Bundel van de Commissie Ruimte van 27 november 2019

1 Opening
2 Spreekgelegenheid voor het publiek *)
3 Vaststellen agenda
4 Toezeggingenlijst
    Toezeggingen cie Ruimte tm 01-10-2019
5 Voorbereiding en rapportage vanuit de gemeenschappelijke regelingen
6 Mededelingen van het college in het kader van de actieve informatieplicht
7 Bespreekstuk / Uitwerking Motie 19-08 grootschalige gemeentelijke energieopwek
    Dossier 2077 voorblad
    Voorstel en besluit
    Bijlage 1 - Motie 19-08 - Grootschalige Lokale & Duurzame Energie Opwek
8 Bespreken in Commissie / Ontwikkelagenda Ruimtelijke Leefomgeving
    Brief te Morsche gemeenteraad Update Ontwikkelagenda Ruimtelijke Leefomgeving
    Bijlage 1 - Update ontwikkelagenda Ruimtelijke Leefomgeving
9 Bespreken in Commissie / Uitgangspuntennotitie Hambroekplassen
    Dossier 2088 voorblad
    Brief van college van BenW over uitgangspuntennotitie Hambroekplassen - oktober 2019.pdf
    Bijlage 1 - Uitgangspuntennotitie gebiedsontwikkeling Hambroekplassen.docx
10 Rondvraag
11 Sluiting

gemeente Berkelland

Commissie Ruimte

Toezeggingen t/m 01-10-2019

Volg-nr.	Omschrijving toezegging	Datum toezegging	Team	Streefdatum gereed	Datum Gereed
1.	Jaarlijkse update aan raad over uitvoering watertakenplan.	28-11-2018	Opdrachtgevers	Jaarlijks (2019)	
2.	Cijfers over energiebesparing en -opwekking tot en met 2018 aan de raad sturen, zodra ze er zijn (naar verwachting oktober 2019)	08-05-2019	Projecten	Oktober 2019	
3.	Uitgangspuntennotitie gebiedsontwikkeling Hambroekplassen: een meer uitgewerkte/gedetailleerde versie naar raad	04-09-2019	Projecten	Oktober 2019	
4.	Halfjaarlijkse update Ontwikkelagenda Ruimtelijke Leefomgeving	04-09-2019		Voor- en najaar	
5.	Analyse van monitoringcijfers afval/grondstoffen (Wat is oorzaak vermindering totaal aantal kilo's afval/grondstof)	01-10-2019	Opdrachtgevers	November 2019	Afgehandeld met brief van 15-10-2019.

Commissie Ruimte

Dossiernummer	2077
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	27 november 2019
Agendapunt	7
Omschrijving	Bespreekstuk / Uitwerking Motie 19-08 grootschalige gemeentelijke energieopwek

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	27 november 2019

gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	262801
Raadsvergadering	:	10 december 2019
Onderwerp	:	Uitwerking Motie M19-08 grootschalige gemeentelijke energieopwekking
Collegevergadering	:	5 november 2019
Portefeuillehouder	:	G.J. Teselink
Steller	:	J.A. Wildeman tel: : 0545-250 202

Te nemen besluit:
Instemmen met de aanpak voor de uitwerking van Motie M19-08.

Waarom dit voorstel en wat is het effect
Op 25 juni 2019 heeft u motie M19-08 aangenomen. Deze motie gaat over het zelf (als gemeente) grootschalig opwekken van duurzame energie. Met de motie heeft u ons gevraagd om met een uitgewerkt plan met investeringsvoorstel te komen. Voordat wij daarmee aan het werk gaan willen wij graag onze aanpak aan u voorleggen.
Uw instemming met onze aanpak zorgt ervoor dat het door ons op te leveren plan voldoet aan uw verwachtingen.

Argumentatie:

We checken of onze aanpak voldoet aan uw verwachtingen
U heeft in uw motie geen termijn genoemd en uw vraag is breed ingestoken. Om te voorkomen dat we aan het eind met iets komen dat niet voldoet aan uw verwachtingen vragen we u om in te stemmen met onze aanpak. Het gaat immers om een nieuwe, complexe klus die extra menskracht en een goede planning vraagt.

Het gewenste resultaat
In uw motie vraagt u om een uitgewerkt plan inclusief investeringsvoorstel voor een eigen (gemeentelijk) initiatief voor grootschalige en lokale opwekking van hernieuwbare energie. Onze aanpak kan leiden tot meerdere voorstellen.

Te bereiken doelen
De tekst van uw motie hebben wij als volgt uitgelegd. Het plan/de plannen moet(en):
- een versnelling aanbrengen in de opwek van hernieuwbare energie;
- een substantiële bijdrage leveren aan ‘Berkelland energieneutraal in 2030’;
- ervoor zorgen dat gemeentelijke reserves (investeringen) financieel en maatschappelijk rendement opleveren voor inwoners van Berkelland;
- goede randvoorwaarden bieden voor een voorbeeldig participatieproces.

Randvoorwaarden
Het plan/de plannen moet(en) bovendien:
- passen in het beleidskader RODE en de daarin gestelde eisen voor (financiële) participatie, landschappelijke inpassing en vergroten van biodiversiteit;
- gaat/gaan over een locatie binnen de grenzen van de gemeente Berkelland;
- in samenwerking met ervaren marktpartijen zijn opgesteld;
- niet beperkt blijven tot het eigen elektriciteitsverbruik van de gemeentelijke gebouwen;

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

- niet sec gaan over zonneparken omdat daar al meerdere initiatieven voor zijn/komen;
- indien mogelijk de kansen voor dubbel ruimtegebruik benutten;
- opwek en afname bij voorkeur zo dicht mogelijk bij elkaar plaatsen.

Aanpak per vorm van hernieuwbare energie
Er zijn verschillende vormen van hernieuwbare energie waarin de gemeente kan investeren. Elke vorm brengt zijn eigen (participatie)dynamiek, tijdpad en investeringsmogelijkheden met zich mee.

WIND → voor de hand liggende optie
Overwegingen:
- Vanwege de grote bijdrage aan de doelstelling is windenergie de voor de hand liggende optie om in te investeren.
- Het realiseren van wind heeft impact op de omgeving, een zorgvuldig participatieproces is nodig.
- Het kost 5 tot 10 jaar om een windproject te realiseren.
- Daarom snel starten.

Stappen in de voorbereiding naar besluitvorming:
- Inventarisatie van dit speelveld (locaties, grondeigenaren, marktverkenning).
- Potentieel/shortlist en mogelijke investeringsstrategieën (model-businesscases).
- Eerste bevindingen bespreken met college en gemeenteraad Q2 2020.
- Besluitvorming over hoe verder: 3e kwartaal 2020.

ZON en kleine windmolens op eigen grond → z.s.m. inventariseren
Overwegingen:
- Onze eigen grond is ook bruikbaar voor zon en kleine windmolens (lager dan ca. 25 meter).
- Gemeente kan het goede voorbeeld geven met het participatieproces

Stappen in de voorbereiding naar besluitvorming:
- Inventarisatie eigen gronden/ gronden WVG.
- Een ruimtelijke afweging maken per plek.
- Eerste bevindingen bespreken met college en gemeenteraad Q2 2020.
- Besluitvorming over hoe verder: 3e kwartaal 2020.

Procesaanpak ZON op eigen daken → meteen doen
Overwegingen:
- Energieopwekking op onze eigen daken is een relatief laagdrempelige stap.
- Ook daken van organisaties die ‘dicht bij’ ons staan zijn interessant (scholen, zorginstellingen).
- Wij kunnen gebruik maken van SDE-subsidie.

Stappen:
- Inventariseren van onze daken en check op geschiktheid (oriëntatie, constructie, Meerjaren Onderhoudsprogramma).
- Analyse, plan maken.
- Besluitvorming 2e kwartaal 2020.

BIOMASSA → onderzoeken
Overwegingen:
- Berkelland is een plattelandsgemeente waarin veel biomassa groeit en geproduceerd wordt.
- Het aanbod van biomassa is divers, gefragmenteerd en kent verschillende type aanbieders (bos- en bermbeheer (gras en hout), agrariërs (mest), industrie en detailhandel).
- Het verbranden van biomassa voor energie is een lage vorm van verwaarden (waarde geven aan). Als er betere alternatieven zijn, heeft dat de voorkeur (bijvoorbeeld diervoer, bouwmateriaal omzetting (zoals vergisting). Hier moeten we

oog voor hebben.
- De moeilijkheid (en het financiële potentieel) is het bundelen van aanbod in zo zuiver mogelijke stromen.

Stappen in de voorbereiding naar besluitvorming:
- Stakeholders/partners in kaart brengen.
- Identificeren van materialen die voor energie inzetbaar zijn. Selecteren van 2-4 focuspunten.
- Bevindingen bespreken met college en gemeenteraad en besluitvorming over hoe verder: eind 2020.

ELEKTRISCHE WATERKRACHT → weinig kansrijk, niet onderzoeken.
Overwegingen:
- De waterlopen in Berkelland stromen te langzaam voor grootschalige opwek.
- Voor (decentrale) kleinschalige energie voor huishoudens is het misschien wel interessant.
- Er zijn al (innovatieve) initiatieven voor kleinschalige waterkrachtcentrales in onze regio.
- We verwachten weinig rendement.

DUURZAME WARMTE → niet in deze opdracht
Overwegingen:
- Het inventariseren en ontwikkelen van Duurzame warmte (grondwater, restwarmte, oppervlaktewater, geothermie) wordt opgepakt in de Transitievisie warmte (deadline 2021) op basis van de informatie uit de Regionale Energiestrategieën.
- Hoe Duurzame warmte zich in de toekomst gaat ontwikkeling is nog onduidelijk. Hierdoor zijn de verwachte (financiële) rendementen onzeker en daarmee (nog) niet interessant.
- Als uit de Transitievisie Warmte investeringsmogelijkheden volgen, volgt een apart voorstel.

Kanttekeningen en risico's

Participatieproces

Als gemeente willen we bij het participatieproces het goede voorbeeld geven. We doen dat echter niet als particuliere investeerder, maar als overheid. Dat vraagt extra zorgvuldigheid en transparantie.

Meer-petten-probleem

Bij de projecten is de gemeente zowel ontwikkelaar als vergunningverlener(a) en zowel investeerder als bestuurder (b).

a. Deze twee rollen kunnen in conflict raken. De gemeente zit vaker in zo'n positie (bijvoorbeeld kapvergunning gemeentelijke bomen). We zorgen er dan voor dat verschillende rollen niet bij één persoon komen te liggen.
b. Het kan lang duren voordat er enige zekerheid op returns komen. Kosten lopen voor de baten uit. Bestuurders zijn verantwoordelijk voor de dagelijkse uitvoering. Grote langjarige financiële blootstelling aan risicovolle investeringen wil je dan vermijden. Een gangbare oplossing hiervoor is het op afstand zetten van de investeringsactiviteiten in een fonds.
   Bij het presenteren van de eerste bevindingen (2e kwartaal 2020) en de uitwerking tot een concreet plan zullen we aandacht besteden aan dit aspect.

Financiën

Voor het speerpunt de 'gemeente als voorbeeld' is deze collegeperiode € 5 miljoen beschikbaar. Dit speerpunt staat in het programma 'Actief met duurzaamheid en Energie'. De uitvoering van Motie M19-08 is daaronder als aparte activiteit benoemd in de programmabegroting 2020.

Uw opdracht heeft een doorlooptijd van maximaal 1 jaar en vraagt voornamelijk inzet van uren en hier en daar wat onderzoekswerk. Geschat op 0,5 fte + incidentele kosten = € 75.000.

Initiatief, participatie en rol gemeente
De gemeente is initiatiefnemer voor het een plan voor een eigen grootschalige en duurzame energieopwekking. Daarbij zullen ervaren marktpartijen worden betrokken, grondeigenaren en omwonenden. Het is denkbaar dat de gemeente aansluit bij een al bestaand initiatief, mits voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden.

