestuur. Denk hierbij aan de impact op de leefomgeving, milieu, verkeer en veiligheid.

3.2 Omgevingsvergunningen en bestemmingsplan

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) regelt de omgevingsvergunning. Voor tijdelijke woningen zijn er twee mogelijkheden.

1. Tijdelijk voor maximaal 10 jaar op grond van de kruimellijst (Bijlage II, artikel 4, lid 11, Besluit Omgevingsrecht (Bor))
2. Buitenplanse afwijking voor een bepaalde termijn (art. 2.23 Wabo)

Ad 1: Besluit Omgevingsrecht (Bor) – 'kruimelgevallen'

Hiervoor wordt door het college aan de omgevingsvergunning een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan verbonden. In bijlage II, artikel 4 van het Bor vinden we drie mogelijkheden.

Tijdelijk voor 10 jaar

Op grond van de kruimellijst (Bijlage II, artikel 4, lid 11, Bor) is het mogelijk om voor een periode van maximaal 10 jaar af te wijken van het bestemmingsplan. De gemeente heeft beleidsvrijheid om wel of niet mee te werken. Hierbij geldt de reguliere procedure van acht weken voor een omgevingsvergunning.

Bewoning mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het moet daarbij aannemelijk zijn dat de bewoningssituatie na afloop van de termijn eindigt zonder onomkeerbare gevolgen. Het is voor alle partijen goed om er van bewust te zijn dat de kans groot is op een 'vervelend moment' aan het eind van de termijn. Het is raadzaam om vooraf afspraken te maken hoe de aanvrager dit waarborgt.

De reguliere voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.2 Wabo is van toepassing. Bij leegstaand zakelijk of maatschappelijk vastgoed kan daarnaast een vergunning voor verhuur op basis van de Leegstandwet worden afgegeven.

Mantelzorgwoning (Bijlage II, artikel 1 van het Bor)

Hierbij gaat het om huisvesting van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning. De duur van de tijdelijkheid is afhankelijk van de periode waarin sprake is van mantelzorg.
Onder mantelzorg verstaat het Bor: *"intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond".*
Bij deze vergunning vervalt de woning zodra de mantelzorgsituatie is beëindigd. De Bor biedt geen tijdelijke mogelijkheid voor anticiperen op mantelzorg. In die situaties geldt een buitenplanse afwijking voor een bepaalde termijn (zie hieronder bij ad. 2).

Logiesfunctie werknemers, opvang van asielzoekers en andere categorieën vreemdelingen (Bijlage II, artikel 4, lid 9, Bor)

Voor deze huisvestingsvraagstukken gelden andere regels; deze thema's blijven in deze notitie buiten beschouwing.

Ad 2: Buitenplanse afwijking voor een bepaalde termijn (art. 2.23 Wabo)

Het is ook mogelijk om voor langer dan 10 jaar een 'tijdelijke' woning mogelijk te maken via een omgevingsvergunning. In dat geval ziet Berkelland dit niet als een tijdelijke woning, het wordt dan behandeld als een reguliere woning. Bij deze variant is het niet aannemelijk dat de woning aan het eind van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen weggehaald kan worden.

Uiteraard kan de aanvrager een woning voor bijvoorbeeld 20 of 30 jaar aanvragen, of de termijn laten afhangen van een bepaalde omstandigheid of voorval. In dat geval vraagt Berkelland wel een bijdrage aan transformatie van bestaand vastgoed. Na de termijn moet het bevoegd gezag

handhavend tegen de activiteit optreden of opnieuw een omgevingsvergunning verlenen. Ook kan het bevoegd gezag kiezen voor inpassing van het gebruik in een bestemmingsplan. Op dat moment vervalt de omgevingsvergunning voor tijdelijk afwijken.

Meer lezen:
https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-algemene/tijdelijk-afwijken/#h98bff54a-2d1f-4982-8b97-c723551e625d
http://flexwonen.nl/wpcms/wp-content/uploads/2016/10/Handreiking-tijdelijke-bouw-VBWN-november-2014.pdf

3.3 Bouwbesluit

Het Bouwbesluit bestaat uit voorschriften die de bouw van veilig, gezonde, bruikbare, energiezuinige en milieuvriendelijke woningen (en andere gebouwen) moet borgen. Voor tijdelijke woningen gelden soepeler regels dan voor reguliere nieuwbouw.

Als er sprake is van particulier opdrachtgeverschap, zijn de eisen van het Bouwbesluit soepeler dan bij bouw door een ontwikkelaar (artikel 1.12 onder a). Bij particulier opdrachtgeverschap heeft de eigenaar-bewoner volledige zeggenschap over het gebruik van de grond, de bouw van de woning en het economisch eigendom. Daarbij kan het ook gaan om collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), waarbij een groep inwoners zal moeten zijn georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk. Vrijstelling geldt voor:

- bruikbaarheid (oppervlaktes, maatvoering)
- daglichttoetreding
- trappen en hellingbanen
- afscheidingen van vloeren, trappen en hellingbanen
- de verplichte aansluiting op het distributienet voor elektriciteit

4. Huurwetgeving en financiering van tijdelijke woningen

De huurwetgeving geeft in Nederland beperkte mogelijkheid voor tijdelijke verhuur. De financieringsmogelijkheden voor tijdelijke woningen voor eigen gebruik zijn beperkt.

4.1 Huur

Woonconsumenten die op zoek zijn naar een tijdelijke woning, zijn vooral gericht op huren. Huurders genieten in Nederland huurbescherming. Dit is 'dwingend recht', geregeld in het Burgerlijk Wetboek 7 (artikel 201 tot en met 282). Dat betekent dat er niet van afgeweken mag worden, ook niet in een huurcontract. Voor tijdelijke huur zijn er beperkte mogelijkheden om deze huurbescherming te ontwijken. De mogelijkheden zijn te vinden op https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/tijdelijk-huren. De drie meest relevante:

- Huurcontract voor bepaalde tijd. Sinds 1 juli 2016 is het op grond van artikel 7:271 lid 1 BW mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten voor woonruimte. Voor zelfstandige woonruimte kan een verhuurder een tijdelijke huurovereenkomst sluiten voor maximaal twee jaar. Voor onzelfstandige woonruimte (kamers) is die maximale periode vijf jaar. Het contract eindigt automatisch na de afgesproken termijn, mits de verhuurder schriftelijk minimaal 1 en maximaal 3 maanden van tevoren bevestigt aan de huurder. De huurder kan tussentijds opzeggen, de verhuurder niet. Tijdelijke verlenging is niet mogelijk, dan verandert het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd. De verhuurder moet in dat geval de huur proberen op te zeggen en een verhuiskostenvergoeding (op dit moment minimaal € 5.993) aan de huurder betalen. Dit geldt ook als de eerste termijn korter was dan 2 jaar.

  Voor woningcorporaties zijn de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur nog beperkter (met verwijzing naar artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting). Zij mogen slechts bij uitzondering tijdelijke huurovereenkomsten sluiten voor bepaalde doelgroepen.

- Een contract voor specifieke doelgroepen. Voor jongeren tot 28 jaar is een jongerenhuurcontract mogelijk. De contractduur is minimaal 5 jaar, met de mogelijkheid om met 2 jaar te verlengen. De huurder heeft een opzegtermijn van 1 maand. De verhuurder kan op zijn vroegst opzeggen tegen 5 jaar, of 7 jaar bij verlenging; de huur moet minimaal 6 maanden van te voren worden opgezegd. Na het beëindigen van de huur wordt de woning opnieuw verhuurd aan een jongere, een student of promovendus.

- Verhuur met een Leegstandwetvergunning: Een leegstaand gebouw kan tijdelijk worden verhuurd als anti-kraakwoonruimte als het voor de eigenaar niet mogelijk is om het gebouw op een andere manier te verhuren of verkopen. Bij tijdelijke (ver)huur op grond van de Leegstandwet zijn de huurbeschermingsbepalingen uit het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. Hiervoor is een vergunning van de gemeente nodig. De huurovereenkomst wordt voor minimaal zes maanden aangegaan. Voor de verhuurder geldt een opzegtermijn voor minimaal drie maanden voor de verhuurder. Voor de huurder is de opzegtermijn maximaal één maand.

  Behalve bij leegstaande woningen is verhuur via de Leegstandwet ook mogelijk bij "*woonruimte in een gebouw, dat blijkens zijn constructie dan wel inrichting bestemd is voor doeleinden van groepsgewijze huisvesting, van verzorging of verpleging, van logiesverschaffing, van*

administratie of van onderwijs of voor een samenstel van twee of meer van deze doeleinden" (Leegstandwet, art. 15, lid 1, onder a).

Voor leegstaand vastgoed (niet zijnde woningen) kan een gemeente een Leegstandwetvergunning geven voor maximaal 10 jaar ineens, in combinatie met een omgevingsvergunning voor tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. De duur van de Leegstandwetvergunning is dan even lang als die van de omgevingsvergunning. Deze bepaling biedt gebouweigenaren zekerheid over de termijn die zij hebben om via de verhuur de investeringen die gemoeid zijn met de tijdelijke transformatie terug te verdienen. Er is daarna geen verlenging mogelijk.

Bij **anti-kraak** is er geen sprake van verhuur, maar van een vorm van beveiliging voor leegstaand vastgoed via een bruikleenovereenkomst. De bewoner heeft een zeer slechte rechtspositie. De gebruiker kan per omgaande eindigen, de eigenaar houdt het recht om het pand te bezoeken. Het kan niet gezien worden als 'wonen' of een 'thuis'. Het pand heeft niet altijd een woonbestemming.

4.2 Koop: bewoner is zelf eigenaar van woning en grond

Hierbij gaat het om eigen gebruik. Verdere contracten zijn niet nodig. Het is niet of nauwelijks mogelijk om een hypotheek te krijgen op een tijdelijke woning. Als men geen eigen geld heeft, zijn andere financieringen nodig, zoals een consumptieve lening of crowdfunding.

4.3 Bewoner is eigenaar van de woning, grond is van een ander

Deze situatie komt voor bij verplaatsbare woningen. Tijdelijk gebruik van grond kan via een huurovereenkomst voor de grond voor bepaalde tijd of via recht van opstal. Dit is nodig om te voorkomen dat via natrekking de woning automatisch eigendom wordt van de grondeigenaar. Bij een tiny-housing project in Den Helder is de grond onder het huis verkocht en de tuin in erfpacht uitgegeven. Hiermee voorkomt de gemeente dat er ongewenste aanbouwsels of bijgebouwen verschijnen op de kavel.
Erfpacht is meer geschikt voor lange tijd, niet bij tijdelijkheid. Voordeel van erfpacht is dat de eigenaar de 'standplaats' kan doorverkopen en een hypotheek kan krijgen.

4.4 Bewoner heeft grond in eigendom, huurt de tijdelijke woning

Dit komt vooral voor bij mantelzorgunits. Verschillende aanbieders bieden woningen aan tegen een huurprijs per maand.

5. Overige aandachtspunten bij tijdelijkheid

5.1 Draagvlak en communicatie

Omwonenden zullen kritisch zijn als er een tijdelijke woonfunctie in een gebouw of op een braakliggend terrein komt. Voor een mantelzorgwoning zal het draagvlak groter zijn dan voor de tijdelijke huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Onbekend maakt onbemind. Goede communicatie is nodig om draagvlak te krijgen. Het is van groot belang om er alles aan te doen dat ieder het juiste beeld heeft wat er gebeurt en belangen af te stemmen.

5.2 Vervelend moment aan het eind van de termijn en beperkte huurbescherming

Het is belangrijk dat eigenaar, gebruiker en gemeente zich bewust zijn van de consequenties van tijdelijkheid. Duidelijk zal zijn dat er grote kans is dat tijdelijkheid altijd gepaard zal gaan met een ‘vervelend moment’ aan het eind.
De eigenaar moet desinvesteren, terwijl er misschien best kansen zijn voor voortzetting van het gebruik.
De huurder wil wellicht graag blijven of heeft geen uitzicht op vervangende woonruimte.
De gemeente moet handhaven.

5.3 Sluitend maken business case

Praktijkvoorbeelden wijzen uit dat het lastig is om de business case rond te krijgen bij tijdelijke woningen. Dat geldt zowel bij woningen in leegstaande gebouwen als bij verplaatsbare woningen. Naast de ontwikkelkosten van de woning zelf, zijn met elke verplaatsing aan- en afsluitkosten en transportkosten gemoeid. Meestal is de exploitatie in tien jaar niet rond te krijgen. In twintig jaar kan dat meestal wel, en in dertig jaar zeker, maar de vraag is of dit nog als tijdelijk gezien kan worden. Voor eigenaren en financiers is dit een risico. Een tijdelijke woning is dus niet goedkoop.

5.4 Nutsvoorzieningen en openbare ruimte

Een tijdelijke omgeving gebruiks- en woonklaar maken vraagt dezelfde of zelfs hogere investeringen als bij permanente bewoning. Bijvoorbeeld bij de aanleg van nutsvoorzieningen (gas, water, elektra, internet) waar de normale aanlegkosten in rekening worden gebracht. Wat normaal in 30 jaar wordt afgeschreven door het nutsbedrijf, zou nu in veel kortere tijd moeten plaatsvinden, met als gevolg dus een veel hogere vaste last voor de gebruikers.
Voor riolering is een IBA een alternatief. Een eigen waterinstallatie is waarschijnlijk te kostbaar.

5.5 Huisnummering en BAG

Op basis van de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) moeten gemeenten aan elk verblijfsobject een adres toekennen. Ieder pand of gedeelte van een pand dat functioneel zelfstandig bruikbaar is en een eigen voordeur heeft, is volgens de BAG een verblijfsobject. De verplichting een adres toe te kennen aan verblijfsobjecten geldt zelfs als deze zonder vergunning zijn gerealiseerd.

gemeente Berkelland

Persbericht

5 februari 2019

Vaststellen spelregels voor tijdelijke woningen

De gemeenteraad van Berkelland wordt in maart voorgesteld spelregels voor tijdelijke woningen vast te stellen. De gemeente Berkelland wil ruimte bieden aan nieuwe wooninitiatieven, mits ze aantoonbaar voorzien in de behoefte van inwoners. Een mogelijkheid daarbij zijn tijdelijke woningen, dat zijn woningen voor maximaal tien jaar.

De situatie op de woningmarkt is in twee jaar snel veranderd, ook in Berkelland. Veel mensen willen weer verhuizen, het aanbod neemt af en goede woningen zijn snel verkocht of verhuurd. Ook wordt nu duidelijk dat het bestaande woningaanbod onvoldoende aansluit bij de vraag. Er staan vooral veel vrijstaande en duurdere woningen te koop. Voor starters zijn er te weinig betaalbare en instapklare woningen, en voor ouderen te weinig levensloopgeschikte woningen. Extra woningen zijn nodig. De gemeente wil dit vraaggericht invullen. In de kleine kernen lopen nu al gesprekken met woningzoekers, later dit jaar volgen gesprekken in de grote kernen.

Tijdelijke woningen
Naast gewone woningen is er behoefte aan een ‘flexibele’ woningvoorraad om snel in te kunnen spelen op de veranderende woonvraag. Wethouder Patricia Hoytink-Roubos: “Er zijn steeds meer mensen die met spoed of die ter overbrugging een woning nodig hebben. Wachten op een sociale huurwoning of een woning kopen is voor hen geen oplossing. Ook zijn er mensen die tijdelijk willen experimenteren met innovatieve woonvormen of bouwconcepten.”

De gemeente wil voor deze doelgroepen mee werken aan het realiseren van tijdelijke woningen. “Een kans ligt hier voor tijdelijke bewoning van bijvoorbeeld een winkel, kantoor of maatschappelijk vastgoed”, vertelt wethouder Patricia Hoytink-Roubos. “Bijkomend voordeel is dat het verpaupering van leegstaand vastgoed voorkomt. Maar ook een demontabele kleine woning is mogelijk.”

Een vergunning met een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk voor een periode van maximaal tien jaar. Verlenging is niet mogelijk. Het moet daarbij aannemelijk zijn dat de bewoning aan het eind van de periode eindigt zonder onomkeerbare gevolgen. Uiteraard moeten ook tijdelijke woningen voldoen aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening.

Tiny houses
Een bijzondere vorm van tijdelijke woningen zijn tiny houses, kleine demontabele huisjes. Hoewel er af en toe vragen binnenkomen bij de gemeente over de mogelijkheden, is de behoefte niet concreet bekend. Aan de raad wordt voorgesteld om mee te werken aan één tiny houseproject voor maximaal tien jaar als daar initiatiefnemers voor zijn.

Noot voor de redactie:
Nadere informatie bij: Communicatie gemeente Berkelland, T: 0545-250 593

Commissie Bestuur en Ruimte

Dossiernummer	1728
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 maart 2019
Agendapunt	10
Omschrijving	Voorstel bespreekstuk / Onderwijshuisvesting

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
Commissie Bestuur en Ruimte	**6 maart 2019**
Commissie Bestuur en Ruimte	11 maart 2019

gemeente Berkelland

Zaaknummer : 237359

Raadsvergadering : 19 maart 2019

Onderwerp : Onderwijshuisvesting

Collegevergadering : 5 februari 2019
Portefeuillehouder : H.J. Bosman
Steller : L. Hutten tel: : 0545-250 679

Te nemen besluit:
1. Vaststellen van onderstaande drie uitgangspunten over onderwijshuisvesting:
   1.a. Volgen van en werken met normbedragen per m² voor de (ver)nieuwbouw van schoolgebouwen zoals voorgesteld door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). De hoogte van dit normbedrag ligt in 2019 op € 1851,- per m².
   1.b. Ernaar streven de duurzaamheidsmaatregelen in schoolgebouwen naar een zo hoog mogelijk niveau te brengen, richting de norm 'energie neutraal gebouw (ENG)', tenzij energieneutraliteit realiseren op andere wijze kostenefficiënter is. Hiervoor worden zonodig extra financiën vrijgemaakt. Een eventueel (extra) exploitatievoordeel voor schoolbesturen als gevolg van deze extra duurzaamheidsmaatregelen vloeit in principe terug naar de gemeente.
   1.c. Bouwen van kindcentra mogelijk maken door de oppervlakte voor gebruik door de kinderopvang voor te financieren.
2. Beschikbaar stellen van € 75.000,- vanuit de reserve onderhuisvesting om vervolgstappen te kunnen zetten voor het opstellen van een integraal huisvestingsplan.

Waarom dit voorstel en wat is het effect
In 2015 heeft u de Toekomstvisie Primair Onderwijs vastgesteld. Hierin wordt gesproken over de te verwachten daling van leerlingenaantallen in de gemeente Berkelland. In de periode 2010 tot 2024 werd een daling van 37% verwacht. Op dit moment wordt er van 2019 tot 2024 nog een daling van 11% verwacht. Deze dalende leerlingenaantallen vragen om het nemen van maatregelen om het onderwijs in de kernen toekomstbestendig te maken. In de toekomst zullen hiervoor stappen gezet worden, wat waarschijnlijk gevolgen heeft voor de huisvesting van scholen. Een groot aantal scholen in de gemeente is gedateerd en in de huidige staat niet toekomstbestendig. Dit betekent dat er, om toekomstbestendige gebouwen neer te zetten, waarschijnlijk een aantal grootschalige verbouwingen of nieuwbouw projecten aankomt. Het vaststellen van de uitgangspunten leidt ertoe dat er normen liggen voor de huisvesting van scholen en dat de basis gelegd wordt voor het integraal huisvestingsplan.

Argumentatie:
1.1. De gemeenteraad stelt kaders voor nieuw beleid vast.
1.2. Gemeenten hebben een zorgplicht voor scholen en zijn daarmee verantwoordelijk voor de huisvesting van het onderwijs.
1.3. Door uitgangspunten vast te stellen wordt de gelijkheid voor schoolbesturen vergroot. Elk schoolbestuur heeft in gelijke omstandigheden recht op een gelijke behandeling.
1.4. De vast te stellen uitgangspunten vormen de basis voor het nog op te stellen integraal huisvestingsplan (IHP).

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 bespreekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen
0

Werken met normbedrag VNG

1.a.1. Tot nu toe werken we met het normbedrag van de VNG van € 1322,- per m². Dit bedrag is niet meer voldoende, gezien de ontwikkelingen in de markt. Met het normbedrag van € 1851,- per m² kunnen schoolbesturen volgens de VNG een schoolgebouw bouwen conform Bouwbesluit. Voor 2019 betekent dit dat er een sober en doelmatig gebouw gebouwd kan worden. Vanaf 2020 gaan de duurzaamheidseisen in het Bouwbesluit omhoog en moet nieuwbouw voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). Het normbedrag van € 1851,- per m² houdt hier nog geen rekening mee. De verwachting is dat de VNG voor 2020 met hieraan aangepaste normbedragen komt. Door te besluiten de normbedragen van de VNG te volgen, kan er steeds gebouwd worden conform Bouwbesluit.

1.a.2. Door de normbedragen van de VNG te hanteren wordt rekening gehouden met landelijke ontwikkelingen en worden schoolbesturen gelijk behandeld. Ook worden er schoolgebouwen van hetzelfde niveau gebouwd.

Energieneutraal

1.b.1. De gemeente Berkelland heeft de ambitie uitgesproken in 2030 energieneutraal te zijn en heeft een voorbeeldfunctie. Daarom wordt per schoolgebouw bekeken of extra duurzaamheidsmaatregelen (en extra budget) effectief bijdragen aan deze doelstelling. Bij renovatie van gebouwen is het mogelijk dat het verbouwen tot een energieneutraal gebouw tot disproportionele uitgaven leidt. Het is ook mogelijk om energieneutraliteit op andere wijze te realiseren, bijvoorbeeld door te investeren in duurzame energieopwekprojecten.

1.b.2. Het is bij voorbaat niet te zeggen of extra investeringen (boven het VNG normbedrag) in duurzaamheid leiden tot (extra) exploitatie voordeel voor de schoolbesturen. Dit zal per project bepaald moeten worden. Een eventueel (extra) exploitatievoordeel voor schoolbesturen als gevolg van deze extra duurzaamheidsmaatregelen vloeit in principe terug naar de gemeente.

Mogelijk maken kindcentra

1.c.1. De gemeente Berkelland heeft de ambitie uitgesproken om kindcentra mogelijk te maken, om zo per kern te komen tot samenhangende voorzieningen op school en in de wijk voor 0 tot 12 jarigen. Daarnaast versterkt dit een doorgaande ontwikkellijn.

1.c.2. De gemeente heeft een zorgplicht voor scholen, maar niet voor kinderopvangcentra. Kinderopvangcentra hebben zelf niet voldoende financiële middelen om te investeren in de vierkante meters voor kinderopvang bij nieuwbouw van schoolgebouwen.

1.c.3. De voorfinanciering van vierkante meters voor de kinderopvang wordt mogelijk gemaakt omdat dit aansluit bij de ambities van de gemeente. Daarnaast biedt dit de mogelijkheid een minimaal niveau van voorzieningen in krimpgebieden te handhaven, taalachterstand aan te pakken en risicokinderen op te sporen.

1.c.4. Deze investeringen worden met een huurovereenkomst tussen de gemeente en het schoolbestuur vergoed. Het schoolbestuur sluit weer een huur- en exploitatie overeenkomst af met de betreffende kinderopvangorganisatie. Deze lijn is ingezet bij twee projecten in Eibergen. Door deze lijn te formaliseren worden schoolbesturen en kinderopvangcentra in de toekomst gelijk behandeld.

2.1. In het integraal huisvestingsplan (IHP) wordt, samen met schoolbesturen, een visie ontwikkeld op de toekomst van het onderwijs. Hierbij staat onderwijshuisvesting centraal. Er wordt voor minimaal 16 jaar beschreven wat de plannen zijn met het onderwijs. Door dit te beschrijven weten alle betrokken partijen wat ze de komende jaren kunnen verwachten.

2.2. Om vervolgstappen met het IHP te kunnen zetten, is de inhuur van externe expertise noodzakelijk. Zo is procesbegeleiding door een onafhankelijke partij bij gesprekken met schoolbesturen belangrijk, net als een onafhankelijke deskundige schouw naar de staat van de scholen.

Kanttekeningen en risico's
2.1 De VNG geeft aan dat de vergoeding van € 1851,- per m² voldoende moet zijn om een sober en doelmatig schoolgebouw te bouwen conform het huidige Bouwbesluit. De VNG verhoogt de normbedragen naar verwachting als de eisen in het Bouwbesluit veranderen. Als de marktprijzen in de toekomst stijgen is er een risico dat de normbedragen van de VNG niet meer voldoende zijn om conform Bouwbesluit te bouwen. Als dit het geval is, zal er een verzoek ingediend worden om de normbedragen te verhogen en de normbedragen van de VNG los te laten. Bouwen conform Bouwbesluit moet altijd haalbaar zijn.
4.1 Uw gemeenteraad kan er ook voor kiezen om niet bij te dragen aan de voorfinanciering van de oppervlakte voor de kinderopvang. Hierdoor wordt het realiseren van kindcentra een stuk lastiger. Als kinderopvangorganisaties en scholen dit dan wel willen realiseren, zijn ze aangewezen op andere investeerders. Dit leidt tot een onwenselijke constructie rond de gebouwen, omdat de gemeente economisch eigenaar is van een schoolgebouw en een gebouw weer in het bezit krijgt als de school eruit gaat. Het schoolgebouw heeft dan een maatschappelijke bestemming, maar wordt op dat moment nog deels door een commerciële organisatie, de kinderopvang, gebruikt.

Financiën
De gemeente ontvangt elk jaar een bijdrage van de Rijksoverheid voor onderwijshuisvesting via het gemeentefonds. Het bedrag voor onderwijshuisvesting is echter niet geoormerkt, dus het ligt niet vast welk bedrag er precies voor onderwijshuisvesting beschikbaar gesteld wordt. De gemeente Berkelland heeft een onderwijsreserve, welke maximaal € 7.000.000,- bedraagt. De financiering van de normbedragen bij de (ver)nieuwbouw van scholen wordt gezocht in de onderwijsreserve.

Om de voorfinanciering van kindcentra mogelijk te maken, zal er per project bekeken moeten worden uit welke middelen dit gefinancierd kan worden. Hetzelfde geldt voor het financieren van de extra duurzaamheidsmaatregelen die eventueel aangebracht worden bovenop de BENG-normen.

De kredietaanvraag voor de procesbegeleiding en de schouw van de schoolgebouwen is noodzakelijk om een integraal huisvestingsplan op te stellen. De hoogte van de onderwijsreserve bedraagt op dit moment de maximale € 7.000.000,-. Deze reserve is bedoeld om ingezet te worden voor onderwijshuisvesting. De kredietaanvraag bedraagt ± € 11.000,- (incl. BTW) voor de procesbegeleiding en ± € 63.000,- (incl. BTW) voor de schouw van de scholen. De schouw van de scholen leidt ertoe dat er onder andere inzicht ontstaat in de bouwkundige en onderwijskundige staat, het binnenmilieu en de veiligheid van de gebouwen. Op dit moment is er voldoende ruimte binnen de reserve 'onderwijshuisvesting' om de dekking van het krediet te realiseren.

Communicatie
De schoolbesturen worden in kennis gesteld van de vastgestelde uitgangspunten.

Initiatief, participatie en rol gemeente
Gemeenten hebben een zorgplicht voor scholen en zijn daarmee verantwoordelijk voor de huisvesting van scholen. Gemeenten moeten het mogelijk maken om een schoolgebouw neer te zetten dat voldoet aan de minimale eisen van het Bouwbesluit. De gemeente heeft deze zorgplicht niet voor kinderopvangcentra.

Planning en evaluatie
Er is een aantal momenten waarop u aan zet bent rond onderwijshuisvesting. Daarnaast zullen er twee informatieavonden georganiseerd worden waarop we u informeren over de stand van zaken rond het integraal huisvestingsplan. In onderstaand schema vindt u de verwachte planning.

Datum	Inhoud
Mei 2019	Raadsvoorstel “Verordening onderwijshuisvesting 2019”
Mei 2019	Raadsvoorstel “Kredietaanvraag ’t Simmelink Eibergen” *Kredietaanvraag voor het lopende project rond de huisvesting van ’t Simmelink.*
September-oktober 2019	Informatieavond “Stand van zaken integraal huisvestingsplan” *De eerste gesprekken met de schoolbesturen over de toekomst zijn dan gevoerd en het eerste onderzoek naar de staat van de schoolgebouwen is dan naar verwachting afgerond.*
Oktober 2019	Mogelijk raadsvoorstel “Extra kredietaanvraag onderwijshuisvesting” *Mogelijk extra kredietaanvraag voor vervolgonderzoek naar het toekomstbestendig maken van schoolgebouwen qua duurzaamheid. Naar aanleiding van de eerste schouw wordt bepaald welke scholen potentieel blijven bestaan. Van deze scholen moet mogelijk met een verdiepingsslag bepaald worden wat er extra nodig is om ze toekomstbestendig te maken.*
Maart 2020	Informatieavond “Stand van zaken integraal huisvestingsplan”
Juni 2020	Raadsvoorstel “Integraal huisvestingsplan Berkelland”

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

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

gemeente Berkelland

Raadsvergadering : 19 maart 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 februari 2019;

b e s l u i t :

1. vast te stellen van onderstaande drie uitgangspunten over onderwijshuisvesting:
   1.a. volgen van en werken met normbedragen per m² voor de (ver)nieuwbouw van schoolgebouwen zoals voorgesteld door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). De hoogte van dit normbedrag ligt in 2019 op € 1851,- per m²;
   1.b. ernaar te streven de duurzaamheidsmaatregelen in schoolgebouwen naar een zo hoog mogelijk niveau te brengen, richting de norm 'energie neutraal gebouw (ENG)', tenzij energieneutraliteit realiseren op andere wijze kostenefficiënter is. Hiervoor worden zonodig extra financiën vrijgemaakt. Een eventueel (extra) exploitatievoordeel voor schoolbesturen als gevolg van deze extra duurzaamheidsmaatregelen vloeit in principe terug naar de gemeente;
   1.c. bouwen van kindcentra mogelijk te maken door de oppervlakte voor gebruik door de kinderopvang voor te financieren;
2. beschikbaar te stellen van € 75.000,- vanuit de reserve onderwijshuisvesting om vervolgstappen te kunnen zetten voor het opstellen van een integraal huisvestingsplan.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
19 maart 2019

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp **:** Uitgangspunten onderwijshuisvesting

<u>Uitgangspunten voor het integraal huisvestingsplan</u>
In de toekomst zullen er stappen genomen worden om meer toekomstbestendig onderwijs in de kernen te creëren. Dit heeft waarschijnlijk gevolgen voor de huisvesting van scholen. Een groot aantal gebouwen in de gemeente is gedateerd en in huidige staat niet toekomstbestendig. Dit betekent dat er, om toekomstbestendige gebouwen neer te zetten, een aantal grootschalige verbouwingen of nieuwbouw projecten aankomen. Het vaststellen van de uitgangspunten leidt ertoe dat er normen liggen voor de huisvesting van scholen en dat de basis gelegd wordt voor het integraal huisvestingsplan.

Integraal huisvestingsplan
In het integraal huisvestingsplan (IHP) wordt, samen met de schoolbesturen, een visie ontwikkeld op de toekomst van het onderwijs, waarbij onderwijshuisvesting centraal staat. Er wordt voor minimaal 16 jaar beschreven wat de plannen zijn met het onderwijs. Een belangrijke eerste stap hierin is de kwalitatieve beoordeling van bestaande gebouwen. Daardoor wordt duidelijk wat er gedaan moet worden om gebouwen toekomstbestendig te maken. In deze kwalitatieve beoordeling wordt ingegaan op onderwijskundige functionaliteit, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en uitstraling, wat de basis vormt voor het IHP. Ook wordt in het IHP ingegaan op de maatregelen die nodig zijn om gebouwen toekomstbestendig te maken wat betreft duurzaamheid en energie.

Verordening onderwijshuisvesting
In de raadsvergadering van 6 november 2018 werd ons verzocht aan de slag te gaan met het vernieuwen van de verordening onderwijshuisvesting 2015. Met de komst van een integraal huisvestingsplan (IHP), wordt de aanwezigheid van zo'n verordening onderwijshuisvesting minder belangrijk. In het IHP wordt al opgenomen welke stappen er op welk moment verwacht kunnen worden rond de onderwijsvoorzieningen. Daarnaast staan daarin een aantal uitgangspunten opgenomen. Met de komst van een IHP wordt de verordening onderwijshuisvesting een 'laatste vangnet', waarop teruggevallen kan worden als het IHP geen duidelijkheid geeft.

Omdat de huidige verordening uit 2015 komt en de VNG in november 2018 een aantal aanvullingen gedaan heeft op de verordening van 2017, is dit het moment om de verordening te vernieuwen. Om te voorkomen dat we met een verordening uit 2017 zouden komen, waarna er op korte termijn een modelverordening voor 2019 beschikbaar zou komen vanuit de VNG, is bij de VNG nagevraagd of er een nieuwe verordening komt. Dit is niet het geval, dus nemen we de modelverordening 2017 van de VNG als basis, aangevuld met de aanpassingen die voor 2019 gedaan zijn.

Renovatie
Wanneer duidelijk is welke maatregelen genomen moeten worden om gebouwen toekomstbestendig te maken, moet een vervolgtraject uitwijzen wie welk aandeel neemt in de financiële consequenties van eventuele aanpassingen. Op dit moment bestaat er namelijk onduidelijkheid over de verantwoordelijkheden voor grootschalige verbouwingen/renovaties. Schoolbesturen ontvangen hiervoor een vergoeding vanuit het rijk, maar renovatie draagt bij aan de verlenging van de levensduur van een gebouw, en zou dus opgevat kunnen worden als alternatief voor nieuwbouw. Vanuit dit oogpunt zou de gemeente hier verantwoordelijk voor zijn. Dit is een landelijk discussiepunt. Er ligt een wetsvoorstel van de PO-raad, VO-raad en VNG bij het rijk om hier meer duidelijkheid over te krijgen. Het is nog niet bekend wanneer hier uitsluitsel over komt.

Uitgangspunten
Per uitgangspunt volgt hierna een extra toelichting.

Uitgangspunt 1

Volgen van en werken met normbedragen per m² voor de (ver)nieuwbouw van schoolgebouwen zoals voorgesteld door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). De hoogte van dit normbedrag ligt in 2019 op € 1851,- per m².

Gemeenten hebben een zorgplicht voor scholen en zijn daarmee verantwoordelijk voor de huisvesting van het onderwijs. De onderwijswetten schrijven voor dat de gemeenteraad normen vaststelt voor het realiseren van nieuwe onderwijsgebouwen. Met deze normen kunnen bedragen vastgesteld worden waarmee het schoolbestuur een onderwijsvoorziening moet realiseren. Deze onderwijsvoorzieningen moeten voldoen aan de eisen die in het Bouwbesluit gesteld worden. Tot op heden volgt de gemeente Berkelland hierin de modelverordening van de VNG. Daarin is een normbedrag per vierkante meter opgenomen. De hoogte van het normbedrag bedroeg in 2018 € 1322,- per m². Dit normbedrag is niet voldoende om te bouwen conform Bouwbesluit, gezien alle ontwikkelingen in de markt.