Planning en evaluatie
Uw motie M 19-08 stelt geen termijn. Wij schatten in dat uw opdracht eind 2020 kan zijn afgerond.
Planning:
- 2e kwartaal delen bevindingen over diverse onderdelen;
- 2e kwartaal 2020 besluitvorming over hoe verder met ZON op eigen daken;
- 3e kwartaal 2020 besluitvorming over hoe verder met de onderdelen WIND en ZON/WIND op eigen grond;
- Eind 2020 besluitvorming over hoe verder met BIOMASSA.

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

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

Bijlage: Motie M19-08

Raadsvergadering : 10 december 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2019;

b e s l u i t :

in te stemmen met de aanpak voor de uitwerking van Motie M19-08.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
10 december 2019

de griffier, de voorzitter,

M19-08

gemeente Berkelland

MOTIE

Motie vreemd aan de agenda
Onderwerp: Grootschalige Lokale & Duurzame Energie Opwek
De raad van de gemeente Berkelland in vergadering bijeen op 25 juni 2019 Overwegende dat: - "Berkelland energieneutraal in 2030" betekent "alle hens aan dek" zoals het EUP2 zegt. - Het EUP2 ook aangeeft dat "De grootschalige projecten voor opwekking beperken zich tot nu toe voornamelijk tot zonneweides in het buitengebied. Er zijn meer grootschalige opwek-projecten nodig om echt massa te maken en versnelling aan te brengen in de opwek van duurzame energie.". - Een mix van verschillende grootschalige energie opwek initiatieven – zon, wind, water en biomassa nodig is, om een continue aanbod van eigen energie te garanderen. - Zonneweides alleen een te groot beslag leggen op de schaarse grond, en bij zonloze dagen geen energie leveren. - De gemeente volgens het inkoopbeleid energie voor energie opwek wil participeren in initiatieven van anderen, maar bij afwezigheid van initiatieven anders dan zonneweides we stil blijven staan. - De gemeentelijke reserves op deze manier een financieel en maatschappelijk rendement opleveren voor onze eigen inwoners
Verzoekt: - Het college om voorbereidingen te treffen een eigen initiatief voor grootschalige lokale & duurzame energie opwek; - Hiervoor actief ervaren marktpartijen (zowel binnen als buiten gemeentegrenzen) te benaderen voor samenwerking; - Een concreet uitgewerkt plan incl. investeringsvoorstel aan de raad aan te bieden. en gaat over tot de orde van de dag.
Ondertekening en naam: CDA D66/ Erik Slotboom VVD/M.J.M Kropman SB/I. v. Dijk GL PvdA

De motie is: aangenomen / ~~verworpen~~ / ~~ingetrokken~~

Stemverhouding: voor: 25

tegen: 0

_____, griffier

gemeente Berkelland

C: *M.G. Mellink*
T: *0545-250 250*
E: *info@gemeenteberkelland.nl*
Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Gemeenteraad gemeente Berkelland

Zaaknummer : 158397
Onderwerp : Update Ontwikkelagenda Ruimtelijke Leefomgeving
Verzonden : 5 november 2019

Geachte leden van de raad,

Als bijlage bij deze brief vindt u de Ontwikkelagenda Ruimtelijke Leefomgeving versie oktober 2019. Hierin is in geel gearceerd weergegeven wat de toevoegingen en wijzigingen zijn ten opzichte van de vorige versie van mei 2019.

U krijgt met deze Ontwikkelagenda weer een goed beeld van alle ontwikkelingen en projecten die in de kernen en het buitengebied van Berkelland spelen.

Met vriendelijke groet,

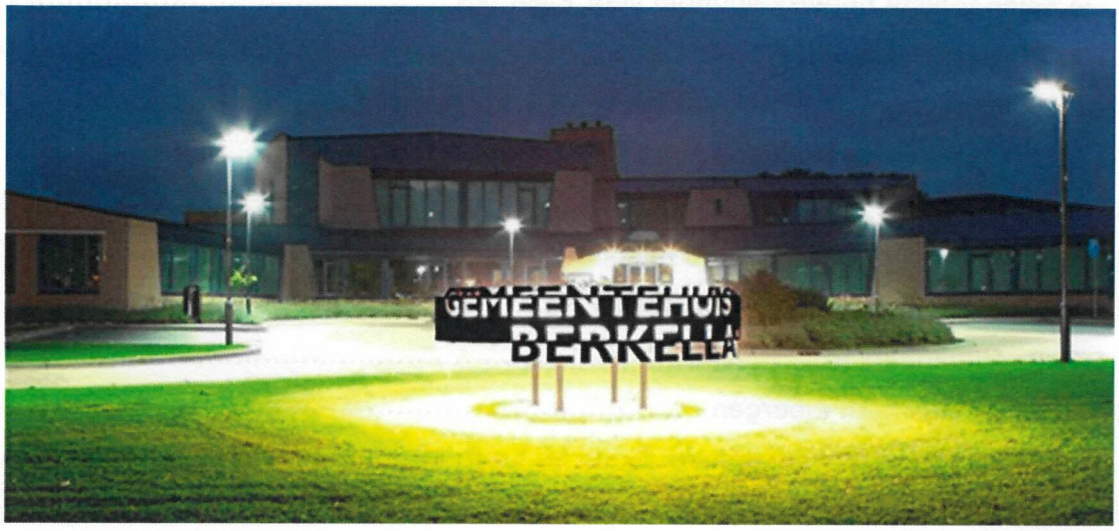
Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris,	de burgemeester,
M.N.J. Broers	drs. J.H.A. van Oostrum

Kopie aan:
-Archief

gemeente Berkelland

Ontwikkelagenda Berkelland



Ruimtelijke leefomgeving

Versie: 31 oktober 2019
Zaaknummer: 158397

Inhoud

Voorwoord 5
Inleiding, doel en uitvoering 6
Hoofdstuk 1. Ruimtelijke ontwikkelingen algemeen 8
1.1. Wonen in Berkelland 8
1.2. Ambitiegericht Beheer 8
1.3 Omgevingswet 9
1.4. Sociale aspecten 9
Hoofdstuk 2 Eibergen 10
2.1. De belangrijkste ontwikkelpunten voor Eibergen 10
2.1.1. Afbouwen van een kleiner Op de Bleek 10
2.1.2. Behoud van aantrekkelijke woonwijken en centrum 10
2.1.3. Behoud van woonzorgcentrum de Meergaarden 11
2.1.4. Leegstaande panden 11
2.1.5. Aantrekkelijk winkelgebied behouden (=speerpunt college) 12
2.1.6. Benutten kansen nieuwe autoweg N18 13
2.1.7. Bedrijvenparken 14
2.1.8. Onderwijs kern Eibergen 14
2.2. Richting voor extra woningbouw (koop en huur, excl. Zorgvastgoed) 15
Hoofdstuk 3 Neede 16
3.1. De belangrijkste ontwikkelpunten voor Neede 16
3.1.1. Actief blijven revitaliseren van het centrumgebied (= Speerpunt college) 16
3.1.2. Behoud van aantrekkelijke woonwijken door wijkontwikkeling 17
3.1.3. Afronden van de aanpak in wijk de Berg 17
3.1.4 Kansen voor Neede door nieuwe N18 17
3.1.5. Leegstaande panden 17
3.1.6. Herontwikkeling Vastgoed 18
3.1.7. Beeldkwaliteit openbare ruimte 19
3.1.8. Onderwijs kern Neede 19
3.1.9. Jongeren 19
3.1.10. Ontmoeten in Neede 19
3.1.11. Groen, spelen en bewegen in Neede Noordoost 19
3.2. Richting voor extra woningbouw (koop en huur, excl. Zorgvastgoed) 20
Hoofdstuk 4 Borculo 21
4.1. De belangrijkste ontwikkelpunten voor Borculo 21
4.1.1. Behoud aantrekkelijke wijken door wijkaanpak 21

4.1.2 Leegstaande panden 23
4.1.3. Het verkleinde winkelgebied past bij de schaal van Borculo 23
4.1.4. Ondernemen in Borculo 24
4.1.5. De toeristisch recreatieve mogelijkheden verder benutten 25
4.1.6. Gebied voormalige Leo-Stichting 26
4.2. Richting voor extra woningbouw (koop en huur, excl. Zorgvastgoed) 26
Hoofdstuk 5 Ruurlo 27
5.1. De belangrijkste ontwikkelpunten voor Ruurlo 27
5.1.1. Het op peil houden van het bestaande kwaliteitsniveau in Ruurlo 27
5.1.2. Leegstaande panden 28
5.1.3. De transformatie van de woonzorglocatie De Bundeling 29
5.1.4. Recreatieve kansen benutten 30
5.1.5. Verbeteren beeldkwaliteit van entrees en plekken 31
5.1.6. Samenvatting Opgave Ruurlo 31
5.2. Richting voor extra woningbouw (koop en huur, excl. Zorgvastgoed) 32
Hoofdstuk 6 Kleine kernen Berkelland 33
6.1. Beltrum 34
6.1.1. Opgave wonen (portefeuillestrategie) Beltrum 34
6.1.2. Gebiedsontwikkelingen 36
6.1.3. Dorpsvisie Beltrum 2011 - 2021 36
6.2. Rekken 37
6.2.1. Opgave wonen (portefeuillestrategie) Rekken 37
6.2.2. Gebiedsontwikkelingen 38
6.2.3. Dorpsplan Rekken 2013 - 2020 39
6.3. Rietmolen 39
6.3.1. Opgave Wonen (portefeuillestrategie) Rietmolen 39
6.3.2. Gebiedsontwikkelingen 40
6.3.3. Dorpsplan 2019-2030 40
6.4. Noordijk 40
6.4.1. Opgave Wonen (portefeuillestrategie) Noordijk 40
6.4.2. Gebiedsontwikkelingen 40
6.4.3. Dorpsvisie 41
6.5. Haarlo 41
6.5.1. Opgave wonen (portefeuillestrategie) Haarlo 41
6.5.2. Gebiedsontwikkelingen 41
6.5.3. Dorpsvisie 2007- 2017 42

6.6. Geesteren 42
6.6.1. Woonopgave (portefeuillestrategie) Geesteren 42
6.6.2. Gebiedsontwikkelingen 43
6.6.3. Dorpsvisie 2013-2025 43
6.7. Gelselaar 44
6.7.1. Opgave wonen (portefeuillestrategie) Gelselaar 44
6.7.2. Gebiedsontwikkelingen 44
6.7.3. Dorpsvisie 2015 – 2022 45
Hoofdstuk 7 Buitengebied Berkelland 46
7.1. Inleiding 46
7.2. Wonen 46
7.3. Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) 47
7.3.1. Wat speelt er? 47
7.3.2. Welke projecten ontwikkelen we? 47
7.4. Asbest 48
7.4.1. Wat speelt er? 48
7.4.2. Welke projecten ontwikkelen we? 49
7.5. Overige ontwikkelingen 49
7.6. Conclusie 50
Hoofdstuk 8 Subsidiemogelijkheden 51
8.1. LEADER 51
8.2. Steengoed Benutten 51
8.3. Gebiedsopgaven Achterhoek/ Uitvoeringsagenda 2020 2.0 51
8.4. Herstructureringsreserve Berkelland 52
8.5. Revitalisering 53
8.6. Energie uitvoeringsprogramma 2015 t/m 2018 53
8.7. Interreg V 53

Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt de Ontwikkelagenda Berkelland, geactualiseerd per oktober 2019. Net als in de afgelopen jaren krijgt Berkelland de komende jaren te maken met effecten van demografische ontwikkelingen die ons aanzetten tot actie. Vergrijzing (meer ouderen) en ontgroening (minder jongeren) hebben een bevolkings- en huishoudensdaling tot gevolg. Het heeft grote invloed op de ruimtelijke leefomgeving in Berkelland. Door de andere samenstelling van onze bevolking zijn er andere en/of minder woningen nodig.
De demografische ontwikkelingen hebben ook gevolgen voor de sociale samenhang in wijken en kernen en voor maatschappelijke voorzieningen zoals scholen of (sport)verenigingen.