De VNG erkent de signalen dat de normbedragen de werkelijke prijsontwikkelingen in de markt niet goed hebben gevolgd. Ze heeft in maart 2018 een advies uitgebracht waarin ze gemeenten adviseert het normbedrag per 2019 eenmalig met 40% te verhogen. De VNG geeft aan dat gemeenten ervan uit kunnen gaan dat deze eenmalige verhoging ertoe leidt dat de nieuwe normbedragen marktconform zijn. Schoolbesturen moeten met dit bedrag een sober en doelmatig onderwijsgebouw kunnen bouwen, conform bouwbesluit. Met de verhoging van 40% wordt de hoogte van het normbedrag voor 2019 €1851,- per m².

Met dit bijgestelde normbedrag kunnen schoolbesturen een sober en doelmatig gebouw bouwen conform Bouwbesluit. Voor 2019 zijn er in het Bouwbesluit nog geen extra duurzaamheidsmaatregelen opgenomen. Vanaf 2020 veranderen de eisen in het Bouwbesluit, en moeten gebouwen minstens aan de BENG-norm voldoen (bijna energie neutrale gebouwen). In het bijgestelde normbedrag is nog geen rekening gehouden met deze nieuwe eisen. De verwachting is dat de VNG voor 2020 met nieuwe normbedragen komt, waarin deze nieuwe eisen wel verwerkt zijn. Daarnaast zal er een jaarlijkse indexering plaatsvinden.

Bij het volgen van de normbedragen van de VNG wordt er een sober en doelmatig gebouw gebouwd en is er geen ruimte om extra faciliteiten aan te brengen. Op dit moment mogen schoolbesturen van het primair onderwijs zelf niet investeren in een gebouw om deze extra faciliteiten aan te brengen. De rijksoverheid buigt zich op dit moment over een wetsvoorstel waarin voorgesteld wordt dit investeringsverbod op te heffen. Het is nog niet bekend wanneer hier duidelijkheid over verwacht wordt.

Door de normbedragen van de VNG te hanteren worden schoolbesturen gelijk behandeld en worden er schoolgebouwen van een zelfde niveau gebouwd. Het risico met deze normbedragen is dat de normbedrag in de toekomst mogelijk niet voldoende zijn om een gebouw te bouwen conform Bouwbesluit, als de marktprijzen stijgen. Indien hier in de toekomst sprake van blijkt te zijn, zal er een verzoek bij u ingediend worden om de normbedragen te verhogen en de normbedragen van de VNG los te laten.

Uitgangspunt 2

Ernaar streven de duurzaamheidsmaatregelen in schoolgebouwen naar een zo hoog mogelijk niveau te brengen, richting de norm 'energie neutraal gebouw (ENG)', tenzij energieneutraliteit realiseren op andere wijze kostenefficiënter is. Hiervoor worden zonodig extra financiën vrijgemaakt. Een eventueel (extra) exploitatievoordeel voor schoolbesturen als gevolg van deze extra duurzaamheidsmaatregelen vloeit in principe terug naar de gemeente.

Als het gaat om duurzaamheidsmaatregelen bij nieuwbouw, geldt vanaf 1 januari 2020 dat alle aanvragen moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). Voor nieuwe overheidsgebouwen geldt dit vanaf 1 januari 2019 omdat de overheid een voorbeeldfunctie heeft. De BENG-eis heeft onder andere betrekking op de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar, het maximale primair fossiel energiegebruik en het minimale aandeel hernieuwbare energie. Alle nieuwe schoolgebouwen moeten de komende jaren minimaal aan de BENG-eisen voldoen.

De gemeente Berkelland heeft de ambitie uitgesproken om in 2030 energieneutraal te zijn. De vraag welke duurzaamheidsmaatregelen er getroffen worden bij de (ver)nieuwbouw van schoolgebouwen is dan ook relevant. In de programmabegroting 'samen investeren in Berkelland' is opgenomen dat er extra stappen gezet moeten worden om de doelstelling 'Berkelland energieneutraal' in 2030 te halen. Dit vraagt om een actievere rol van de gemeente en daarin moet de gemeente het goede voorbeeld geven. Vanuit deze voorbeeldfunctie wordt per schoolgebouw bekeken of het effectief bijdraagt aan de doelstelling 'Berkelland energieneutraal' in 2030 een energieneutraal gebouw (ENG) neer te zetten in plaats van een bijna energie neutraal gebouw. Bij renovatie van gebouwen is het mogelijk dat het behalen van de ENG-norm tot disproportionele uitgaven leidt. In dat geval blijven we bij de BENG-norm, conform Bouwbesluit. Het bepalen van wat een disproportionele uitgave is, is op voorhand erg lastig. Dit verschilt per schoolgebouw, omdat de staat van de gebouwen verschilt. Hoe ouder een gebouw, hoe hoger de investering. Zo kan nieuwbouw volgens ENG-normen op een bepaald moment een goedkopere optie worden dan renovatie. Ook is het mogelijk dat een investering in BENG-normen bij renovatie een langere terugverdientijd heeft dan dat het gebouw naar verwachting nog in gebruik is. Verder is het mogelijk om energieneutraliteit op andere wijze te realiseren, bijvoorbeeld door te investeren in duurzame energieopwekprojecten. Per situatie moet dus bekeken worden welke investeringen in duurzaamheid haalbaar en reëel zijn.

Het bouwen volgens de ENG norm in plaats van de BENG norm leidt ertoe dat de kosten voor de nieuwbouw gemiddeld met zo'n 10% toenemen. Het is bij voorbaat niet te zeggen of de extra investeringen om van BENG naar ENG te gaan, leidt tot exploitatie voordeel voor de schoolbesturen. Per project zal bepaald moeten worden welk eventueel voordeel de investeringen de schoolbesturen opleveren. Als er exploitatie voordeel is, worden er afspraken gemaakt over het terugvloeien daarvan naar de gemeente, die daarin geïnvesteerd heeft. Los van of er wel of geen exploitatievoordeel behaald wordt, leiden deze maatregelen er wel dat er grote stappen gezet worden richting een Energie neutraal Berkelland in 2030. Daarnaast moet er bij de (ver)nieuwbouw van gebouwen rekening gehouden worden met de toekomst. Indien er nu niet gekozen wordt voor extra duurzaamheidsmaatregelen, zal de gemeente over 30 jaar geconfronteerd worden met hoge investeringskosten, omdat de eisen in de toekomst veranderen.

Uitgangspunt 3
Bouwen van kindcentra mogelijk maken, door de oppervlakte voor gebruik door de kinderopvang voor te financieren.

In verschillende gemeenten worden plannen ontwikkeld voor de realisatie van één of meer (integrale) kindcentra (IKC's) in het kader van het integraal huisvestingsplan. Dit brengt ingewikkelde bouwtechnische, inhoudelijke en beheersmatige aspecten met zich mee. Daarnaast moeten gemeenten in een vroeg stadium een standpunt innemen over de financiering van zulke voorzieningen. Ook de gemeente Berkelland heeft de ambitie uitgesproken om kindcentra mogelijk te maken, om zo per kern te komen tot samenhangende voorzieningen op school en in de wijk voor 0 tot 12 jarigen. Daarnaast versterkt dit een doorgaande ontwikkellijn. In het IHP zullen de mogelijkheden voor het onderbrengen van kinderopvang in onderwijsgebouwen meegenomen worden.

Wat betreft de financiering heeft de gemeente een zorgplicht voor scholen, maar niet voor kinderopvangcentra. Wanneer een (integraal) kindcentrum gebouwd wordt zullen er dus, naast de ruimtes voor het onderwijs, extra vierkante meters bijgebouwd moeten worden. De kinderopvangcentra hebben zelf voldoende financiële middelen om een ruimte te huren, maar niet om daadwerkelijk in nieuwbouw te investeren. Ook andere potentiële investeerders zijn terughoudender geworden, vanwege lage rendementsverwachtingen en een snelle vraagdaling naar kinderopvang tijdens de laatste economische crisis.

De lage rendementsverwachtingen zijn voor de gemeente minder belangrijk, gezien onze maatschappelijke taak. Daarnaast hebben we te maken met bevolkingsafname, waar we oplossingen voor moeten zoeken. Door te investeren in de vierkante meters voor de kinderopvang, voegen we kinderopvang en onderwijs samen in één gebouw. Dit biedt de mogelijkheid om een minimaal niveau van voorzieningen te handhaven. Daarnaast heeft de gemeente belang bij het stimuleren van kinderopvang, om taalachterstand in taalarme gebieden aan te pakken, risicokinderen op te sporen en het uitvoeren van de wetten kinderopvang, voorschoolse en vroegschoolse educatie te faciliteren. Hierdoor en vanwege onze ambitie kiezen we ervoor de vierkante meters voor de kinderopvang bij nieuwbouw van schoolgebouwen voor te financieren. Dit sluit aan bij de landelijke trend.

Wat betreft huur kan de gemeente ervoor kiezen om direct een huurovereenkomst af te sluiten met de kinderopvang of een huurovereenkomst af te sluiten met het schoolbestuur. Het schoolbestuur is als hoofdgebruiker de grootste belanghebbende bij de samenwerking met een kinderopvangorganisatie. Op dit moment zijn er al kinderopvangorganisaties die gebruik maken van leegstaande lokalen in bestaande schoolgebouwen. Zij betalen daarvoor huur aan de juridisch eigenaar van de school, het betreffende schoolbestuur. Die opbrengsten mogen op basis van een uitspraak van de Raad van State toevloeien naar het betreffende schoolbestuur.

Het heeft de voorkeur om in de toekomst voor dezelfde constructie te kiezen, waarbij er sprake zal zijn van een overeenkomst tussen de gemeente en het betreffende schoolbestuur. De kinderopvang sluit vervolgens een overeenkomst af met het betreffende schoolbestuur. Al bestaande situaties vanuit het verleden worden gerespecteerd.

In de gemeente Berkelland is één nieuwbouwproject afgerond waarbij een kindcentrum gevormd is en loopt een tweede project. Bij beide projecten wordt gewerkt met bovengenoemde voorkeursconstructie. Door deze constructie nu te formaliseren worden alle schoolbesturen en kinderopvangcentra in de toekomst gelijk behandeld. Met deze constructie loopt het schoolbestuur het eerste risico in het geval van leegstand, doordat het een jaar verantwoordelijk is voor de invulling van het gebouw. Als een schoolbestuur na een jaar geen nieuwe huurder gevonden heeft, is de gemeente verantwoordelijk voor invulling van deze ruimte.

Commissie Bestuur en Ruimte

Dossiernummer	1718
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 maart 2019
Agendapunt	11
Omschrijving	Bespreken in commissie / Voortgangsrapportage Demografische Ontwikkelingen

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
Commissie Bestuur en Ruimte	**6 maart 2019**
Commissie Bestuur en Ruimte	3 april 2019

gemeente Berkelland

C: *J. Rutgers*
T: *0545-250 250*
E: *info@gemeenteberkelland.nl*
Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Gemeenteraad gemeente Berkelland

Zaaknummer : 237165
Onderwerp : Voortgangsrapportage Demografische Ontwikkelingen
Verzonden : 18 JAN. 2019

Geachte leden van de raad,

Zoals u weet anticiperen we actief op de effecten van de demografische veranderingen in onze gemeente, op thema's als zorg, wonen, verenigingen, onderwijs en economie. Via een voortgangsrapportage demografische ontwikkelingen houden wij u hier om het jaar van op de hoogte. Eind 2017 hebben wij daarnaast een Vooruitblik Demografische Veranderingen vastgesteld met daarbij een Uitvoeringsagenda. Door middel van bijgaande nieuwe voortgangsrapportage lichten wij u in over de recente ontwikkelingen en prognoses en de stand van zaken van acties uit de Uitvoeringsagenda.

Prognoses en Ontwikkelingen
Kijkend naar de prognoses en ontwikkelingen vallen een aantal zaken op. Sinds 2005 neemt onze bevolking af. Het ligt in de lijn der verwachting dat de bevolking tot 2040 met ongeveer 6.000 inwoners afneemt. Momenteel neemt het aantal huishoudens nog toe door onder andere de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Dit zal naar verwachting rond 2022 ombuigen naar een daling van ongeveer 6%.

Samenstelling van de bevolking
Naast het dalend aantal inwoners verandert ook de samenstelling van de bevolking in onze gemeente. We hebben te maken met 'ontgroening' én 'vergrijzing'. In 2040 is ruim 1 op de 3 inwoners van Berkelland 65 jaar of ouder. De beroepsbevolking krimpt hierdoor en dit werpt de vraag op wie straks onze ouderen kan verzorgen en of we een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven kunnen behouden. Ook zal de druk op maatschappelijke voorzieningen (zoals winkels en scholen) door de ontwikkelingen toenemen.
Deze demografische ontwikkelingen vragen daarnaast om een woningvoorraad die klaar is voor de toekomst. Door te anticiperen op de veranderingen die gaande zijn zorgen we ervoor dat onze inwoners ook in de toekomst prettig kunnen blijven wonen, werken en recreëren in Berkelland.

Uitvoeringsagenda Vooruitblik Demografische Veranderingen
Sinds 2017 werken we aan de Uitvoeringsagenda Vooruitblik Demografische Veranderingen. De inventarisatie van de stand van zaken laat zien dat we op koers liggen bij de uitvoering van de actiepunten. Wie zien hierin mooie voorbeelden van aanpakken om te anticiperen op de toekomstige demografische ontwikkelingen. Bijvoorbeeld de revitalisering van winkelcentra in de Berkellandse kernen door het inrichten van *Taskforces* waarin met diverse betrokkenen wordt gewerkt aan nieuwe toekomstbestendige centrumplannen. Of het stimuleren van *Open clubs*, een project waarin (sport)verenigingen worden ondersteund bij hun ontwikkeling naar een bredere ontmoetingsplaats in de kern, buurt of wijk waarin men actief samenwerkt met andere verenigingen.

De Uitvoeringsagenda is opgebouwd op basis van zes kernopgaven, deze en de bijbehorende actiepunten zijn terug te vinden in het tweede deel van de Voortangsrapportage:

1. Goede zorg voor onze ouderen;
2. Een toekomstbestendige voorzieningenstructuur en aantrekkelijke dorpscentra;
3. Een duurzame woningvoorraad afgestemd op de vraag van de toekomst;
4. Aantrekkelijk landelijk gebied met goed evenwicht tussen natuur, landbouw en recreatie;
5. Een actieve en toekomstbestendige verenigingsstructuur;
6. Aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en afstemming onderwijs op de toekomstige arbeidsvraag.

Werkbezoek 1 februari
Op vrijdag 1 februari 2019 organiseren we een werkbezoek naar Friesland met als thema 'werken aan een vitaal en leefbaar Berkelland'. We gaan op bezoek bij gemeenten daar om kennis te maken met voorbeelden van hoe zij met leefbaarheid en vitaliteit om gaan.

Graag willen we u en uiteraard ook alle commissieleden hiervoor nogmaals van harte uitnodigen. We ontvangen uw aanmelding graag uiterlijk vrijdag 18 januari 2019 via griffie@gemeenteberkelland.nl.

We hopen u allen te zien op 1 februari!

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris,	de burgemeester,
M.N.J. Broers.	drs. J.H.A. van Oostrum.

Kopie aan:
- Archief
- Team bestuursondersteuning / H. Huiskamp

Voortgangsrapportage demografische ontwikkelingen Berkelland

januari 2019

Inhoudsopgave

Inleiding 2

Samenvatting 3

Terugblik bevolkingsontwikkeling 4

Bevolkingsprognose 10

Huishoudensprognose 14

Uitvoeringsagenda Vooruitblik Demografische Verandering 16

1. Goede zorg voor onze ouderen 17
2. Een toekomstbestendige voorzieningenstructuur en aantrekkelijke dorpscentra 20
3. Een duurzame woningvoorraad afgestemd op de vraag van de toekomst 22
4. Aantrekkelijk landelijk gebied met goed evenwicht tussen natuur, landbouw en recreatie 25
5. Een actieve en toekomstbestendige verenigingsstructuur 28
6. Aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en afstemming onderwijs op de toekomstige arbeidsvraag 30

Inleiding

Sinds 2010 anticiperen we in Berkelland op demografische veranderingen. Dit gebeurde in eerste instantie vooral door in te zetten op kennis, inzicht en bewustwording. De laatste jaren anticiperen we steeds meer actief op deze ontwikkelingen binnen thema's als wonen, zorg en voorzieningen. Zo proberen we er samen voor te zorgen dat Berkelland ook in de toekomst een vitale gemeente blijft waar het voor iedereen goed wonen, werken en recreëren is. In 2017 is daarom de Uitvoeringsagenda Vooruitblik Demografische Verandering vastgesteld waarin zes kernopgaven staan geformuleerd:

1. Goede zorg voor onze ouderen;
2. Een toekomstbestendige voorzieningenstructuur en aantrekkelijke dorpscentra;
3. Een duurzame woningvoorraad afgestemd op de vraag van de toekomst;
4. Aantrekkelijk landelijk gebied met goed evenwicht tussen natuur, landbouw en recreatie
5. Een actieve en toekomstbestendige verenigingsstructuur;
6. Aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en afstemming onderwijs op de toekomstige arbeidsvraag.

In deze voortgangsrapportage vindt u een actualisatie van de demografische cijfers en prognoses over inwoners en huishoudens in de gemeente Berkelland. De cijfers zijn afkomstig vanuit de eigen Basisregistratie Personen (BRP), het CBS en via Berkellandincijfers.nl. We geven daarnaast per kernopgave een update van de voortgang van de benoemde actiepunten.

Samenvatting

De bevolkingsopbouw van de gemeente Berkelland verandert. Het aantal inwoners neemt sinds 2005 af en deze daling zet de komende jaren door. We verwachten een daling van zo'n 6.000 inwoners tot 2040. Dit komt doordat er minder kinderen geboren worden dan er mensen overlijden. En doordat er meer mensen vertrekken uit de gemeente dan zich hier vestigen (zie pagina 5). Deze afname geldt ook voor het aantal huishoudens. Hoewel momenteel het aantal huishoudens nog toeneemt (onder andere door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens) zal dit aantal na 2022 naar verwachting gaan dalen met 6% tot 2040. Dat betekent dat er circa 1.100 minder huishoudens zijn in 2040.

Tegelijkertijd verandert de samenstelling van de bevolking. Er is sprake van een sterke afname van het aantal 0-19 jarigen. Tussen 2005 en 2018 nam de groep 0-5 jarigen al met ruim 1.000 af. Deze ontwikkeling noemen we ontgroening. Ook is er sprake van een daling van de beroepsbevolking (20-65 jarigen). In de groep mensen van 65 jaar en ouder zien we juist een sterke toename, dit noemen we vergrijzing. Tussen 2005 en 2018 is deze groep al met maar liefst 48% (ruim 3.400 mensen) toegenomen. In 2040 is ruim 1 op de 3 inwoners 65 jaar en ouder.

Deze bevolkingsontwikkelingen hebben grote invloed op de woningmarkt, economie, arbeidsmarkt, onderwijs en zorg. Zo heeft het dalende aantal huishoudens invloed op het aantal benodigde woningen in Berkelland. Om in de toekomst niet te maken te krijgen met een te groot overschot aan woningen vraagt dit om een goede woningvoorraad die afgestemd is op de vraag van de toekomst. De veranderingen in de bevolkingssamenstelling zoals vergrijzing, verandering van huishoudenssamenstelling en veranderende woonwensen vragen om bouwen naar behoefte en het aanpassen van woningen die niet meer aan de huidige vraag voldoen.

Vergrijzing zorgt ervoor dat de vraag naar verschillende vormen van zorg, woonzorgvoorzieningen en WMO-ondersteuning groeit. Tegelijkertijd krimpt de beroepsbevolking en is het de vraag wie straks onze ouderen kan verzorgen. Niet alleen in de zorg speelt deze opgave. Het vinden van geschikt personeel is momenteel al een uitdaging voor sommige bedrijven. Door het afnemen van de beroepsbevolking kan het vestigingsklimaat voor bedrijven in de toekomst onder druk komen te staan. De opgave voor Berkelland is het vestigingsklimaat van bedrijven te optimaliseren en te zorgen voor afstemming tussen arbeidsmarkt en onderwijs in de regio.

De afname van het aantal inwoners zorgt ook voor het teruglopen van het draagvlak van maatschappelijke voorzieningen, winkels en scholen. Hierdoor neemt de kans op leegstaand vastgoed toe. Het is de uitdaging om in de toekomst een kwalitatief sterke voorzieningenstructuur, een actief verenigingsleven en goede ruimtelijke kwaliteit in de centra van de kernen te behouden.

Deze bevolkings- en huishoudensdaling, ontgroening en vergrijzing - demografische veranderingen - zijn van invloed op de toekomst van onze economie, leefbaarheid en leefomgeving. Berkelland is een gemeente met leefbare, vitale kernen en een aantrekkelijk buitengebied. Door te anticiperen op deze demografische veranderingen zorgen we ervoor te dat inwoners in Berkelland nu en in de toekomst prettig kunnen blijven wonen, werken en recreëren. De gemeente Berkelland zet zich samen met partners al jaren in om te anticiperen en stelde hiervoor het Uitvoeringsprogramma Vooruitblik Demografische Verandering vast. Aan veel van deze actiepunten wordt intensief gewerkt en de eerste resultaten zijn ondertussen al geboekt.

Terugblik bevolkingsontwikkeling

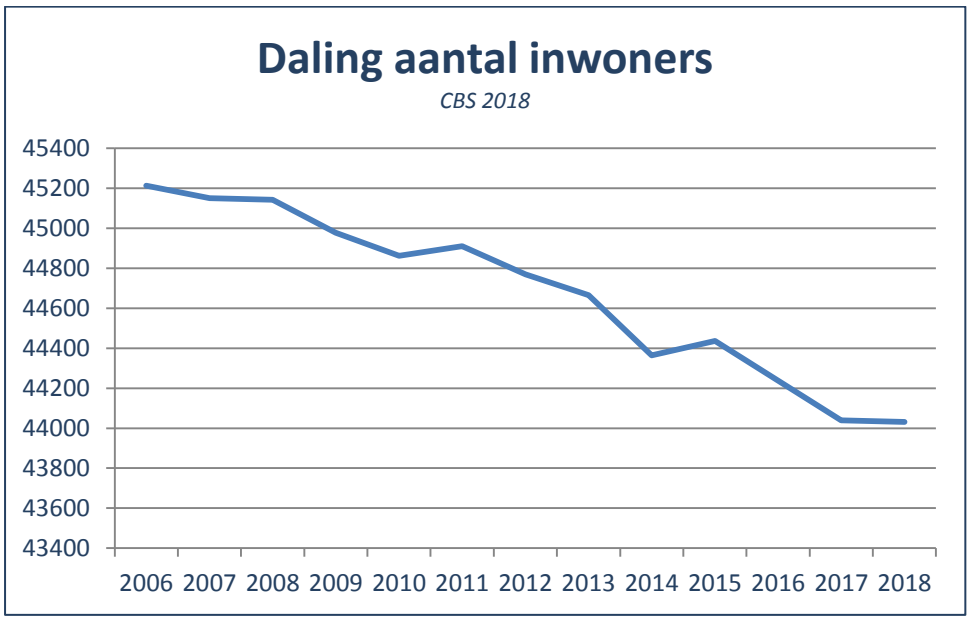
Een terugblik in tijd

Als we het over de demografische ontwikkelingen hebben en specifiek de bevolkings- en huishoudensdaling, dan lijkt dit een nieuw fenomeen dat gaat plaatsvinden. Dit is het niet. Al eeuwen zijn er tijden van groei en daling van de bevolking. Zo verdween één derde van de Europese bevolking in de 14e eeuw. Vaak werden jaren van bevolkingsgroei afgewisseld met sterfte. Dit werd veroorzaakt door onder meer hongersnoden, ziektes als de pest, economische veranderingen en natuurrampen. Pas na de industriële revolutie en de welvaartsgroei van de vorige eeuw hebben we geen conjuncturele (tijdelijke) bevolkingsdaling meer gekend, maar alleen een grote toename van het aantal inwoners in Nederland en Europa.

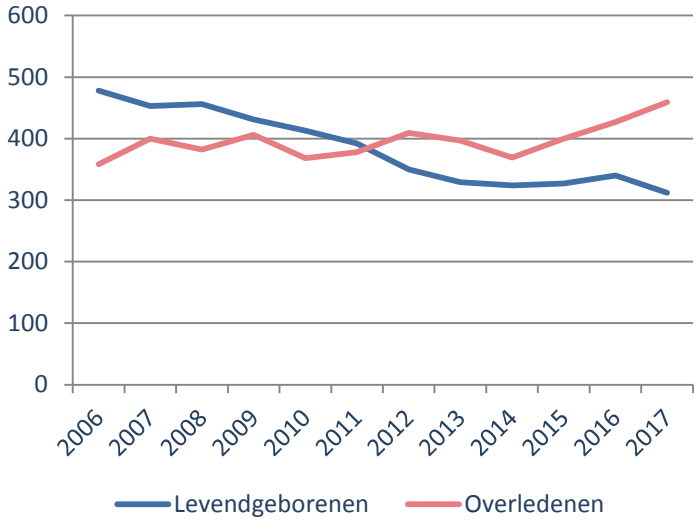
Het verschil met de voorgaande bevolkingsdalingen is dat de huidige structureel is. Niet langer zal na een bevolkingsdaling ook een bevolkingsgroei inzetten. Ook wordt deze daling niet veroorzaakt door ziektes, hongersnoden of natuurrampen, maar door welvaart. Het aantal kinderen per vrouw daalde de afgelopen tientallen jaren onder de 2,1 kind per vrouw, het aantal dat nodig is om een bevolkingsgroei te houden.

Berkelland de afgelopen tien jaar

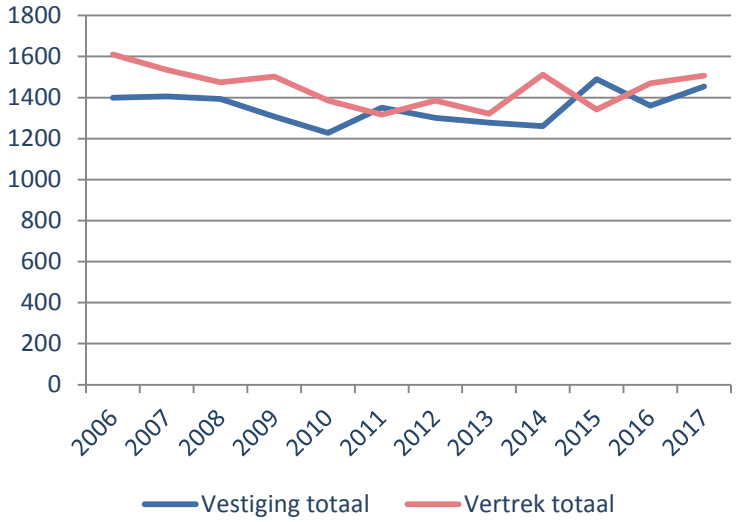
Per 1 januari 2019 heeft Berkelland 43902 inwoners (BRP, 2019). Het aantal inwoners in Berkelland daalt al vanaf 2005 omdat het aantal mensen dat sterft (sterftecijfers) hoger is dan het aantal mensen dat geboren wordt (geboortecijfer) en doordat het aantal mensen dat vertrekt hoger ligt dan het aantal mensen dat zich in Berkelland vestigt. Het gevolg van deze bevolkingsdaling is dat er in 2018 ruim 1.200 (3%) minder inwoners in Berkelland wonen dan in 2006.



Ontwikkeling geboorte-sterfte Berkelland 2006-2017 *CBS 2018*



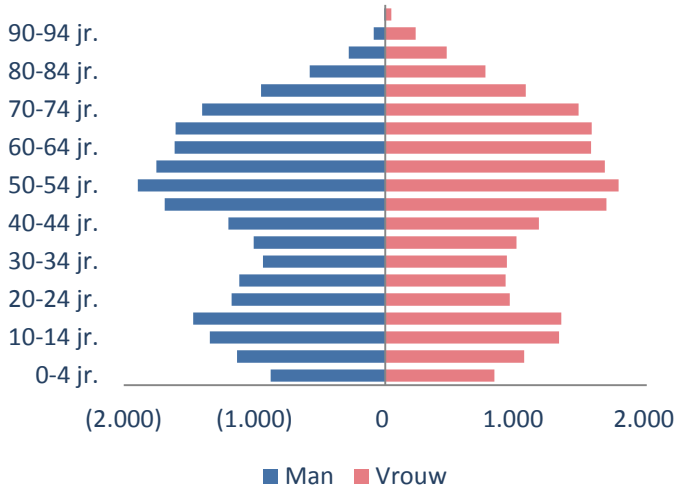
Ontwikkeling vestiging - vertrek Berkelland 2006-2017 *CBS 2018*



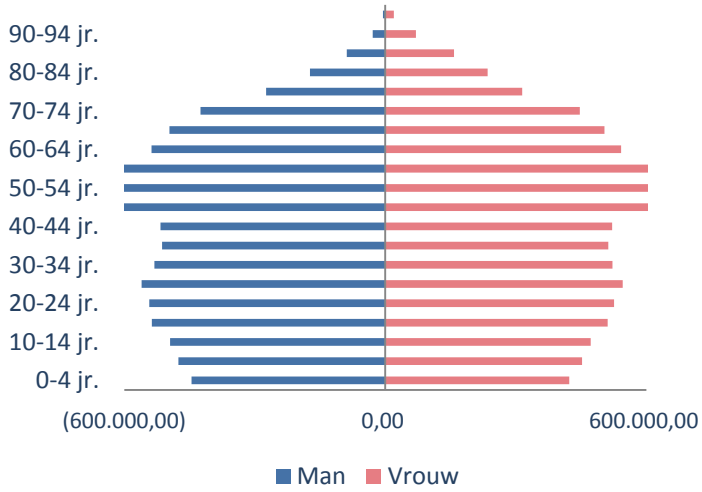
Ontwikkeling per leeftijdsgroep

De demografie ontwikkelt zich op verschillende vlakken. Niet alleen het aantal inwoners in Berkelland daalt maar ook de samenstelling van de bevolking verandert sterk. *Hoe staat het met de jongeren, werkenden en ouderen in de gemeente?* Als je de bevolkingsopbouw van 2018 in beeld brengt dan zien we dat de groep tussen de 45 en 75 jaar groot is en dat we te maken hebben met een kleine groep tussen de 20 en de 40 jaar. Het effect van deze kleine groep is ook terug te zien in het aantal geboorten (groep van 0-4 jaar), deze groep is sterk afgenomen.

Bevolkingspiramide Berkelland 2018 *CBS 2018*

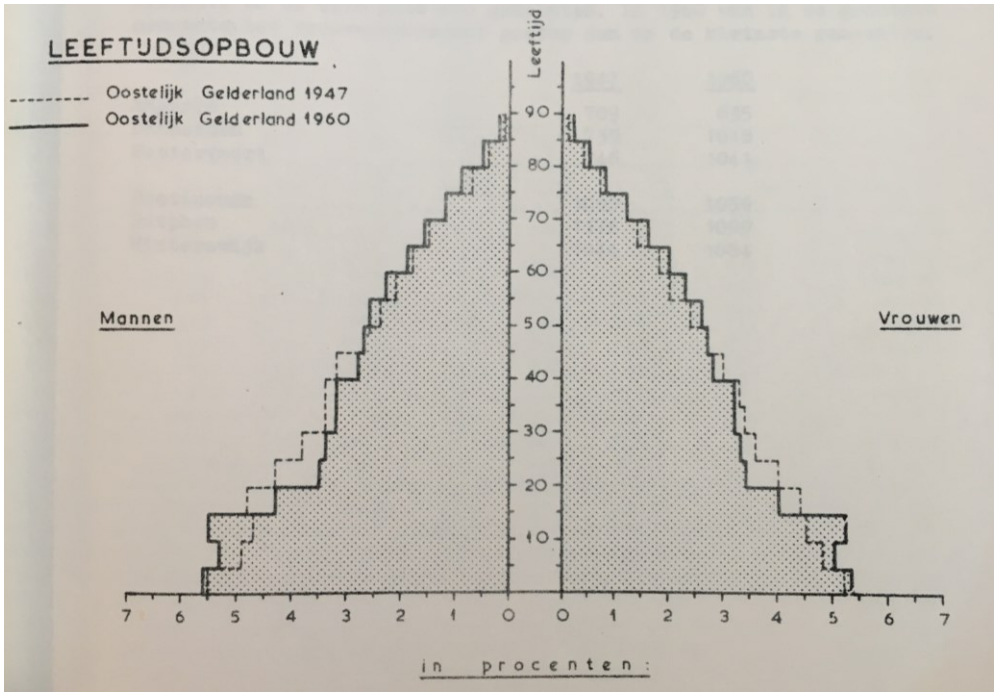


Bevolkingspiramide Nederland 2018 *CBS 2018*



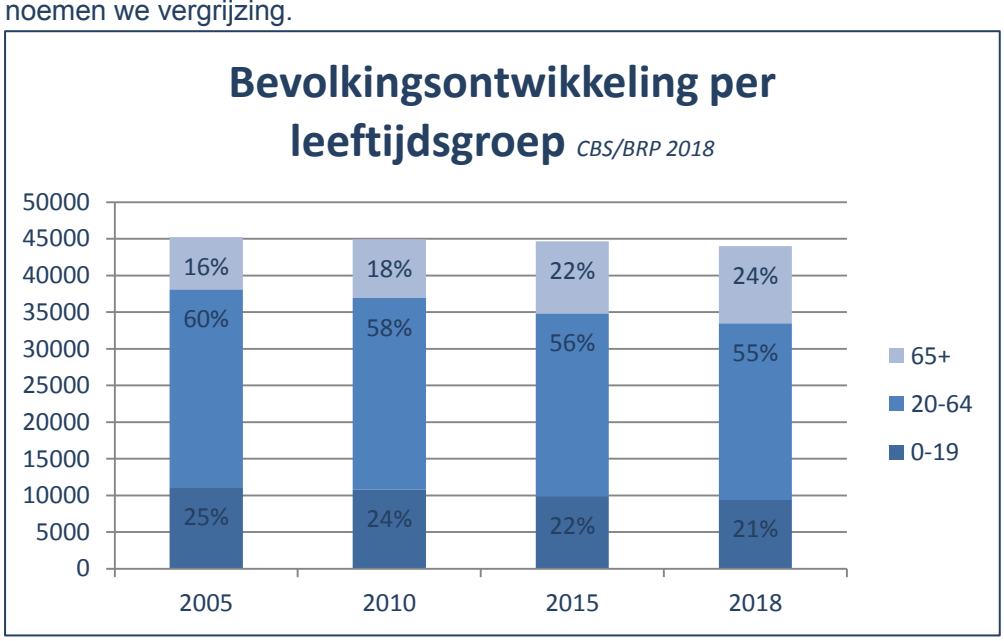
In vergelijking met de bevolkingssamenstelling van Nederland is te zien dat het verschil tussen het aantal mensen tussen de 20 en 40 jaar met de rest van de leeftijdsgroepen veel minder groot is. De ‘taille’ die in het figuur in Berkelland heeft is veel slanker. Ook de verhouding van het aantal mensen van 65 jaar en ouder met de rest van de leeftijdsgroepen is meer in verhouding.

Als we in de geschiedenis kijken dan zien we dat de grote groep inwoners in Berkelland een terug te herleiden is naar relatief grote groep 0-15 jarigen die in 1960 in Oost Gelderland aanwezig is (babyboom generatie).