De trend om steeds meer aankopen online te doen in plaats van winkelen in de dorpscentra heeft daarnaast ook ruimtelijke en sociale impact in onze gemeente. Leegstand is aanwezig in de centra, op enkele plaatsen al met een groot oppervlak. Samen met eigenaren en gebruikers willen we integrale afwegingen maken. Waar en hoe werken we wel of niet mee aan nieuwe invulling van leegstaande winkelpanden?

Ook in het buitengebied verandert er veel. Steeds meer agrariërs stoppen met hun bedrijf. De nieuwe generatie agrarische bedrijven wordt qua oppervlakte groter. Dit zorgt voor een overschot aan (oude) kleinere stallen en schuren, met het risico op verpaupering. Met inwoners en ondernemers zijn we in gesprek over het mooi en leefbaar houden van ons buitengebied

Duurzaamheid blijft een belangrijk onderwerp in onze samenleving. De Berkellandse ambitie is om in 2030 energieneutraal te zijn. Dat betekent dat we samen aan de slag gaan met het verduurzamen van gebouwen en ook (vrijkomende) ruimte willen inzetten voor "groene" initiatieven.

Kortom de samenleving is volop in beweging, we moeten in deze dynamiek keuzes maken om de kwaliteit van onze leefomgeving goed te houden. Via deze Ontwikkelagenda delen we de opgaven die wij zien met de samenleving van Berkelland.
De ontwikkelagenda is bewust een dynamische agenda. We hebben inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties nodig om de ontwikkelingen die op ons afkomen om te zetten in kansen. Daarmee behouden we en versterken we niet alleen de ruimtelijke kwaliteit in Berkelland maar ook de sociale samenhang.

In september 2019 besprak de commissie ruimte de ontwikkelagenda van de eerste helft van 2019. De commissieleden benadrukten het belang van de agenda en gaven naast complimenten ook tips voor verbetering. In de eerste helft van 2020 komen we opnieuw met een geactualiseerde ontwikkelagenda. We kijken dan niet alleen naar de voortgang op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen, maar ook naar de opzet van de agenda zelf. Op basis van evaluatie en de input van commissieleden.

Samen met u, inwoner en (maatschappelijk) ondernemer, houden we deze agenda actueel. U weet wat er speelt in uw gebied en wat u wilt bereiken.
Samen keuzes maken en prioriteiten stellen. Samen kansen grijpen.

Burgemeester en wethouders van Berkelland

Borculo, 31 oktober 2019

Inleiding, doel en uitvoering

Vanaf 2017 maken wij de Ontwikkelagenda Ruimtelijke Leefomgeving. Daarin zijn de ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen van zowel de grote, als de kleine kernen en het buitengebied.

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

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

Doel

De ontwikkelagenda is de ruimtelijke, dynamische agenda voor heel Berkelland. Met de ontwikkelagenda informeren we de gemeentelijke organisatie, de samenwerkingspartners en de samenleving over de stand van zaken van ruimtelijke plannen in onze gemeente.

Samen met de verschillende betrokkenen per gebied/kern/wijk gaan we de ontwikkelagenda combineren met de uitkomsten van de wijkanalyses. Deze analyses geven een indruk van een wijk op basis van vergaarde data. Welke conclusies er uit die data getrokken moeten worden kunnen wij alleen in samenspraak met inwoners bepalen. Daarnaast voegen we signalen van onze samenwerkingspartners toe. Het totaal vormt de (nieuw op te stellen) wijkaanpak per gebied.

Deze wijkaanpak zal op basis van een groeiend netwerk met onze wijken en buurten samen ontstaan. Dit vormt de basis van het gebiedsgericht werken en kan/zal per gebied verschillend zijn. Op termijn is ons doel om met wijkbudgetten te gaan werken voor kernen en wijken die voldoende georganiseerd zijn en zelf de regie willen nemen over hun omgeving.

Uitvoering

Het college heeft begin 2019 vastgelegd hoe we samenwerken met bewoners, ondernemers of (maatschappelijke) organisaties in onze wijken en kernen. Inwoners weten goed wat er leeft in hun directe omgeving. En willen zichzelf vaak inzetten om de leefbaarheid in hun buurt of dorp te verbeteren. De gemeente moedigt dat aan en ondersteunt waar nodig. Samen doen wat de buurt en/of het dorp nodig heeft. Dat noemen we gebiedsgericht werken. Om dit gebiedsgericht werken beter uit te voeren, wordt gewerkt aan de doorontwikkeling van wijk- en kerngericht werken. Stappen die daarin tot nu toe zijn gezet zijn:

- Gebiedsteam:

Het gebiedsteam van de gemeente Berkelland is verantwoordelijk voor het afstemmen, vormgeven en uitvoeren van de ontwikkelagenda. Dit doen ze integraal en zoveel mogelijk samen met onze inwoners, bedrijven, organisaties en instellingen. De eigen kracht van de samenleving is uitgangspunt; het gebiedsteam faciliteert en ondersteunt waar nodig.

- Kernteams

Om zo goed mogelijk gebiedsgericht te kunnen werken, is gemeente Berkelland opgedeeld in 4 gebieden met 4 "hoofdkernen" (Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo). Voor elk gebied is een gebiedswethouder en een gebiedscontactpersoon aangewezen. De contactpersonen werken nauw samen met een kernteam, waarin zowel collega's (zoals BOA en VMK-welzijn) als kernpartners zoals politie en ProWonen vertegenwoordigd zijn. Zij leggen verbindingen tussen gemeente en inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties, maar ook tussen verschillende initiatieven uit de samenleving. De wijkanalyses van Companen geven handvatten voor het bepalen van prioriteiten.

- Berkellands Naoberfonds

Sinds 1 september 2019 is het Berkellands Naoberfonds opengesteld om bij te dragen aan ideeën van inwoners. Dit instrument is ingesteld om inwoners ook meer ruimte te geven bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Netwerken

We bouwen onze netwerken in wijken en kernen verder uit en gaan samen met inwoners op zoek naar gedeelde belangen en naar koppelkansen voor opgaven en oplossingen.

Bijeenkomsten

Op 29 januari 2019 hielden we een inspiratiebijeenkomst 'Samen maken we de buurt' over het wijk- en kerngericht werken. Deze was goed bezocht en de reacties waren overwegend positief. Ook hebben we een analyse gemaakt van al onze wijken in Berkelland. Deze analyse is vertaald in factsheets per wijk. In totaal zijn er in Berkelland 37 wijken. De informatie wordt gebruikt voor het bepalen van prioriteiten binnen de gemeente Berkelland. Op 10 september 2019 hielden we een vervolgbijeenkomst waarbij ook het Berkellands Naoberfonds werd gepresenteerd.
In de kleine kernen spreken we over de toekomst met inwoners en de belangenorganisaties. We halen informatie op over de behoeftes van kleine kernen en creëren o.a. overzicht van de woonwensen. Per kern is een woonopgave geformuleerd en vanuit daar worden projecten opgestart.

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

Hoofdstuk 1. Ruimtelijke ontwikkelingen algemeen

1.1. Wonen in Berkelland

In november 2019 staan de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland' op de agenda van de gemeenteraad. Hiermee komt er weer ruimte voor nieuwe woningbouwplannen die bijdragen aan het oplossen van de mismatch op de woningmarkt. Verschillende doelgroepen kunnen nu niet de woning vinden die ze zoeken. Daarnaast geeft het college aan welke ruimte ze nu per kern wil geven voor nieuwe woningbouwplannen.

Toetsingscriteria
De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland zijn een afgeleide van de regionale kwaliteitscriteria. Wij geven hier de volgende invulling aan:

- We kiezen er voor om per kern te bepalen wat de behoefte is, omdat elke kern uniek is wat betreft de woningmarkt.
- In veel kernen staan panden leeg of komen panden leeg te staan. We geven voorrang aan de transformatie van leegstaand vastgoed, dat kan herbestemming zijn of sloop gevolgd door nieuwbouw.
- We breiden kernen alleen nog maar aan de randen uit in uitzonderlijke gevallen. We proberen eerst lege plekken in de kernen in te vullen.
- We verwachten van inwoners en initiatiefnemers dat ze hun goedgekeurde bouwplannen binnen drie jaar uitvoeren. Daarna krijgen ze nog één jaar de kans om dat alsnog te doen, voordat de vergunning vervalt. Er kunnen omstandigheden zijn dat meer tijd nodig is om het plan te realiseren.
- Aanvullend op de regionale afspraken wil Berkelland in elke kern steeds enkele bouwlocaties (waaronder kavels) op voorraad houden. Zo kunnen we snel inspelen op de behoefte van inwoners en nieuwe marktontwikkelingen.

Ruimte voor nieuwe bouwplannen
Om vaart te maken in het realiseren van nieuwe woningbouwplannen, gaf het college in oktober 2019 inzicht in de actuele woonbehoefte per kern. Zie hierna de beschrijving per kern, onder de paragrafen: "Richting voor extra woningbouw (koop en huur excl. zorgvastgoed)".
Per kern is geïnventariseerd waar de actuele mismatch tussen vraag en aanbod zit en in hoeverre de bestaande plannen hier op korte termijn in kunnen voorzien. Hiervoor is gebruik gemaakt van gegevens die beschikbaar zijn over de lokale woningmarkt, en de woononderzoeken die we in de kleine kernen hebben uitgevoerd. Uiteraard is dit een momentopname, de dynamiek op de woningmarkt is groot. Verdere verdieping is nodig, zeker voor de grote kernen.

Transformatiefonds
We onderzoeken op dit moment de mogelijkheid voor het oprichten van een transformatiefonds, om de mogelijke sloopopgave in de bestaande woningvoorraad in de toekomst te bekostigen. We streven er naar om het voorstel voor een transformatiefonds in het eerste kwartaal 2020 aan de gemeenteraad te bieden.

1.2. Ambitiegericht Beheer

De gemeente Berkelland verandert naar een organisatie die dichter bij haar samenleving staat met meer ruimte voor samenwerking en initiatieven vanuit de inwoners. Er wordt gewerkt aan de implementatie van een beheerplan om het beheer van de openbare ruimte meer kern- en wijkgericht te organiseren. De ambitie is om het beheer, in samenspraak met de inwoners, af te stemmen op de behoeften van deze inwoners. Om dit maatwerk te kunnen realiseren, is het noodzakelijk om inzicht te krijgen in welk maatwerk er mogelijk is en hoe dit budgetneutraal gerealiseerd kan worden.
Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat als er in een wijk extra aandacht wordt gevraagd voor biodiversiteit, er gekeken wordt of er op een ander vlak met wat minder aandacht kan worden volstaan. Of dat een stukje van het beheer wellicht aan bewoners kan worden overgedragen.

Er is nu een instrumentarium ontwikkeld voor ambitiegericht beheer. De professionals krijgen hiermee een hulpmiddel en een kader mee, dat hen inzicht geeft in de balans tussen de verschillende ambities en inspanningen. Daarbij helpen de instrumenten ook bij een goede dialoog met de inwoners, waarbij niet alleen oplossingen worden aangedragen, maar er ook aandacht is voor de problematiek achter de vraag.
Als communicatiemiddel ontwikkelde Cyber een vijftal kwaliteitsbladen met verschillende thema's. Deze thema's sluiten aan bij de ambities van het college én de beleving van de inwoners, zoals biodiversiteit, klimaatadaptatie en bewegen en recreatie. Voor elk thema is benoemd welk beeld wordt nagestreefd en met welke maatregelen dit kan worden bereikt of versterkt. Daarbij wordt ook aangegeven wat de taken van de gemeente zijn en wat inwoners kunnen doen om het gezamenlijke doel te bereiken.
De kwaliteitsbladen zijn een hulp voor inwoners en gemeentelijke professionals om te bepalen welke thema's zij meer of minder belangrijk vinden. Ook zijn ze een hulp om de gezamenlijke ambities in de praktijk te brengen.

1.3 Omgevingswet

Voor de laatste ontwikkelingen op dit gebied verwijzen we naar de raadswerkgroep. Deze zal binnenkort onder andere op de hoogte worden gebracht van het participatietraject rondom de Omgevingsvisie.

1.4. Sociale aspecten

In de komende versies van de ontwikkelagenda wordt in grote lijnen, indien gewenst, de stand van zaken met betrekking tot onderwerpen in het sociale domein toegelicht.

Hoofdstuk 2 Eibergen

2.1. De belangrijkste ontwikkelpunten voor Eibergen

De opgave is de positieve waardering voor Eibergen op peil te houden. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Afbouwen van een kleiner Op de Bleek;
- Behoud van aantrekkelijke woonwijken;
- Leegstaande panden;
- Behoud van woonzorgcentrum de Meergaarden;
- Aantrekkelijk winkelgebied behouden;
- Benutten kansen nieuwe autoweg N18;
- Bedrijvenparken;
- Onderwijs kern Eibergen.

2.1.1. Afbouwen van een kleiner Op de Bleek

Op de Bleek: Met ontwikkelaar Ter Steege zijn afspraken gemaakt over de toevoeging van een beperkt aantal woningen. Het totaal van de wijk komt uit op 213 woningen. Dit is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de wijk, dat de raad in juni 2018 vaststelde. Tegen het bestemmingsplan zijn twee beroepen ingesteld. In april 2019 heeft de Raad van State de bezwaren van bewoners tegen het plan om 2 appartementengebouwen in te wisselen voor 13 grondgebonden woningen, ongegrond verklaard. Hierdoor kan nu de wijk worden afgebouwd. Het inrichtingsplan is nagenoeg gereed.
Er is vanaf tweede helft 2018 met de buurt verder gewerkt aan de inrichting van Op de Bleek, met nadrukkelijke aandacht voor groen, speelgelegenheid en parkeren. Inmiddels is de toegangsweg aangepast en gereed. Ten aanzien van het groen zijn uitvoeringsacties in voorbereiding (najaar 2019). Als de laatste woningen gereed zijn zal de wijk verder kwalitatief worden afgerond en onder beheer van de gemeente worden gebracht.

2.1.2. Behoud van aantrekkelijke woonwijken en centrum

Er vinden diverse herinrichtingen van de openbare ruimte (Nachtegaalstraat, Leeuwerikstraat, Willem Sluyterstraat, Klaashofweg, JW Hagemanstraat) plaats. De voorbereidingen zijn gereed en de aanbesteding vond plaats in het voorjaar van 2019. Een deel hiervan is reeds in uitvoering.
Herinrichting delen van Eibergen-zuid: (zuidelijk van het centrum tot Klaashofweg). Hier speelt de sloop van de basisschool locatie Huenderstraat, herinvulling locatie voormalige scholengemeenschap het Assink door christelijk basisonderwijs, parkeren Beatrixstraat, sloop en vervangende nieuwbouw in dat gebied. Uitvoering zal naar verwachting in 2020

plaatsvinden. De duplexwoningen aan de Thorbeckestraat en Karel Doormanstraat zijn inmiddels gesloopt.

- Aan de Klaashofweg (tussen de Huenderstraat en de Oude N18) zijn voorbereidingen bezig om deze te vergroenen.
- Centrumgebied: na een periode van leegstand zijn de etalages in de Kluiversgang nagenoeg weer gevuld, maar het gebied heeft blijvende aandacht nodig. Er zijn lege plekken. Het is belangrijk om de kwaliteit en uitstraling van het centrum aantrekkelijk te houden. Begin oktober 2019 is het gevelfonds in werking getreden. Pandeigenaren kunnen een beroep doen op een bijdrage uit dit fonds wanneer ze de uitstraling van de gevel willen verbeteren.
- De Kremerstraat en Doktersbleek worden klimaat adaptief heringericht in samenspraak met de inwoners.
- Aanpak Wijk Westenesch. ProWonen heeft geïnvesteerd in de wijk en heeft woningen verduurzaamd. Basisschool De Driesprong staat sinds september leeg, daar ligt wel een opgave.
- Oudste delen van 't Simmelink. Woningen aan Het Wenneker en de Koningsbult zijn inmiddels opgeknapt door ProWonen. De derde boerderijflat is van een belegger. Op initiatief van bewoners wordt op straat, en wijkniveau op diverse plekken gewerkt aan herinrichting van de openbare ruimte, bijvoorbeeld op de Leusinkweg, Scholten-Hofmansbrink en Geesinksbrink.
- In delen van wijk de Bronbeek staat de kwaliteit van de openbare ruimte op lange termijn onder druk. Er is onder meer overleg met bewoners over de herinrichting Anemoonstraat en de Tulpstraat/Leliestraat.
- In de Rozenkamp (wijk uit jaren 70) verzoeken bewoners om vernieuwing van de openbare ruimte. Planvoorbereiding zal in 2020/2021 plaatsvinden onder voorbehoud van financiering.

2.1.3. Behoud van woonzorgcentrum de Meergaarden

Het aanbod van vastgoed op locatie de Meergaarden sluit niet meer aan bij de vraag. De appartementen zijn te klein en gedateerd. Habion, eigenaar van de locatie de Meergaarden, en Livio, zorgaanbieder locatie de Meergaarden, zijn nog steeds in gesprek rondom de veranderende woon-zorgvraag en de wijze waarop het aanbod in de Meergaarden daarop aangepast moet worden. Habion wil nog een beperkte tijd investeren in de opwaardering van de Meergaarden. In tegenstelling tot eerdere afspraken hebben de eigenaar en de zorgaanbieder nog geen duidelijkheid kunnen geven over de plannen. Livio heeft te maken met veel personele veranderingen en een heroriëntatie op het vastgoed. Dit vertraagt de besluitvorming. Habion heeft een viertal opties neergelegd bij Livio. Voor Habion heeft het meerwaarde als het dorp bij de ontwikkeling van de plannen kan worden betrokken.

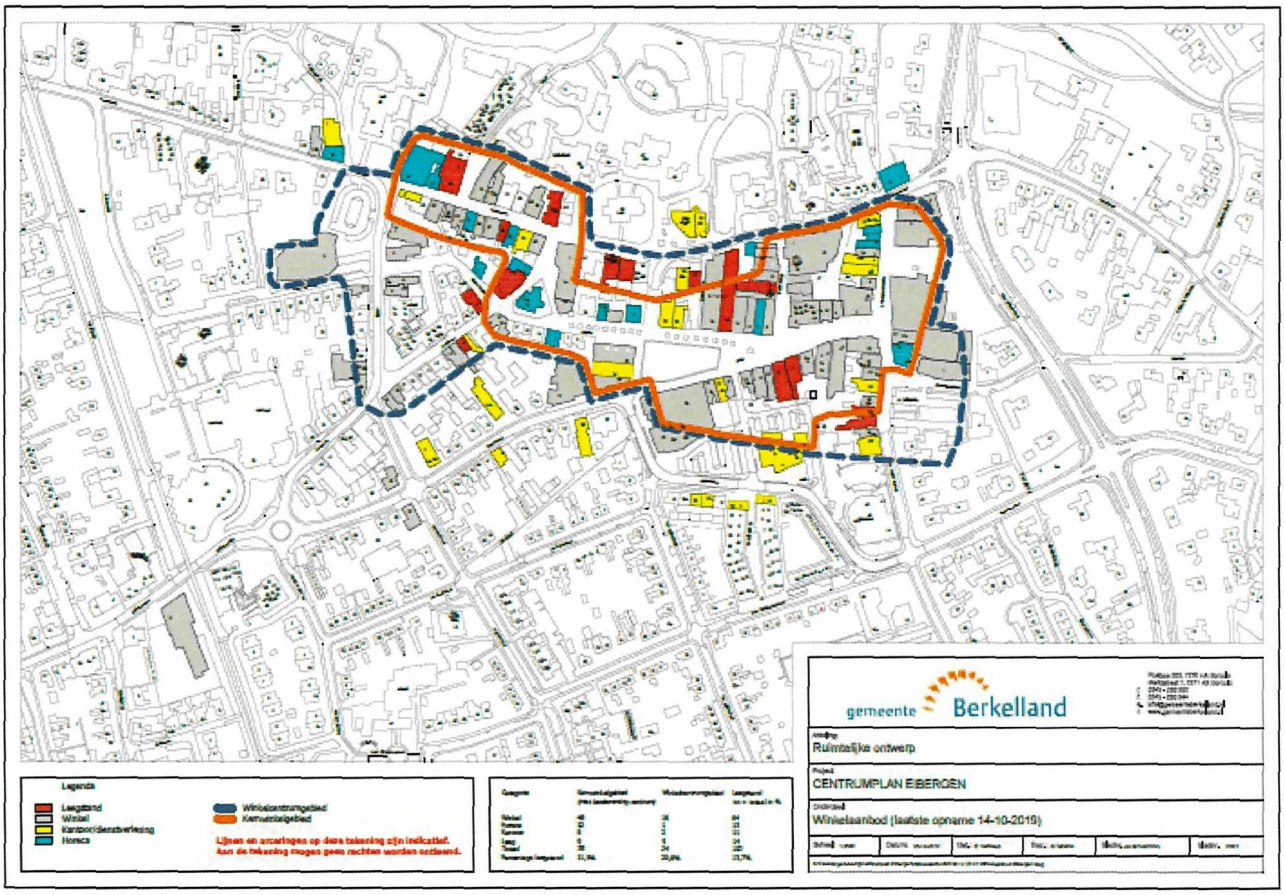
2.1.4. Leegstaande panden

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

De winkels en andere voorzieningen buiten het kernwinkelgebied, maar binnen het winkelcentrumgebied, hebben een specifieke bestemming. Dit is een overgangsgebied tussen het kernwinkelgebied en woongebied. Dit gebied is in het geldende bestemmingsplan betiteld als de eerste schil rondom het kernwinkelgebied. Voor die locaties betekent dit dat ze specifiek als detailhandel, dienstverlening of horeca zijn bestemd.

Voor het centrum van Eibergen zijn nog een aantal woningen beschikbaar. Deze woningen zijn een onderdeel uit het centrumplan Eibergen, dat op dit moment in uitvoering is. In februari 2019 is een beleidslijn vastgesteld waarin onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende

straten in het kernwinkelgebied van Eibergen. Per gebied zijn criteria vastgesteld waaraan getoetst kan worden of de eigenaar van het pand in aanmerking komt voor het toevoegen van een woning. Al dan niet in combinatie met een ondergeschikte detailhandels- of specifieke functie.



2.1.5. Aantrekkelijk winkelgebied behouden (=speerpunt college)

De Taskforce Eibergen is trekker van de ontwikkeling en uitvoering van de centrumvisie. In de taskforce zitten vertegenwoordigers van ondernemers, bewoners en gemeente. De visie gaat over het gebied tussen Zwikkelaarsplein, Burg. Wilhelmweg, De Maat en Nieuwstraat.
De aanpak bestaat uit de volgende delen (gepresenteerd op een informatieavond):

Centrumvisie

1. Structuurversterking
- Herkenbare entrees (plan gereed, uitvoering i.r.t. ontwikkelingen N18)
- Onderscheid weghiërarchie
- Parkeren (minder parkeren bij de Brink, meer parkeermogelijkheden direct rondom centrum)
- Herontwikkelen locatie Kiffen is gereed. Winkelpand is gesloopt, inmiddels kan er geparkeerd worden. Tegelijk is gestart met het opnieuw inrichten van de parkeerplaats bij de Jumbo aan de Nieuwstraat zijde. Hiermee is Fase I van het centrumplan afgerond.
- De herinrichting J.W. Hagemanstraat en een deel Grotestraat is civieltechnisch afgerond (Fase II). De groeninvulling zal eind 2019/begin 2020 plaats vinden.
- Fase III is op dit moment in uitvoering. De planning is dat de civieltechnische werkzaamheden eind 2019 gereed zijn.
- De voorbereidingen voor Fase IV zijn in volle gang. De eerste inloopbijeenkomst is op 5 november 2019. Afhankelijk van het aantal opmerkingen/suggesties en de overleggen met o.a. de markt en de kermis zal er eind 2019/begin 2020 een conceptontwerp liggen. De planning is dat er halverwege 2020 gestart wordt met de uitvoering van Fase IV.