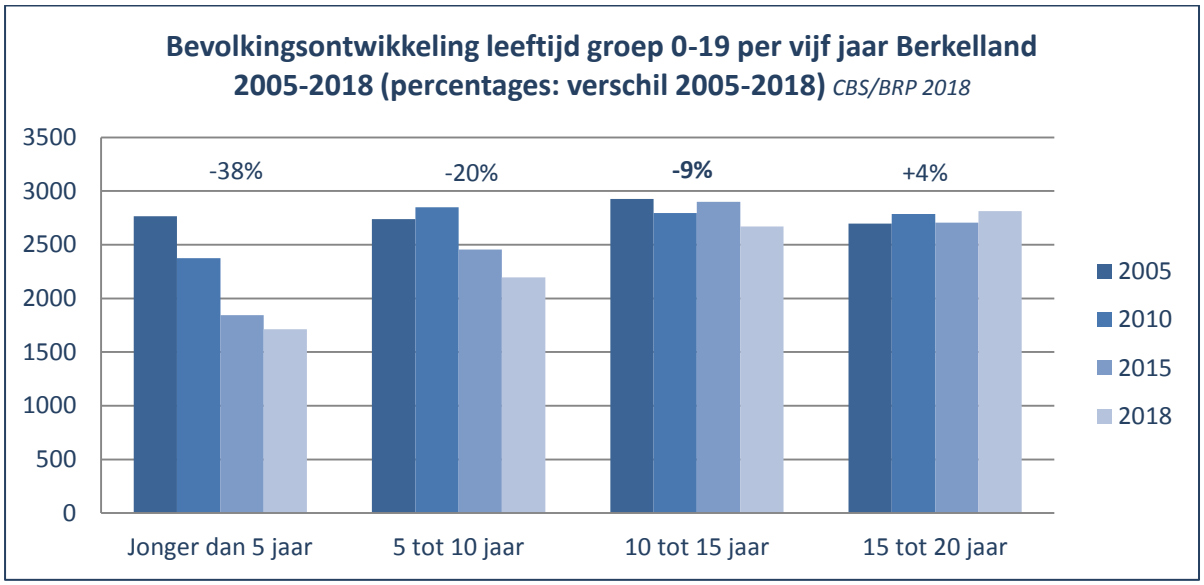
Leeftijdsopbouw Oostelijk Gelderland in 1947 en 1960 (Oostelijk Gelderland, Stichting Streekbelangen Oostelijk Gelderland, Doetinchem, 1996).

In de ontwikkeling van de leeftijdsgroepen door de jaren heen is te zien dat de groep vanaf 65 jaar steeds groter wordt. Bijna 1 op de 4 inwoners van Berkelland is in 2018 65 jaar of ouder, dit noemen we vergrijzing.



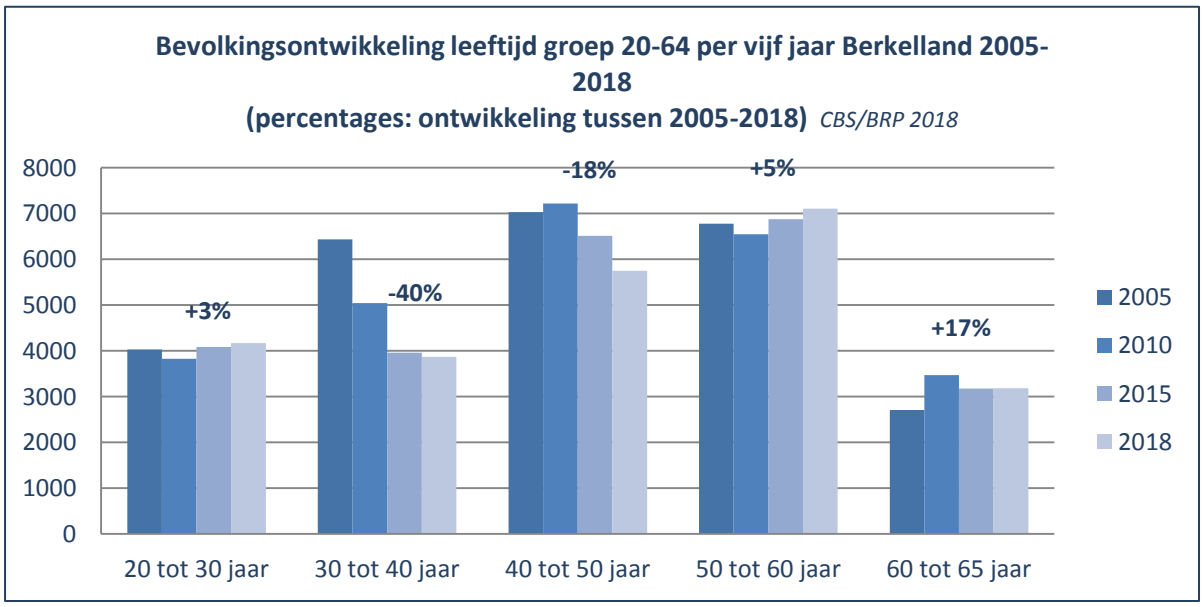
Ontwikkeling 0-19 jarigen

We zien in de ontwikkeling van 0-19 jarigen de bevolkingsdaling direct terug. Zoals ook in de geboortecijfers te zien is zijn er minder kinderen geboren. Dit heeft twee oorzaken. Ten eerste is het aantal vrouwen in de vruchtbare leeftijd laag, een gevolg van de forse daling van het aantal geboren meisjes in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw. Daarnaast krijgen vrouwen gemiddeld minder kinderen. Het aantal kinderen onder de vijf jaar is in de periode 2005-2018 met maar liefst 1.054 afgenomen. Deze afname is ook al sterk terug te zien in het aantal kinderen in de leeftijd van 5 tot 10 jaar en zal de komende jaren vanzelfsprekend ook terug te zien zijn in de kinderen in de leeftijd van 10 tot 20 jaar. De afname van het aantal kinderen heeft effect op het aantal leerlingen in het basisonderwijs en in de komende jaren ook het aantal leerlingen in het voortgezet onderwijs.



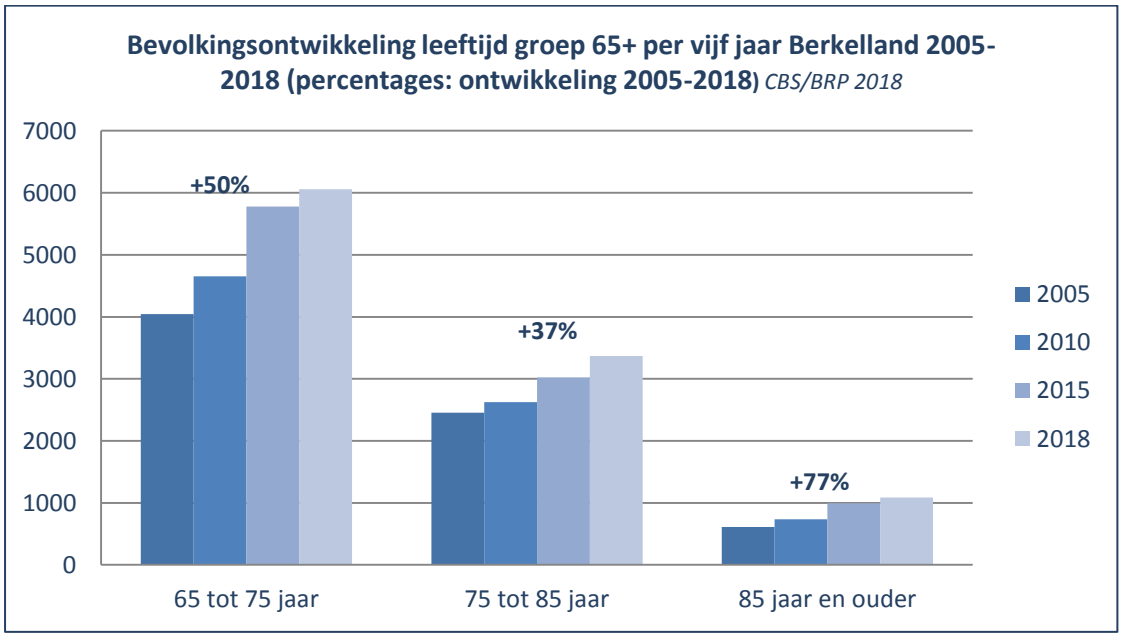
Ontwikkeling 20-64 jarigen

Naast de daling van het aantal kinderen is er ook sprake van een afname van de potentiële beroepsbevolking, het aantal mensen tussen de 20 en de 65 jaar. Dit heeft onder andere invloed op bedrijven die daardoor meer moeite kunnen hebben met het vinden van voldoende personeel. In totaal is deze groep tussen 2005 en 2018 met 2.900 mensen (-11%) afgenomen.



Ontwikkeling 65 jaar en ouder

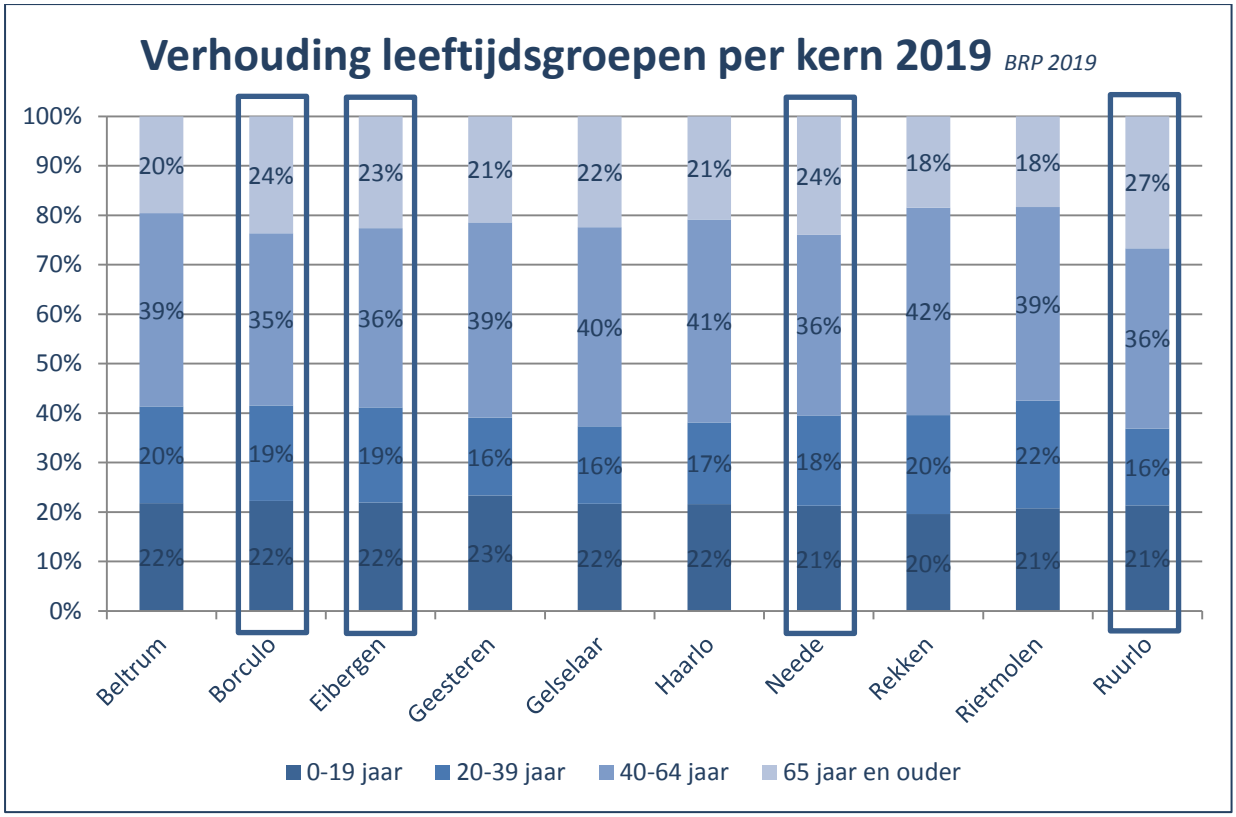
Tot slot zie je een sterke toename in de groep inwoners van 65 jaar en ouder. Een gevolg van de grote groep mensen in de ‘babyboom generatie’, kinderen geboren in de geboortegolf na de Tweede Wereldoorlog. Tussen 2005 en 2018 is deze de totale groep inwoners ouder dan 65 jaar met 48% gestegen. Naar verwachting zet deze stijging de komende jaren door (zie de toelichting op de bevolkingsprognoses op pagina 10).



Naast dat we te maken krijgen met een grotere groep oudere mensen speelt de ontwikkeling dat we gemiddeld genomen ook ouder worden dan jaren geleden (“dubbele vergrijzing”). Kijkend naar het aantal overlijdens zo’n tien jaar geleden dan is te zien dat de meeste mensen in Berkelland in de leeftijd van 80 tot 85 jaar overleden zijn. In 2017 was het grootste aantal 85 tot 90 jaar.

Verhouding leeftijdsgroep op totaal aantal inwoners van de kernen

In de kernen in Berkelland zie je dezelfde verhoudingen in leeftijdsgroepen als in de hele gemeente. Wat opvalt is dat Ruurlo met 27% inwoners van 65 jaar en ouder een sterkere vergrijzing laat zien dan de rest van de kernen. Ook het aantal 20-39 jarigen ligt lager dan in de andere grote kernen Borculo, Eibergen en Neede. Daarnaast valt op dat als je kijkt naar de kleinere kernen dat Rekken, Rietmolen en Beltrum eruit springen door hun grotere aandeel inwoners tussen de 20 en 39 jaar, ook het aantal inwoners van 65 jaar en ouder ligt hier wat lager dan in de andere kernen. Een ander verschil tussen de grotere vier kernen en de kleine kernen is het aandeel 40 tot 64 jarigen dat toch gemiddeld wat groter is in de kleinere kernen.

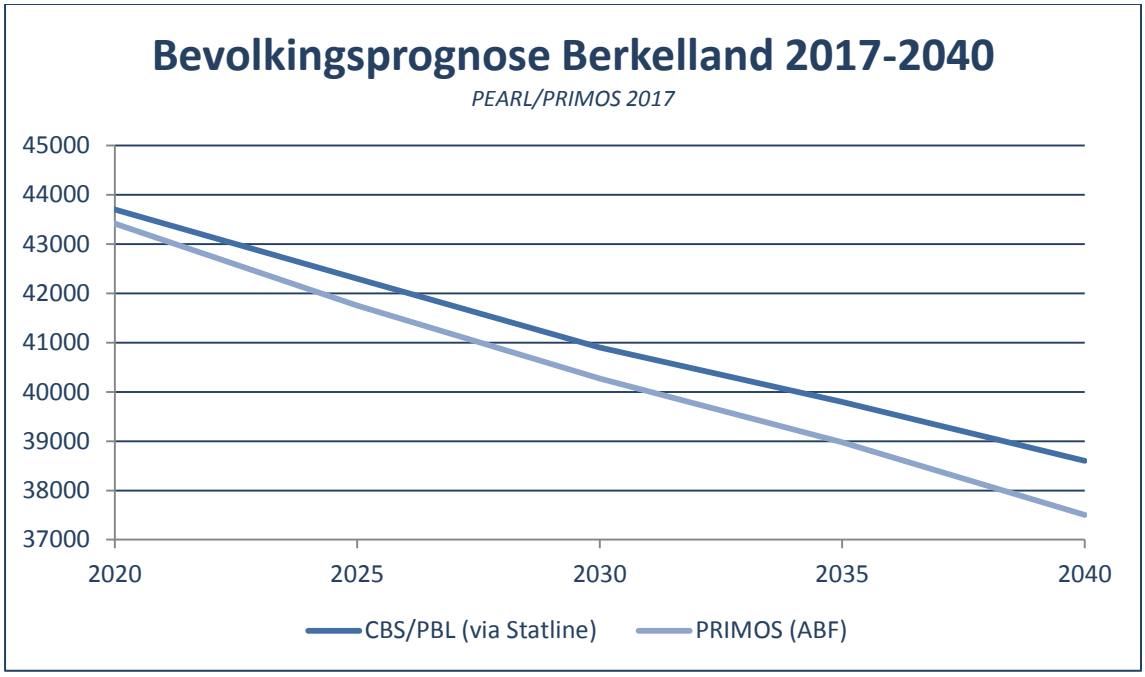


De kern Noordijk mist in deze cijfers, deze kern valt onder het postcodegebied van Neede. Momenteel wordt er gewerkt aan een aangepaste wijkindeling voor de gemeente Berkelland. In deze indeling zullen de cijfers voor Noordijk wel inzichtelijk zijn.

Bevolkingsprognose

Zoals we in de cijfers van de afgelopen jaren zien daalt momenteel het aantal inwoners in Berkelland. Als we kijken naar de bevolkingsprognoses is de verwachting dat de ingezette daling doorzet in de komende decennia. Er zijn twee veelgebruikte modellen voor bevolkingsprognoses in Nederland, Pearl (CBS/PBL) en Primos. In deze twee modellen zie je altijd kleine verschillen. Dit illustreert ook de onzekerheden waarmee prognoses omgeven zijn. Geboorte- en sterftecijfers zijn nog redelijk te voorspellen maar migratiestromen – zoals bijvoorbeeld de komst van vluchtelingen - zijn dat veel minder. Bovendien: hoe lager het schaalniveau (land, regio, gemeente of kern), hoe minder robuust de schattingen.[1] Het is dan ook vooral van belang te kijken naar de trend die de bevolkingsprognoses laten zien en dit te blijven monitoren.

In de onderstaand grafiek is te zien dat het inwonersaantal in Berkelland tussen 2018 en 2040 naar verwachting daalt met 13% tot 16%. Dat betekent dat het aantal mensen dat in Berkelland woont met circa 6.000 daalt van ongeveer 44.000 in 2018 naar circa 38.000 in 2040.



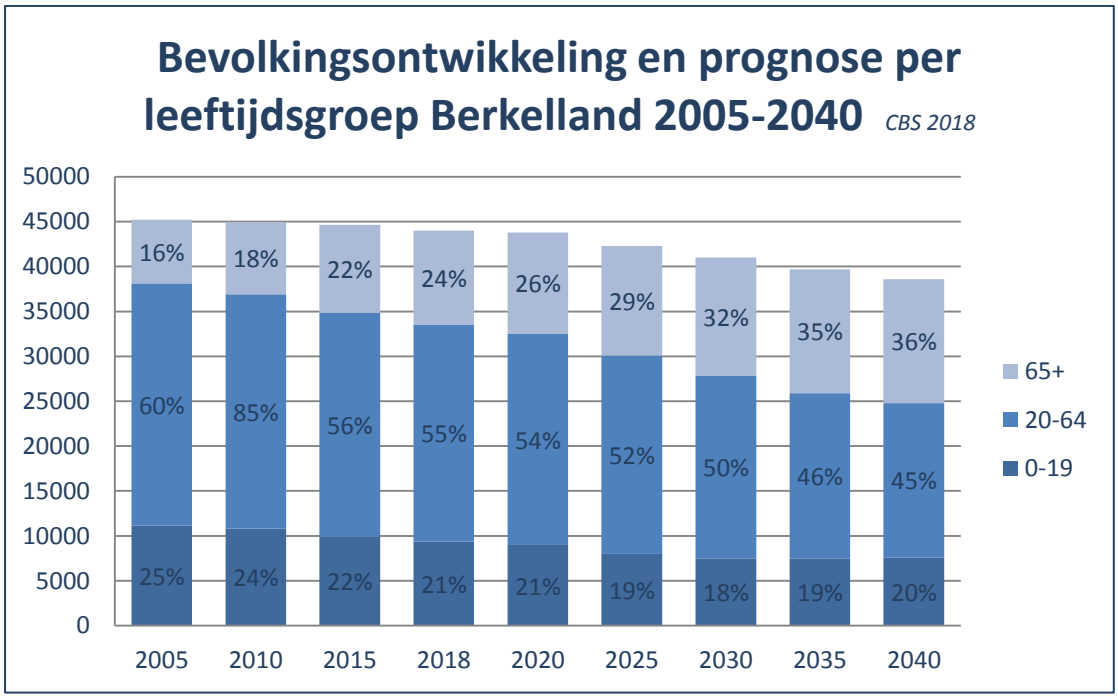
Bevolkingsprognose per leeftijdsgroep

Zoals we ook zien in de ontwikkelingen van de verschillende leeftijdsgroepen (pagina 6) van de afgelopen jaren verandert de samenstelling van de leeftijdsopbouw. Juist deze verandering in leeftijdsopbouw zorgt voor grote effecten in de samenleving en veranderingen in behoeften. Denk aan de groeiende vraag naar zorg, minder leerlingen in het onderwijs en minder beschikbaar personeel.

Wat opvalt is dat we vooral een verwachte stijging zien van het aantal inwoners dat 65 jaar en ouder is in Berkelland. De ‘grijze druk’ is in de volgende grafiek goed te zien. Het aantal inwoners van 65 jaar en ouder loopt naar verwachting op van 16% in 2005 naar 36% in 2040, dat is dus meer dan 1 op 3 inwoners van de gemeente. De grootste geschatte daling is te zien in de groep

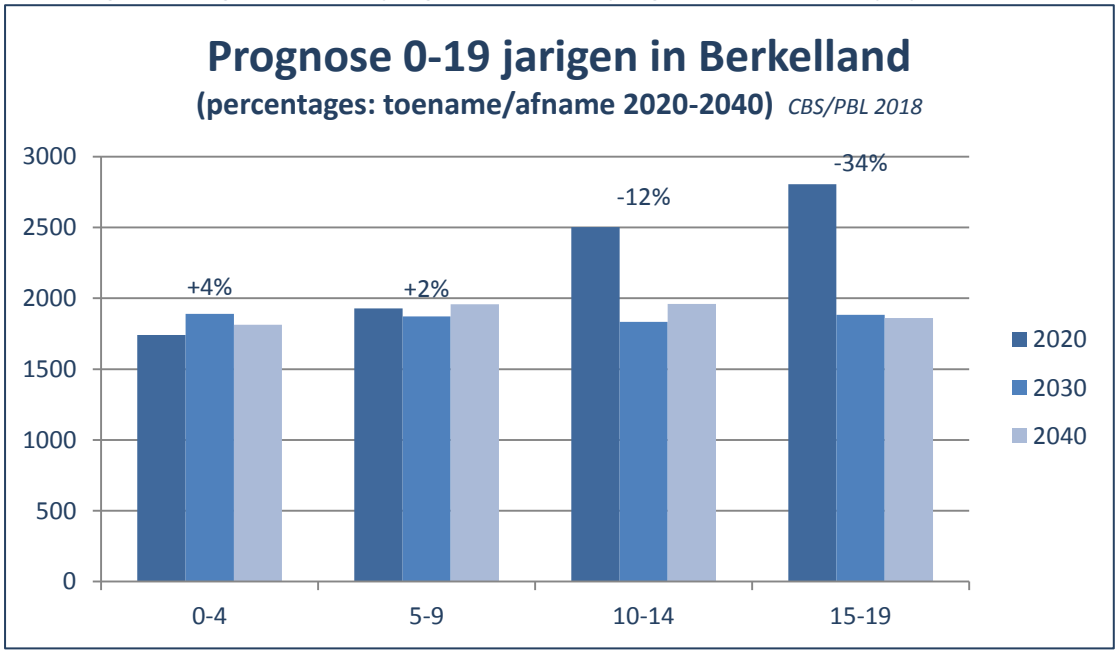
[1] Zie: G.J. Hospers (2010) Krimp!

van 20 tot 65 jaar, van ruim 24.000 in 2018 naar circa 17.200 in 2040 (-29%). Deze daling is ook terug te zien bij de aantal jongeren. Deze gaan van 9.392 in 2018 naar circa 7.600 in 2040 (-19%). Volgens de prognoses zet de ingezette daling van deze leeftijdsgroepen de komende jaren dus door.



Bevolkingsprognose 0-19 jarigen: ontgroening

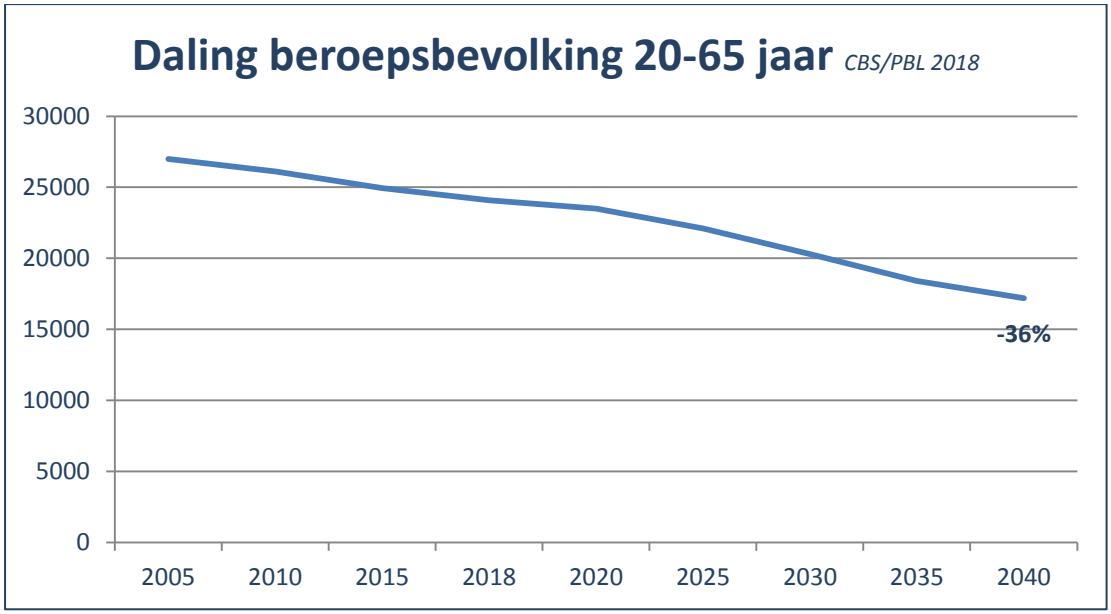
In de prognose van de ontwikkeling van 0 tot 19 jarigen zien we het effect van het afgenomen aantal 0 tot 4 jarigen in de komende decennia doorwerken. Waar we nu nog te maken hebben met een grote groep 15 tot 19 jarigen is deze groep naar verwachting sterk afgenomen in 2030 wanneer de groep 0 tot 4 jarigen van nu tot de groep van 10 tot 19 jarigen behoort. Ook zie je dat de daling van de groep 0 tot 4 jarigen[2] en 5 tot 9 jarigen naar waarschijnlijkheid stabiliseert.



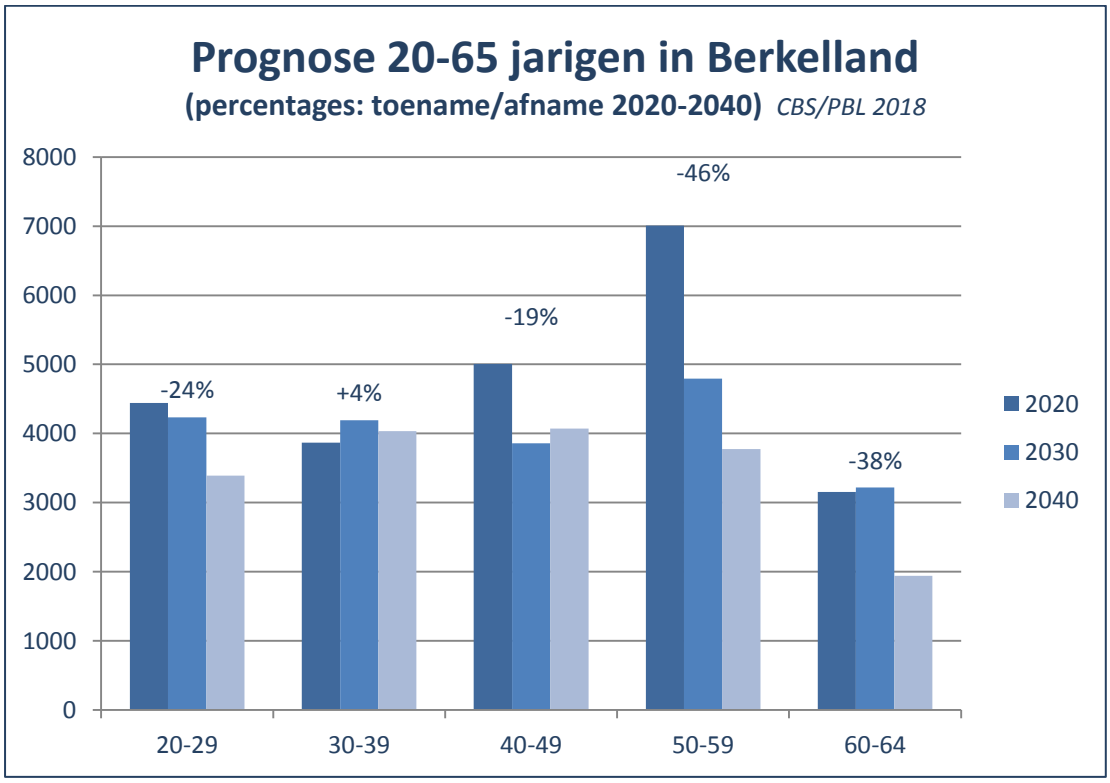
[2] De lichte stijging van het aantal geboorten rond 2030 heeft te maken met de grootte van de groep inwoners die deze kinderen krijgen - vooral geboren is in de jaren '90. Deze groep is relatief groot.

Bevolkingsprognose 20-65 jarigen: dalende beroepsbevolking

In de komende jaren is de verwachting dat de beroepsbevolking nog verder zal dalen.

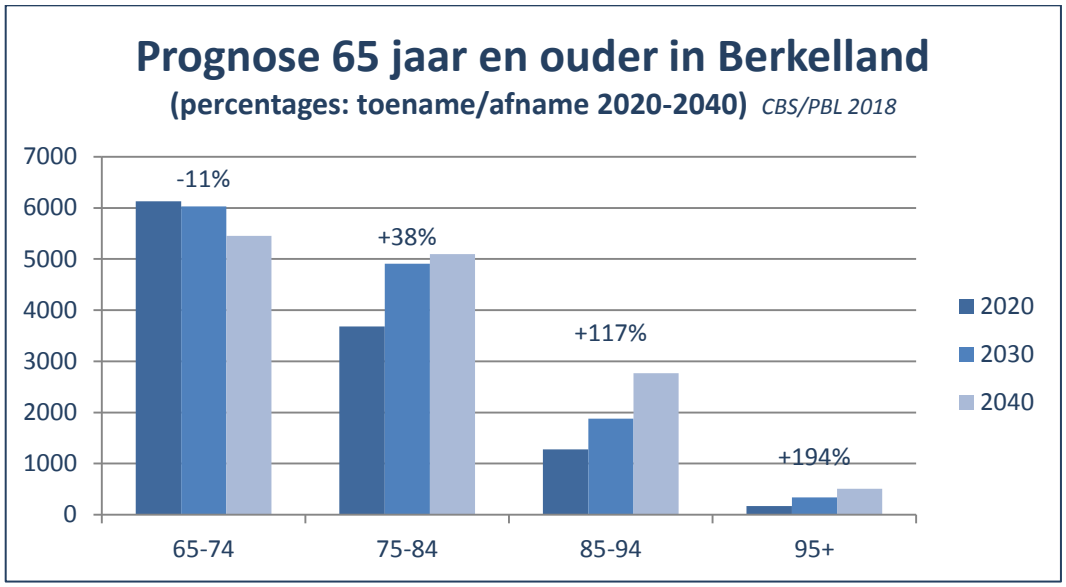


In de prognose van 20 tot 65 jarigen zie je deze geschatte afname van de beroepsbevolking goed terug. Waar we de afgelopen jaren te maken hadden met een afname in de groep tussen de 30 en 40 zit de grootste afname naar verwachting in de periode tot 2030 vooral in de leeftijdsgroep van 40-60 jarigen. Na 2030 zie je dat een grote afname logischerwijs doorzet in de groep 50-65 jarigen. Ook is in de periode tussen 2030 en 2040 wederom een sterke afname te zien in de groep 20-30 jarigen.



Bevolkingsprognose 65 jaar en ouder: vergrijzing

Naar verwachting wordt de groep van 65 jaar en ouder steeds groter de komende jaren. We hebben het dan over een toename van de mensen van 65 jaar en ouder van circa 23%, een ruim 2500 mensen. In onderstaand diagram is de verwachte toename per leeftijdsgroep te zien. De groep 65-plussers wordt groter, maar ook is te zien dat we steeds ouder worden en dat ook de groep ouder dan 85 jaar fors vermoedelijk gaat groeien. groeit.

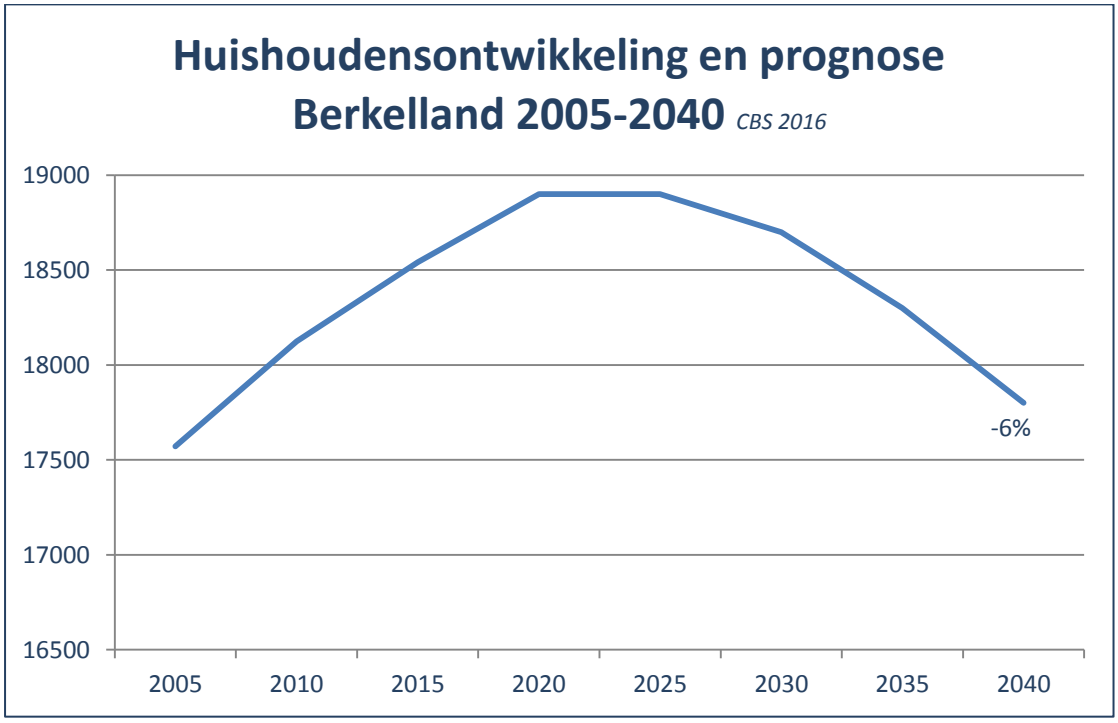


Wanneer we de prognoses van de drie leeftijdscategorieën naast elkaar zetten zien we de verschillen in leeftijdsgroepen en verwachte 'grijze druk' goed terug. Bijvoorbeeld het aantal 75-84 jarigen is met ruim 5000 in 2040 naar verwachting een stuk hoger dan het aantal 20-29 jarigen of het aantal 40-59 jarigen die respectievelijk tegen die tijd rond de 3000 en 4000 zitten.