Onderdeel van deze Fase is de verbinding met de Maat. Ook hier lopen de voorbereidingen, de uitvoering is gepland voor 2020.

2. Oriëntatie en herkenbaarheid
- Groen als identiteitsdrager
- Beeldbepalende plekken en looproutes

3. Beleving
- De Brink
- De Maat, Berkelbeach is in voorbereiding
- Omgeving Villa Smits
- Toeristisch-recreatieve versterking
- Kop Kluiversgang: Aanzichten verbeterd
- Gevelfonds: Ingevoerd. De eerste aanvraag is inmiddels binnen.

4. Uitvoering
- **Grotestraat/J.W. Hagemanstraat**
  Civieltechnisch zijn de werkzaamheden bijna afgerond. Enkel het straatmeubilair moet nog worden vervangen in een deel van de Grotestraat. Het plaatsen van paaltjes en de groeninvulling zal eind 2019/begin 2020 plaats vinden.
- **De Brink**
  Wordt gedeeltelijk autovrij gemaakt. Realisatie zal in 2020 plaatsvinden. De voorbereidingen zijn in volle gang (informatieavond 5 november 2019). Mogelijkheden van een pleinwand op de hoek Nieuwstraat/Brink onderzoeken. De Taskforce is nog bezig met de plannen voor de hoogbouw bij het Kruidvat.
- **Berkelbeach**
  Strandvorming aan de Berkel. De realisatie van de beach staat gepland voor eind 2019, maar dit is afhankelijk van de vergunningverlening. De bouw van het paviljoen staat gepland voor 2020.

2.1.6. Benutten kansen nieuwe autoweg N18

Oude N18 wegaanpassingen:

- Oude N18 (fase 1) is aangepast (gereed oktober 2019). Het gaat om het gedeelte vanaf De Laarberg tot de aansluiting N18 Eibergen, deze is afgewaardeerd tot 60 km-weg.
- De komgrens is per 1 mei 2018 verplaatst naar locatie Verosol. Vanaf de nieuwe komgrens geldt 50 km/uur. De fysieke afwaardering van dit deel is in voorbereiding.
- Het deel in de nieuwe kom (Fase 2 Oude N18) gebeurt medio 2020. Er is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld door de gemeenteraad.
- Het gedeelte van de voormalige komgrens tot aan de Berkel blijft 50 km/uur. De automaten van de verkeersregelinstallaties worden nog door Rijkswaterstaat vervangen in 2020. Verdere invulling van fase 3 oude N18 staat niet vast en is mede afhankelijk van de effecten van N18;
- Gedeelte vanaf de Berkel tot aan de Needseweg blijft 50 km/uur met kans om oversteek bij Rekkense binnenweg verkeersveiliger te maken in fase 3.
- De oude N18 is inmiddels (per 1 oktober 2019) in beheer en onderhoud overgedragen aan de gemeente.

Benutten kansen oude N18
Herstellen verbinding Eibergen Oost en West/ betere beschikbaarheid.

Benutten kansen nieuwe N18
- Zone tussen kom Eibergen en N18 biedt ruim baan voor kansen voor recreatie, uitloopgebied en ondernemerschap.
- Realiseren nieuwe aantrekkelijke entree Eibergen (De Kiefte) vanaf nieuwe afslag autoweg N18. Dit is als markant punt opgenomen in het esthetisch programma van eisen en wensen.

2.1.7. Bedrijvenparken

Actueel zijn:

- Verkoop 'reststukjes' grond (ten behoeve van uitbreiding huidige percelen) i.v.m. doorkruising nieuwe N18 van industrieterrein de Kiefte. Een aantal stukken zijn inmiddels verkocht. Voor de overige stukken lopen gesprekken met (de aangrenzende) ondernemers.
- Er is weinig leegstand op bedrijventerrein De Kiefte. Leegstaande panden worden relatief snel ingevuld en er komt meer vraag naar bouwgrond.
- Op bedrijventerrein de Mors staan een aantal panden te koop, maar ook hier zien we dat panden weer in worden gevuld. Daarnaast zijn er voor de zomer algemene verkeerstellingen uitgevoerd. De voorbereidingen voor een tweede telling zijn in volle gang. Er zal nog een keer specifiek geteld worden bij de Mors.
- Bij de Jukkenbarg worden het regenwater en de riolering gescheiden. De revitalisering is sinds maart 2019 in voorbereiding en zal op korte termijn worden uitgevoerd. Een aantal panden op de Jukkenbarg hebben een nieuwe eigenaar. Deze is voornemens om de bestaande panden op te knappen. De functie van verzamelgebouw zal hierbij in stand blijven.

2.1.8. Onderwijs kern Eibergen

In het visiedocument 'Toekomstgericht Primair Onderwijs' (versie 18 mei 2016) heeft de gemeente de voortgang, ontwikkeling en uitwerking van dit onderwerp beschreven. Naar aanleiding hiervan hebben er de afgelopen jaren gesprekken plaatsgevonden tussen de verschillende schoolbesturen, over de toekomst en eventuele mogelijkheden tot samenwerking. Daarnaast heeft de gemeenteraad in maart 2019 een beslissing genomen over de uitgangspunten die we hanteren voor onderwijshuisvesting. Hierop vooruitlopend zijn de eerste stappen gezet met het vormen van toekomstbestendig onderwijs in Eibergen, met de nieuwbouw van het Sterrenpalet. VCO Oost-Nederland heeft de nieuwe school aan de Prins Bernhardstraat begin 2019 in gebruik genomen. Over de toekomst van het vrijgekomen schoolgebouw aan de Huenderstraat wordt in november 2019 nog een collegebesluit genomen. Het schoolgebouw aan de Beukenlaan staat inmiddels leeg, aangezien het openbaar onderwijs is verhuisd naar de voormalige Regenboogschool aan de Lariksweg.

Voor het katholiek basisonderwijs is volgens het visiedocument het gebied van de bestaande drie scholen in het Simmelink uitgangspunt. Bij de herontwikkeling van het Simmelinkplein zullen wij in dit verband uitgaan van een integrale gebiedsbenadering. Dit betekent dat breder wordt gekeken dan alleen de invulling van onderwijshuisvesting om daarmee te zorgen dat het plein het 'hart' van de buurt/wijk kan worden. Het Rooms-katholieke onderwijs in Eibergen heeft een huisvestingsaanvraag ingediend. Er wordt gewerkt aan een raadsvoorstel met een kredietaanvraag voor deze huisvestingsaanvraag.

Tot slot zijn er daarnaast nog twee openbare scholen in Eibergen. De toekomst van deze scholen zal meegenomen worden in het Integraal Huisvestingsplan dat opgesteld wordt. Hierin wordt beschreven welke scenario's er zijn voor het onderwijs in de kernen en welke financiële consequenties hieraan verbonden zijn. Dit huisvestingsplan wordt medio 2020 verwacht.

2.2. Richting voor extra woningbouw (koop en huur, excl. Zorgvastgoed)

De wijk Op de Bleek wordt momenteel afgebouwd. Hier is een mix van rijwoningen, 2^1 kapwoningen, vrijstaande woningen, semibungalows en appartementen gebouwd. Dit heeft de druk van de woningmarkt gehaald. Dit geeft tijd om ons nu te richten op transformatielocaties. De mismatch zal zich de komende jaren weer opbouwen. In alle segmenten zal behoefte zijn aan een nieuwe kwaliteit woningen. Richting voor het programma:

- Circa 30-40 woningen, gericht op toevoegen van nieuwe kwaliteit aan de woningvoorraad,
- Richting voor de koopsector:
  - 10-15 woningen voor jongeren (rijwoningen, 2^1 kapwoningen);
  - 10-15 levensloopgeschikt (voorkeur eengezins- nultredenwoningen nabij het centrum);
  - Circa 5-10 kavels voor zelfbouw.
- Richting voor de huursector:
  - De bestaande plancapaciteit geeft voldoende ruimte (herstructureringsplannen, terugbouwrecht van ProWonen, transformatieruimte in het centrum). Geen aanvullende opgave.

Hoofdstuk 3 Neede

3.1. De belangrijkste ontwikkelpunten voor Neede

De belangrijkste opgave is de positieve waardering voor Neede op peil te houden. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Actief blijven revitaliseren van het centrumgebied;
- Behoud van aantrekkelijke woonwijken door wijkaanpak;
- Aantal kleine huurwoningen;
- Afronden van de aanpak in wijk de Berg;
- Kansen voor Neede door nieuwe N18;
- Leegstaande panden;
- Herontwikkeling vastgoed;
- Beeldkwaliteit openbare ruimte verbeteren;
- Onderwijs kern Neede;
- Jongeren;
- Ontmoeten in Neede;
- Groen, spelen en bewegen in Neede Noordoost.

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

- Concentreren van centrumfuncties in het kernwinkelgebied en actief voorkomen van verdere leegstand. Daar waar het kan actief inzetten op verkleinen van de leegstand. Actief blijven revitaliseren van het centrum.
- Voor leeggekomen maatschappelijk of commercieel vastgoed geen extra woningbouw inzetten, uitgezonderd in het kernwinkelgebied op beperkte schaal.
- Task Force Neede is het platform waar ondernemers, gemeenschapsraad en gemeente elkaar blijven spreken over centrumontwikkelingen. De Task Force is ook de plek om na te denken over een eventuele thematische invulling van het centrum waardoor Neede beter is te vermarkten. De Ondernemersvereniging Neede heeft initiatief genomen een visie op het centrum te maken. Het is de bedoeling de Oudestraat te transformeren waarbij naast winkels ook wordt gekeken naar andere functies en beleidsterreinen als werken, wonen, openbare ruimte, vastgoed en parkeren. De taskforce heeft in januari 2019 het plan voor de Oudestraat/ Ten Coateplas en directe omgeving gepresenteerd tijdens een inloopavond. De bedoeling is om het gebied te transformeren in de periode tot 2030, tot een gebied waar meer ruimte is voor groen en wonen. Het omvat tevens een verbetering van de verkeersstructuur, herinrichten openbare ruimte, tegengaan van leegstand en verbeteren van de gevels. De gemeenteraad heeft op 19 maart 2019 ingestemd met de transformatievisie en daarmee een budget beschikbaar gesteld.

- Ten behoeve van de uitvoering is het Loket Oudestraat opgericht. Dit loket bestaat uit Taskforce leden en is gericht op de uitvoering van de transformatievisie. Inmiddels is gestart met de taxaties van de eventueel te verwerven panden in de Oudestraat.
- De omgeving rond het Busplein in Neede, direct aansluitend aan het centrum, heeft een zeer lage beeldkwaliteit en is voor veel inwoners een doorn in het oog. Hieraan wordt momenteel gewerkt. De oude ''skihut'' is inmiddels van de gemeente en zal naar verwachting eind november 2019 worden gesloopt. De fietsenstalling wordt verplaatst naar de plek van de skihut en er worden gesprekken gevoerd over een aantal woningen.
- Begin oktober 2019 is het gevelfonds in werking getreden. Pandeigenaren kunnen een beroep doen op een bijdrage uit dit fonds wanneer ze de uitstraling van de gevel willen verbeteren.

3.1.2. Behoud van aantrekkelijke woonwijken door wijkontwikkeling

Wij zijn met bewoners in gesprek om hun woonomgeving aantrekkelijker te maken. De analyse van onze wijken geeft aanknopingspunten voor de prioritering daarbinnen.