Huishoudensprognose

Naast het dalen van het aantal inwoners is de ontwikkeling van het aantal huishoudens minstens zo relevant. Zeker voor de ontwikkeling van de woningmarkt. Daling van het aantal huishoudens heeft op den duur een overschot aan woningen tot gevolg, waardoor je rekening moet houden met een mogelijke toename van leegstand in de toekomst.

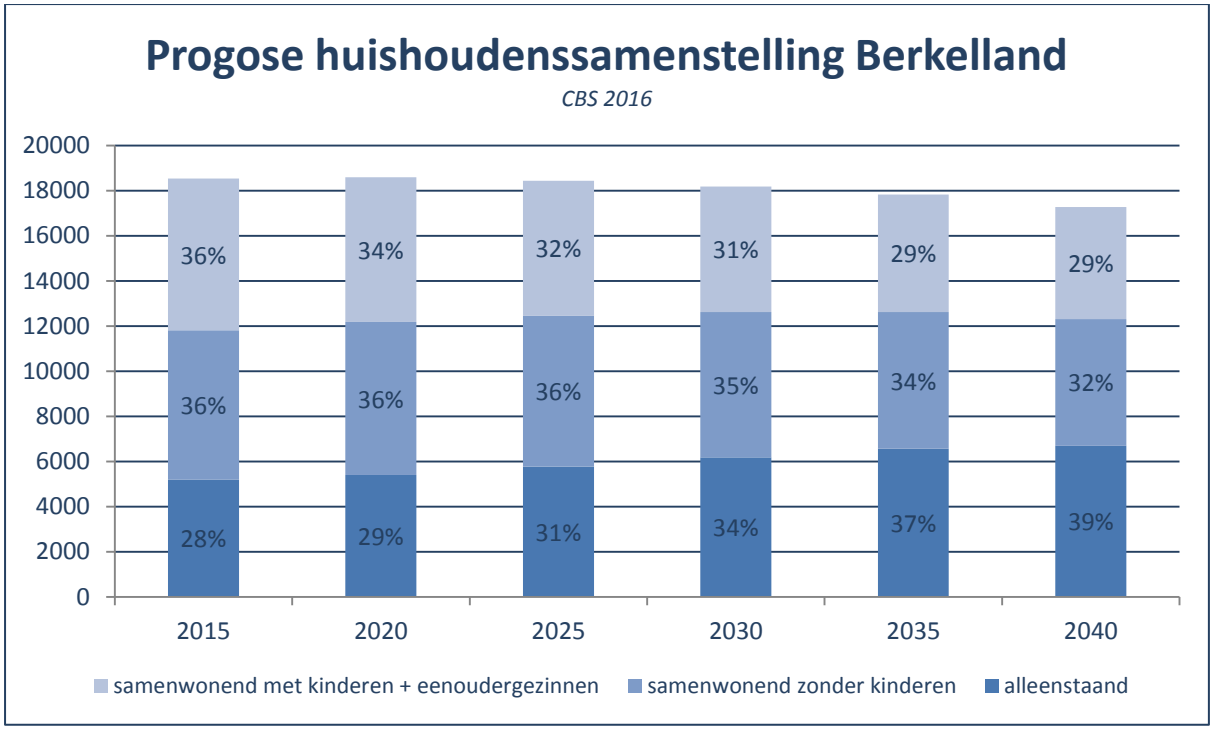
Het aantal huishoudens in de gemeente Berkelland blijft tot 2022[3] stabiel, daarna zal het aantal huishoudens met zo'n 6% gaan dalen. Dit zijn ongeveer 1100 huishoudens.



Prognose huishoudenssamenstelling

Naar verwachting zal in de komende 20 jaren in Berkelland de samenstelling van de huishoudens gaan veranderen. Er zullen meer eenpersoonshuishoudens bijkomen, mede door de vergrijzing. Steeds meer ouderen komen alleen te wonen na het overlijden van hun levenspartners. De verwachting is dat aantal eenpersoonshuishoudens in de gemeente Berkelland van 29% in 2020 groeit naar 39% in 2040. Het aantal meerpersoonshuishoudens is de afgelopen jaren al gedaald. In 2020 zijn 36% van de huishoudens meerpersoonshuishoudens zonder kinderen en 34% meerpersoonshuishoudens met kinderen. Dit daalt verder in 2040 naar respectievelijk 32% en 29%.

3 Zie Achterhoeks Woonwensen en leefbaarheidsonderzoek (AWLO) 2017 pp.21



Door de verwachte toename zal mogelijk de vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens toenemen, deze woningen zullen tevens geschikt moeten zijn voor de middelbare en oudere alleenstaanden. Wel is de afgelopen jaren al te zien dat ouderen steeds langer in hun huidige woning blijven wonen en steeds minder de overstap maken naar een levensloopbestendige woning. De keuze om langer te blijven wonen heeft onder meer een financiële reden, overstap naar een levensloopbestendige woning, huur of koop, is vaak duurder dan in de eigen (eventueel afgeloste) woning te blijven wonen. Het sociale netwerk speelt ook mee. Bij verhuizing verliest de oudere dit sociale netwerk, die bijvoorbeeld hielp met boodschappen of de tuin en onduidelijk is wat er dan voor terug komt. Een andere reden om niet te verhuizen zijn de vele eisen die de huidige ouderen stellen aan een levensloopbestendige woning, deze woningen zijn er niet of moeilijk te vinden.

Uitvoeringsagenda Vooruitblik Demografische Verandering

In de afgelopen hoofdstukken stonden de ontwikkelingen rondom demografische veranderingen centraal. Rekening houdend met deze demografische ontwikkelingen werkt de gemeente Berkelland al jaren aan het behoud van leefbaarheid. Deze opgave is verder uitgewerkt in de Vooruitblik demografische verandering uit 2017 (opgesteld door Weusthuis en Partners). De bijbehorende Uitvoeringsagenda bestaat uit een overzicht van concrete acties om de effecten die de demografische verandering met zich meebrengt zo positief en optimaal mogelijk te begeleiden. Het belangrijkste doel hiervan is het investeren in kwaliteit en ruimte om zo de leefbaarheid in de Berkellandse kernen en het buitengebied in de toekomst op peil te houden. In dit hoofdstuk ziet u een overzicht[4] van de voortgang van de diverse actiepunten gekoppeld aan de volgende zes kernopgaven:

1. Goede zorg voor onze ouderen;
2. Een toekomstbestendige voorzieningenstructuur en aantrekkelijke dorpscentra;
3. Een duurzame woningvoorraad afgestemd op de vraag van de toekomst;
4. Aantrekkelijk landelijk gebied met goed evenwicht tussen natuur, landbouw en recreatie;
5. Een actieve en toekomstbestendige verenigingsstructuur;
6. Aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en afstemming onderwijs op de toekomstige arbeidsvraag.

[4] Dit overzicht is niet uitputtend. Er is getracht een zo actueel mogelijk overzicht op te stellen over de stand van zaken. Het kan echter voorkomen dat er nieuwe ontwikkelingen zijn die nog niet in dit overzicht zijn opgenomen.

1. Goede zorg voor onze ouderen

Door de vergrijzing stijgt de vraag naar verschillende vormen van zorg, naar woonzorgvoorzieningen en naar Wmo-ondersteuning. Tegelijkertijd is de verwachting dat de beroepsbevolking krimpt en het beschikbaar zorgpersoneel afneemt (zie pagina 12). In Berkelland ligt de opgave voor om te zorgen dat er voldoende en passende (woon)zorg kan worden geboden bij de stijgende vraag.

Aanpak tekort zorgpersoneel in de toekomst

Er zijn in 2017 ongeveer 2.200 banen in de zorg in Berkelland. De beroepsbevolking krimpt met ongeveer 31% tot 2040. Tegelijkertijd groeit de vraag naar de verschillende vormen van ouderenzorg. Op basis van deze ontwikkelingen is een fors tekort aan personeel te verwachten, naar schatting ongeveer 1.000-1.400 werknemers in 2040 (Weusthuis en Partners, 2017). Belangrijkste opgave is daarom dit tekort zoveel mogelijk op te heffen. Dit kan door her-, bij- en omscholing, en/of het aantrekken van werknemers van buiten de gemeente. Ook kan gedacht worden aan verder stimulering van technologische innovatie in de zorg ter vervanging van de ‘handjes aan het bed’.

Stimuleren aanbod opleidingen in de zorg

In de pilot Ondersteuning Thuis heeft Berkelland gelden vrij gemaakt voor de scholing van medewerkers van zorgaanbieders om het gedachtegoed van Ondersteuning Thuis overgebracht te krijgen. Er hebben de afgelopen twee jaar ongeveer 60 medewerkers van verschillende zorgaanbieders (HH1 en HH2) deelgenomen aan deze opleiding. In samenwerking met het Graafschap College en de zorgaanbieders die meedoen in Ondersteuning Thuis is deze opleiding ontwikkeld. Het is tot op heden nog geen erkend certificaat. De medewerkers die het certificaat hebben behaald kunnen in het werkveld taken overnemen van verzorgende en wijkverpleegkundigen (niet medische handelingen). Zij nemen de taken altijd nog wel onder supervisie over. Zoals het er nu uitziet wordt de opleiding vanaf april landelijk erkend. Dit betekent dat de opleiding in het landelijk MBO register wordt opgenomen, elke zorgopleiding in Nederland kan deze opleiding dan gaan aanbieden. Het Graafschap College blijft de opleiding aanbieden en gaat zelf voor werving in de regio Achterhoek zorgen.

Aanjagen van innovatie in zorg

De gemeente Berkelland jaagt innovatie in de zorg niet alleen aan via Ondersteuning Thuis, maar ook regionaal met de acht gemeenten gezamenlijk door diverse onderwerpen te bespreken met de zorgaanbieders op het gebied van Wmo, Jeugd en participatie. Het afgelopen jaar is dit gebeurd voor Jeugd en aankomend jaar voor Wmo.

Het zorgaanbod past zo goed mogelijk bij de zorgvraag

Met de groei van het aantal ouderen neemt de vraag naar zorg toe. Daarbij gaat het zowel om ondersteuning en zorg aan huis als om de vraag naar specifieke (woon)zorgwoningen. Door veranderingen in de regelgeving in de zorg blijven ouderen steeds vaker in hun eigen woning wonen, tot dat dit echt niet meer kan. Hierdoor neemt de vraag naar verzorgingshuisplaatsen af en de vraag naar verpleeghuiszorg voor ouderen en voor cliënten met dementie (extra) toe. De belangrijkste opgave is om in het licht van deze ontwikkelingen het zorgaanbod zo passend mogelijk te maken bij de toenemende en veranderende zorgvraag.

Regietafel wonen en zorg

De afgelopen jaren heeft de Regietafel Wonen en Zorg (een samenwerking tussen gemeente, zorgaanbieders en vastgoedeigenaren) grote stappen gezet. Doel van de Regietafel is om in alle

grote kernen voldoende kwalitatief passend aanbod te behouden en te versterken. Centraal staat het wonen van inwoners die niet langer zonder ondersteuning thuis kunnen blijven wonen of aangewezen zijn op een nieuw thuis: intramurale of geclusterde woonzorgwoningen. Voor de ouderenzorg, de gehandicaptenzorg en de geestelijke gezondheidszorg. Om dit doel te bereiken heeft de Regietafel in 2018 een ontwikkelperspectief wonen-zorg per kern geschreven.

Kader WoonZorg initiatieven Berkelland
Op basis van cijfermatige analyse (Ontwikkelperspectief wonen en zorg Berkelland) heeft Berkelland in 2017 op hoofdlijnen vraag en aanbod van specifieke zorgwoningen in beeld gebracht. Voor de ouderenzorg, de gehandicaptenzorg en de geestelijke gezondheidszorg. Daarbij is de conclusie getrokken dat er getalsmatig de komende 5 jaar voldoende aanbod van woonzorg woningen is (of die geschikt te maken zijn) voor de berekende vraag naar zorgwoningen. Wel is er nog een kwalitatieve mis match in de aanbod van het type woonzorgwoningen. Met het kader WoonZorg[5] wil Berkelland een vervolgstap maken naar een meer vraaggerichte aanpak. Het startpunt is de specifieke woonzorgvraag van bewoners. Door die vraag met de betrokken zorgvragers concreet in beeld te brengen kunnen we meedenken welk maatwerk voor hen nodig is als het gaat om het zorg- en welzijnsaanbod in relatie tot hun woonwensen. Ook vergelijken we deze behoefte met het woonzorg aanbod dat er nu al is. Op basis van deze stappen kunnen we boordelen of er inderdaad behoefte is aan nieuw woonzorg aanbod. Het kader WoonZorg Initiatieven Berkelland is in november 2018 door de raad vastgesteld en zal in 2019 verder uitgewerkt worden.

Quick scan kostenontwikkelingen WMO in relatie tot de demografische ontwikkelingen
In 2018 is er een quick scan uitgevoerd naar de kostenontwikkelingen in de Wmo in relatie tot de demografische ontwikkelingen. Bureau Andersson Elffers Felix heeft een analyse naar de huidige inkomsten en uitgaven gedaan. Vervolgens voorspelden ze de inkomsten en uitgaven richting 2030 Eind 2018 zijn de bevindingen met de gemeenteraad gedeeld. Op basis van de voorspellingen stijgen de uitgaven 12% harder dan de inkomsten richting 2030. Deze stijging in uitgaven wordt met name veroorzaakt door huishoudelijke hulp. Het effect van ouderen op zorggebruik verschilt per zorgvorm. Zorgvormen met veel ouderen veroorzaken de grootste stijging in uitgaven. Het is raadzaam om maatregelen te treffen richting de toekomst. Voorbereiding op de veranderende bevolking:

1. onderzoek waar kostenbesparingen mogelijk zijn voor huishoudelijke hulp en dagbesteding;
2. onderzoek of het aanbod van algemene voorzieningen passend is - en blijft - de komende jaren;
3. anticipeer op de groeiende vraag naar zorgverleners.

Stimuleren en organiseren mantelzorg en respijtzorg
Het stimuleren en organiseren van mantelzorg en respijtzorg in Berkelland vindt op verschillende manieren plaats:

- Mantelzorgwaardering laagdrempelig aanbieden: het aanvragen van de waardering kan het gehele jaar door, zowel telefonisch als digitaal;
- Jaarlijkse mantelzorgverwendag: vond plaats op 10 november 2018;
- Respijtproject 'Vervangende Mantelzorgdag Berkelland': heeft afgelopen jaren gedraaid. Half november wordt dit geëvalueerd. Gaat hoogstwaarschijnlijk verlengd worden.

5 Het WoonZorgkader is onderdeel van de aanpak Wendbaar Woonbeleid, zie hiervoor pagina 22.

- Informatievoorziening verbeteren: de eerste nieuwsbrief is inmiddels verzonden. Wanneer een mantelzorgwaardering aan is gevraagd krijgt men ook de mogelijkheid zich aan te melden voor de nieuwsbrief.
- Mantelzorgcafe: Er zijn mantelzorgcafes in Neede en Eibergen georganiseerd. Deze worden ondertussen geëvalueerd.
- Er wordt ingezet op ondersteuning op maat voor de jonge mantelzorger. Het proces om het mantelzorgpunt op te starten loopt inmiddels en zal naar verwachting in de zomer van 2019 tot uitvoer komen.

2. Een toekomstbestendige voorzieningenstructuur en aantrekkelijke dorpscentra

Door het teruglopen van het (financiële) draagvlak van maatschappelijke voorzieningen, winkels en voorzieningen neemt de kans op leegstand toe. De opgave in Berkelland ligt vooral om in de toekomst een kwalitatief sterke voorzieningenstructuur en goede ruimtelijke kwaliteit in de centra te behouden.

Integrale gebiedsgerichte leegstandsaanpak

De demografische ontwikkelingen zoals die in deze rapportage geschetst zijn zorgen er samen met tal van maatschappelijke veranderingen voor dat er minder behoefte en draagvlak is voor maatschappelijke voorzieningen en winkels. Dit heeft gevolgen voor de voorzieningenstructuur in Berkelland maar ook voor de ruimtelijke kwaliteit: er kan leegstand ontstaan. Leegstand heeft een negatief effect op de omgeving, want dit geeft een beeld van achteruitgang en kan daarnaast zorgen voor verloedering van een pand en omgeving. Het is daarom voor de leefbaarheid van belang in te zetten op een sterke (geconcentreerde) voorzieningenstructuur.

Een goede ruimtelijke kwaliteit van het dorpscentrum draagt bij aan de leefbaarheid van de kern. Zo zullen de dorpscentra van de toekomst bestaan uit onder meer een combinatie van winkels, horeca, zorgvoorzieningen, culturele voorzieningen en onderwijs in een aantrekkelijke ruimtelijke omgeving. Daarnaast is het belangrijk om uit te gaan van een integrale gebiedsgerichte (leegstands)aanpak. Hierbij wordt een gebied in zijn geheel bekeken en wordt prioriteit gelegd bij kwetsbare gebieden en de meest in oog springende locaties. Er is hierbij vervolgens elke keer sprake van een maatwerkoplossing die past bij plek en pand.

Revitalisering winkelcentra in Berkelland

Met ondernemers wordt in diverse overleggroepen en Taskforces (waar de gemeente onderdeel van is) overleg gevoerd over de revitalisering en het compact maken van de centra in de Berkellandse kernen. In Eibergen en Neede loopt dit proces al enkele jaren. Voor Eibergen is het centrumplan door de gemeenteraad vastgesteld. In Neede is in 2017 aanvullend daarop een pilot gestart voor de transformatie van de Oudestraat. De transformatievisie zal in het eerste kwartaal van 2019 in de gemeenteraad worden besproken. In Borculo is in 2018 een Taskforce gestart. De eerste bewonersavond heeft ondertussen plaatsgevonden, hier was een goede opkomst. Nu worden er werkgroepen (horeca, centrum, groen, ondernemers) gevormd. In Ruurlo wordt gewerkt aan een verbinding tussen museum More en het centrum.

Pilots integrale gebiedsgerichte leegstandsaanpak

De gemeente wil inzetten op een breed scala aan instrumenten om leegstand tegen te gaan. Deze inzet bestaat deels uit bestaande (excessenregeling, Welstand, sloopregeling) en deels uit nieuwe instrumenten, bijvoorbeeld de leegstandsverordening en de herstructureringsreserve. De structuurvisies wonen, de ontwikkelagenda en centrumvisies zijn hierbij het uitgangspunt. Voor het oplossen van knelpunten is transformatiebudget opgenomen. Ondertussen is in Neede de pilot bijna afgerond en is in Borculo een revitaliseringstraject gestart. Voor Ruurlo zijn er plannen en in Eibergen is dit traject in uitvoering.

Kern- en wijkgericht werken verder doorvoeren

Om een goed vertrekpunt te hebben voor het wijk- en kerngericht werken, werkt Companen samen met Moventem aan een nulmeting van de kernen. In het voorjaar 2019 zal deze nulmeting opgeleverd worden.

Kwaliteitsimpuls/investeren in beheer en onderhoud van dorpscentra
Een belangrijke voorwaarde voor het leefbaar houden van de kernen is het op peil houden van de ruimtelijke kwaliteit, door stads- en dorpsvernieuwing. Er komen door de demografische ontwikkelingen minder middelen beschikbaar om te investeren in bijvoorbeeld beheer en onderhoud. Niet alleen nieuwbouw, maar ook het ‘goed houden wat goed is’ vraagt om gerichte investeringen en aandacht voor beheer, onderhoud, ontwerp. Het versterken van de kwaliteiten van een kern, zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van historische bebouwing, de groenstructuur, een prettig woonklimaat, een dorpsplein of de Berkel en hier in beheer en onderhoud op aansluiten, versterkt de leefbaarheid. Ook de sloop en verduurzaming van panden (energie en levensloopbestendig maken, asbestproblematiek) draagt hieraan bij. Dit actiepunt is onderdeel van de bovengenoemde actiepunten.

Verder ontwikkelen leegstandsdata vastgoed en monitoring
Om goed inzicht te houden in de leegstand in al het vastgoed in de kernen (o.m. maatschappelijk en zakelijk vastgoed) is het belangrijk om door te gaan met het ontwikkelen van een betrouwbare set aan leegstandsdata en deze te blijven monitoren. Het afgelopen jaar is door het Kadaster een poging ondernomen te onderzoeken hoeveel leegstaand agrarisch vastgoed zich in Berkelland bevindt. Dit heeft nog niet de gewenste resultaten opgeleverd. Ook het onderzoek van Stec heeft nog niet voldoende opgeleverd om hier een goed beeld van te krijgen. Aandacht blijft nodig voor het in beeld brengen van leegstandsdata over agrarisch, zakelijk en maatschappelijk vastgoed.

3. Een duurzame woningvoorraad afgestemd op de vraag van de toekomst

De bevolking in Berkelland verandert en daarmee verandert de woningbehoefte ook. De ontwikkeling van het aantal huishoudens is hierin maatgevend voor het aantal woningen. Zoals eerder aangegeven zal dit aantal vanaf 2020 gaan dalen. Daarnaast verandert ook de kwalitatieve vraag naar woningen. Door veranderingen in de bevolkingssamenstelling zoals vergrijzing, verandering van huishoudenssamenstelling en veranderende woonwensen. Kortom, de samenstelling van de bevolking verandert en de woningbehoefte verschuift mee. Wat nu een passende woning voor iemand is, is dat in de toekomst misschien niet meer. Er ligt dus een opgave om zowel te anticiperen op de daling van het aantal huishoudens als op de veranderende vraag naar type woningen.

Wendbaar Woonbeleid

Het is van belang dat we - ondanks de demografische veranderingen in Berkelland - ervoor zorgen dat inwoners in Berkelland prettig kunnen (blijven) wonen en dat ze de woning kunnen vinden in Berkelland waar zij behoefte aan hebben. Met het wendbaar woonbeleid willen we ervoor zorgen dat er speelruimte komt om zowel in te spelen op de huishoudensdaling als om transformatie mogelijk te maken. Zo kunnen we zo goed mogelijk inspelen op de woonbehoefte van onze inwoners.

Aan de slag met de transformatieopgave

De raad van Berkelland stelde in december 2016 de Lokale Woonagenda 2016-2020 vast met als doel: ‘goed en betaalbaar wonen in het groen’. Deze agenda zet in op het anticiperen op krimp door overbodige plancapaciteit weg te nemen, de woningvoorraad te verduurzamen en op het langer thuis wonen voor de groter wordende groep ouderen. Begin 2018 werd het plan van aanpak voor *Ruimte voor kwaliteit - onderweg naar Wendbaar Woonbeleid* gepresenteerd. Voor een goed woonbeleid in Berkelland is het van belang om gelijktijdig in te blijven zetten op verminderen van de overtollige plancapaciteit en op transformatie naar de goede woningen. Zowel vermindering als transformatie van de woningvoorraad zijn even belangrijk om in te spelen op de woningvraag van nu en de toekomst en het benutten van kansen voor Berkelland. Zodat inwoners nu en in de toekomst goed kunnen wonen in Berkelland. De essentie van het plan van aanpak is dat er ruimte blijft voor de goede woningbouwplannen. Voor Berkelland betekent dit dat extra woningbouw, die ondanks de verminderopgave ontstaat, niet leidt tot een directe verminderopgave in woningbouw(plannen) op een andere plek in het dorp. De extra woningbouw zal daardoor gaan leiden tot een extra sloopopgave van woningen in de toekomst, wanneer er vraaguitval zichtbaar wordt in delen van de kern.

Structuurvisies Wonen vertalen in nieuwe bestemmingsplannen

In Berkelland staan per 1-1-2018 19.472 woningen. Op basis van de verwachte huishoudensgroei zijn er nog circa 150 extra nodig tot 2025. De huidige plancapaciteit ligt met 621 woningen fors hoger. Een deel van deze plannen komt niet van de grond, omdat ze onvoldoende aansluiten bij de behoefte. Daarnaast zijn er in andere segmenten tekorten aan woningen. Op basis van het *Stoplicht model* zullen een groot aantal plannen geschrapt moeten worden om te zorgen dat de goede woningen op de goede plaats komen. Het vaststellen van de structuurvisies wonen van de grote kernen in Berkelland is een eerste stap om aan te geven welke plannen in volgende bestemmingsplannen niet meer worden opgenomen.

In januari 2016 is de structuurvisie Wonen Eibergen vastgesteld en in oktober 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisies van de kernen Neede, Borculo en Ruurlo vastgesteld. Deze

procedure is een volgende stap in het langlopend proces van het terugdringen van de overcapaciteit aan verouderde woningbouwplannen. Daarnaast is er in elke kern ruimte gecreëerd voor nieuwe woningen in het centrum. De structuurvisies Wonen voor de 4 grote kernen worden vertaald in nieuwe bestemmingsplannen, om zo de overcapaciteit van verouderde woningbouwplannen weg te halen, zodat er ruimte komt voor nieuwe initiatieven en nieuwe locaties. Voor de wijk Op de Bleek in Eibergen heeft de raad inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. Voor de doorvertaling van de Structuurvisies Wonen Neede, Borculo en Ruurlo en de overige plannen in Eibergen is in november 2018 een plan van aanpak door de raad vastgesteld. In lijn met het plan van aanpak is inmiddels gestart met de uitvoering ervan. Dat betekent dat van locaties waar de bestemming aangepast moet worden, de bestemmingsplanprocedure wordt voorbereid. De planning per locatie is opgenomen in het plan van aanpak.

Verhuisonderzoek Kadaster 2008-2017
Het Kadaster heeft in de eerste helft van 2018 een kwantitatief verhuisonderzoek naar de koopstromen gehouden over de afgelopen 10 jaar. Over het algemeen zijn er geen grote opvallende uitkomsten in het verhuisonderzoek te zien. Wel is te zien dat de nieuwe instroom van kopers hoger is dan de uitstroom en dat de koopstromen vooral plaatsvinden in de kernen en tussen buurgemeenten. Positief is te benoemen dat het grootste deel van de instromers in de startende- of gezinsfase zit. Deze instroom is positief voor de leefbaarheid in Berkelland. De band tussen de kleine kern met de grote kern in de buurt is in de verhuisbewegingen te zien. We zien geen grote opvallendheden in koopstromen bij de Berkellandse kernen, behalve Beltrum. Hier vertrekken, vergeleken met andere kernen, bovengemiddeld veel jongeren naar Groenlo, mede door de lage huizenprijzen in Groenlo. Het verhuisonderzoek geeft ons waardevolle informatie over de koopstromen in, naar en uit Berkelland. Het is van belang om de komende jaren de koopstromen te blijven monitoren, zodat eventuele grote veranderingen op tijd opgemerkt kunnen worden. Er zal daarom begin 2019 opnieuw een verhuisonderzoek gehouden worden. Daarnaast zal, naar aanleiding van de uitkomsten, opnieuw in gesprek gegaan worden met de groep jongeren uit Beltrum.

Toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad

De grootste opgave zit echter in renovatie en vervanging van bestaande woningen. Deze sluiten steeds minder goed aan bij de kwalitatieve vraag. Er liggen opgaven in het geschikter maken voor ouderen, in verduurzaming en in modernisering, zowel in de afwerking van de woning als in de uitstraling.

Campagne Heerlijk thuis in huis
De gemeente Berkelland zet in om bewustwording te stimuleren bij woningeigenaren over de aanpassingsopgave die voortkomt uit het langer thuis blijven wonen. Hierbij gaat het om levensloopbestendigheid, veiligheid en duurzaamheid van een woning. Deze campagne wordt samen met Kruiswerk, Prowonen en het Energieloket uitgevoerd. In het voorjaar van 2018 is de overeenkomst tussen de kernpartners getekend. 5 oktober 2018 vond de officiële start van de campagne plaats.

Stimulering verduurzaming particuliere woningen
Stimulering van particuliere woningeigenaren om de woning te verduurzamen door:

- Jaarlijkse overeenkomst met het Verduursaam Energieloket (het pluspakket), hierin zit onder meer aanpak van wijken en individuele adviezen en begeleiding naar offertes;

- Maken van een stimuleringsregeling (voor gekochte woningen van woningcorporaties) asbest in gespikkeld bezit, waarbij asbestverwijdering gecombineerd wordt met dakisolatie;
- In het Energie Uitvoeringsprogramma (EUP1) worden voor de langere termijn ook acties benoemd voor verdere stimulering voor opwekkingsinstallaties in de woonomgeving een duurzaamheidslening voor inwoners om hun huis verder te verduurzamen en hiermee toekomstbestendig te maken. Vanuit het EUP 1 worden 500 huishoudens per jaar gestimuleerd om hun woning te verduurzamen (Achterhoek bespaart en Duurzaamheidsleningen). Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuw EUP.

Onderzoek grondprijzen
Het beleid is er op gericht dat de grondprijzen marktconform zijn en in lijn met de kavelprijzen in omliggende gemeenten liggen. Afgelopen periode zijn de grondprijzen voor woningbouwlocaties in beeld gebracht. Deze inventarisatie wordt in het eerste kwartaal van 2019 aan de portefeuillehouders gepresenteerd en vervolgens tot voorstel aan het college uitgewerkt. Daarbij differentiëren we naar woningtype en locatie, om daarmee de prijsstelling optimaal af te stemmen op de verwachte woningbouwbehoefte. Overigens constateren we dat het bestaande gemeentelijke kavelaanbod zich voornamelijk richt op vrijstaande woningen en tweekappers, typologieën waarbij op termijn mogelijk een overschot ontstaat.

Monitoren van de toekomstige sloopopgave
De Woningmarktmonitor Berkelland 2018 rapporteert o.a. over de woningleegstand en de resterende plancapaciteit. In het afgelopen jaar zijn we nader in gegaan op de onduidelijke leegstandssituaties. Dit onderzoek heeft veel inzicht opgeleverd, helpt bij het signaleren van segmenten in de markt waar opgaven liggen en het draagt bij aan het actueel houden van onder meer de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Daarom zal er in 2019 een verdere verdiepingsslag in het in beeld brengen van leegstandsdata plaats vinden.

Onderzoek naar transformatiefonds
In de komende jaren is er een transformatieopgave van woonzorgvastgoed, vernieuwing van huur- of koopwoningen, behoud van aantrekkelijke winkelcentra en beeldbepalend vastgoed. Hier op inzetten is noodzakelijk voor het behoud van leefbare kernen en het benutten van kansen. Deze transformatieopgave vraagt, soms tijdelijk, om bewegingsruimte binnen het woningbouwprogramma. Om bewegingsruimte te creëren is in het wendbaar woonbeleid afgesproken, dat als er duidelijk (aantoonbaar onderzocht) meer behoefte naar woningen is, dit (tijdelijk) wordt toegestaan. Deze extra woningbouw zal mogelijk leiden tot een extra sloopopgave in de toekomst in dezelfde kern. Om deze sloopopgave op termijn te financieren is het opzetten van een transformatiefonds noodzakelijk, waarbij zowel de overheid als initiatiefnemers van nieuwe woningen een bijdrage in zullen storten. De mogelijkheden voor dit fonds zijn in onderzoek. Juridisch is dit complexe materie. We kijken daarnaast ook naar andere vormen om een bijdrage aan de transformatieopgave te leveren, denk aan omvorming van leegstaand vastgoed.

4. Aantrekkelijk landelijk gebied met goed evenwicht tussen natuur, landbouw en recreatie

Het aantal landbouwbedrijven in Berkelland neemt af, door zowel vergrijzing als ontwikkelingen in de landbouw zelf. Er treedt enerzijds schaalvergroting op en anderzijds stoppen bedrijven. Tegelijkertijd liggen er in het buitengebied kansen voor de recreatiesector, onder meer door vergrijzing die maakt dat de groep actieve ouderen groeit. De opgave voor de komende jaren is een duurzame balans te vinden tussen natuur, landbouw en recreatie en daarmee het landelijk gebied aantrekkelijk te houden.

Behoud van aantrekkelijk buitengebied

De gemeente Berkelland is één van de grootste plattelandsgemeenten van Nederland. Het landschap van Berkelland wordt vanouds gekenmerkt door een gezonde mix van landbouw en natuur. Dat maakt het landelijk gebied aantrekkelijk voor toerisme en recreatie. Die gezonde mix dreigt echter in onbalans te raken door de ontwikkelingen in de landbouw. Waar de landbouwsector schaalvergroting kent, maar tegelijkertijd ook een grote groep stoppende bedrijven en daarmee leegstand, is de recreatiesector in opkomst. Beide sectoren spelen in hetzelfde gebied, maar hebben (deels) conflicterende belangen. Om een aantrekkelijk buitengebied te behouden is het belangrijk om hier een balans in te vinden. Dat betekent onder meer actief aan de slag gaan met oplossingen voor de vrijkomende agrarische bebouwing, asbest en consequenties van schaalvergroting. En tegelijkertijd inzetten op het verder stimuleren van de recreatieve mogelijkheden in Berkelland. Om deze opgave zo goed mogelijk aan te pakken, wordt er actief ingezet op de volgende acties:

Aanpak vrijkomende agrarische bebouwing

Momenteel worden verschillende aanpakken verkend voor de aanpak vrijkomende agrarische bebouwing in Berkelland de komende jaren. De notitie ´functies zoeken plaatsen zoeken functies´ biedt enige aanknopingspunten. Het onderzoek Vrijkomende Agrarische Bebouwing dat samen met het Kadaster en I&M is uitgevoerd wordt hiervoor gebruikt, samen met een inventarisatie die we intern met GIS specialisten en gebiedskenners gaan doen. Daarnaast zal begin 2019 de Wageningen Universiteit een vervolg onderzoek uitvoeren op de uitkomsten van het Kadaster, dit geeft mogelijk meer inzicht in de VAB problematiek.

Inzicht en overzicht in de agrarische sector

Het coaching traject onder varkenshouders is vorig jaar uitgevoerd. Er is beter in beeld gekomen welke bedrijven stoppen en welke doorgaan. Inmiddels is ook onder de overige agrariërs een keukentafelronde gestart. Het doel hiervan is een overzicht van onder meer de vrijkomende agrarische bebouwing en asbestdaken te krijgen en in gesprek te gaan over oplossingsrichtingen per erf. Ook zal gesproken worden over mogelijk ambities omtrent duurzaamheid of andere vormen van landbouw. De provincie Gelderland heeft hiervoor subsidie verstrekt.

Onderzoek naar de mogelijkheden verticale landbouw

Het onderzoek naar de mogelijkheden voor verticale landbouw maakt deel uit van een scala aan instrumenten die gezocht worden om agrariërs een alternatief te bieden na bedrijfsbeëindiging. Dit onderzoek gaat in het eerste kwartaal 2019 starten.

Vervolg asbesttrein voor Berkelland

De asbesttrein – een versnellingsproces voor het saneren van asbestdaken in het buitengebied - heeft in 2018 vervolg gekregen en er lopen vier treinen per jaar.

Onderzoek naar verdere stimuleringsmogelijkheden voor asbestsanering
Er wordt een verkenning uitgevoerd om naast onze asbestleningen meer stimuleringsmogelijkheden te vinden voor asbestsanering. Hiervoor komt nog een plan van aanpak, ook industrieel vastgoed en schuurtjes worden hierbij meegenomen.

Het gemeentelijk recreatiebeleid actualiseren
Het beleidsplan Beleef het in Berkelland behoeft actualisatie. Regionaal vond er in het najaar van 2018 een Vitaliteitsonderzoek Verblijfsrecreatie plaats. Het onderzoek bevatte twee onderdelen, een kwantitatieve (cijfermatige) vraag-aanbod vergelijking, en een kwalitatieve vraag-aanbod vergelijking met behulp van leefstijlen. Op basis hiervan zal het gemeentelijk recreatiebeleid worden geactualiseerd. Hierin zal aandacht zijn voor verschillende vormen van reguliere verblijfsrecreatie, waaronder ook kamperen. Mogelijk komt er als vervolg op het Vitatliteitsonderzoek nog een onderzoek op het gebied van dagrecreatie. De resultaten van beide onderzoeken leiden naar inzicht over welke capaciteit er nu is in de Achterhoek, hoeveel capaciteit er (nog) nodig is en naar welke vorm van verblijfsrecreatie behoefte is.

Recreatieondernemers blijven stimuleren om samen te werken via Achterhoek toerisme
Berkelland kent een breed aanbod aan karakteristieke, kleinschalige bedrijven. Het is van belang om het karakteristieke, authentieke, kleinschalige toeristische- en recreatieve aanbod op te schalen in kwaliteit en beter te bundelen zodat het sterker te presenteren is. Ondernemers worden gestimuleerd om samen te werken. Via Achterhoek Toerisme is een regiocoördinator Berkelland in dienst. Met ondernemers wordt het activiteitenaanbod uitgebreid en geprofessionaliseerd. Berkelland heeft in dit kader aan recreatieondernemers de cursus 'Gastheerschap van het Landschap' aangeboden. Dit was een succes. Mogelijk komt hierop een vervolg.

Ondernemerschap en bewustwording stimuleren bij agrariërs, recreatieondernemers
Schaalvergroting en bedrijfsopvolging zijn aandachtspunt. Daarnaast is bewustwording nodig over de doelgroep die bediend wordt. Uit het eerder genoemde regionale onderzoek naar het verblijfsrecreatieve aanbod in de regio volgt ook wat de perspectieve zijn en welke ondernemers zich in een 'gevarenzone' bevinden. Met dit beeld kunnen mogelijke vervolgacties worden verkend. Bijvoorbeeld door net als met agrariërs keukentafelgesprekken te voeren.

Initiatieven in het gebied actief ondersteunen
Initiatieven kunnen ondersteund worden vanuit LEADER. Twee initiatieven zijn gehonoreerd, het Liefdespad in Ruurlo en Kronenkamp Neede. Op dit moment zijn er geen lopende aanvragen in Berkelland.

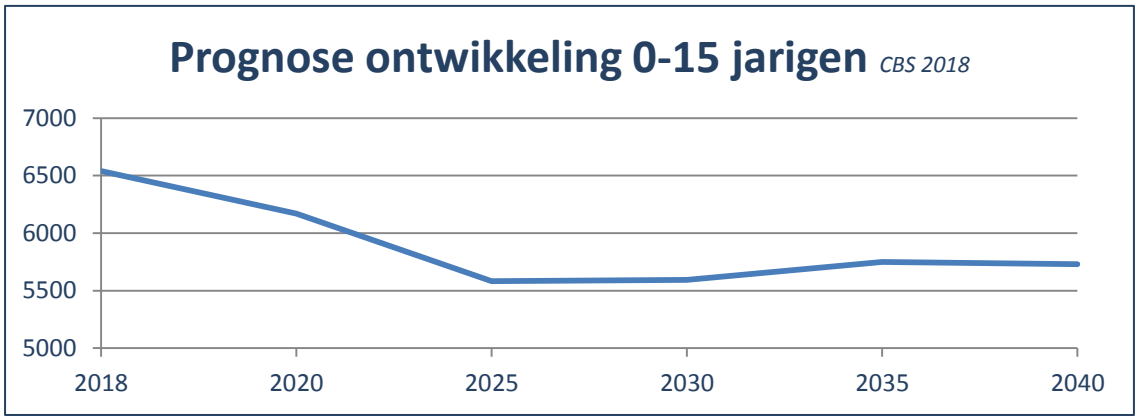
5. Een actieve en toekomstbestendige verenigingsstructuur

Verenigingen dragen bij aan de leefbaarheid doordat ze de sociale cohesie en de verbinding in het dorp versterken. Hoewel momenteel het percentage leden die lid zijn bij een sportvereniging nog toeneemt is de verwachting dat het aantal leden bij verschillende type verenigingen in de komende jaren zal teruglopen. Het bevolkingsaantal daalt en belangrijker voor veel verenigingen, het aantal kinderen tot 15 jaar loopt terug met circa 15%.

Uit de cijfers van de ledenaantallen van de gesubsidieerde sportverenigingen in Berkelland blijkt dat gemiddeld door 30% van de inwoners lid is van een sportvereniging en dat dat gemiddeld voor meer dan de helft van de jongeren geldt. Het is waarschijnlijk dat door de afname van het aantal jongeren ook het aantal leden van de (sport)verenigingen in Berkelland terug gaat lopen. Mogelijk kan de vergrijzing voor een tegenbeweging zorgen. Ouderen hebben vaak meer vrije tijd en zijn vaak actief in deze vrije tijd. Dit mogelijke effect valt wel weg als deze generatie er niet meer is.

Lidmaatschap sportvereniging	Totaal aantal leden	Percentage ten opzichte van totale bevolking in Berkelland	Totaal aantal jeugdleden	Percentage ten opzichte van totaal aantal jongeren in Berkelland
1-1-2011	13.774	31%	5.192	49%
1-1-2012	13.186	29%	5.071	48%
1-1-2013	13.414	30%	5.070	49%
1-1-2014	13.197	30%	5.022	49%
1-1-2015	12.836	29%	5.045	51%
1-1-2016	12.761	29%	5.029	51%
1-1-2017	13.306[6]	30%	4.847	50%

Bron: ledenaantallen op basis van de subsidieregistratie Gemeente Berkelland



6 De ledenaantallen zijn gebaseerd op de subsidieregistratie van sportverenigingen in de gemeente Berkelland. Dit geeft dus geen volledig beeld. De toename van het aantal leden in 2017 is te verklaren door 3 extra verenigingen die subsidie hebben aangevraagd. Wanneer we het totaal bekijken zonder deze 3 verenigingen is de ingezette lijn van een dalend aantal leden waar te nemen.

Een toekomstbestendige verenigingsstructuur

Minder leden bij verenigingen kan leiden tot minder financiële middelen en kan het lastig worden om de exploitatie van de accommodatie rond te krijgen. Door deze ontwikkelingen komt het bestaansrecht van een deel van de verenigingen mogelijk in gevaar. Om in de toekomst een actieve en goede verenigingsstructuur in stand te kunnen houden zijn de volgende actiepunten geformuleerd:

Verenigingen stimuleren met elkaar in gesprek te gaan

Berkelland stimuleert de besturen van dorpshuizen en verenigingen om met elkaar in gesprek te gaan over de toekomst. De Sportfederatie Berkelland heeft hierin een belangrijke ondersteunende rol. De gemeente faciliteert de Sportfederatie Berkelland door het verstrekken van subsidie. In de toekomst zal dit gesprek ook met ander type verenigingen plaats moeten vinden.

Stimulering efficiënte duurzame invulling dorpshuizen/verenigingsgebouwen

Achterhoek in Beweging is sinds 2012 het gezamenlijke initiatief van de samenwerkende Achterhoekse gemeenten en stelt de kracht van sport, bewegen en een gezonde leefstijl centraal. Via Achterhoek in Beweging wordt ingezet op het stimuleren van ‘open clubs’. Een dergelijke club is een ontmoetingsplek waarbij zij eigen leden, andere regelmatige bezoekers van de club en de buurtbewoners uitnodigt om te sporten en om bij de vereniging betrokken te raken en te blijven. Een ‘open club’ is ondernemend en richt zich op een langetermijnvisie en staat daarom nooit stil. Zij denkt vraag- en buurtgericht en gaat steeds opnieuw na wat de behoeften zijn, speelt daarop in en probeert verbindingen te leggen met andere domeinen. In Berkelland wordt de ontwikkeling naar ‘open clubs’ ook gestimuleerd. De Sportfederatie Berkelland faciliteert dit onder andere. In Berkelland zijn er ook verenigingen die zich in die richting ontwikkelen. Bijvoorbeeld in Beltrum zijn er concrete plannen om de samenwerking tussen zowel sportverenigingen als met partijen uit de sectoren onderwijs, welzijn, zorg en het bedrijfsleven te intensiveren.

Maatwerk leveren

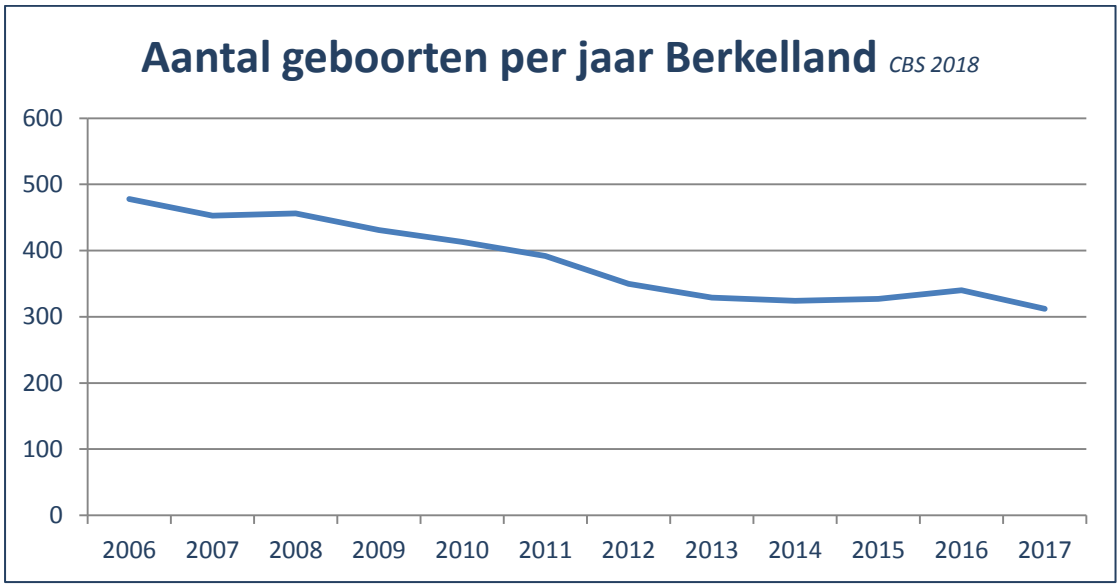
Dorpshuizen spelen een belangrijke rol in leefbaarheid, met name in de kleine kernen waar andere voorzieningen verdwijnen of verdwenen zijn. Het is niet eenvoudig om de exploitatie inclusief onderhoud van dorpshuizen rond te krijgen. De motie M15-21 ‘Maatwerk voorzieningen’ biedt mogelijkheden om dorpshuizen te ondersteunen in het goed onderhouden van gebouwen. Momenteel loopt er in samenwerking met Sportfederatie Berkelland een traject om de financiële situatie bij sportverenigingen te analyseren. Dit is nodig om zo waar mogelijk maatwerk te kunnen leveren indien de financiële situatie hier aanleiding toe geeft. Vanwege de lage respons in dit onderzoek afgelopen zomer is dit verlengt tot het najaar 2018. De resultaten worden ondertussen intern geanalyseerd. In het eerste kwartaal van 2019 worden de eerste conclusies verwacht.

6. Aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en afstemming onderwijs op de toekomstige arbeidsvraag

Demografische veranderingen leiden tot een afname van jongeren en de beroepsbevolking (20-65 jaar). Het vinden van geschikt (MBO, HBO, WO) personeel is momenteel al een uitdaging voor sommige bedrijven. Door het afnemen van de beroepsbevolking kan het vestigingsklimaat voor bedrijven in de toekomst onder druk komen te staan. De opgave voor Berkelland is het vestigingsklimaat van bedrijven te optimaliseren en te zorgen voor afstemming tussen arbeidsmarkt en onderwijs in de regio.

Onderwijs

De geboortecijfers van de afgelopen jaren laten zien dat er steeds minder kinderen geboren worden in Berkelland. In 2018 zijn er zelfs ruim 1.600 minder kinderen in de leeftijdsgroep van 0-4 jaar dan in 2008. Deze daling heeft als eerste effect op het basisonderwijs in Berkelland.



In de onderstaande grafiek is te zien dat het aantal leerlingen tussen 2009 en 2018 met bijna 1.000 leerlingen is gedaald. De prognoses laten zien dat de grootste daling in het basisonderwijs voorbij is maar dat de daling naar verwachting wel verder door zal zetten tot 2024.

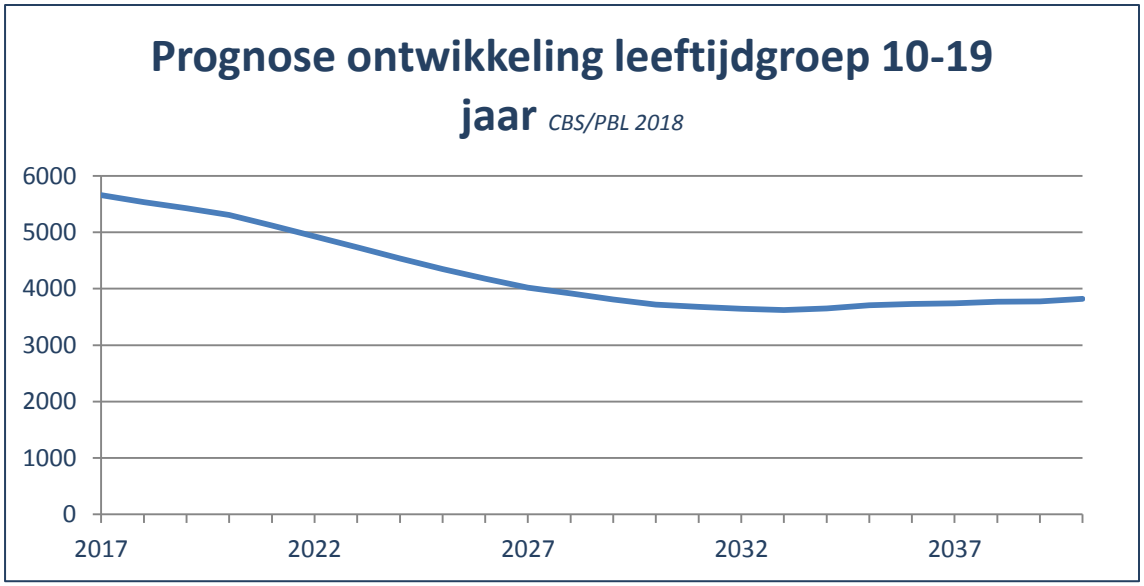
De daling van het aantal leerlingen betekent ook minder groepen en dus vanzelfsprekend een afname in het benodigde aantal klaslokalen in de gemeente. De verwachting is dat we in 2030 in de grote kernen in Berkelland te maken hebben met circa 62 leegstaande klaslokalen.

Aantal aanwezige klaslokalen in 2018	**Leegstaande lokalen naar Kern →**	**2020**	**2025**	**2030**
25	**Ruurlo**	-12	14	13
39	**Eibergen**	17	19	20
32	**Borculo**	12	16	15
30	**Neede**	13	14	14
126	**Totaal**	**54**	**63**	**62**

Bron: Gemeente Berkelland

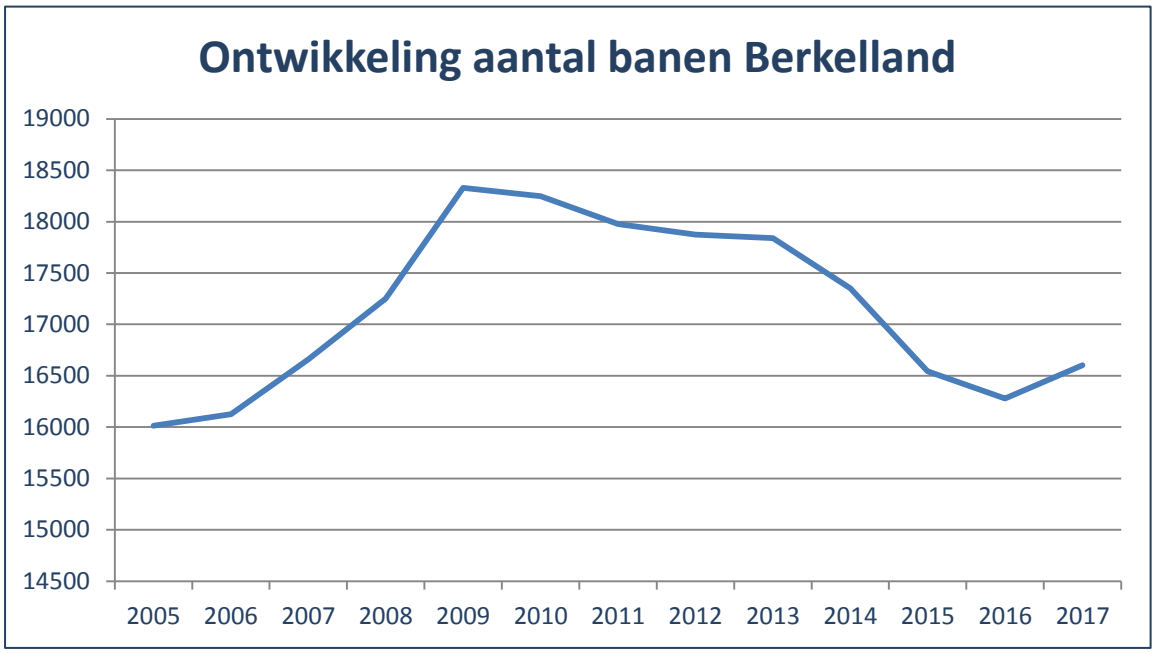
De daling van het aantal leerlingen in het basisonderwijs leidt voor een deel tot fusie of sluiting van scholen. Hoewel de gemeente zelf geen directe invloed heeft op het fuseren of sluiten van scholen vindt er wel overleg plaats met schoolbesturen. Hiervoor is in 2016 in het visiedocument ´Toekomstgericht primair onderwijs Berkelland´ de voortgang en ontwikkeling en uitwerking van het basisonderwijs voor de gehele gemeente opgenomen.

De gemeente wordt bij beëindiging van de schoolfunctie eigenaar van de schoolgebouwen. Voor dit vastgoed zal een andere invulling gezocht moeten worden. In 2019 worden er stappen gezet om een Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Algemeen op te stellen. Hierin zal samen met schoolbesturen worden verkend hoe er met de scholen in Berkelland in de toekomst wordt omgegaan. Een onderdeel hiervan is een nulmeting van de staat van alle schoolgebouwen.
De daling van het aantal kinderen leidt uiteindelijk ook tot minder leerlingen vanuit Berkelland in het voortgezet onderwijs. In onderstaande afbeelding is de ontwikkeling van 10 tot 20 jarige in Berkelland te zien en dit geeft een indicatie van de ontwikkeling van het aantal leerlingen in het voortgezet onderwijs. De daling van het aantal leerlingen is de komende tien jaar het sterkst.

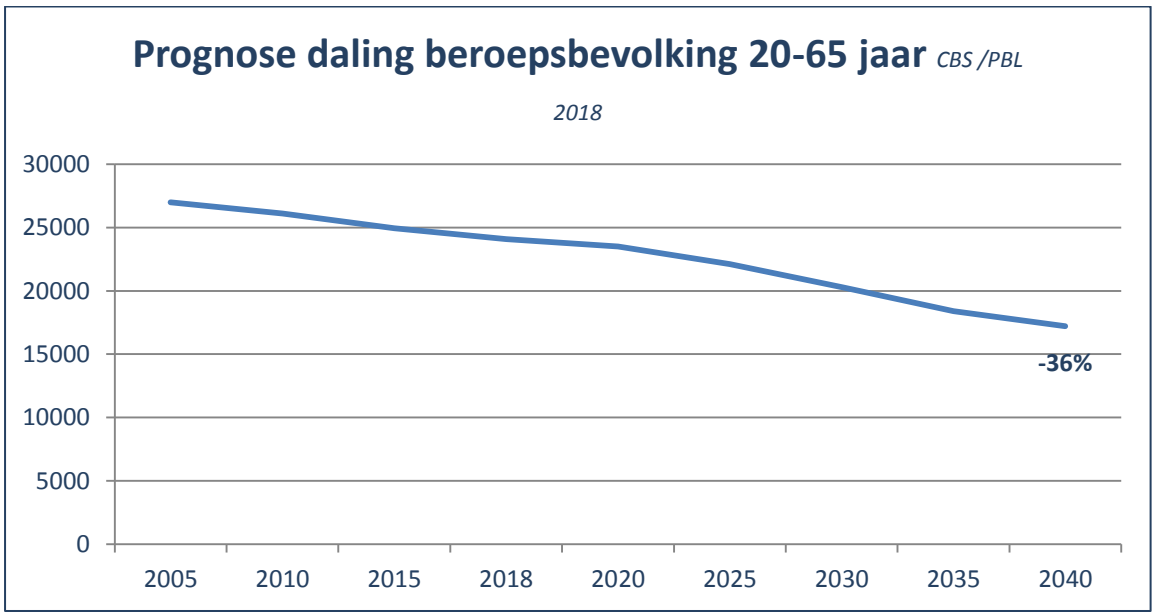


Goede afstemming tussen onderwijs en arbeidsmarkt

De werkgelegenheid in Berkelland staat onder druk: het aantal banen liep in de afgelopen jaren langzaam terug. Tegelijkertijd is het lastig voor sommige bedrijven om de juiste mensen te vinden. De beroepsbevolking neemt met circa 36% af tot 2040, dit leidt vermoedelijk tot een (groter) tekort aan (geschikte) werknemers.



Bron: via databank Berkelland in Cijfers (LISA 2016, bewerking ABF Research)



Deze daling heeft een negatief effect op het vestigingsklimaat en kan ervoor zorgen dat bedrijven zich niet vestigen of vertrekken uit de gemeente of regio. Hiermee loopt de werkgelegenheid verder terug. Dit geldt zeer waarschijnlijk voor de maakindustrie en de verzorgende functies. Het is daarom van belang om te zorgen voor een zo goed mogelijke afstemming tussen onderwijs en arbeidsmarkt, zodat er zoveel mogelijk geschikt personeel is en blijft in de gemeente. In 2017 zijn daarom de volgende actiepunten vastgesteld:

Inventarisatie toekomstig tekort per sector en gevolgen hiervan
Om een goed beeld te krijgen van het werkelijke tekort per sector is het van belang om de toekomstige ontwikkeling van het tekort (ook per sector) in beeld te brengen. Hiervoor is specifieke aandacht nodig voor de aansluiting onderwijs en arbeidsmarkt in de zorg en de metaalindustrie (maakindustrie). Het werkelijke tekort en de ontwikkeling van het tekort aan personeel per sector is momenteel nog niet in beeld. Wel worden de arbeidsmarktcijfers door het UWV en het Werkplein in beeld gebracht. Om een werkelijk beeld te krijgen van het toekomstig tekort zullen er nog verkenningen plaats moeten vinden.

Platform BV Berkelland/werkgroep werkgelegenheid, school en bedrijf
Platform B.V. Berkelland is een samenwerkingsverband van de Industriële Kring, Bedrijvenparkverenigingen, Ondernemersverenigingen, LTO, Voorgezet onderwijs en gemeente Berkelland ter bevordering van de plaatselijke economie. Berkelland BV kent een aantal projectgroepen, waaronder de projectgroep ‘werkgelegenheid, school en bedrijf’. Recent heeft deze werkgroep een nieuwe bezetting gekregen. Deze werkgroep houdt zich onder meer bezig met het kennis laten maken van jongeren met Berkellandse bedrijven, het vinden en communiceren van stageplekken, samenwerking en afstemming met het Platform Onderwijs Arbeidsmarkt (POA) en het Innovatielokaal.

Economische Agenda
In de Economische Agenda Berkelland is onder meer de hoofddoelstelling “aansluiting onderwijs op de arbeidsmarkt” opgenomen. In het najaar van 2019 komt er een nieuwe Economische Agenda (2020-2025). Team Economische zaken gemeente Berkelland pakt dit samen op met Platform BV Berkelland.

SmartHub Achterhoek
Achterhoekse ondernemers, overheden en maatschappelijke organisaties bundelen hun krachten onder SmartHub Achterhoek. In heel Nederland promoten ze stages, afstudeeropdrachten en startersfuncties voor jong hoger opgeleid talent. Omdat deze jongeren voor een vitale toekomst van de Achterhoek nodig zijn, zijn de handen ineengeslagen en wordt onder de naam SmartHub Achterhoek de regio op de kaart gezet als de stage- en afstudeerregio van Nederland. Berkelland ondersteunt Smart Hub Achterhoek. Berkelland steunt SmartHub Achterhoek en zal hier in de toekomst ook aan gaan bijdragen.

Jongeren binnen opleidingen kennis laten maken met Berkellandse bedrijven
Dit valt vooral onder de werkgroep werkgelegenheid, school en bedrijf binnen het Platform BV Berkelland. Zie actie Platform BV Berkelland/werkgroep werkgelegenheid, school en bedrijf.

Commissie Bestuur en Ruimte

Dossiernummer	1752
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 maart 2019
Agendapunt	12
Omschrijving	Bespreken in commissie / Vergaderstukken Achterhoek Raad 11 maart 2019

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Bestuur en Ruimte	6 maart 2019

Uitnodiging en agenda Achterhoek Raad
11 maart van 19.30-22.00 uur
Inloop 19.00 uur
DRU Cultuurfabriek, Hutteweg 24 Ulft (Rabobankzaal)

Geachte leden van de Achterhoek Raad,

U wordt van harte uitgenodigd voor de vergadering van de Achterhoek Raad op maandag 11 maart a.s. om 19.30 uur in de DRU Cultuurfabriek in Ulft. Onderstaand treft u de agenda aan. De bijbehorende stukken sturen wij mee als bijlagen.

Agenda

1. **Opening, vaststelling agenda en mededelingen**

2. **Besluitenlijst vergadering Achterhoek Raad d.d. 3 december 2018 (bijlage I, II)**
   (Ter besluitvorming)

3. **Benoeming lid Achterhoek Board mevrouw E. Birkenhäger (bijlage III)**
   Mevrouw E. Birkenhäger wordt voorgedragen als opvolger van de heer Martinot door het Achterhoeks Corporatie Overleg.
   (Ter besluitvorming)

4. **Benoeming mevrouw S. Veneman als secretaris van de Achterhoek Board (bijlage IV)**
   (Ter besluitvorming)

5. **Concept Achterhoek Visie 2030 (bijlage V, VI)**
   De Achterhoek Board zal de conceptvisie kort toelichten, waarna er gelegenheid is tot het stellen van vragen. Gevolgd door een debat. Indien gewenst kan men zich voorbereiden op een gebundelde inbreng.
   (Ter bespreking)

6. **Opzet nieuwe begroting 2020**
   Presentatie door de heer O. van Dijk, Portefeuillehouder Financiën Regio Achterhoek.
   (Ter informatie)

7. **Voortgang Regiodeal (bijlage VII, VIII)**
   (Ter informatie)

8. **Afsluiting**

Ik zie uit naar een interessante vergadering en ontmoet u graag op 11 maart a.s. in de DRU.

Met vriendelijke groeten,

Mark Boumans
voorzitter Achterhoek Raad

Mocht u vragen hebben, neem dan s.v.p. contact op met Birkitta Kortes (griffie a.i.) via 06 – 49 32 4000.
NB: De vergadering is online te volgen via www.achterhoek2030.nl.
De pers is uitgenodigd voor deze vergadering.

CONCEPT - Besluitenlijst Achterhoek Raad
Datum: 3 december 2018
Presentielijst: zie bijlage

	Onderwerp	Bespreekpunten	Besluit	Stemming
1.	Opening	**Werkgroep Werkwijze Achterhoek Raad** Tijdens de informele bijeenkomst voor de Achterhoek Raad op 12 november jl. is gebleken dat er behoefte is om met elkaar een goede werkwijze te vinden. De onderstaande personen hebben aangegeven deel te willen nemen aan de werkgroep Werkwijze Achterhoek Raad. - Alexander van der Graaff, D66 Aalten - Henk Hartemink, VVD Aalten - Jan Engels, D66 Bronckhorst - Ruud Veldkamp, CDA Doetinchem - Richard de Lange, VVD Oude IJsselstreek - Erik Schieven, Lokaal Belang Oude IJsselstreek - Ruth van der Meulen, Winterswijks Belang - Tineke Zomer, GroenLinks Winterswijk **Informele bijeenkomsten** Door de voorzitter wordt toegelicht dat een informele bijeenkomst, zoals bijvoorbeeld voorafgaand aan deze vergadering heeft plaatsgevonden, echt is om informatie uit te wisselen en om van leden van de Achterhoek Raad te horen waaraan zij behoefte hebben. Debat en besluitvorming vindt alleen plaats in de Achterhoek Raad. **Regiodeal** Toelichting door Saar Veneman, Secretaris Directeur a.i. Regio Achterhoek op de Regiodeal. Het gaat om een Rijksbijdrage van 20 mln. euro waarmee een start kan worden gemaakt met de uitvoering van de Achterhoek Agenda 2030. D.m.v. cofinanciering vanuit de regio en de provincie Gelderland kan voor minimaal 40 mln. worden gewerkt aan plannen. Er is een eerste gesprek geweest met de Ministeries van LNV en BZK. Een procesvoorstel volgt.	Instelling per direct van een werkgroep Werkwijze Achterhoek Raad ter voorbereiding van een raadsvoorstel Werkwijze en RvO.	-

		In juni 2019 zal door de regio, de provincie en het Rijk de definitieve deal worden ondertekend. In de vergadering van de Achterhoek Raad in april (en wellicht in maart) zal hierover verder gesproken worden met de Raad. De Raad vindt het belangrijk prioriteit te geven aan projecten die nu al concreet zijn en die direct uitvoerbaar zijn. **Bezoek Minister Ollongren** Joris Bengevoord, Burgemeester Winterswijk en lid DB Regio Achterhoek heeft een toelichting gegeven op het bezoek van Minister Ollongren aan de Achterhoek op 29 november jl. De Minister bleek goed op de hoogte van ontwikkelingen in de Achterhoek en het bezoek is als heel positief ervaren. **Informele bijeenkomst Thematafels** Er werd kort teruggekeken op het informele programma voorafgaand aan deze vergadering, waarin vertegenwoordigers van de 6 Thematafels en diverse leden van de Achterhoek Raad met elkaar in gesprek zijn gegaan over lopende en nieuwe projecten. Aangegeven werd dat men het interessant vindt om als Raad op regelmatige basis geïnformeerd te blijven. Diverse bevindingen van de leden van de Achterhoek Raad werden ingebracht bij de bespreking van het punt Visie 2030.		
2.	Visie 2030, Toelichting	Vier leden van de Achterhoek Board gaven een toelichting op de stand van zaken en op de drie overkoepelende thema's en er konden vragen worden gesteld. Peter Rikken: algemeen Claus Martinot: Smart Living Koen Knufing: Smart Economy Mirjam Koster: Smart Governance.	-	-
3.	Visie 2030, Bespreken en besluiten	De Achterhoek Raad heeft gesproken over de eerste contouren van de Visie 2030. De Raad was in het algemeen positief over de eerste aanzet voor de Visie 2030. De Raad heeft een aantal richtinggevende uitspraken gedaan, aanvullende suggesties gegeven en aandachtspunten voor de vervolgstappen meegegeven waarvan onderstaand een samenvatting.		

		Richtinggevende uitspraken van de Achterhoek Raad - Breng een prioritering aan en maak keuzes. Benoem een beperkt aantal onderwerpen/projecten per thematafel. - Mismatch op de woningmarkt verdient aandacht, zet in op bouwen naar behoefte. - Geef een visie op tijdelijke woningen. - Zet in op kwaliteitslabel/slag woningen, in het bijzonder ook de sociale woningbouw. - Zorg voor een leven lang leren en dat iedereen kan meedoen: pak de transitieatlas in de volle breedte op. - Zet in op verhogen arbeidsproductiviteit. - Neem de gezondste Regio goed op; aansluiten bij het Preventieakkoord en aandacht voor de gezondheidsverschillen van de verschillende bevolkingsgroepen. - Duurzaamheid moet onderdeel zijn van alle thema's. Maak concreet wat onder duurzaamheid wordt verstaan. Akkoord van Groenlo staat nog! - Aandacht voor de bereikbaarheid van en naar de Achterhoek. En kijk naar alternatieve vormen. **Aanvullende suggesties** - Zorg bij de 'governance' dat je de verbinding met de ondernemers houdt. - Relatie met het Plussenbeleid. - Is aanpassing van de WGR nodig? **Aandachtpunten voor vervolgproces** - Zorg voor goede communicatie en begrijpbare taal. - Geef voldoende ruimte om mee te praten aan achterbannen. Zorg dat de raadsleden ook hun inwoners kunnen raadplegen. - Betrek jongeren. - Inzicht geven in financiën en cofinanciering. Doe de dingen die uitvoerbaar zijn en waarvoor cofinanciering geregeld is. Snel van start! - Sluit aan bij de P&C-cyclus van de gemeenten en maak het concreet in projecten.		