- Ingeval van sloop van woningen in wijken, willen wij mogelijkheden onderzoeken voor het realiseren van nieuwe groenstructuren en vervangende nieuwbouw in en nabij het centrum.
- Wijk- en kerngericht werken wordt doorontwikkeld vanuit het Gebiedsteam.
- Plan Hondelink: nieuwbouwplan, de voor verkoop beschikbare kavels zijn nagenoeg uitgegeven. Er is nog ruimte voor meer kavels die eventueel benut kan worden (zie paragraaf 3.2 Richting voor extra woningbouw).
- Borculoseweg: verduurzaming van woningen.
- Braak: Nieuwbouw door ProWonen. De nieuwbouw is gestart. Verwacht wordt dat de woningen in het voorjaar van 2020 worden opgeleverd en het openbaar gebied ingericht wordt. Voor het openbare gebied is er een inwonersinitiatief voor een beweegtuin en speelvoorzieningen.
- We willen inspelen op een teveel aan kleine huurwoningen. Hierover gaan we verder in gesprek met Wooncorporatie ProWonen.

3.1.3. Afronden van de aanpak in wijk de Berg

In 2017 is de laatste fase van wijkplan de Berg afgerond. De herinrichting van de Bergstraat moet nog plaatsvinden. Dit is uitgesteld als gevolg van de werkzaamheden van de Provincie aan de rondweg. Voorbereiding van de herinrichting vindt nu plaats en uitvoering is gepland voor 2020. Bewoners worden/zijn bij de plannen betrokken. Afronding van het groenplan is gepland voor 2020.

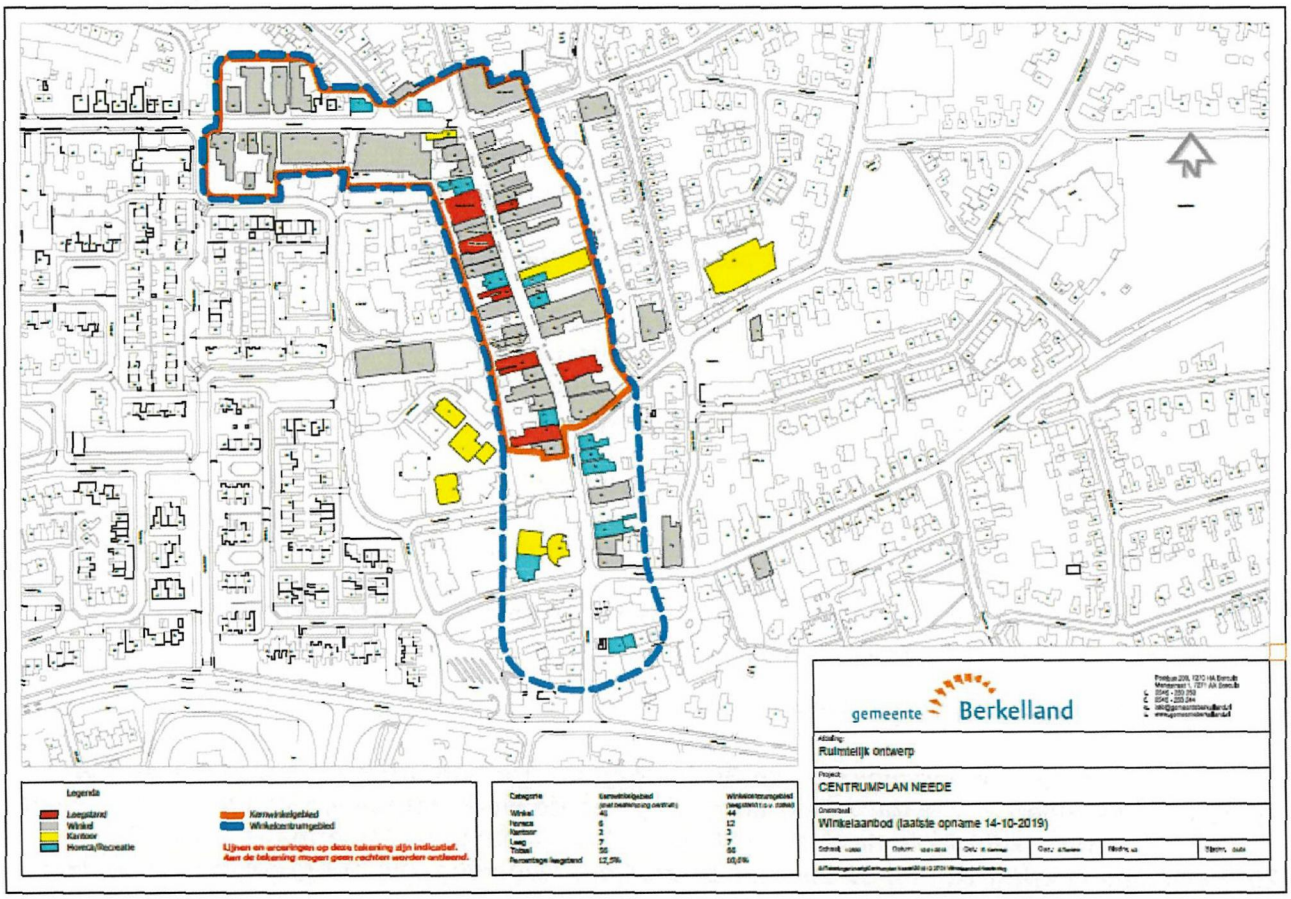
3.1.4 Kansen voor Neede door nieuwe N18

De betere bereikbaarheid van Neede naar de regio Twente, door de nieuwe N18, kan kansen bieden voor wonen en werkgelegenheid in Neede.
Belangrijk aandachtsgebied is het door private partijen te vermarkten bedrijventerrein de Russchemors. Het terrein ligt op een gunstige locatie ten opzichte van de nieuwe ontsluiting van de nieuwe N18. Het gaat om een particuliere ontwikkeling. De verkoop is begin 2019 gestart en het terrein is inmiddels in gebruik genomen.
Verder biedt de verbeterde bereikbaarheid wellicht ook kansen voor de woningmarkt in Neede.

3.1.5. Leegstaande panden

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

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



Verder is een pilot gestart waarbij samen met belanghebbenden wordt gewerkt volgens de vastgestelde transformatievisie voor de Oudestraat (zie 3.1.1.).

3.1.6. Herontwikkeling Vastgoed

De Kronenkamp

Het plan van de Stichting Natuurpark Kronenkamp is afgerond en onlangs geopend. De voormalige rioolwaterzuivering in Neede is herontwikkeld tot een duurzaam natuurpark. In het kader van ontmoeten en sociale cohesie wordt met o.a. buurtbewoners, basisschool, praktijkschool en een werkgroep integratie samengewerkt aan activiteiten in het park.

Herbestemmen Huize de Kamp

Het monumentale pand is enkele jaren geleden verkocht. Huize de Kamp wordt gerestaureerd en er komen twee nieuwe gebouwtjes bij voor overnachtingen. De oude boerderij wordt gesloopt. De nieuwe eigenaar wil in het pand en de nieuwe gebouwen een opleidingscentrum voor management- en leiderschapstrainingen beginnen. Er waren bezwaren ingediend bij de rechtbank tegen de omgevingsvergunning. De benodigde omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk geworden. De bouwplannen kunnen nu uitgevoerd worden. Er geldt een verplichting voor de eigenaar dat het plan voor eind 2020 gerealiseerd moet zijn.

3.1.7. Beeldkwaliteit openbare ruimte

- Onderhoud en verbetering beeldkwaliteit deel wijk de Berg
- Onderhoud en verbetering beeldkwaliteit ten Coateplas
- Onderhoud en verbetering beeldkwaliteit Neede Noord - Oost
- Herinrichting Bergstraat: uitvoering in 2020
- Herinrichting Ruwenhofstraat: uitvoering 2020-2021

3.1.8. Onderwijs kern Neede

In het visiedocument 'Toekomstgericht Primair Onderwijs' (versie 18 mei 2016) heeft de gemeente de voortgang, ontwikkeling en uitwerking van dit onderwerp beschreven. Naar aanleiding hiervan hebben er de afgelopen jaren gesprekken plaatsgevonden tussen de verschillende schoolbesturen, over de toekomst en eventuele mogelijkheden tot samenwerking. Deze eerste gesprekken hebben tijdelijk op pauze gestaan, omdat er eerst bepaald moest worden welke uitgangspunten er gehanteerd zouden worden rond onderwijshuisvesting. De gemeenteraad heeft hier in maart 2019 een beslissing over genomen.
In het verleden hebben er in Neede gesprekken plaatsgevonden met inwoners over de toekomst van het onderwijs. Tijdens deze gesprekken is naar voren gekomen dat inwoners wat te kiezen willen hebben wat betreft onderwijsconcepten in Neede. Dit is meegenomen in de vervolggesprekken die sinds maart 2019 gevoerd zijn met de bestuurders in de kern Neede. Tijdens de gesprekken zijn ambities uitgesproken om integrale Kindcentra te realiseren en daarbij rekening te houden met de wensen van de inwoners. Ook is er gesproken over het aantal onderwijslocaties dat in Neede zal blijven bestaan. De uitwerking van deze gesprekken zal opgenomen worden in het Integraal Huisvestingsplan. In dit plan wordt beschreven welke scenario's er zijn voor het onderwijs in de kernen en welke financiële consequenties hieraan verbonden zijn. Dit huisvestingsplan wordt medio 2020 verwacht.

3.1.9. Jongeren

In Neede is inmiddels ook een Jimmy's locatie geopend. In de Bergstraat is hiervoor een pand gehuurd door de gemeente. Een groep jongeren is samen met een jongerenwerker en vrijwilligers actief om de Jimmy's verder op te zetten. Hiervoor worden ook diverse samenwerkingen met andere organisaties gezocht.

Enkele jaren was er sprake van overlast door een groep jongeren in Neede. Door een gerichte aanpak in samenwerking met o.a. boa's, jongerenwerkers en politie en Voormekaar, is de overlast grotendeels verdwenen.

3.1.10. Ontmoeten in Neede

De gemeenschapsraad Neede heeft het initiatief genomen voor een accommodatieonderzoek. Dit onder de titel 'Ontmoeten in Neede'.
Hierbij zijn het gebiedsteam en het Voormekaar Team betrokken. Het onderzoek heeft plaatsgevonden en is begeleid door de DKK (Dorpshuizen Kleine Kernen) en de leefbaarheidsalliantie. De conclusie van het rapport is dat de positionering van de accommodaties beter kan door bijvoorbeeld een gezamenlijke website, meer samenwerking en onderlinge afstemming. Voor de visie op de langere termijn stelt het rapport dat moet worden gewerkt naar meerdere ontmoetingscentra in wijken van Neede, waar overdag laagdrempelige inloopmogelijkheden zijn voor diverse activiteiten. Wij gaan met de Gemeenschapsraad in gesprek over de conclusies en een eventueel vervolg.

3.1.11. Groen, spelen en bewegen in Neede Noordoost

Naar aanleiding van bewonersinitiatieven, is in mei 2019 geïnventariseerd welke ideeën de bewoners uit Neede Noordoost hebben over het groen, spelen en bewegen in hun buurt. Naar aanleiding hiervan worden samen met de inwoners plannen uitgewerkt voor het veld naast de gymzaal Oranjelaan, vernieuwing van de speeltuinen aan de Koem en de Koeweidendijk, en een braakliggend stukje groen aan de Henry Dunantweg.

3.2. Richting voor extra woningbouw (koop en huur, excl. Zorgvastgoed)

De mismatch in Neede zit niet in het aantal woningen, maar in de kwaliteit. De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan bij de vraag. De koopwoningvoorraad is relatief oud. In de afgelopen jaren zijn er weinig koopwoningen gebouwd in vergelijking met de andere drie grote kernen. Oudere eigenaar-bewoners wonen relatief vaak in een vrijstaande woning of in een 2^1 kapwoning. Zij ervaren te weinig mogelijkheden om door te stromen. Het vrijkomende aanbod is vaak gedateerd en sluit niet aan bij de wensen van de jongere huishoudens.

De 'groene' plancapaciteit is relatief groot, maar bestaat voor een groot deel uit huurwoningen (22 woningen Haaksbergseweg e.o. zijn in aanbouw) en herstructureringsruimte in het centrum. Voor mensen die een moderne koopwoning zoeken is er te weinig zicht op concrete plancapaciteit. Dilemma blijft dat het toevoegen van woningen waar vraag naar is, effect heeft op de verkoopbaarheid en waarde van de bestaande woningvoorraad.
Ook in de huursector is een kwaliteitsslag nodig, hier gaat het vooral om een vervangingsopgave. De bestaande plancapaciteit geeft ruimschoots mogelijkheden voor huurwoningen.

De opgave voor Neede bestaat nu uit het zoeken naar extra plancapaciteit waar snel op de kwaliteitsvraag in de koopsector ingespeeld kan worden.

- Circa 30-40 koopwoningen, richting:
    - 10-20 woningen voor jongeren (rijwoningen, 2^1 kapwoningen),
    - 10-15 levensloopgeschikt (voorkeur eengezins- nultredenwoningen nabij het centrum, wellicht enkele luxe appartementen in overleg met de doelgroep),
    - 10 kavels voor zelfbouw.

Hoofdstuk 4 Borculo

4.1. De belangrijkste ontwikkelpunten voor Borculo

De opgave is de positieve waardering voor Borculo op peil te houden. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Behoud aantrekkelijke wijken door wijkaanpak samen met bewoners;
- Leegstaande panden;
- Het verkleinde winkelgebied past bij de schaal van Borculo;
- Ondernemen in Borculo;
- De toeristisch recreatieve mogelijkheden verder benutten;
- Gebied voormalige Leo-Stichting.

4.1.1. Behoud aantrekkelijke wijken door wijkaanpak

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

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

In de wijk Hambroek is in november 2015 een project gestart waarbij bewoners zelf in grote mate de thema's bepalen die om aanpak vragen. Dit leverde input met een grote verscheidenheid op. In 2017 is in overleg met de bewoners uitvoering gegeven aan het verhelpen van enkele knelpunten en wensen qua gebiedsinrichting. In 2018 is het contact met de wijk voortgezet en is door werkgroepen uit de wijk een inrichtingsplan gemaakt voor een woonerf aan de Beukenlaan en het speelveld bij de Prunusstraat. Het speelveld zal een parkachtige invulling krijgen waarin ook de bestaande speelfuncties een plaats hebben. De uitgevoerde projecten in de wijk zijn aanleiding voor andere bewoners in de wijk om ook zaken op te pakken en contact te zoeken met de gemeente. In de komende tijd zullen de lopende projecten verder uitgevoerd worden en naar verwachting worden aangevuld met nieuwe projecten uit de bevolking. Zo is er inmiddels een werkgroep met bewoners gevormd en wordt er gewerkt aan een plan voor een 2e woonerf aan de Beukenlaan. Daarnaast is er een werkgroep voor inrichting van het 2e speelveld aan de Prunusstraat.

In verband met de nieuwe ontwikkelingen bij het Staring college en Friesland Campina wordt de mogelijkheid onderzocht om een wijkraad in te stellen. Deze wijkraad moet er met name voor

zorgen dat er een goede communicatie en informatie-uitwisseling vindt plaats tussen de wijk, gemeente en de partijen die plannen ontwikkelen. Met 10 mensen uit de wijk wordt in 2019 onderzocht wat de rol en taak van de wijkraad is. Bij deze inventarisatie wordt gebruik gemaakt van mensen die ook actief zijn bij werkgroepen op het gebied van herinrichting van de openbare ruimte. Ook wordt er onderzocht of er in de wijk interesse is voor een werkgroep verduurzaming. Inmiddels zijn er warmtefoto's gemaakt en hebben een aantal inwoners zich gemeld voor de werkgroep verduurzaming. De werkgroep heeft een gezamenlijk inkoopvoorstel voor isolatie van woningen aan de wijk voorgesteld.

Als organisatie helpt het ons daarbij gebruik te maken van de beschikbare data en gebiedskennis die bij de verschillende teams aanwezig is. De opgedane ervaringen zijn goed bruikbaar bij de aanpak voor de andere wijken om met de bewoners daarvan aan de slag te gaan. Er is een wijkindeling voor Borculo beschikbaar. De wijkindeling is geen absoluut gegeven. Bij de wijkbenadering wordt aangesloten bij de vragen, wensen en plannen uit de bevolking. De wijkindeling kan daarbij een hulpmiddel zijn maar is niet leidend. Het contact met de wijken komt tot stand via de vragen en plannen uit de wijken zelf en daarnaast het actief contact zoeken met mensen die in de wijk een bepaalde rol hebben en/of actief zijn. Zo ontstaat op een geleidelijke manier contact met de wijken en is de basis voor het vormen van een dorpsnetwerk.
Om hierbij op een duidelijke manier aan de slag te gaan en tot keuzes te komen worden de uitgangspunten van het wijk- en kerngericht werken gehanteerd. De uitkomsten van het onderzoek per kern en wijk van het onderzoeksbureau Companen vormen de basis voor de prioritering van de onderwerpen en projecten. Deze worden opgepakt in het kernteam Borculo waarin mensen, intern en extern, zitten die actief zijn in de kernen en kunnen bijdragen aan de integrale aanpak.

Het terrein van de voormalige rioolwaterzuivering (RWZI) grenst aan de oude Berkel die vanuit het centrum via dit gebied en woonwijk Het Elbrink richting Lochem stroomt. De zompenloods van de Stichting Berkelzomp is gelegen aan deze Berkeltak en vanuit hier worden ook tochten gemaakt met De Jappe. De stichting Berkelzomp organiseert onder andere schoolprojecten op en langs de Berkel. Het terrein is in eigendom van het Waterschap Rijn en IJssel en op dit moment zijn er geen concrete plannen met of voor het terrein. Binnenkort voeren we overleg met het Waterschap over de mogelijke herinvulling.

Ontwikkelingen rondom de Hoflaan
Er zijn een aantal ontwikkelingen rondom de Hoflaan.

- De Wildbaan: De gemeente heeft de verenigingen die op de Wildbaan gevestigd zijn en verenigingen die betrokken zijn bij de locatie De Wildbaan, gevraagd om te onderzoeken of samenwerking tussen verenigingen zinvol en mogelijk is. Dit onderzoek loopt momenteel.
- Gebied Hoflaan: Er lopen gesprekken met Stichting Twickel over de toekomst van 't Hof.

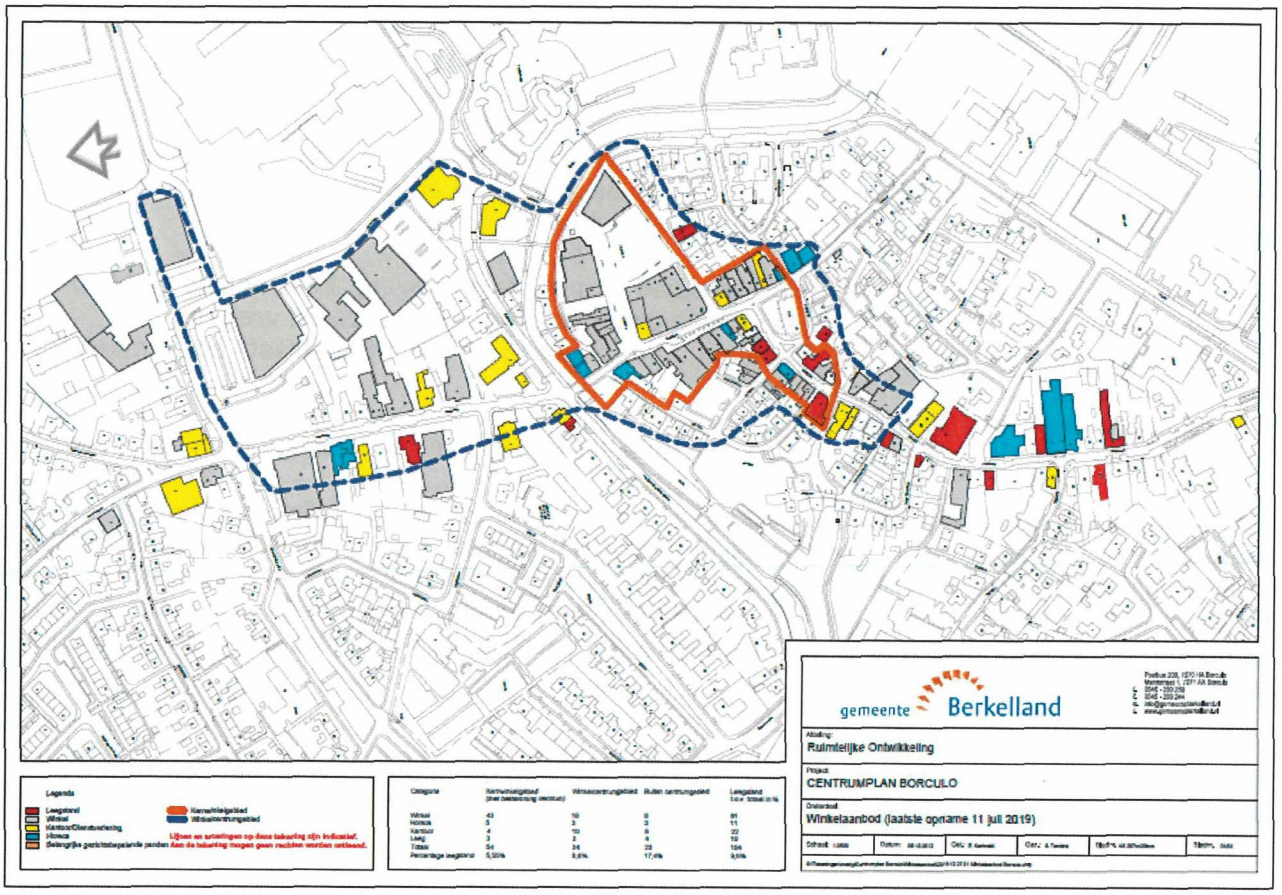
Onderwijs kern Borculo
In het visiedocument 'Toekomstgericht Primair Onderwijs' (versie 18 mei 2016) heeft de gemeente de voortgang, ontwikkeling en uitwerking van dit onderwerp beschreven. Naar aanleiding hiervan hebben er de afgelopen jaren gesprekken plaatsgevonden tussen de verschillende schoolbesturen, over de toekomst en eventuele mogelijkheden tot samenwerking. Deze eerste gesprekken hebben tijdelijk op pauze gestaan, omdat er eerst bepaald moest worden welke uitgangspunten er gehanteerd zouden worden rond onderwijshuisvesting. De gemeenteraad heeft hier in maart 2019 een beslissing over genomen.

Sinds maart 2019 zijn er vervolggesprekken gevoerd met de bestuurders van de scholen in de kern Borculo. Tijdens deze gesprekken is gesproken over de toekomst van het onderwijs in Borculo en het aantal onderwijslocaties dat in Borculo zullen blijven bestaan. Daarnaast wordt er gesproken over de vorming van Integrale Kindcentra. De uitwerking van deze gesprekken zal opgenomen worden in het Integraal Huisvestingsplan. De Wereldboom: de basisschool is gesloten. Het pand maakt onderdeel uit van het Integraal Huisvestingsplan. Hierin wordt beschreven welke scenario's er zijn voor het onderwijs in de kernen en welke financiële consequenties hieraan verbonden zijn. Dit huisvestingsplan wordt medio 2020 verwacht.

Staring College: Het college van B&W heeft besloten om de locaties Beukenlaan (huidige locatie) en De Wildbaan (nieuwe locatie) nader te onderzoeken. Voor beide locaties is inmiddels een informatieavond geweest.