		- Formuleer tussendoelen (2022) en werk doelenboom meer uit. Stem de doelen af met de gemeentelijke doelen. - Informele sessie met Thematafels herhalen (twee keer per jaar?). - Meer diversiteit in de 3O samenwerking (jongeren, allochtonen, vrouwen). **Vervolgproces** In december 2018 en januari 2019 werken Board en Thematafels de visie verder uit. In de planning is het voorstel opgenomen om begin maart de conceptvisie informatief te bespreken met de Achterhoek Raad. De Achterhoek Board doet dit voorstel om de stap van deze bespreking van de hoofdlijnen van de visie op 3 december 2018 naar de besluitvormende bespreking in april 2019 kleiner te maken. Er kunnen dan vragen worden gesteld aan de Achterhoek Board en de Board kan toelichten waarom zij bepaalde keuzes maakt. **Beslispunten** 1. Kennis nemen van 'Op weg naar de Visie 2030' en u uit te spreken over de richting en de gekozen onderwerpen met bijbehorende parameters. 2. In te stemmen met het geschetste proces om tot de Visie 2030 te komen. **Afspraken** - De Thematafels en Achterhoek Board nemen de inbreng van de Achterhoek Raad mee bij het verder uitwerken van de Visie 2030. - In een verantwoordingsdocument voor de Achterhoek Raad dat in maart gevoegd wordt bij de concept Visie 2030 wordt aangegeven wat er met de inbreng gedaan is. Op 8 april vindt besluitvorming in de Achterhoek Raad plaats over de Visie 2030.	De Achterhoek Raad stemt in met het geschetste proces om tot de Visie 2030 te komen. Er komt een extra vergadering van de Achterhoek Raad op 11 maart 2019.	
4.	Afsluiting	-		

ACHTERHOEK RAAD D.D. 3 DECEMBER 2018

	Naam	Voorn	tussenv	Gemeente	Partij	Handtekening	plv. Naam	plv.Voorn	plv. tuss	Handtekeing
1	Boer	Han		Berkelland	D66		Bussink	Jacqueline		
2	Boxem	Hans		Berkelland	VVD		Kropman	Marcellino		
3	Canter Cremers	Hayo		Oude IJsselstreek	D66		Woudstra	Ine		
4	Dolle	Loes	ten	Winterswijk	D66					
5	Ebbers	Dick		Bronckhorst	CU-SGP					
6	Engels	Jan		Bronckhorst	D66					
7	Graaff	Alexander	van der	Aalten	D66		Brezet	Gerloeske		
8	Gronde	Gert-Jan	te	Winterswijk	VVD		Poels	Janet		
9	Hakvoort	Guido		Oude IJsselstreek	CDA		Elstak	Jeanette		
10	Hartemink	Henk		Aalten	VVD		Navis	Gert		
11	Heerenveen	Marcella		Doetinchem	GL		Kamphuis	Anne Marie		
12	Hilhorst	Gerard		Berkelland	CDA		Helmers	Theo		
13	Hoijtink	René		Oost Gelre	OOG		Jansen	Freek		
14	Ketting	Eugenie		Doetinchem	D66		Herngreen	Pieter		
15	Kion	Arnold		Berkelland	GBB		Ordelman	Erika		
16	Klein Gunnewiek	Gerard		Oost Gelre	NLOG		Berends	Susan		
17	Klein Lenderink	Jan		Bronckhorst	CDA		Jansen	Chris		
18	Klein Tank	Richard		Oost Gelre	PvdA		Donderwinke	Annelies		
19	Kock	Marianne		Doetinchem	PvdA		Kroon	Steven		
20	Lange	Richard	de	Oude IJsselstreek	VVD					
21	Leemreize	Walter		Oost Gelre	CDA		Plaggenburg	Rene		
22	Lusink	Thea		Bronckhorst	VVD		Houwen	Annemarie	van der	
23	Meerdink	Henk		Aalten	HMV		Smits	E.W.		
24	Meulen	Jerry	van der	Oost Gelre	D66		Hilge	Jarno		
25	Meulen	Ruth	van der	Winterswijk	Winterswijks Belang					
26	Moïze de Chateleux	Henri-George		Doetinchem	LB		Traag	Willem		
27	Moors	Patrick		Doetinchem	GB		Giesen-Hulst	Rosa		
28	Morren	Leo		Berkelland	GI		Eisink-Weg	Andra		
29	Morsink	Bennie		Berkelland	OBL		Holst	Fred	van der	

30	Pelgrom	Han		Bronckhorst	GBB		van Velsen	R.		
31	Pennings	Johan		Aalten	CU		Holtman	T.S.		
32	Peppelman	Antoon		Bronckhorst	PvdA		Bergervoet	Johanna		
33	Peters	Heinie		Oude IJsselstreek	SP		Tuit	Suzan		
34	Plass	Fred		Doetinchem	SGP-CU		Jong	Ewout	de	
35	Porskamp	Kees		Oost Gelre	VVD		Boschker	Frank		
36	Putman	Ans		Doetinchem	PvLM		Ooms	Robert		
37	Rooijen	Herman	van	Bronckhorst	GL					
38	Roos	Thomas	de	Winterswijk	CDA		Elsinghorst	Wilma		
39	Schepers	Elvira		Winterswijk	PvdA					
40	Schieven	Erik		Oude IJsselstreek	LB		Veldhorst	Jaap		
41	Siner-Sir	Gülden		Oude IJsselstreek	PvdA		Haverdil.			
42	Smit	Raimond		Aalten	CDA		Diersen	Freek		
43	Uland	Guido		Aalten	Progressieve Partij		Weevers	Bert		
44	Veldkamp	Ruud		Doetinchem	CDA		Veenes	Rob		
45	Walter	Alex		Aalten	Gemeente Belangen		Rijks	Henk		
46	Wartenberg	Naomi		Doetinchem	SP		Boerwinkel	Hans		
47	Wijers	Marius		Doetinchem	VVD		Dales	Hans		
48	Wormgoor	Betsy		Berkelland	PvdA		Pelle	Hans		
49	Zomer	Tineke		Winterswijk	GL					

M. Boumans,
voorzitter

B. Kortes,
griffier a.i.

Achterhoek Raad

Voorstel

Datum	: 11 maart 2019
Agendapunt	: 3
Onderwerp	: Benoeming mevrouw E. Birkenhäger als lid van de Achterhoek Board

Op 3 september 2018 heeft u de Achterhoek Board geïnstalleerd. De heer C. Martinot heeft inmiddels afscheid genomen als voorzitter van het Achterhoek Corporatie Overleg en is niet langer beschikbaar als lid van de Achterhoek Board.
Het Achterhoek Corporatie Overleg heeft een nieuwe voorzitter gekozen; mevrouw E. Birkenhäger (Sité woondiensten) en draagt haar voor als opvolger van C. Martinot voor de Achterhoek Board.

Besluiten om:
Mevrouw E. Birkenhäger, namens de woningbouwcorporaties te benoemen tot lid van de Achterhoek Board.

Voorzitter en griffier a.i. Achterhoek Raad,

de griffier,	de voorzitter,
Mw. B. Kortes	Dhr. M. Boumans

Achterhoek Raad

Voorstel

Datum	: 11 maart 2019
Agendapunt	: 4
Onderwerp	: Benoeming mevrouw S. Veneman als secretaris van de Achterhoek Board

Mevrouw Veneman is secretaris/directeur van Regio Achterhoek. Vanuit die functie vervult zij ook de rol van secretaris van de Achterhoek Board. Voorgesteld wordt om deze rol te formaliseren en haar te benoemen als secretaris van de Achterhoek Board.

Besluiten om:
Mevrouw S. Veneman te benoemen als secretaris van de Achterhoek Board.

Voorzitter en griffier a.i. Achterhoek Raad,

de griffier,	de voorzitter,
Mw. B. Kortes	Dhr. M. Boumans

Achterhoek Visie 2030

Ruimte voor innovatie, groeien in kwaliteit

25 februari 2019

CONCEPT TER BESPREKING IN DE ACHTERHOEK RAAD VAN 11 MAART 2019

1. Inleiding

Sinds september 2018 trekken ondernemers, maatschappelijke organisaties en de overheid intensief samen op. Het eerste product van de nieuwe samenwerking in de Achterhoek ligt voor u: de Achterhoek Visie 2030. De visie is opgesteld door de zes Thematafels en de Achterhoek Board. Naast de Achterhoek Raad hebben zo'n 150 bestuurders van Achterhoekse bedrijven, onderwijsinstellingen, gemeenten, zorgorganisaties, ziekenhuizen, woningcorporaties, waterschappen, belangenorganisaties en vele anderen hiervoor hun inbreng geleverd.

Zie de visie als een kompas; waarop richten we onze energie de komende jaren om de Achterhoek het economisch sterke, innovatieve, sociale, prachtige en eigenwijze gebied te laten blijven dat het is? De visie is een voorwaarde voor de flexibele agenda waarmee we inspelen op ontwikkelingen buiten en binnen de Achterhoek. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor samenwerkingskansen met andere regio's in Nederland en over de Duitse grens.

De zes thematafels hebben een belangrijke rol in de uitvoering van deze visie en de vertaling ervan in concrete projecten. En natuurlijk zitten we nu ook niet stil. Er gebeurt heel veel in de Achterhoek: zo groeien en bloeien de innovatiehubs en maken onze kernen een levendige ontwikkeling door. We hebben de ambitie om een 'totaalpakket' voor nieuwe inwoners te organiseren: naast werk ook een passend, verduurzaamd huis, scholen in de buurt, mogelijkheden voor de eventuele partner, groene Achterhoekse energie en slim vervoer op maat. We hopen dat de visie u en iedereen met hart voor de Achterhoek inspireert en dat hij uitnodigt om onze unieke regio op vele fronten verder tot bloei te brengen!

namens de Achterhoek Board,
Mark Boumans
voorzitter

Inhoud

1 Inleiding

2 Vertrekpunt
2.1 De wereld om ons heen
2.2 De Achterhoek als werelddorp
2.3 Wat willen we bereiken?

3 Smart economy
3.1 Productieve regio
3.2 Gekwalificeerde regio
3.3 Bereikbare regio

4 Smart living
4.1 Leefbare regio
4.2 Schone regio
4.3 Gezonde regio

5 Smart governance
5.1 Drie-O samenwerking
5.2 De Achterhoek Raad
5.3 Monitoring
5.4 Financiën

bijlage: doelenboom

De Achterhoek is een uniek gebied met een grote potentie voor ontwikkeling. Sterke randvoorwaarden zijn de prachtige woon- en werkomgeving, de bloeiende en innovatieve economie en de cultuur van samenwerken en vertrouwen. De potentie zien we in de versterking en verbreding van de Achterhoek als open innovatiesysteem, de ruimte voor experimenteren en in het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving zoals de woningen, het buitengebied en de bereikbaarheid. Ruimte voor innovatie, groeien in kwaliteit!

2. Vertrekpunt

2.1 De wereld om ons heen

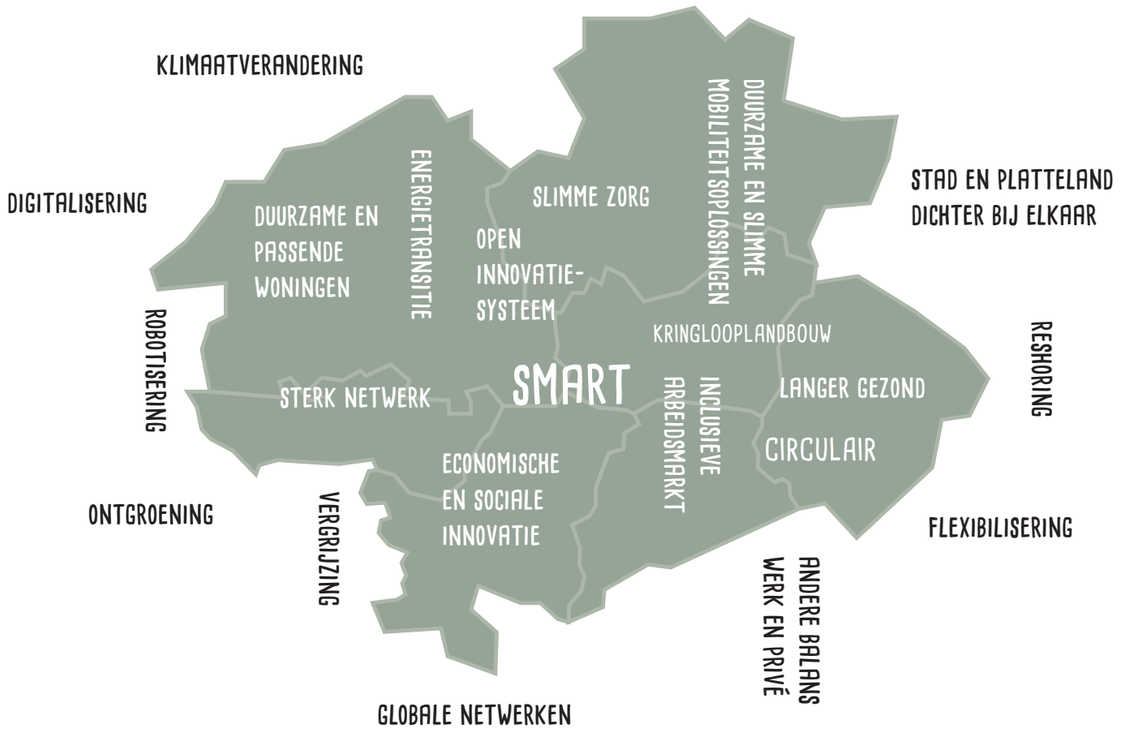
De Achterhoek staat niet op zichzelf. De regio functioneert binnen een dynamisch speelveld. Op die wereld om ons heen hebben we geen invloed, maar ze beïnvloedt wel onze ambities. De manier waarop mensen wonen, werken, leren en leven verandert steeds sneller. Digitalisering en robotisering leiden tot reshoring en nieuwe businessmodellen bij onze bedrijven en organisaties.
Een tijdige reactie van de Achterhoek op de technologische veranderingen is noodzakelijk om mee te kunnen blijven doen. Die ontwikkelingen vragen ook om een andere benadering voor het aantrekken en vasthouden van werknemers. Het succes van technologische innovatie hangt in toenemende mate af van 'sociale innovatie', nieuwe manieren om het werk te organiseren bij zowel bedrijven, overheden als andere organisaties.

Naast de technologische opgaven zijn er andere uitdagingen waar we als Achterhoek een antwoord op moeten zien te vinden. Denk aan de klimaatverandering, de vergrijzing en ontgroening van de bevolking, maar ook aan de opkomst van een generatie die deels andere waarden heeft, zoals een andere blik op werken en de wens tot flexibilisering. Uiteindelijk hangen de ontwikkeling van de Achterhoekse economie en het behouden van de leefbaarheid af van de inzet van de Achterhoekers en van hen die dat willen worden. De Achterhoek moet mensen zien te binden, niet alleen degenen binnen de regio die geen passend werk hebben, maar ook nieuwkomers van buiten. In de Achterhoek is deze uitdaging door de demografische ontwikkelingen (ontgroening en vergrijzing) nog groter dan op andere plaatsen in ons land. Zo verwachten we op termijn tekorten aan gekwalificeerde mensen als we daar nu niet voldoende op anticiperen. Aan de slag!

2.2 De Achterhoek als werelddorp

Werelddorp met wortels én vleugels

De context waarbinnen de Achterhoek zich ontwikkelt is turbulent en uitdagend. Tegelijkertijd liggen er ook tal van kansen. Weliswaar speelt een groot deel van het dagelijks leven van de inwoners zich binnen de Achterhoek af; er zijn echter sterke verbindingen met omliggende regio's. Denk daarbij aan contacten met kennisinstellingen, zoals Saxion Hogeschool, de Hogeschool Arnhem Nijmegen, de drie universiteiten die Oost-Nederland rijk is en de Hochschulen net over de grens. Maar ook de economie en arbeidsmarkt stoppen niet bij de grens. Er zijn flink wat innovatieve en exporterende ondernemingen in de Achterhoek gevestigd. En vanwege de sterke lokale worteling zullen deze bedrijven, die soms wereldwijd actief zijn, niet zomaar vertrekken. Deze binding heeft te



maken met de specifieke regionale cultuur en mentaliteit die er ook voor zorgt dat de nodige Achterhoekers na een verblijf in binnen- of buitenland weer terug willen komen. Blijkbaar geldt voor hen het credo 'Wie de wereld thuis vindt, voelt zich thuis in de wereld'. Dat is ook wat we graag willen: een gemêleerde bevolking die de economie een impuls blijft geven door de kwaliteiten van de regio te koppelen aan mondiale trends en ontwikkelingen. De Achterhoek vormt eigenlijk een werelddorp met wortels én vleugels.

Innovatie en samenwerking: cruciaal

De Achterhoek is een innovatieve en open regio. Voor de toekomst zijn er tal van mogelijkheden om het gebied verder te integreren in wereldwijde netwerken. De Achterhoek vormt steeds meer een open innovatiesysteem. 'Open' in de betekenis van kennis delen, samenwerking tussen bedrijven en kennisinstellingen en met steun van overheden ideeën tot ontwikkeling laten komen en naar de markt brengen. De Achterhoek heeft nichebedrijven die spelers zijn op de wereldmarkt, hecht vanouds veel belang aan innovatie en is ook nog eens omgeven door toonaangevende kennisinstellingen (smart economy). Neem daarbij de prachtige omgeving en de krachtige dorpen (smart living) en de conclusie kan alleen maar zijn dat alle randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling aanwezig zijn.

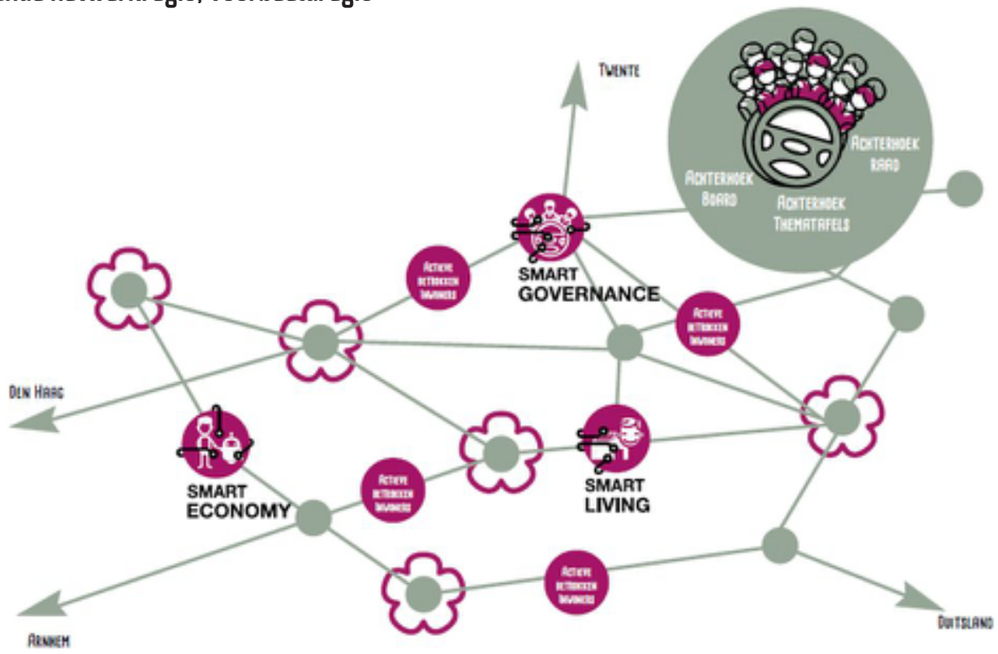
Open innovatiesysteem met potentie

Het open innovatiesysteem dat de Achterhoek al is, vraagt om investeringen om dit verder uit te bouwen en daarmee te versterken. Investeringen niet alleen in de zin van geld, maar in het bewustzijn dat we moeten blijven innoveren, investeren in onderling vertrouwen om over de grens van het eigen bedrijf of organisatie te durven werken en investeren in een hechte drie O-samenwerking. De Achterhoek voldoet aan de factoren van samenwerking en vertrouwen, maar heeft een uitdaging om de nabijheid van kennisinstellingen te organiseren. De samenleving is kennis- en techniek gedreven, digitalisering versterkt dat nog eens, dus die verbinding is cruciaal. Er zijn al tal van initiatieven en zo is het systeem van samenwerkingsvormen ontstaan rondom innovatie en productontwikkeling. Deze open innovatiebenadering is in de technische industrie tot bloei gekomen en sluit aan bij de Achterhoekse maakindustrie. De uitbouw van het open innovatiesysteem in de Achterhoek is ten volle nodig voor de schone (circulair, kringlooplandbouw) en gezonde (zorginnovatie) regio, maar ook voor wonen (verduurzaming van woningen, transformatie van vastgoed) en mobiliteit (nieuwe vervoersconcepten, elektrificatie). Cruciaal naar 2030 toe is de uitbouw van dit open innovatiesysteem in de Achterhoek. Potentie genoeg!

Verbinden over de grenzen heen

De potentie van de Achterhoek kan alleen ten volle worden benut als we over onze grenzen heen durven kijken. Niet alleen van het eigen bedrijf of instelling, maar ook over de grenzen van onze regio. Denk daarbij aan de relaties met regio's als Twente, Arnhem-Nijmegen, Regio Clean Tech, Food Valley en natuurlijk ook Duitsland. We zijn onderdeel van de grotere Euregio en kennis en handel zijn volop aanwezig in de Duitse buurregio. Bovendien denken we 'van buiten naar binnen': wat hebben wij anderen te bieden? De Achterhoek biedt de ruimte en de mogelijkheden om te experimenteren; wij nodigen het Rijk en anderen uit om daarvan gebruik te maken.

Bloeiende netwerkregio; voorbeeldregio



Trend en traditie gaan hand in hand

De voortgaande digitalisering biedt kansen voor de Achterhoekse dorpen: dankzij breedband kunnen ze in een krachtig netwerk opereren en als motor voor initiatieven fungeren – en dat alles in een prettige en rustige omgeving met veel groen. Die omgevingskwaliteiten worden steeds belangrijker: onderzoek laat zien dat buitenlucht, natuur en groen de productiviteit van mensen verhoogt en de stress verlaagt. Voorbeeld: in Japan zijn er al bedrijven die juist in dorpen werkplekken creëren zodat medewerkers zich kunnen concentreren op een klus of nieuwe ideeën kunnen bedenken. Als groene regio bij uitstek heeft de Achterhoek alles in huis om de dorpen een nieuwe rol te geven in de economie – als locaties waar trend en traditie hand in hand gaan. Voor het dorp van de toekomst – van domoticadorp, innovation village tot googletown – moet je in de Achterhoek zijn!

Verschil stad en platteland wordt kleiner

Naast dorpen heeft de Achterhoek twee regionale centra met een belangrijke streekfunctie: Doetinchem en Winterswijk. Maar ook Zutphen, Arnhem en Enschede liggen in de buurt. De verbinding tussen stad en platteland lijkt de laatste tijd weer sterker te worden. De stad is aan het 'verlandelijken' met meer aandacht voor groen, stadslandbouw en streekproducten, terwijl de dorpen 'verstedelijken' dankzij snelle internetverbindingen, slim vervoer en grootschalige energieopwekking. Deze stad-landrelaties bieden kansen om het netwerk binnen de Achterhoek en daarbuiten verder te verbreden en te verdiepen.

Kwaliteit en secundaire arbeidsvoorwaarden

De nadruk die steeds meer mensen leggen op de kwaliteit van leven, de leefomgeving en de herkomst van hun voedsel is van belang voor de Achterhoek. De generaties geboren na 1990 denken vaak anders over werk en streven naar een andere werk-privébalans. Het gaat hen minder om een baan met prestige en om het verdienen van veel geld. Juist werk waarin je je kunt ontplooien en werk dat bijdraagt aan een persoonlijk doel wordt gewaardeerd. Deze ontwikkeling brengt met zich mee dat bedrijven de komende periode op een andere manier zullen moeten inzetten op het werven en behouden van mensen en hierin zullen moeten samenwerken. Arbeidsvoorwaarden worden een belangrijke concurrentiefactor. Hierin kunnen extra mogelijkheden voor persoonlijke ontwikkeling een plek krijgen. Voor de Achterhoek is dit bovendien van groot economisch belang; ziekteverzuim omlaag, betekent arbeidsproductiviteit omhoog. Bedrijven die personeel willen trekken en houden, zullen moeten inzetten op flexibele vormen van wonen en werken.

Troef is de inclusieve en integrale aanpak

De Achterhoek onderscheidt zich van andere regio's door een inclusieve en integrale aanpak tussen de drie O's (overheid, ondernemingen en maatschappelijke organisaties). De kwaliteit zit 'm in onze houding: we werken samen, boren kansen aan en doen dat op een eigenzinnige manier. Hiermee zijn we dé voorbeeldregio in ons land. We bieden een samenhangend pakket van wonen, werken, leren en leven; een mooie werkplek, een fijne leefomgeving en een context waarin werk en privéleven met elkaar in balans zijn. Sociale innovatie staat hoog op de agenda, we hebben oog voor de (steeds grotere) tweedeling in de maatschappij. Het streven is dat iedereen mee kan doen!

2.3 Wat willen we bereiken?

Ruimte voor innovatie, groeien in kwaliteit
In 2030 koppelt de Achterhoek een bloeiende en innovatieve economie aan een uitstekend werk-, leer- en woonklimaat. De Achterhoek staat voor flinke opgaven, maar blijft desondanks groeien in kwaliteit. Om deze doelstelling te concretiseren zijn zes streefbeelden geformuleerd voor de Achterhoek die passen in de sterke combinatie van 'smart economy' en 'smart living':

Productieve regio
Gekwalificeerde regio
Bereikbare regio
Schone regio
Leefbare regio
Gezonde regio

Uiteraard is er tussen de zes regionale streefbeelden moeilijk een harde grens aan te geven. Dat willen we ook niet. De productieve regio heeft bijvoorbeeld de gekwalificeerde en gezonde regio nodig en zo zijn er meer verbindingen.
De zes streefbeelden sluiten aan bij de zes thema's en laten zich als volgt omschrijven:

- De *productieve regio* richt zich op de regio als open innovatiesysteem, waarbij het gaat om economische én sociale innovatie.
- De *gekwalificeerde regio* richt zich op de beschikbaarheid van de juiste kwaliteiten op de arbeidsmarkt (onderwijs) en het benutten van talenten. Hieronder valt ook de inclusieve arbeidsmarkt, met als uitgangspunt dat iedereen in de Achterhoek mee kan doen.
- De *bereikbare regio* richt zich op duurzame en slimme mobiliteitsoplossingen voor alle vervoersmodaliteiten, en het op een innovatieve wijze verbinden en integreren hiervan.
- De schone regio gaat over de energietransitie, verduurzaming en grootschalige energieopwekking, kringlooplandbouw, circulair ondernemen en circulair vastgoed.
- De *leefbare regio* gaat over duurzame en passende woningen en de ontwikkeling van dorpen. Bij die leefbaarheid hoort ook aandacht voor vastgoed, voorzieningen, groen en sociale cohesie.
- De *gezonde regio* werkt aan het langer gezond blijven van mensen door preventie en zorginnovatie.

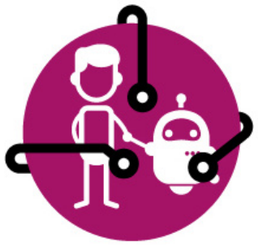
In de volgende hoofdstukken worden de doelstellingen en de aanpak voor de overkoepelende ambitie 'ruimte voor innovatie, groeien in kwaliteit' verder uitgewerkt.

Opgave

De Achterhoek is een economisch krachtige en innovatieve regio met veel gespecialiseerde maakbedrijven. Er heerst van oudsher een sterke samenwerkingscultuur, zowel bij inwoners als bij maatschappelijke partners. We zetten onze kracht van open innovatie in, om daarmee onze uitdagingen aan te gaan. Daarvoor is het nodig productiever, inventiever en gezonder te worden.

Een aantal cijfers op een rij:
- **De beroepsbevolking neemt hier veel sneller af dan elders (-12% tot 2030), digitalisering en robotisering leiden tot reshoring bij bedrijven en een groei in vraag naar medewerkers. Er ontstaat kortom een toenemend tekort aan personeel.**
- **De huidige woningvoorraad voldoet niet aan de toekomstige vraag. Het grootste deel (70%) is particulier eigendom, vaak van oudere inwoners. Investeren in de broodnodige kwaliteitsverhoging en duurzaamheid vraagt, zeker voor deze groep, een enorme extra inspanning.**
- **Op basis van de huidige prognoses slaat de nu nog lichte huishoudensgroei over tien jaar om in een daling. Op dit moment is er een tekort aan woningen, op langere termijn lijken er minder woningen nodig te zijn. Dit vraagt om een samenhangende aanpak: het behouden en aantrekken van arbeidskrachten betekent nu een impuls voor de woningmarkt, tegelijkertijd is de uitdaging om toekomstige leegstand te voorkomen.**
- **De bereikbaarheid van Achterhoekse bedrijven en voorzieningen is, zeker voor niet-automobilisten, matig tot slecht. Er zijn slimme mobiliteitsoplossingen nodig, onder andere om nieuwe arbeidskrachten aan te trekken.**
- **De verwachting is dat circa 40% van de agrariërs in de Achterhoek in 2030 is gestopt met hun bedrijf. Tegelijkertijd willen we innoveren en inzetten op een circulaire landbouw**

3 Smart Economy



3.1 Productieve regio

Thematafel Smart Werken & Innovatie
Technologische ontwikkelingen vragen om nieuwe organisatie- en verdienmodellen. Digitalisering en robotisering veranderen onze leef-, leer- en werkomgeving. Om de vergrijzende en ontgroenende Achterhoek verder tot bloei te brengen, zijn innovatieve oplossingen en smart toepassingen nodig die in economisch, sociaal en ecologisch opzicht waarde realiseren. Die oplossingen komen sneller tot stand in een open innovatiesysteem waarin overheden, ondernemers en onderzoeks- en onderwijsinstellingen samenwerken en de Achterhoekse bedrijvigheid, naoberschap en vakmanschap maximaal tot uiting komen.

Wat willen we bereiken?

3% groei van de arbeidsproductiviteit in de maakindustrie en de agrosector, gemeten als toegevoegde waarde per medewerker per tijd (en 2% voor alle andere sectoren)

Sociale innovatie
Sociale innovatie gaat over slimmer, flexibeler en dynamisch organiseren. Om tot technologische innovatie te komen is sociale vernieuwing vereist.

Hoe gaan we dat doen?
Vanuit de sterktes en zwaktes in het Achterhoekse ecosysteem zetten we in op open innovatiesystemen, waarbij prioriteit ligt bij het digitaliseren (smart maken) van de maakindustrie en de agrosector. Daarbij vormen slim werken en slim innoveren het uitgangspunt. Via dwarsverbanden wordt

een bijdrage geleverd aan de digitalisering van de zorg, bouw en creatieve sector. Ook kan zo worden bijgedragen aan de aanpak van maatschappelijke vraagstukken. We stimuleren slim innoveren door in te zetten op kennis en bedrijfsclusters. Daarbij zoeken we de verbinding met onze Duitse buren en buurregio's . We faciliteren startende bedrijven (start-ups) door het opzetten van broedplaatsen (incubators) voor hightech-bedrijfjes ondersteund door gevestigde ondernemingen.

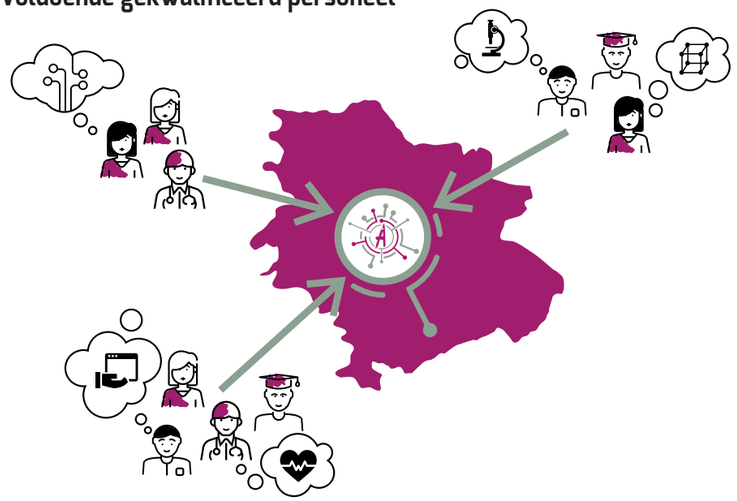
SmartHub
Inmiddels werken meer dan 140 bedrijven samen aan het aantrekken van (jong) talent, vanuit de filosofie dat ze samen veel meer nieuwe mensen aan de Achterhoekse economie kunnen binden. SmartHub ontsluit een grote hoeveelheid vacatures, werkt aan bekendheid bij universiteiten en hogescholen en biedt talentprogramma's voor trainees en afstudeerders.

Bedrijven die willen opschalen (scale-ups) faciliteren we met een versnellingsnetwerk (accelerator). Innovatie en kennisdeling stimuleren we door 35 business- en kennisclusters te faciliteren. Bestaande medewerkers ondersteunen we met 'Leven Lang Ontwikkelen'. Om nieuwe medewerkers te binden zijn we bezig dé stage- en afstudeerregio van Nederland te worden. Hierbij is de insteek 10% studenten met een internationale achtergrond te trekken.

"Noaberschap is een perfect uitgangspunt voor de verdere uitbouw van een open innovatiesysteem Achterhoek."
Jan Kaak,
voorzitter Smart Werken & Innovatie

Wat gaat de Achterhoeker merken van de Visie 2030?
- **Economie bloeit**
- **Werkgelegenheid voor iedereen**
- **Goede scholing beschikbaar**

Voldoende gekwalificeerd personeel



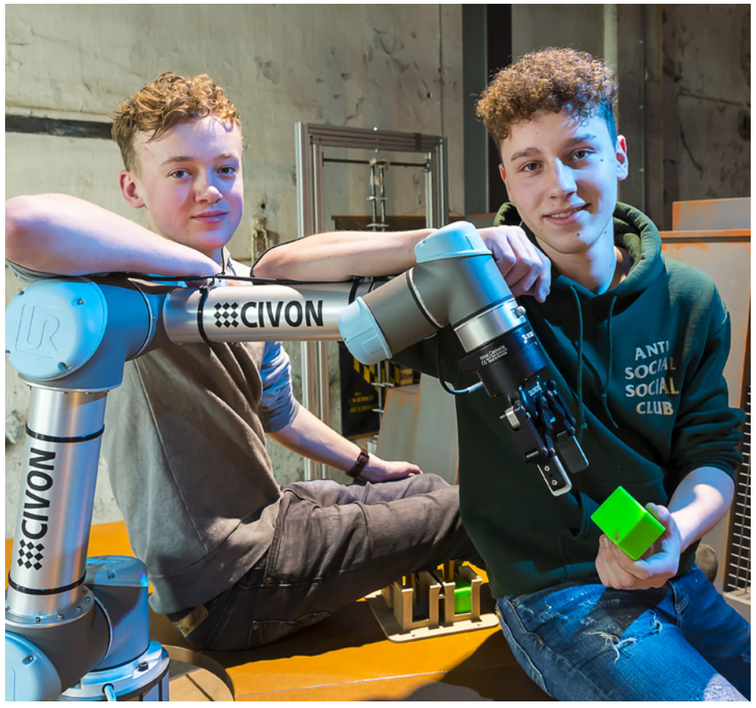
3.2 Gekwalificeerde regio

Thematafel Onderwijs & Arbeidsmarkt
De arbeidsmarkt is voortdurend in beweging. Er ontstaan nieuwe beroepen, terwijl andere typen werk verdwijnen. De banen van de toekomst brengen andere, vaak hogere eisen met zich mee. Daarbij zien we vooral een verschuiving richting het hogere mbo-niveau en het hbo. De arbeidsmarkt is in veel gevallen zelfredzaam en reguleert zich deels zelf. Soms is er echter een vraagstuk waar de arbeidsmarkt niet zelf met een oplossing kan komen. De banengroei is omvangrijk genoeg om de werkloosheid te laten dalen. Tegelijkertijd is de groei niet sterk genoeg om kansen aan iedereen te kunnen bieden. Zo vormen mensen met een vmbo-opleiding, 55-plussers, arbeidsbeperkten en degenen met een minder courant beroep kwetsbare groepen.

Wat willen we bereiken?

In 2025 zijn vraag en aanbod op de arbeidsmarkt meer in evenwicht

Om deze ambitie te bereiken zullen we de kwantitatieve opgave binnen het scenario 'talent benutten' uit de 'Transitieatlas Beroepsonderwijs' (2018) moeten realiseren. In totaal gaat het om het aantrekken van ruim 27.000 arbeidskrachten in de periode 2018-2025. Van deze groep moet ongeveer 7.000 universitair of hbo geschoold zijn, 14.000 mbo geschoold en 6.000 vmbo geschoold. Hierbij kiezen we de komende jaren expliciet voor de sectoren Techniek (waaronder naast de maakindustrie ook de bouw en logistiek vallen) en Zorg. Voor de overige sectoren worden de ontwikkelingen goed in de gaten gehouden en wordt zo nodig actie ondernomen.



Hoe gaan we dat doen?
Onder het motto 'De Achterhoek werkt het fijnst' gaan we met twee hoofdthema's aan de slag: de 'Human Capital'-agenda en de inclusieve arbeidsmarkt.
Voor een evenwichtige arbeidsmarkt moet de aansluiting van het onderwijs op de arbeidsmarkt optimaal zijn. Anders gezegd: de instroom vanuit het onderwijs naar moeilijk vervulbare vacatures moet groter worden.

"De thematafel gaat ervoor zorgen dat de jeugd kennis maakt met techniek en zorg en dat er voldoende en geschikte praktijkleerplekken en stageplekken zijn. Ook maken we ons sterk voor een Leven Lang Ontwikkelen, het reduceren van taalarmheid en grensoverschrijdende samenwerking. Verder zetten we ons in voor een betere beeldvorming rondom inclusief werkgeven en werknemen en het borgen van de formele basis van het Werkbedrijf."
Karel Bonsen,
voorzitter Onderwijs & Arbeidsmarkt

Daartoe zetten we in op een leven lang ontwikkelen van de beschikbare beroepsbevolking, instroom van jong talent en het benutten van grensoverschrijdende mogelijkheden. De negatieve arbeidspendel die de Achterhoek op dit moment kent (mensen die in de Achterhoek wonen, maar buiten de Achterhoek werken) zouden we graag willen keren naar een positieve arbeidspendel. Bij deze doelstelling ligt er een relatie met Smart werken.
Om een inclusieve arbeidsmarkt te bevorderen, geven we invulling aan het sociaal akkoord van 2013. We maken ons sterk voor iedereen die ondersteuning nodig heeft bij het vinden van een plek op de arbeidsmarkt.
Door een gezonde leefstijl te stimuleren, kan de arbeidsparticipatie groter worden, meer mensen kunnen aan het werk en het ziekteverzuim gaat omlaag. Hier liggen duidelijke verbindingen met de preventieagenda van De Gezondste Regio.

3.3 Bereikbare regio

Thematafel Mobiliteit & Bereikbaarheid
Een goede bereikbaarheid is voor de Achterhoek een essentiële voorwaarde om economisch te kunnen groeien en de leefbaarheid op peil te houden. Dat geldt zeker in de huidige tijd waarin de afstand tot voorzieningen op het platteland groeit. Zonder vervoer staat de regio letterlijk en figuurlijk stil.

Wat willen we bereiken?

In 2030 is er energieneutraal, betaalbaar en betrouwbaar vervoer voor iedereen die zich vanuit, naar en door de Achterhoek wil verplaatsen

Hiervoor moeten zowel de hoofdinfrastructuur als de regionale en lokale infrastructuur kwalitatief en kwantitatief op orde zijn.

"In 2030 moet het voor iedereen mogelijk zijn een reis te boeken en te plannen via één digitaal loket van en naar elke locatie in de Achterhoek."
Rens Steintjes.
Voorzitter Mobiliteit & Bereikbaarheid

Het is de bedoeling dat de reiziger de reis straks eenvoudig kan plannen via telefoon en internet. En idealiter zijn er in de Achterhoek geen belemmeringen meer voor reizigers en vervoerders tussen Nederland en Duitsland.

Hoe gaan we dat doen?
De regio wil de komende jaren inzetten op negen mobiliteitsopgaven, die allemaal gebaseerd zijn op de Mobiliteitsvisie 2030. Binnen het hoofdthema 'duurzaam' werken we toe naar duurzame vervoerswijzen die bijdragen aan klimaatadaptatie. Daartoe investeren we in energieneutraal mobiliteitsgedrag en een veilig en fijnmazig fietsnetwerk. We zullen bereid moeten zijn onze auto vaker te laten staan en bijvoorbeeld vaker gebruik te maken van de fiets. De opkomst van de e-bike biedt juist in een gebied als de Achterhoek kansen om de fiets als alternatief vervoermiddel in te zetten. We stimuleren en faciliteren emissieloos vervoer, onder andere door het realiseren van voldoende laadstations voor duurzame energie.

Het hoofdthema 'betrouwbaar en robuust' heeft betrekking op het realiseren van betrouwbare vervoersvoorzieningen. Om dit te bereiken, gaat onze aandacht uit naar een goed doorstromend hoofdwegennet, het versnellen van ov-connecties en regionale fietsverbindingen. Behalve het verbeteren van de veiligheid en de doorstroming op de N18, is vooral de aansluiting op de A12 urgent. We willen daarom van de N18 een toekomstgerichte 'Smart N18' maken en we treffen maatregelen om een vlotte aansluiting van de A12 op de A18 te bevorderen. Ook blijven we investeren in de ruggengraat van het openbaar vervoer in de Achterhoek en willen we de belangrijkste verbindingen versnellen door betere overstap- en instapmogelijkheden te realiseren.
Om de belemmeringen voor reizigers tussen Nederland en Duitsland op te heffen, werken we aan landsgrensoverschrijdend openbaar vervoer. Daarbij zijn niet alleen regionale verbindingen, zoals de buslijn Aalten – Bocholt van belang, maar ook goede aansluitingen op de grote internationale spoorverbindingen.

Via het hoofdthema 'slim' zorgen we voor betaalbare en slimme vervoersvoorzieningen. We willen vooroplopen in slimme en sociale mobiliteit en de eerste rurale MaaS-pilotregio worden. Het concept Mobility as a Service (MaaS) zal als een soort marktplaats voor mobiliteit gaan fungeren. Reizigers kiezen, plannen en betalen bijvoorbeeld via de smartphone zelf de optimale vervoersoplossing, of het nu gaat om een rit per huurauto, deelfiets of bus. Ook zetten we ons in voor slimme oplossingen die het goederenvervoer efficienter en duurzamer maken. Zo werken we aan een sluitend netwerk voor Langere en Zwaardere Vrachtautocombinaties (LZV's), waarmee we de efficiëntie en de duurzaamheid van het goederenvervoer verhogen.

Netmobil: Mobility as a Service
Het doel van dit project is het verkleinen van de 'vervoersarmoede' in de Achterhoek door middel van Mobility as a Service (MaaS). Door het ontwikkelen en testen van slimme, genetwerkte en participatieve mobiliteit kunnen vraag en aanbod in de Achterhoek veel beter op elkaar worden afgestemd. Met als beoogd effect het verbeteren van de leefbaarheid in de regio voor alle inwoners, jong en oud.

4 Smart Living

4.1 Leefbare regio

Thematafel Wonen & Vastgoed
De woningmarkt anno 2019 is dynamisch en niet alle veranderingen zijn beïnvloedbaar. Voorop staat dat we willen dat de Achterhoek een aantrekkelijk woongebied blijft – in het Achterhoeks 'Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek' (2018) geven inwoners hun woonomgeving een 7,8. Het kleinschalige, groene landschap en de karakteristieke dorpen en steden leveren een grote bijdrage aan het woongenot. Dat is iets om te koesteren, zeker nu bij steeds meer mensen de kwaliteit van hun leefomgeving hoog op het prioriteitenlijstje staat. Om de aantrekkelijkheid van de Achterhoek te waarborgen, liggen er uitdagingen in de centra van steden en dorpen en het buitengebied. Denk aan het verkleinen van kernwinkelgebieden om leegstand te voorkomen, nieuwe bestemmingen voor of sloop van vrijkomende agrarische bebouwing en de noodzaak van grootschalige asbestsanering.

Juist in een regio waar het accent ligt op de bestaande woningen, zijn er volop kansen voor creativiteit en innovatie. Hoe kunnen we een leegstaand gebouw omvormen tot bijvoorbeeld (starters)woningen? Welke mogelijkheden zijn er voor 'erfdelen' in het landelijk gebied? De Achterhoek is een proeftuin voor nieuwe woonconcepten. De energietransitie en vergrijzing zijn van blijvende invloed op de woningmarkt. Met het oog op de toekomst moeten woningen energieneutraal en levensloopbestendig worden. Omdat veel bewoners geen urgentie voelen om hun huis aan te passen, willen we investeren in financiële of praktische ondersteuning daarbij.

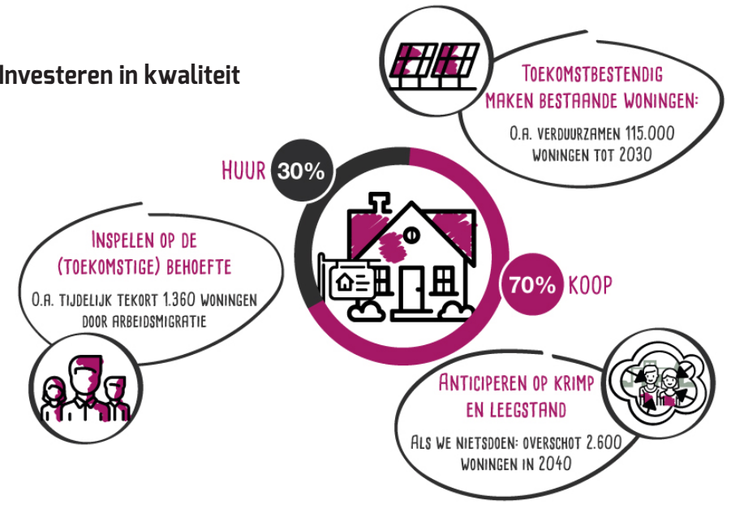
Wat willen we bereiken?

De score voor leefbaarheid in de Achterhoek minimaal op het gemiddelde van een 7,8 houden

We willen een woningvoorraad die meebeweegt met de demografische ontwikkelingen en kwalitatief en kwantitatief voldoet. Een aantrekkelijke en passende woningvoorraad is ook belangrijk voor het behouden en aantrekken van arbeidskrachten. We willen leegstand voorkomen en ruimte bieden aan nieuwe en bijzondere manieren van wonen. De verbinding tussen wonen, werken en aspecten als cultuur, voorzieningen en sociale cohesie willen we versterken.

Wat gaat de Achterhoeker merken van de Visie 2030?
- **Passende woningen voor iedereen**
- **Minder asbest, meer zonnepanelen**

Investeren in kwaliteit



Hoe gaan we wat doen?
Voor de toekomst van de Achterhoek ligt de focus op de bestaande woningvoorraad. Verduurzamen van woningen krijgt de hoogste prioriteit, omdat het een vliegwiel is voor kwaliteitsverbetering. Ook richten we ons op het levensloopbestendig maken van woningen, zodat meerdere doelgroepen bediend kunnen worden.
Waar mogelijk zorgen we voor transformatie van leegstaand vastgoed naar een woonbestemming – zo benutten we bestaande stenen. Daarbij spannen we ons gezamenlijk in om bepaalde woningen, die niet aan de eisen van de tijd voldoen, uit de markt te laten verdwijnen.
Bij extra nieuwbouw geldt het credo 'van kwantiteit naar kwaliteit'. We streven naar de juiste woning op de juiste plek op de korte termijn (2-5 jaar), de middellange termijn (5-10 jaar) én de lange termijn (10 jaar en langer). Het overgrote deel van de woningen in de Achterhoek staat er al. Op korte termijn zien we extra vraag naar woningen ontstaan. We gaan voor een flexibel woonbeleid, gericht op het oplossen van knelpunten. We voegen alleen extra nieuwbouw toe als dit bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmark. Er komt een regionale set aan kwaliteitscriteria op basis waarvan nieuwe woningbouwplannen worden beoordeeld.

> "Onze gezamenlijke prioriteit ligt bij de bestaande woningvoorraad en de verduurzaming daarvan. Ook het verhogen van kwaliteit en het levensloopbestendig maken van woningen hoort hierbij. Daarnaast zien we dat er vraag is naar nieuwe woningen. Onze aandacht gaat daarbij uit naar het in beeld brengen van de behoefte en lokaal maatwerk: voor wie is wat waar nodig? We gaan voor slim wonen in de Achterhoek."
> *Els Birkenhäger,*
> *vicevoorzitter Wonen & Vastgoed*

Bijsturing vindt plaats door fasering (kwantitatief) en/of het aanpassen van woningbouwplannen (kwalitatief). Op deze manier zorgen we voor een evenwichtige toevoeging van het aantal nieuw te bouwen woningen. Hierbij gebruiken we de nieuwste technieken en innovaties op het gebied van duurzaam en tijdelijk bouwen en installeren.

Uitgangspunt vormen dus lokale trends en maatwerk. We baseren ons daarbij op feiten en trends om op basis van actuele gegevens te kunnen sturen. We denken daarbij vanuit de regio en haar kernen en niet vanuit gemeentegrenzen. Jaarlijks vindt er op regionaal niveau monitoring (en indien nodig bijsturing) plaats. Er is experimenteerruimte voor vernieuwende, flexibele en tijdelijke woonvormen.

Ten slotte gaan we een transformatie- en sloopstrategie voor leegstaand en leegkomend vastgoed ontwikkelen en uitvoeren (agrarische bebouwing, kantoren, detailhandel, maatschappelijk vastgoed). Ook zetten we actief in op het verkleinen en transformeren van de kernwinkelgebieden in de centra om leegstand te beperken. Inbreiden gaat boven uitbreiden. In principe komen er geen nieuwe uitbreidingslocaties meer bij. Bij deze aanpak hoort natuurlijk ook het ontwikkelen van nieuwe verdienmodellen. We onderzoeken of en hoe er een transformatie- en sloopfonds kan komen.

4.2 Schone regio

Thematafel Circulaire economie & Energietransitie
Heel Nederland is bezig om de verschuivingen die de energietransitie vraagt goed vorm te geven. Ook de Achterhoek is ambitieus in deze doelstellingen en wil al in 2030 energieneutraal zijn, zoals afgesproken tijdens het Akkoord van Groenlo. Het omgaan met grondstoffen en afval volgens het kringloop-principe is een essentieel onderdeel van een klimaatvriendelijke economie. Gerelateerd hieraan is de ambitie als regio voorop te blijven lopen op het gebied van circulaire landbouw.

Wat willen we bereiken?

In 2030 wekt de Achterhoek haar eigen energie op, is afval een grondstof geworden en is er meer biodiversiteit door minder emissies

Met deze ambitie groeit de Achterhoek uit tot de schoonste regio van het land. In 2030 wordt afval niet langer als een probleem of als een kostenpost gezien, maar als een nuttige grondstof. Energie wordt duurzaam opgewekt en bij het gebruik ervan staat besparing centraal. We verminderen emissies en creëren zo ruimte voor een grotere biodiversiteit. Ook voor (agrarische) bedrijven is dit interessant om nieuwe, circulaire verdienmodellen te kunnen ontwikkelen.

Hoe gaan we dat doen?
Het eerste doel is dat de Achterhoek in 2030 energieneutraal is. Nationaal beleid is hierbij natuurlijk van belang. Zo wordt het landelijk klimaatakkoord in de dertig regio's uitgewerkt naar regionale doelen voor energiebesparing en grootschalige energieopwekking. Om de Achterhoek gasloos te maken, wordt een regionaal warmteplan opgesteld. Ook komt er een regionaal windturbineplan. Het (verbrede) energieloket zorgt voor bewustwording bij inwoners en bedrijven en geeft adviezen over onder andere energiebesparing. Belangrijk daarbij is dat de bestaande woningvoorraad wordt verduurzaamd om zo de energiedoelstelling te halen.

"De Thematafel Circulaire economie en Energietransitie maakt van de Achterhoek de schoonste regio van het land, met een circulaire landbouw, duurzame ondernemingen, hergebruik van bouwmaterialen en schone Achterhoekse energie!"
Paul Hofman, voorzitter Circulaire Economie & Energietransitie

Als tweede doel willen we dat de Achterhoek in 2030 koploper in de kringlooplandbouw is, doordat 80% van de agrarische ondernemingen hierbij is aangesloten. De Achterhoek loopt nu al voorop dankzij projecten als de Vruchtbare Kringloop (deelname door circa 300 agrarische bedrijven), Kunstmestvrije Achterhoek, Groene Kenniswerkplaats met het Zone.college en Proefboerderij De Marke. Deze projecten worden doorontwikkeld tot een vitaal ecosysteem voor kringlooplandbouw, met De Marke als innovatie- en kenniscentrum. Er is een pilot aangevraagd waarmee Achterhoekse agrarische ondernemingen de mogelijkheid krijgen zich te ontwikkelen tot kringloopbedrijven. En niet onbelangrijk: het bevorderen en vergroten van de biodiversiteit maakt een wezenlijk bestanddeel uit van de kringlooplandbouw.

Het derde doel is circulaire bedrijvenparken in de Achterhoek in 2030: efficiënt werkende en zelfvoorzienende ecosystemen. Per bedrijventerrein worden ondernemers benaderd voor deelname aan het project Achterhoek Onderneemt Duurzaam. Het project 'Achterhoekse bedrijven en parken op weg naar circulair, toekomstbestendig ondernemerschap' faciliteert bedrijven hierbij. Als eerste wordt begonnen met een drietal bedrijvenparken in Berkelland, Doetinchem en Oost Gelre.

Kunstmestvrije Achterhoek
De Achterhoek is experimenteerregio voor de EU op het gebied van het winnen van kunstmest uit natuurlijke mest. Hiermee kunnen we het probleem van 'restmest' oplossen en hoeft er geen kunstmest geproduceerd te worden. Er ontstaat een productiemethode en een product dat ook nog eens geschikt is voor de export.

Het vierde doel is dat de Achterhoek in 2030 circulair omgaat met vastgoed en infrastructuur.
Er zijn projecten in voorbereiding voor het opzetten van een Grondstoffenbank en een Materialenwerkplaats. Beide projecten zijn gericht op het circulair omgaan met grondstoffen en afval. Door het vroegtijdig inventariseren van te slopen gebouwen wordt duidelijk hoeveel en welke materialen voorhanden zijn voor hergebruik.

4.3 Gezond(st)e regio

De gezondheidszorg in de Achterhoek is van hoog niveau. Maar om voorbereid te zijn op de toekomst waarbij er meer ouderen zijn en minder personeel, zullen we iets anders moeten doen. We richten ons op vernieuwing en verbetering binnen zorg en welzijn zodat de gezondheid van de Achterhoekse inwoners kan toenemen. We werken hiervoor aan een integrale agenda met doelen voor de lange termijn.

"De gezondste regio is een fantastische ambitie en tegelijkertijd een grote opgave voor ons allemaal. We weten dat gezondheidsproblemen deels onvermijdelijk zijn door aanleg, pech of een hoge leeftijd. Maar een belangrijk deel is te voorkomen of te beperken. Het is toch geweldig als we niet alleen onze toekomst, maar ook die van onze ouderen, kinderen en werknemers gezonder kunnen maken. Dat is mogelijk door onze eigen inzet en innovaties voor mensen met beperkingen. We gaan echt niet wachten op 2030. Gewoon elke dag 'd'ran'."
Dick ten Brinke,
voorzitter de Gezondste Regio

We hanteren twee pijlers: preventie en zorginnovatie. Door te investeren in preventie kunnen we een groot aantal ziektes voorkomen, waardoor minder ingrijpen nodig is. Door een gezonde leefstijl (gezonde voeding, niet roken, matig met alcohol en voldoende bewegen) in het dagelijks leven te integreren, zal op de lange termijn minder zorg (ingrepen, medicijnen, hulpmiddelen) nodig zijn.
Daarnaast biedt zorginnovatie de mogelijkheid voor slimme oplossingen zodat alle inwoners van de Achterhoek goede zorg kunnen blijven ontvangen, ook in 2030.
Denk aan zorg op afstand via computer of tablet en de ontwikkeling van een digitale, veilige en persoonlijke gezondheidsomgeving.

Wat willen we bereiken?

Als Achterhoek nemen we de gezamenlijke verantwoordelijkheid en hebben we de collectieve ambitie om ervoor te zorgen dat er een verschuiving plaatsvindt van specialistische zorg naar slimmere zorg en voorkomen van ziekten. We zetten in op een nieuwe werkelijkheid, waarbij we als partijen wellicht overbodig worden.

Het zogenoemde 'prevent model' geeft aan hoe preventie op alle groepen binnen de samenleving kan worden toegepast en welke resultaten behaald kunnen worden. We zetten in op de filosofie van 'positieve gezondheid', met andere woorden het vermogen van mensen zich aan te passen en zelf regie te voeren in het licht van fysieke, emotionele en sociale uitdagingen van het leven.

De 'gezondheidspiramide' geeft een nieuwe visie op de organisatie rondom gezondheid en zorg. Het vertrekpunt is het voorkomen dat mensen ziek worden en zorg nodig hebben. Door op alle niveaus te investeren in leefstijl, preventie, gezondheid en gedrag kan een groot gedeelte van de ziekte- en behandelkosten vermeden worden. Extra aandacht gaat daarbij uit naar mensen met de grootste gezondheidsachterstand, zoals de groep met een lage sociaaleconomische status. Door het stimuleren van een gezonde leefstijl hopen we het ziekteverzuim terug te dringen en daarmee de arbeidsparticipatie te verhogen.

'In beweging naar een gezondere generatie'
Door vanuit het gezin, de school en de woon- en sportomgeving gezond gedrag bij jonge tieners te bevorderen kunnen we voorkomen dat ze ongezonde gewoontes ontwikkelen zoals roken, overmatig drinken en onvoldoende bewegen. Dit vraagt om een integrale, gezamenlijke en lange termijnaanpak vanuit het sociaal domein, cure en care. De gezondheidseffecten zijn echter groot en zullen op de lange duur veel impact hebben. In de Achterhoek gaan we dit doen met het project 'In beweging naar een gezondere generatie', geïnspireerd door goede ervaringen die met deze aanpak zijn opgedaan in IJsland.

Hoe gaan we dat doen?
We werken aan verbindingen tussen het zorgen voor de gevolgen van een aandoening (care), het genezen van een aandoening (cure) en het voorkomen van een aandoening (preventie) zodat we tot een integrale aanpak, komen. Hierbij investeren we in de samenwerking tussen partijen en aanbieders die op verschillende plaatsen in de keten werken. Op deze wijze is het mogelijk kennis en middelen richting preventie te verschuiven. De projecten die er komen, worden getoetst op hun bijdrage aan een gezonde leefstijl, vitale gemeenschappen en het slim begeleiden van gezondheidsproblemen. Een mooi voorbeeld is Achterhoek in Beweging, een project dat nauw aansluit bij de doelstelling van de Thematafel. Het verzamelen en analyseren van data over leefstijl, gedrag en gezondheid van de bevolking zijn belangrijk, zodat we weten waar we staan en waaraan we moeten werken.

5. Smart governance

De samenwerking in de Achterhoek is in september 2018 in de nieuwe vorm van start gegaan. Ondernemers, maatschappelijke organisaties en de overheid werken samen in de Achterhoek Raad, de Achterhoek Board en aan de zes Thematafels. Deze samenwerking is ingericht om de opgaven waar de Achterhoek voor staat gezamenlijk op te pakken. Geen van de partijen kan dat alleen, ze hebben elkaar nodig.

5.1 Drie-O samenwerking

De drie O-samenwerking in de Achterhoek gaat verder dan een samenwerking tussen ondernemers en onderwijs, zoals gebruikelijk in een economic board. In de Achterhoek Board én in de Thematafels nemen naast onderwijs ook andere maatschappelijke organisaties (ziekenhuizen, zorgaanbieders, woningcorporaties etc.) deel. Daarmee is ook onze governance te zien als een vorm van open innovatie: we delen kennis, maken gebruik van elkaars netwerken en leren van slimme oplossingen die onze partners bedenken en toepassen.
Daarnaast reikt de invloed van de Board verder dan gebruikelijk; er wordt in gezamenlijkheid besloten over de hele breedte van de ruimtelijke- en sociaaleconomische agenda (dus niet alleen over de economische agenda), over de richting die we kiezen en de visie die hieraan ten grondslag ligt.
De Achterhoek loopt voorop in Nederland met deze nieuwe vorm van bestuurlijke samenwerking, vastgelegd in de gemeenschappelijke regeling. Publieke samenwerking en publiek-private samenwerking vinden in gelijkwaardigheid plaats.
We hebben de samenwerking nu vernieuwend ingericht, maar daarmee zijn we er nog niet. De komende jaren willen we gebruiken om deze vernieuwende manier van samenwerken in de praktijk vorm te geven. Zo werken we de komende jaren aan besluitvorming waarbij het verschil in tempo van partijen (denk aan een gemeentelijk democratisch besluitvormingsproces versus een besluit van een ondernemer) gerespecteerd en positief gebruikt wordt. We blijven daarbij inzetten op de verbinding met partijen en thema's die raken aan onze agenda, zoals de sterke vrijetijdseconomie in de Achterhoek, SmartHub en initiatieven zoals Achterhoek in Beweging.

5.2 De Achterhoek Raad

Gemeenteraadsleden hebben een prominente en proactieve rol in de samenwerking. In de Achterhoek Raad hebben alle fracties van de zeven gemeenten een vertegenwoordiger afgevaardigd. De Achterhoek Raad geeft in een vroeg stadium richting aan visie, begrotingen en plannen.

5.3 Monitoring

Doelen gesteld

Vanuit de visie zijn doelen geformuleerd over wat we willen bereiken. De Thematafels hebben een eerste vertaling gemaakt om deze doelen concreet en toetsbaar te maken. Een uitwerking hiervan is te vinden in een doelenboom.

Uitwerking en uitvoering in de Thematafels

Volgens het drie-O principe zijn de Thematafels verantwoordelijk voor de vertaling van deze visie in jaarplannen, met een bijbehorende begroting. Tevens zijn ze verantwoordelijk voor de uitvoering. De Achterhoek Visie 2030 is nog niet op alle onderdelen even ver uitgewerkt in subdoelen. Zie de Visie 2030 als een flexibele agenda, die weliswaar richting en kaders geeft, maar waarbinnen ruimte is voor het inspelen op actuele ontwikkelingen op programmaniveau.

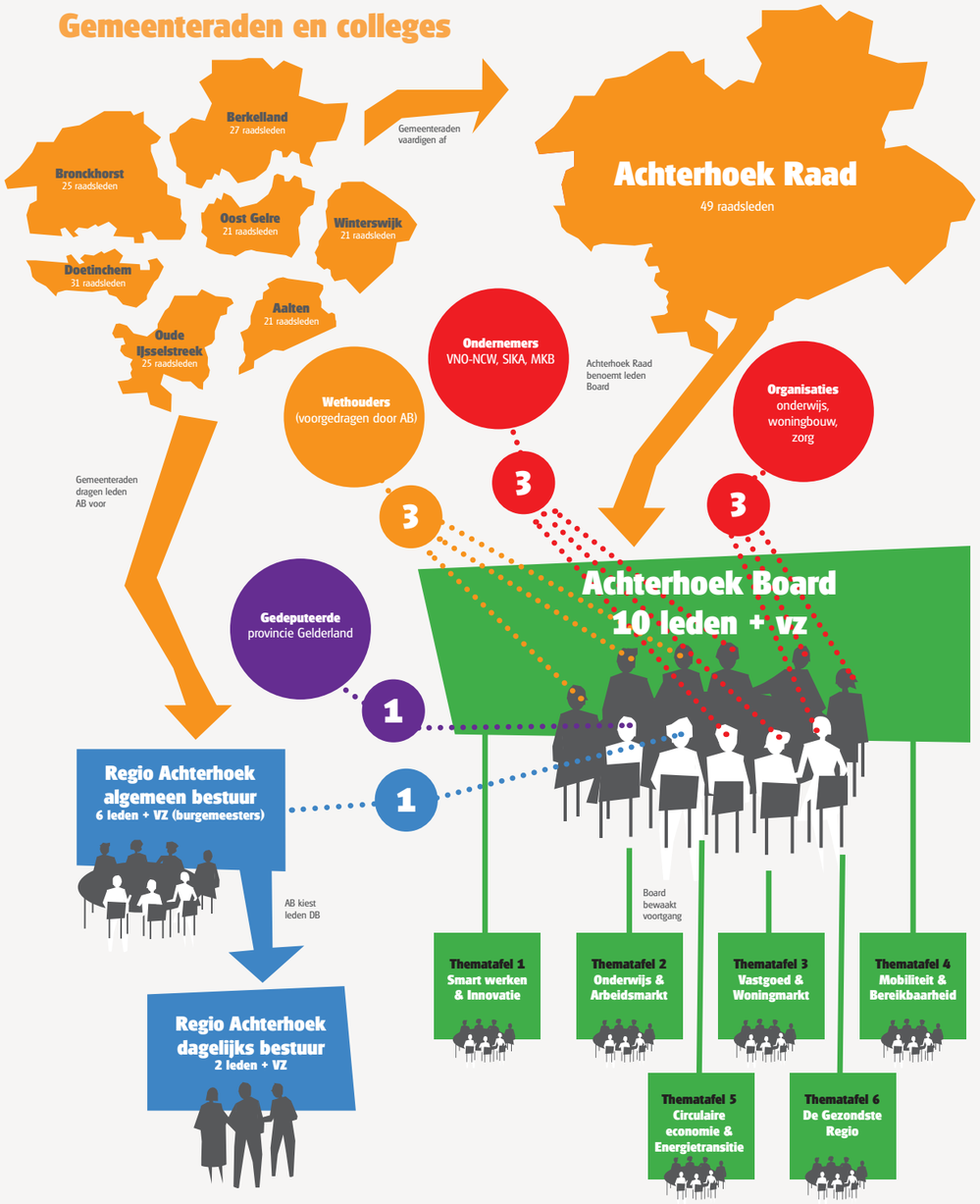
Starten met een nulmeting

De volgende stap is het komen tot een adequate monitoring om op systematische wijze te volgen of de inspanningen en acties ook tot de gewenste effecten leiden. Dit vraagt een vertaling van de geformuleerde concrete doelstelling naar indicatoren die te monitoren zijn op basis van bestaande bronnen en, waar nodig en mogelijk, aanvullend onderzoek. Deze monitoring helpt ons de volgende vragen periodiek te kunnen beantwoorden: Hoe staan we ervoor? Wat gaat goed? Wat gaat niet goed? Waar moeten we bijsturen? Daarbij hebben we een helder en concreet vertrekpunt nodig. Daarom start de monitoringscyclus met een nulmeting. Nadrukkelijk willen we hier ook de drie-O samenwerking zelf in meenemen.

5.4 Financiën

De financiering van de projecten en programma's van de Achterhoek Visie 2030 loopt via verschillende lijnen en financieringsbronnen, zoals de investeringsagenda, de Gebiedsopgave van de provincie, de Regio Deal, Interreg en andere programma's bij de provincie zoals Steengoed benutten. Coördinatie hiervan ligt bij Regio Achterhoek; de Achterhoek Board is bestuurlijk verantwoordelijk. Een en ander komt samen in de jaarplannen en bij de reguliere begrotingen.

Samenwerken in de Achterhoek



AMBITIE

Ruimte voor innovatie, Groeien in kwaliteit.
In 2030 heeft de Achterhoek een nog sterker bloeiende en innovatieve economie en een uitstekend werk-, leer-, woon- en leefklimaat.

ACHTERHOEK: TRIPLE SMART

SMART GOVERNANCE

OPGAVE!

- 11% bevolkingsdaling tot 2040; ontgroening en vergrijzing (in 2035 is 32% van de inwoners ouder dan 65 jaar).
- Digitalisering en robotisering leiden tot reshoring en groei in vraag naar medewerkers
- Afnemende beroepsbevolking (-12% tot 2030) en minder VO-leerlingen (-30% tot 2025).
- Huidige woningvoorraad voldoet niet aan de (toekomstige) behoefte.
- Verduurzamingsopgave tot 2030: 115.000 woningen.
- De verwachting is dat 40% van de agrariërs in 2030 is gestopt; dit geeft 1,6 miljoen m² vrijkomende bebouwing.

AMBITIE

SMART ECONOMY

Ruimte voor innovatie, groeien in kwaliteit

Een sterke economie, uitgaande van eigen kracht

SMART LIVING

Ruimte voor innovatie, groeien in kwaliteit

Een uitstekend werk-, leer-, woon- en leefklimaat

DOELEN

Gekwalificeerde regio

In 2030 zijn vraag en aanbod op de arbeidsmarkt meer in evenwicht.

Productieve regio

3% groei van de arbeidsproductiviteit in de maakindustrie en de agrosector.

Bereikbare regio

In 2030 is er energie-neutraal, betaalbaar en betrouwbaar vervoer voor iedereen die zich vanuit, naar en door de Achterhoek wil verplaatsen.

Schone regio

In 2030 wekt de Achterhoek haar eigen energie op, is afval een grondstof geworden en is er meer biodiversiteit door minder emissies.

Leefbare regio

De score voor leefbaarheid in de Achterhoek minimaal op het gemiddelde van een 7,8 houden.

Gezonde regio

Er heeft in 2030 een verschuiving plaatsgevonden naar slimmere zorg en het voorkomen van ziekten.

SUBDOELEN

Onderwijs & Arbeidsmarkt

1 Talenten op de arbeidsmarkt zijn benut v.w.b. vervangings- en uitbreidingsvraag (aantrekken van ruim 27.000 mensen) met de focus op de sectoren techniek en zorg.
2 Er functioneert een inclusieve arbeidsmarkt, waarbij er oog is voor de gehele beroepsbevolking.
3 De grensoverschrijdende samenwerking is toegenomen en belemmeringen van de grens rondom deze samenwerking zijn weggenomen.

Smart werken & Innovatie

1 Op het gebied van de maakindustrie en de agro-sector is de Achterhoek hét open innovatiesysteem van Nederland.
2 De Achterhoek beschikt over de inventieve vakman/vakvrouw van de toekomst (slim werken/sociale innovatie).
3 De Achterhoek ontwikkelt en implementeert de productie van de toekomst (slim innoveren/economische innovatie).
4 De Achterhoek is dé stage- en afstudeerregio van Nederland.

Mobiliteit & Bereikbaarheid

1 Duurzaam: In de Achterhoek is het vervoer in 2030 energieneutraal en energieneutraal reizen wordt gefaciliteerd.
2 Betrouwbaar en Robuust: De hoofd-, regionale en lokale infrastructuur is kwantitatief en kwalitatief op orde en zonder belemmeringen voor reizigers en vervoerders tussen Duitsland en Nederland.
3 Slim: Er zijn slimme vervoersvoorzieningen die gebruik maken van telefoon en internet.

Circulaire economie & Energietransitie

1 De Achterhoek is energieneutraal.
2 De Achterhoek is koploper gebleven in de kringlooplandbouw.
3 Bedrijvenparken zijn efficiënt werkende ecosystemen en zijn zelfvoorzienend.
4 In de Achterhoek wordt circulair omgegaan met vastgoed en infrastructuur.

Wonen & Vastgoed

1 De woningvoorraad beweegt mee met de demografische ontwikkelingen en draagt tegelijkertijd bij aan het behouden en aantrekken van arbeidskrachten.
2 De bestaande woningvoorraad is in 2030 duurzamer en meer levensloopbestendig.
3 Leegstaand vastgoed is getransformeerd naar een andere functie (indien passend woningen) of gesloopt.
4 Er zijn nieuwe en bijzondere manieren van wonen die aansluiten bij de vraag en het bestaande aanbod.
5 De leefbaarheid is toegenomen door een integrale aanpak met andere aspecten zoals cultuur, voorzieningen en sociale cohesie.

Gezondste regio

1 De Achterhoek is de gezondste regio van Nederland door preventie en zorginnovatie.
2 Achterhoekers zijn zelf (langer) verantwoordelijk voor hun gezondheid.
3 Er is een stimulerend, bereikbaar en betaalbaar netwerk van gezondheids- en ondersteuningsdiensten beschikbaar voor de Achterhoeker.

TOETSBAARHEID/INDICATOR

1 Arbeidsparticipatie naar 73% (nu 66%)
2 Meten instroom uit het onderwijs (MBO+) en uit de pendel
3 Monitoring banenafspraak v.w.b. inclusieve arbeidsmarkt

1 3% groei van de arbeidsproductiviteit in de maakindustrie en agrosector, gemeten als toegevoegde waarde per medewerker per tijd (en 2% voor alle andere sectoren).
2 35 kennisdeel- en businessclusters in 2025
3 40 start-ups en 20 scale-ups in 2025
4 250 bedrijven hebben slim werken en innovatie doorgevoerd
5 40% van de deelnemende studenten aan SmartHub/Innovatiehubs komt van buiten de Achterhoek met 10% internationale achtergrond

1 Mate waarin het vervoer in de Achterhoek energieneutraal is
2 Aantal laadpalen en groei naar een dekkend net
3 Afname van het aantal voertuigverliesuren
4 Reistijd op de ruggegraat van het OV in de Achterhoek
5 Tijd waarin Regionaal verzorgende voorzieningen met de beschikbare OV-modaliteiten bereikbaar zijn (doel: binnen 20 minuten)

1 Hoeveelheid energie die verbruikt wordt in de Achterhoek, die nog niet in de regio met hernieuwbare bronnen wordt opgewekt (bron is beschikbaar).
2 Aantal agrarische ondernemingen dat hun activiteiten koppelt aan verantwoord omgaan met bodem-water-lucht en natuurkwaliteit is opgelopen tot 80% (nu 10%).
3 Aantal bedrijvenparken (ondernemingen) dat individueel en/of samen in de directe omgeving en met hun ketenpartners verantwoord omgaat met grondstoffen, en afval tot een minimum beperken.
4 Aantal gebouwen en infrastructurele projecten dat circulair ontwikkeld, gebruikt en hergebruikt wordt.

Er is nog nadere uitwerking nodig maar de indicatoren kunnen betrekking hebben op:
- Passende woningvoorraad
- Kwaliteit van de woningvoorraad
- Woningmarkt
- Leegstand
- Duurzaamheid

Meten ervaren gezondheid via model positieve gezondheid. Vergelijking met Nederland en andere regio's.
1 Gezonde leefstijl
   • 95% van de jeugd heeft in 2025 een gezonde leefstijl
   • 72% van de Achterhoekers beweegt in 2025 voldoende (2016: 66,7%).
2 Zelfredzaamheid en sociale omgeving 94% van de Achterhoekers voelt zich in 2025 verbonden met anderen.
3 Chronisch zieken die gebruik maken van zorg op afstand gebruiken 30% minder medische zorg en ervaren meer regie over hun eigen gezondheid.

ACHTERHOEK 2030 SAMEN SLIM BEZIG!

Achterhoek Raad

Procesverantwoording bij concept Achterhoek Visie 2030

Datum	: 11 maart 2019
Agendapunt	: 5
Onderwerp	: Procesverantwoording bij concept Achterhoek Visie 2030

De Achterhoek Visie 2030 die nu voorligt is in de periode september 2018 tot en met februari 2019 tot stand gekomen. Hiervoor zijn de volgende stappen genomen.

Achterhoek Thematafels
In september en oktober hebben de Thematafels zich georiënteerd op hun opgave.
Input hiervoor was onder meer de ToekomstKrant en de propositie die 1 september is ingediend i.h.k.v. de Regiodeal. Ook hebben de Tafels op 3 september 2018 oriënterend gesproken met leden van de Achterhoek Raad.

In november is de opgave verder uitgewerkt, mede op basis van de uitkomsten van de bespreking van de Achterhoek Board in oktober. In december en januari is een verdiepingsslag gemaakt, waarbij de input van de Achterhoek Raad van december is meegenomen.
In januari hebben de Thematafels hun visie en doelen in principe vastgesteld. Hierbij wordt opgemerkt dat er tussen de Tafels faseverschillen zijn, wat zich uit in de mate van concreetheid.

Achterhoek Board
De Achterhoek Board heeft in oktober haar ambitie en visie besproken. De gedachten van de Board zijn samengevat en samengevoegd met de input van de Achterhoek Raad in september. Dit is teruggegeven aan de Thematafels.
Eind november heeft de Board de balans opgemaakt en de eerste aanzet voor de Visie 2030 gemaakt; "Op weg naar de Visie 2030". Deze is op 3 december in de Achterhoek Raad besproken. De Raad was overwegend positief en heeft een aantal richtinggevende uitspraken gedaan. Deze uitspraken zijn gedeeld met de Thematafels en teruggekoppeld aan de Achterhoek Raad.

Eind januari/begin februari is op basis van alle input de concept Visie 2030 opgesteld en een doelenboom gemaakt. Deze is 21 februari 2019 in de Board besproken en op 25 februari 2019 aan de Achterhoek Raad toegezonden voor bespreking op 11 maart 2019.

Achterhoek Raad
Leden van de Achterhoek Raad hebben in september gesproken met leden van de Thematafels. Hier hebben zij -informeel en aan de voorkant- hun eerste gedachten over de Visie 2030 kunnen delen.
In december heeft de Achterhoek Raad formeel gesproken over de onderwerpen die in de visie moeten komen en waarvoor concrete ambities en doelstellingen worden geformuleerd. Dit aan de hand van het document "Op weg naar de Visie 2030".
De Achterhoek Raad was in zijn algemeenheid positief en heeft een aantal richtinggevende uitspraken gedaan en aanvullende suggesties gegeven. In de bijlage bij deze procesverantwoording is aangegeven wat met deze input gedaan is.

Achterhoek Raad

Bijlage Inhoudelijke Verantwoording, input Achterhoek raad 3 december

Richtinggevende uitspraak	***Hoe is dit verwerkt***
Breng een prioritering aan en maak keuzes. Benoem een beperkt aantal onderwerpen/projecten per thematafel.	Alle thematafels hebben een hoofddoel en 3 tot 5 subdoelen geformuleerd. Een overzicht hiervan staat in de doelenboom.
Mismatch op de woningmarkt verdient aandacht, zet in op bouwen naar behoefte.	In paragraaf 4.1 is hierover het volgende opgenomen: *"We willen een woningvoorraad die meebeweegt met de demografische ontwikkelingen en kwalitatief en kwantitatief voldoet".* *"We gaan voor een flexibel woonbeleid, gericht op het oplossen van knelpunten. We voegen alleen extra nieuwbouw toe als dit bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt."* *"Uitgangspunt vormen dus lokale trends en maatwerk."*
Geef een visie op tijdelijke woningen.	Hierover is het volgende in paragraaf 4.1. opgenomen: *"Uitgangspunt vormen lokale trends en maatwerk. We baseren ons daarbij op feiten en trends om op basis van actuele gegevens te kunnen sturen. We denken daarbij vanuit de regio en haar kernen Er is experimenteerruimte voor vernieuwende, flexibele en tijdelijke woonvormen."*
Zet in op kwaliteitslabel/slag woningen, in het bijzonder ook de sociale woningbouw.	Hierover is het volgende in paragraaf 4.1. opgenomen: *"Voor de toekomst van de Achterhoek ligt de focus op de bestaande woningvoorraad. Verduurzamen van woningen krijgt de hoogste prioriteit, omdat het een vliegwiel is voor kwaliteitsverbetering. Ook richten we ons op het levensloopbestendig maken van woningen, zodat meerdere doelgroepen bediend kunnen worden."*
Zorg voor een leven lang leren en dat iedereen kan meedoen: pak de transitieatlas in de volle breedte op.	De transitieatlas is een van uitgangspunten geweest voor de doelen van de Thematafel Onderwijs en Arbeidsmarkt. Over een leven lang ontwikkelen (i.p.v. leren) en zorgen dat iedereen mee kan doen is het volgende opgenomen in paragraaf 3.2: *"Daartoe zetten we in op een leven lang ontwikkelen van de beschikbare beroepsbevolking,"*

	"Om een inclusieve arbeidsmarkt te bevorderen, geven we invulling aan het sociaal akkoord van 2013. We maken ons sterk voor iedereen die ondersteuning nodig heeft bij het vinden van een plek op de arbeidsmarkt."
Zet in op verhogen arbeidsproductiviteit.	Dit is het hoofddoel van de Thematafel Smart werken & Innovaties.
Neem de gezondste Regio goed op; aansluiten bij het Preventieakkoord en aandacht voor de gezondheidsverschillen van de verschillende bevolkingsgroepen.	De Gezondste Regio heeft een volwaardige plek binnen de Achterhoek Visie 2030. Er zijn twee pijlers: preventie en zorginnovatie. De eerste pijler sluit aan hij het preventieakkoord. Daarnaast biedt zorginnovatie de mogelijkheid voor slimme oplossingen zodat alle inwoners van de Achterhoek goede zorg kunnen blijven ontvangen.
Duurzaamheid moet onderdeel zijn van alle thema's. Maak concreet wat onder duurzaamheid wordt verstaan. Akkoord van Groenlo staat nog!	Het akkoord van Groenlo is één van de subdoelen van de Thematafel Circulaire Economie & Energietransitie. Duurzaamheid is hoofdonderwerp van deze Thematafel. Maar ook bij andere Thematafels zie je dit thema terugkomen. Bijvoorbeeld in het hoofddoel van Mobiliteit & Bereikbaarheid, en bij Wonen & Vastgoed
Aandacht voor de bereikbaarheid van en naar de Achterhoek. En kijk naar alternatieve vormen.	De bereikbaarheid is hoofddoel van de Thematafel Mobiliteit & Bereikbaarheid. Over alternatieve vormen van vervoer is in paragraaf 3.3. het volgende opgenomen: *"Via het hoofdthema 'slim' zorgen we voor betaalbare en slimme vervoersvoorzieningen. Het streven is dat de reiziger de reis eenvoudig kan plannen via telefoon en internet. We willen als Achterhoek vooroplopen in slimme en sociale mobiliteit en de eerste rurale MaaS-pilotregio worden. Het concept Mobility as a Service (MaaS) zal als een soort marktplaats voor mobiliteit gaan fungeren."*

Voorzitter en griffier a.i. Achterhoek Raad,

de griffier, de voorzitter,

Mw. B. Kortes Dhr. M. Boumans

ACHTERHOEK 2030 SAMEN SLIM BEZIG!

Achterhoek Raad

Raadsmemo Regiodeal

Datum	: 11 maart 2019
Agendapunt	: 7
Onderwerp	: Regiodeal

Eind november 2018 ontvingen wij van het Rijk het bericht dat onze ingediende propositie voor de Regiodeal in aanmerking komt voor verdere uitwerking.

Een eerste stap in het vervolgproces was het opstellen van een startdocument. Doel hiervan is om gezamenlijk het vertrekpunt te bepalen. Dit startdocument bevat voor 95% de inhoud van onze propositie aangevuld met onderwerpen van het Rijk. Dit betreft met name aandacht voor het thema ondermijning. Ook zijn in het startdocument de kansen voor koppelingen met Rijksprogramma's opgenomen en zijn de eerste contouren van de cofinanciering door de regio (Achterhoek en provincie) benoemd.
Het startdocument is op 25 januari 2019 besproken en akkoord bevonden door de stuurgroep Regiodeal, bestaande uit vertegenwoordigers van de ministeries van LNV, BZK en EZK, de provincie Gelderland en leden van de Achterhoek Board.
Het startdocument is gevoegd bij de stukken voor de Achterhoek Raad van 11 maart 2019.

De tweede stap is de programmatische invulling van de Regiodeal. De Thematafels zijn hiervoor, samen met Rijk en provincie aan zet. Het gaat dan om het in beeld brengen van mogelijke programma's/projecten –die passen binnen de kaders van het startdocument- en de prioritering hiervan. Bij de prioritering gaat het bijvoorbeeld om de bijdrage aan de meervoudige regionale opgave, de uitvoerbaarheid op korte termijn (2019-2022), het draagvlak en het beschikbaar zijn van de cofinanciering. Voor deze prioritering wordt een afwegingskader opgesteld.

In de vergadering van de Achterhoek Raad van 8 april 2019 zullen we u nader informeren over de voortgang van de invulling van de Regiodeal. De Regiodeal is een van de (financiële) instrumenten om de Achterhoek Visie 2030 te realiseren.

Voorzitter en griffier a.i. Achterhoek Raad,

de griffier,	de voorzitter,
Mw. B. Kortes	Dhr. M. Boumans

Startdocument Regio Deal Achterhoek

Beoogde Partijen

Rijk
Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen
Ministerie van Economische Zaken en Klimaat
Ministerie van Justitie en Veiligheid
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Regio
Triple Helixpartijen vertegenwoordigd in de Achterhoek Board
Provincie Gelderland

Algemene overwegingen

- Het kabinet Rutte III erkent dat elke regio uniek is. Regio's hebben verschillende kenmerken waardoor elke regio behoefte heeft aan een eigen aanpak en afweging bij het aanpakken van de regionale opgave. De verschillende krachten en uitdagingen die specifiek zijn voor een regio vormen de basis voor een regionale opgave om de brede welvaart, leefbaarheid en economische kracht te bevorderen.
- De regionale opgave heeft een meervoudig karakter en vergt een integrale aanpak op de verschillende opgaven. Doel is om door verschillende beleidskolommen heen te werken. Verder heeft de regionale opgave een gebiedsoverstijgende impact, waardoor inzet op rijksniveau nodig is, maar die ook zorgt voor een vliegwieleffect.
- Regio Deals hebben tot doel om de regionale opgave aan te pakken. Hierbij wordt samen gewerkt tussen vakdepartementen, decentrale overheden, het bedrijfsleven, kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties. Voor deze regionale opgaven stelt het kabinet middelen beschikbaar uit de Regio Envelop, waaruit Regio Deals worden gefinancierd tussen het Rijk en de regio. Ook vanuit de regio zelf wordt gezorgd voor financiering (cofinanciering).
- Deze integrale en gezamenlijke aanpak met bijbehorende afspraken over de financiering is het onderscheidende karakter van de Regio Deals ten opzichte van reguliere beleidsinstrumenten.
- Regio Deals gaan om meer dan een inzet van financiële middelen. Zij kenmerken zich ook door een sterke, continue inzet van alle betrokkenen, creëren nieuwe samenwerkingsvormen en niet-financiële ondersteuning om de in de regionale opgave gestelde ambities en doelen te bereiken.
- Regio Deals leveren daarmee een bijdrage aan welvaart in brede zin.

De randvoorwaarden voor de Regio Deal Achterhoek

- Er is een maximaal budget voor de Regio Deal vanuit het Rijk van € 20 mln.
- Onder de Regio Deal worden projecten uitgevoerd die voldoen aan de uitgangspunten van de Kamerbrief Aanpak Regio Deals d.d. 8 juni 2018. Onderdeel hiervan zijn een cofinanciering door de regio in een verhouding van minimaal 50%, een stevige regionale governance en uitvoeringskracht en een aantoonbaar rechtmatige en doelmatige besteding van het budget. De cofinanciering moet zijn geborgd en de projecten moeten bijdragen aan het aanpakken van de hieronder beschreven opgave.

- Aanvulling tot de beoogde minimale €20 mln. cofinanciering door de (gezamenlijke) regionale partijen (zie paragraaf Financiering) moet bij ondertekening van de Regio Deal gegarandeerd zijn.
- De in de propositie aan het Rijk gevraagde bijdrage van €40 mln. (plus de cofinanciering van minimaal €40 mln.) is bij de vaststelling teruggebracht tot €20 mln. (plus cofinanciering van minimaal €20). In de verdere uitwerking van de Regio Deal moet duidelijk worden of blijft ingezet worden op alle thema's, zoals opgenomen in de propositie, of dat er keuzes worden gemaakt op basis van het beschikbare budget.
- Van de cofinanciering door de regio neemt de provincie Gelderland maximaal 50% voor haar rekening.
- Overeenkomstig de vaststellingsbrief van 16 november 2018 moeten de projecten gericht zijn op het toekomstbestendig maken van: regionale economie, woningvoorraad, voorzieningen, bereikbaarheid, retail en landbouw. Aansluitend ziet het Rijk graag aandacht voor het bestrijden van ondermijnende criminaliteit.
- Er wordt ingezet om de Regio Deal Achterhoek voor 1 juni 2019 vast te stellen.

De opgave van de Regio Achterhoek: Triple Smart met de Toekomst in de Maak
De Achterhoek wil groeien in kwaliteit en heeft de ambitie in 2030 een nog sterker bloeiende en innovatieve economie te hebben met een kwalitatief hoogwaardige, goed bereikbare en duurzame woon- en leefomgeving. Triple Smart met de Toekomst in de Maak (titel propositie) vormt de basis voor de regionale ambitie en daarmee voor de invulling van de Regio Deal.

<u>De opgave nader uitgewerkt</u>
De Achterhoek is een economisch krachtige en sterk innovatieve regio, met veel gespecialiseerde maakbedrijven en met een grote en groeiende sector zorg en welzijn. Er heerst van oudsher een sterke samenwerkingscultuur, zowel bij inwoners als maatschappelijke partners. De regio moet een krachtige inspanning leveren om voldoende gekwalificeerde arbeidskrachten en een passende woningvoorraad te behouden, gelet op de ontgroening en de vergrijzing. Dit vraagt ook om aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving, zodat de Achterhoek een interessante omgeving blijft voor vestiging van nieuwe bewoners en bedrijven. Deze opgaven zijn groot en worden breed gedeeld:
- De beroepsbevolking neemt in de Achterhoek sneller af dan elders (-12% tot 2030), waardoor er een toenemend tekort aan personeel is. De Achterhoek moet dus de inzetbaarheid van het tot nu toe onbenutte arbeidspotentieel vergroten, arbeidskrachten van buiten de regio aantrekken en er tegelijkertijd voor zorgen dat zoveel mogelijk jonge Achterhoekers hier willen blijven of terugkeren na hun studie. Daarvoor zijn onder andere aantrekkelijke, verduurzaamde woningen nodig, een passend voorzieningenniveau, leefbare kernen en een uitstekende bereikbaarheid via weg en spoor (fijnmazig netwerk).
- De huidige woningvoorraad voldoet niet aan de toekomstige vraag. Het grootste deel (70%) is particulier eigendom, vaak van ouderen. Investeren in de broodnodige kwaliteitsverhoging en duurzaamheid vraagt, zeker voor particulieren, een enorme extra (financiële) inspanning.
- De nu nog lichte huishoudensgroei slaat over tien jaar om in een daling. Op dit moment is er een tekort aan woningen, terwijl er op langere termijn minder woningen nodig zijn. Dit vraagt om een samenhangende aanpak: het behouden en aantrekken van arbeidskrachten betekent nu een impuls voor de woningmarkt, tegelijkertijd is er de uitdaging om toekomstige leegstand te voorkomen.
- In de Achterhoek is sprake van vrijkomende agrarische bebouwing (in het buitengebied), waar niet altijd een passende nieuwe bestemming voor is. De verwachting is dat circa

40% van de agrariërs in 2030 is gestopt met hun bedrijf. Dit gaat gepaard met circa 1,6 miljoen m² vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) en een aanzienlijke asbestsaneringsopgave.
- De beperkte zichtbaarheid en beperkte handhavingscapaciteit van die bebouwing maakt ze een interessant "doelwit" voor criminele c.q. ondermijnende activiteiten: leegstaande agrarische gebouwen worden op diverse plaatsen in het land misbruikt om er illegale activiteiten in te ontplooien, zoals de productie van hennep of synthetische drugs.
- Tegelijkertijd willen we doorpakken naar een circulaire landbouw en daarmee primair de mestreductie-opgave realiseren (nu mestoverschot van 20%).
- De bereikbaarheid van Achterhoekse bedrijven en voorzieningen, zeker voor niet-automobilisten, verdient een verbetering. Er zijn slimme bereikbaarheidsoplossingen nodig, onder andere om nieuwe arbeidskrachten aan te trekken. Daarnaast blijven de nieuwe A15, de A12 en de A18/N18 om aandacht vragen.
- De energietransitie vraagt ook in de Achterhoek een enorme inspanning.
- De diverse ontwikkelingen moeten in onderlinge samenhang en op gebiedsniveau worden bezien, ter versterking of behoud van de ruimtelijke kwaliteit en cultureel erfgoed, mede vanwege de aantrekkelijkheid als vestigingsgebied voor arbeidskrachten.

Investeren in kwaliteit

De Achterhoek staat kortom voor de uitdaging oplossingen te vinden om het regionale werk-, leer-, woon- en leefklimaat op een goed peil te houden. Er is een nieuw evenwicht nodig tussen vraag en aanbod op de arbeids- en woningmarkt, zowel op de korte als de lange termijn. Nieuwe verdienmodellen zijn nodig om economische groei ook mogelijk te maken in combinatie met een afnemende bevolking. Investeren in kwaliteit is daarbij het uitgangspunt. Deze integrale aanpak sluit aan bij het Rijksbeleid, zoals het verduurzamen van woningen, het stimuleren van talent, een krachtig beroepsonderwijs, het versterken van innovatiekracht, een duurzame landbouw en het bestrijden van ondermijnende criminaliteit.

Triple Smart

De Achterhoekse ambitie om te groeien in kwaliteit krijgt nader vorm door de volgende bouwstenen:

1. **SMART ECONOMY**: de inzet richt zich primair op de mismatch tussen onderwijs en de arbeidsmarkt, de economische transitie en mobiliteit en bereikbaarheid van de regio.
2. **SMART LIVING**: de inzet richt zich op de mismatch op de woningmarkt, de transitie in het vastgoed en voorzieningen (waaronder de retail), de transitie in het buitengebied met als aandachtspunt het bestrijden van de ondermijnende criminaliteit, de circulaire landbouw en de energietransitie.
3. **SMART GOVERNANCE**: de inzet richt zich op de nieuwe regionale samenwerkingsstructuur (triple helix) om efficiënt sturing te kunnen geven aan de transformatie van de regio.

De thematische bouwstenen nader uitgewerkt

De Achterhoek wil samen met de provincie en het Rijk een innovatieve aanpak ontwikkelen. De inzet van de regio sluit aan op het Klimaatakkoord, de Nationale Woonagenda 2018-2021, de Retaildeals, Beter Benutten, de visie op Kringlooplandbouw, Sanering en verduurzaming varkenshouderij en het Toekomstbeeld OV. De thematische bouwstenen Smart Economy, Smart Living en Smart Governance dienen daarbij in samenhang met elkaar te worden gezien. Smart Economy kan niet zonder Smart Living worden gerealiseerd en omgekeerd is het "slimme wonen" afhankelijk van nieuwe economische en technologische ontwikkelingen. Meervoudigheid en een regionale aanpak worden gecombineerd met

inwonersparticipatie en lokaal maatwerk. Daarbij zijn raakvlakken te benoemen met meerdere ministeries, zoals LNV, BZK, EZK, SZW, J&V, OCW en I&W.

Smart Economy

Doel

De Achterhoek wil groeien in kwaliteit door toe te werken naar een sterke regionale economie, uitgaande van eigen kracht.

Subdoelen

In 2025 zijn vraag en aanbod op de arbeidsmarkt (beter en meer) in evenwicht.
De arbeidsproductiviteit en economisch toegevoegde waarde nemen met 2% per jaar toe.
De fysieke bereikbaarheid van bedrijven en voorzieningen verbetert sterk.

Activiteiten/doelen

Onderstaande activiteiten zijn potentiële bouwstenen die onderdeel kunnen worden van de uiteindelijke Regio Deal:

- Het versterken van bestaande en het ontwikkelen van nieuwe (grensoverschrijdende) clusters voor samenwerking tussen bedrijven en kennisinstellingen en het opzetten van nieuwe clusters (o.a. via fieldlabs) voor het implementeren van Smart Industry-toepassingen (Smart Industry Hub Boost) in alle stuwende en relevante sectoren (maakindustrie, zorg, toerisme, retail, landbouw en de bouw) en de digitalisering van het MKB.
- Het uitbreiden en nog sterker profileren van de Smart Hub Netwerk met als doel het aantrekken van (jong) talent mede door het aanbieden van hoogwaardige stage- en afstudeeropdrachten, ook voor studenten van buiten de regio. Ook worden er kansen en ruimte geboden voor start-ups, door ze te verbinden aan ervaren ondernemers, kapitaal en faciliteiten.
- Het vergroten van het arbeidspotentieel door te investeren in bij-, om- en herscholing van werknemers (ook grensoverschrijdend) voor een grotere doorstroom en arbeidsparticipatie en door de aanpak van de negatieve arbeidspendel en het aantrekken van talent (SmartHub). Daarbij wordt aangesloten bij en gebruik gemaakt van de bestaande regionale infrastructuur inzake matching van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt (zoals het regionale werkgeverservicepunt en het leernetwerkloket).
- Het creëren van een grensoverschrijdend speelveld met Duitsland voor zakendoen en onderwijs, met aandacht voor de wederzijdse bereikbaarheid.
- Het vergroten van de inzetbaarheid van onbenut arbeidspotentieel, zodat iedereen mee kan doen op de arbeidsmarkt en een leven lang leren wordt gestimuleerd.
- Het verbeteren van de fijnmazige bereikbaarheid en het realiseren van Smart Mobility door het uitvoeren van MaaS-projecten in de Achterhoek en het aanjagen en ondersteunen van bestaande en nieuwe proeftuinen op het gebied van slimme mobiliteitsoplossingen. Daarbij wordt vooral gezocht naar kansen op structurele oplossingen.
- Het inzetten op een slimme en innovatieve kringlooplandbouw en natuur-inclusieve landbouw, waaronder het opschalen van het project 'kunstmestvrije Achterhoek.' Belangrijk daarbij is het zoeken naar (Europese) regelruimte. De mestregelgeving moet het in dit kader mogelijk maken om mineralen uit dierlijke mest terug te winnen, mineralenconcentraten te maken en deze te gebruiken als kunstmestvervangers.

Smart Living

Doel

De Achterhoek werkt aan een hoogwaardig werk-, leer-, woon- en leefklimaat ondanks ontgroening en vergrijzing en uitgaande van een krapte op de arbeidsmarkt en een sterke economische groei.

Subdoelen

De Achterhoek is in 2030 energieneutraal en de score voor de leefbaarheid in de regio is minimaal op hetzelfde niveau als in 2017 (een 7,8 in 2017). De kwaliteit van de zorg staat in 2022 op een hoger niveau.

Activiteiten/doelen

Onderstaande activiteiten zijn potentiële bouwstenen die onderdeel kunnen worden van de uiteindelijke Regio Deal:

- Het toepassen van een triple helix uitvoeringsstrategie voor de transformatie van de woningvoorraad met als doel een goede balans te vinden tussen nieuwbouw en sloop. Nieuwe woningen en/of het transformeren van bestaand vastgoed moeten aansluiten op de juiste doelgroepen. Ook wordt ingezet op het verhogen van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad (verduurzaming en het levensloop bestendig maken) en de woonomgeving. Tevens vraagt dit om aandacht voor regelruimte binnen bestaande juridische kaders.
- Het verkleinen van de kernwinkelgebieden en het beperken en transformeren van leegstand vastgoed (aandacht voor VAB's, retail, maatschappelijk vastgoed).
- Het opzetten van begeleidingstrajecten voor (stoppende en gestopte) agrariërs, gericht op toekomstperspectief, alternatieve verdienmodellen en sociale vraagstukken.
- Het waarborgen van de veiligheid en leefbaarheid in het buitengebied door nieuwe (legale) handelingsperspectieven in het buitengebied. Door het vinden van nieuwe bestemmingen dan wel het slopen van betreffende gebouwen, vermindert het risico op ondermijnende activiteiten. Hiervoor verbinden we programma's gericht op het bieden van een duurzame toekomst voor het vastgoed, met programma's om ondermijnende activiteiten tegen te gaan. Het Regionaal Informatie-en Expertise Centrum (RIEC) in de regio, waarin alle partners betrokken bij de aanpak van ondermijning in samenwerken, kan daarvoor als aanspreekpunt dienen.
- Het bevorderen van de energietransitie door het ontwikkelen en uitvoeren van een Regionale Energie Strategie (RES).

Smart Governance

Doel

In de Achterhoek is gestart met een vernieuwende samenwerking tussen ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheden (drie O's): Achterhoek Raad, Achterhoek Board en Achterhoek Thematafels. Deze stevige governance zorgt voor regionale slagkracht en politieke verantwoording.

Activiteiten/doelen

In aanvulling op de in de Achterhoek gestarte vernieuwende samenwerking tussen ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheden (drie O's), wordt in de Regio Deal:

1) Gewerkt aan versterking en vernieuwing van de grensoverschrijdende samenwerking met Duitsland en in het bijzonder Noordrijn Westfalen (o.a. gaat het om de zogenoemde "Grenzhoppers").

2) Een monitorings- en evaluatieprogramma opgezet, met als doel te leren van de nieuwe samenwerkingsconstructie en deze lessen te benutten voor doorontwikkeling van de samenwerking en het inventariseren van wenselijke aanpassingen in wet- en regelgeving

Kansen voor cross-overs (koppelingen tussen thematische bouwstenen en met Rijksprogramma's)
De thematische bouwstenen kunnen niet los van elkaar worden gezien. Het benutten van cross-overs maakt de meervoudige opgave inzichtelijk en benadrukt de integraliteit van de aanpak. Smart Economy en Smart Living zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, waarbij Smart Governance stimulerend en versterkend kan werken door het vergroten van het regionale draagvlak en de daadkracht.

Naast de cross-overs zijn er koppelingkansen met diverse Rijksprogramma's. Zo zijn de volgende programma's te benoemen:
- Ministerie BZK: programma bevolkingsdaling (o.m. maatwerk en expertisetrajecten), Energietransitie/RES, RVB, VAB's., MIRT, NOVI en met name de Omgevingsagenda Oost, governance/bestuurlijke samenwerking en ruimtelijke kwaliteit.
- Ministerie LNV: de visie op kringlooplandbouw, VAB's en de sanering varkenshouderij.
- Ministerie EZK: programma Smart Industry, retaildeals
- Ministerie I&W: procesgelden asbestsanering (VAB's), MIRT, MaaS (Mobility as a Service) en circulaire economie
- Ministerie OCW: Erfgoeddeals, VAB's, Kwaliteitsagenda MBO
- Ministerie SZW: Breed Offensief (arbeidsparticipatie)
- IBP: Vitaal platteland, verduurzaming van de landbouw
- Ministerie J&V: ondermijningsfonds, plan RIEC Oost-Nederland
- Ministeries EZK en BZK samen met VNG, IPO en UvW: nationaal programma RES (in ontwikkeling)

Het optimaal benutten van de koppelingskansen maakt een belangrijk onderdeel uit van de Regio Deal, die een impuls geeft voor een meerjarige versnellingsaanpak en een vliegwiel is om nieuwe investeringen en handelsperspectieven uit te lokken voor de korte én lange termijn. De regio Achterhoek is een van de zes maatwerktrajecten[1] in het kader van het (de tweede voortgangsrapportage) Programma Bevolkingsdaling (BZK). De Achterhoek wil ook deelnemen aan de nationale expertisetrajecten woningmarkt, energietransitie en klimaatadaptatie.

Nader uit te werken punten Regio Deal Achterhoek
Er vindt een nadere verkenning plaats op het thema de 'Gezondste regio' als onderdeel van zorginnovatie. Bij zorginnovatie ging het tot dusver om het toepassen van nieuwe technologieën in de zorg door verbindingen te leggen tussen bedrijven en zorginstellingen en door woningen in het buitengebied te voorzien van domotica/sensoring. Nu wordt breder gekeken naar mogelijkheden tot het bevorderen van een gezonde leefstijl.

Financiering
De eerste contouren van de cofinanciering vanuit de Achterhoek:
- Investeringsfonds Regio Achterhoek € 6.000.000
- Gebiedsopgave provincie Gelderland € 4.000.000
- Programma Steengoed provincie Gelderland € 1.700.000
- Agenda Vitaal platteland provincie Gelderland € 500.000
- Bijdrage gemeenten € 4.800.000
- Bijdrage onderwijs en bedrijfsleven € 3.000.000

[1] Kamerbrief minister van BZK van 14 november 2018

---------- +
€ 20.000.000

Investeringsbereidheid
De regiogemeenten hebben voor de aanpak van meerdere thema's middelen gereserveerd op hun begroting, onder meer voor de energietransitie en de transformatieopgave wonen en vastgoed. De inzet van verdere gemeentelijke middelen is mede afhankelijk van de verdere uitwerking in concrete programma's en projecten. De bijdrage vanuit het onderwijs en het bedrijfsleven bestaat onder andere uit bijdragen aan SmartHub en het opzetten van nieuwe clusters (bijvoorbeeld door het uitbouwen van het Smart Business Centrum) voor samenwerking en nieuwe projecten op het gebied van onderwijs en arbeidsmarkt. Bij het sluiten van de Regio Deal zullen alle onderdelen van de cofinanciering als "hard geld" moeten kunnen worden betiteld.

Daarnaast kan er ook nog worden gedacht aan de middelen die de provincie Gelderland jaarlijks beschikbaar stelt (€30 miljoen per jaar voor de komende 4 jaar voor heel Gelderland) in het kader van motie 38 voor de agenda Klimaat en Energie. Tevens zijn er budgetten vanuit bijvoorbeeld SteenGoed Benutten en Onderwijs Arbeidsmarkt die voor projecten ingezet zouden kunnen worden. De voor Gelderland beschikbare POP3-middelen voor LEADER Achterhoek zijn gekoppeld aan de krimpopgave in de Achterhoek (nog resterend €2,3 miljoen POP exclusief en €4,6 miljoen inclusief financiering gemeenten).

Wat betreft de cofinanciering wordt voor het vervolgtraject het volgende afgesproken:
- De Regio Deal beoogt een versnelling te zijn van de uitvoering van de (strategische) agenda voor de Achterhoek (zie propositie). Partijen streven ernaar dat projecten die uitvoeringsgereed zijn én passen binnen de scope van de definitieve Regio Deal, ook vooruitlopend op de definitieve Regio Deal kunnen worden gestart.
- Door partijen gereserveerde middelen voor regionale cofinanciering van de Regio Deal, kunnen in overleg tussen partijen al voorafgaand aan het sluiten van de definitieve Regio Deal worden ingezet voor projecten die uiteindelijk zullen passen binnen de scope van de Regio Deal én die uitvoeringsgereed zijn. De betreffende bijdrage blijft dan onderdeel van de regionale cofinanciering van de Regio Deal.

Bredere ambitie van de regio
De regionale agenda en ambities reiken verder dan de € 40 mln. die in de Regio Deal kunnen worden gefinancierd en gerealiseerd. De regio ziet het bedrag van € 20 mln. dat vanuit de regionale (en provinciale) cofinanciering bij elkaar wordt gebracht dan ook als een begin van de totale geldmiddelen die de regio wil genereren voor de uitvoering van de Agenda richting 2030. Met deze bredere ambitie wil de regio optimaal gebruik maken van de vliegwielfunctie van de Regio Deal en structureel inzetten op de realisering van de regionale opgaven richting 2030.