4.1.2 Leegstaande panden

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



4.1.3. Het verkleinde winkelgebied past bij de schaal van Borculo

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

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

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

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

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

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

Op het voorgaande punt sluit de intentie aan om winkels buiten het kernwinkelgebied en uitloopgebied te bewegen om te verplaatsen richting dat gebied. De vrijkomende winkelruimte kan opnieuw worden ingevuld met andere functies, maar de realiteit is dat dit niet altijd haalbaar is. Het "uit de markt" halen van winkelvloeroppervlak is daarom ook een optie. Er vindt nu een onderzoek plaats naar de mogelijkheden hiertoe, dit als eerste onderdeel van een visiedocument voor het centrum.

Taskforce Leef!

In de zomer 2018 is een taskforce (Leef!) gevormd die met de opgaven voor het centrum aan de slag is. De taskforce heeft als hoofdthema's benoemd: Ondernemen, Berkel, Centrum, Groen en Horeca.

Bedoeling is alle actuele zaken (en de wisselwerking) rond die thema's in beeld te brengen. Dat geldt ook voor de relatie van de thema's met onderwerpen als toerisme, verkeer, parkeren, openbaar gebied en cultureel erfgoed. Leef! heeft een concept visieplan opgesteld en heeft dit in oktober gedeeld met de inwoners van Borculo. De komende tijd wordt het concept visieplan verder uitgewerkt om vervolgens aangeboden te worden aan het gemeentebestuur.

4.1.4. Ondernemen in Borculo

Bedrijventerreinen zijn noodzakelijk voor de economische ontwikkeling. Naast kwaliteitsverbetering en behoud van bestaande locaties moet worden onderzocht waar en hoeveel m^2 bedrijventerrein nodig zal zijn voor in de toekomst. In dat verband bestaan goede contacten met het bedrijfsleven, waardoor we ook in Borculo maatwerk kunnen bieden. Dit is een doorlopend proces.

We willen een goede en veilige wegverbinding tussen bedrijventerrein 'De Laarberg' en de snelweg A1. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden. We willen op basis van goede analyse

en normtijden kunnen lobbyen (bij buurgemeenten en provincie) voor realisering/verbetering van deze verbinding.

De ondernemers op bedrijvenparken, IKB, Platform BV Berkelland en Achterhoek Onderneemt Duurzaam zijn de eerste stappen aan het zetten naar een omschakeling van lineaire naar circulaire economie. Er loopt op dit moment een pilot "Circulaire Economie bedrijven en toekomstbestendige bedrijvenparken" in Borculo, deze zal t.z.t. uitgerold worden naar de overige bedrijventerreinen in Berkelland.

4.1.5. De toeristisch recreatieve mogelijkheden verder benutten

Het centrum van Borculo heeft een hoop potentie als het gaat om toerisme en recreatie. Zo liggen er kansen op de volgende punten:

Bevaarbaar centrum
De afgelopen jaren zijn er diverse investeringen gedaan om de bevaarbaarheid van de Berkel te verbeteren. Zo is recentelijk een sluis aangebracht bij de Graaf Wichmanstraat. Hierdoor is de Berkel inmiddels bevaarbaar tot de Burg. Bloemersstraat. Om het centrum van Borculo in de toekomst geheel bevaarbaar te maken is het noodzakelijk om de brug bij de Burg. Bloemersstraat aan te pakken. Het is aannemelijk dat wanneer het centrum van Borculo in de toekomst toegankelijk is per boot, dit een positieve impuls geeft aan de toeristische en recreatieve aantrekkingskracht van Borculo. Het is voor toeristen en recreanten in dat geval mogelijk om natuurgebied Beekvliet te bezoeken, in combinatie met een bezoek aan het centrum van Borculo.

Aantrekkelijk centrum: horeca
De horeca in het centrum van Borculo ligt aardig versnipperd door de stad. Het centrum kan mogelijk aantrekkelijker worden door horeca op een bepaalde plek in het centrum te concentreren waardoor er een gezellig plein met terrassen ontstaat. Een dergelijke ontwikkeling komt de uitstraling van het centrum van Borculo ten goede en is zowel voor toeristen en recreanten als eigen inwoners een mooie toevoeging aan de faciliteiten waar Borculo al over beschikt. Voorkoming van overlast is daarbij een aandachtspunt.

Ontwikkelingen Hambroek plas
Op dit moment worden de plannen voor het Hambroek plas steeds concreter. Door het gebied vanuit toeristisch en recreatief oogpunt verder te ontwikkelen geeft dit hoogstwaarschijnlijk niet alleen een impuls aan toerisme en recreatie in en rondom Borculo, maar ook in de nabije omgeving. De ontwikkelingen bij de plas bieden een hoop kansen waar andere ondernemers in en om Borculo op in kunnen spelen (horeca, aanbod dag attracties e.d.).

Berkel als stromende ader
De Berkel vormt de stromende ader van Berkelland. Zoals hierboven reeds aangegeven liggen er kansen wanneer het centrum van Borculo bevaarbaar wordt. Anderzijds biedt de Berkel buiten het centrum een legio aan (sportieve) mogelijkheden op het gebied van water(sport). Er zijn al enkele bedrijven die zich hier mee bezig houden, maar er liggen nog een hoop onbenutte kansen.

Identiteit en Branding Berkelland
Momenteel is de gemeente Berkelland bezig met een project over de identiteit en branding van de gemeente. Ondanks dat dit een gemeente breed project is, bieden de uitkomsten hoogstwaarschijnlijk interessante aanknopingspunten om Borculo en de rest van de gemeente toeristisch en recreatief te positioneren.

Een randvoorwaarde om Borculo vanuit toeristisch en recreatief oogpunt verder te ontwikkelen en aantrekkelijker te maken is samenwerking tussen de gemeente en ondernemers, maar ook tussen ondernemers onderling. Alleen wanneer er samen nagedacht wordt in kansen en mogelijkheden en wanneer uitdagingen aangegaan worden is het mogelijk Borculo een impuls te geven.

4.1.6. Gebied voormalige Leo-Stichting

In het buitengebied, aan de zuidzijde van de kern Borculo, ligt het terrein van de Leo Stichting. Het terrein is door de jaren heen versnipperd qua eigendommen. In de omgevingsvisie van 2010 voor dit gebied zijn de volgende functies aangegeven: Jeugdzorg, onderwijs en wonen. In 2015/2016 zijn enkele gebouwen in gebruik geweest voor de opvang van alleenstaande minderjarige asielzoekers. Die situatie is beëindigd. Inmiddels staan een aantal gebouwen op het terrein leeg of worden antikraak bewoond. Recent zijn vier gebouwen weer in gebruik genomen voor zorg.

Het college wil samen met betrokkenen en omwonenden optrekken om keuzes te maken die oplossingen bieden voor de ontstane situatie. Ook op deze locatie gaat het om het vinden van een verantwoorde balans tussen aspecten als economie, zorg, landschap maar ook prettig en veilig kunnen wonen. Dit zal niet eenvoudig zijn maar als zich kansen voordoen, willen we deze in goede afstemming met alle belanghebbenden graag benutten.
De Alexandrinalaan wordt opnieuw ingericht. Het ontwerp maken we op dit moment met bewoners. In het voorjaar 2020 wordt het werk uitgevoerd.

4.2. Richting voor extra woningbouw (koop en huur, excl. Zorgvastgoed)

In Borculo is er zowel kwantitatief als kwalitatief een mismatch tussen vraag en aanbod.
Van de vier grote kernen in Berkelland is de schaarste aan woningen het grootst in Borculo. Er is weinig aanbod aan koopwoningen, de wachttijden voor een huurwoning lopen op en is er nauwelijks 'groene', snel beschikbare plancapaciteit.
Kwalitatief is er in de koopsector te veel aanbod van vrijstaande koopwoningen en woningen in de prijsklasse boven € 300.000. Er is te weinig aanbod in rijwoningen, 2^1 kapwoningen en kavels voor zelfbouw. De huursector is relatief groot, met veel eengezinswoningen en appartementen, maar met weinig eengezins-nultreden woningen voor ouderen. De doorstroming stagneert, met als gevolg dat jongeren moeite ervaren met het vinden van een huurwoning.

We koersen op bouwen voor diverse doelgroepen, met als indirect effect dat er ook doorstroming gaat plaatsvinden. We zoeken, naast de bestaande 'groene' plancapaciteit naar locaties voor:

- Circa 40 tot 50 woningen
- Richting voor de koopsector:
  - 10-15 woningen voor jongeren (rijwoningen, 2^1 kapwoningen);
  - 10-15 levensloopgeschikt (voorkeur eengezins-nultredenwoningen; de vraag naar koopappartementen vraagt verder onderzoek bij de doelgroep);
  - Circa 10 kavels voor zelfbouw.
- Richting voor de huursector:
  - 10-15 sociale huurwoningen voor ouderen (eengezins-nultredenwoningen), gericht op doorstroming,
  - Eventueel enkele betaalbare huurwoningen voor jongeren (bij voorkeur prijspeil tot € 607,-, de 1e aftopgrens uit de huurtoeslagregeling).

Hoofdstuk 5 Ruurlo

5.1. De belangrijkste ontwikkelpunten voor Ruurlo

De opgave is de positieve waardering voor Ruurlo op peil te houden. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Het op peil houden van het bestaande kwaliteitsniveau in Ruurlo;
- Leegstaande panden;
- De transformatie van de woonzorglocatie De Bundeling;
- Recreatieve kansen benutten met o.a. museum/kasteel/centrum/doolhof;
- Verbeteren beeldkwaliteit van entrees en plekken;
- Samenvatting opgave Ruurlo.

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

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

Daarnaast zijn er de volgende prioritaire projecten:

- Het verbinden van het museum MORE in Kasteel Huize Ruurlo, Vordenseweg met het centrum van Ruurlo, zodat er sprake is van spin-off.
- Aandacht voor het centrum van Ruurlo. Voorkomen dat het compacte centrum door leegstand van winkels haar aantrekkelijkheid verliest. Ook aandacht voor de fysieke gesteldheid (materiaal en inrichting) van de openbare ruimte. De laatste herinrichting dateert van 2000-2002.

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

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

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

Het bestuur van OPONOA ziet twee realistische scenario's voor de Kerst Zwartschool:
1. een verplaatsing van de school als IKC naar de Nieuwe Weg of;

2. het vernieuwen en opwaarderen van de bestaande school tot IKC.

Het streefbeeld dat wij met schoolbesturen hebben is dat er op termijn 2 schoolvoorzieningen in Ruurlo zijn. Het schoolbestuur van OPONOA heeft aangegeven dat men de Kerst Zwart school op de huidige locatie verder wil ontwikkelen tot IKC.
De verdere overleggen over hoe dit te realiseren hebben wij voorlopig 'on hold' gezet omdat er beleidsontwikkelingen (bekostigingsvoorstel VNG, financiering m^2 kinderopvang en duurzaamheid) zijn die eerst om bestuurlijke kaders vragen.

Tijdens het College on Tour in juni 2017 is door het college gesproken met de Kerst Zwartschool en diverse verenigingen over de toekomstbestendigheid van de binnensportaccommodaties voor Ruurlo (kwaliteit, kwantiteit, beheersbaarheid en duurzaamheid). Samen met de lokale werkgroep hebben wij een plan van aanpak opgesteld om een haalbaarheidsonderzoek naar de binnensport in Ruurlo te doen. In het haalbaarheidsonderzoek gaan wij voorlopig ook uit van 2 voorzieningen in Ruurlo.
Het haalbaarheidsonderzoek naar de binnensport in Ruurlo is nagenoeg afgerond.
In het voorjaar 2019 heeft het college een voorlopige voorkeur uitgesproken voor de realisatie van nieuwbouw op de bestaande 2 binnensport locaties. Het betreft de sporthal aan de Fürstenauerstraat en de gymzaal aan de Schoolstraat.
Het college ziet het gebied rondom zwembad De Meene aan de Loolaan als een eventuele alternatieve locatie.

Pilot duurzaam innovatief en zelfvoorzienend bedrijvenpark Ruurlo

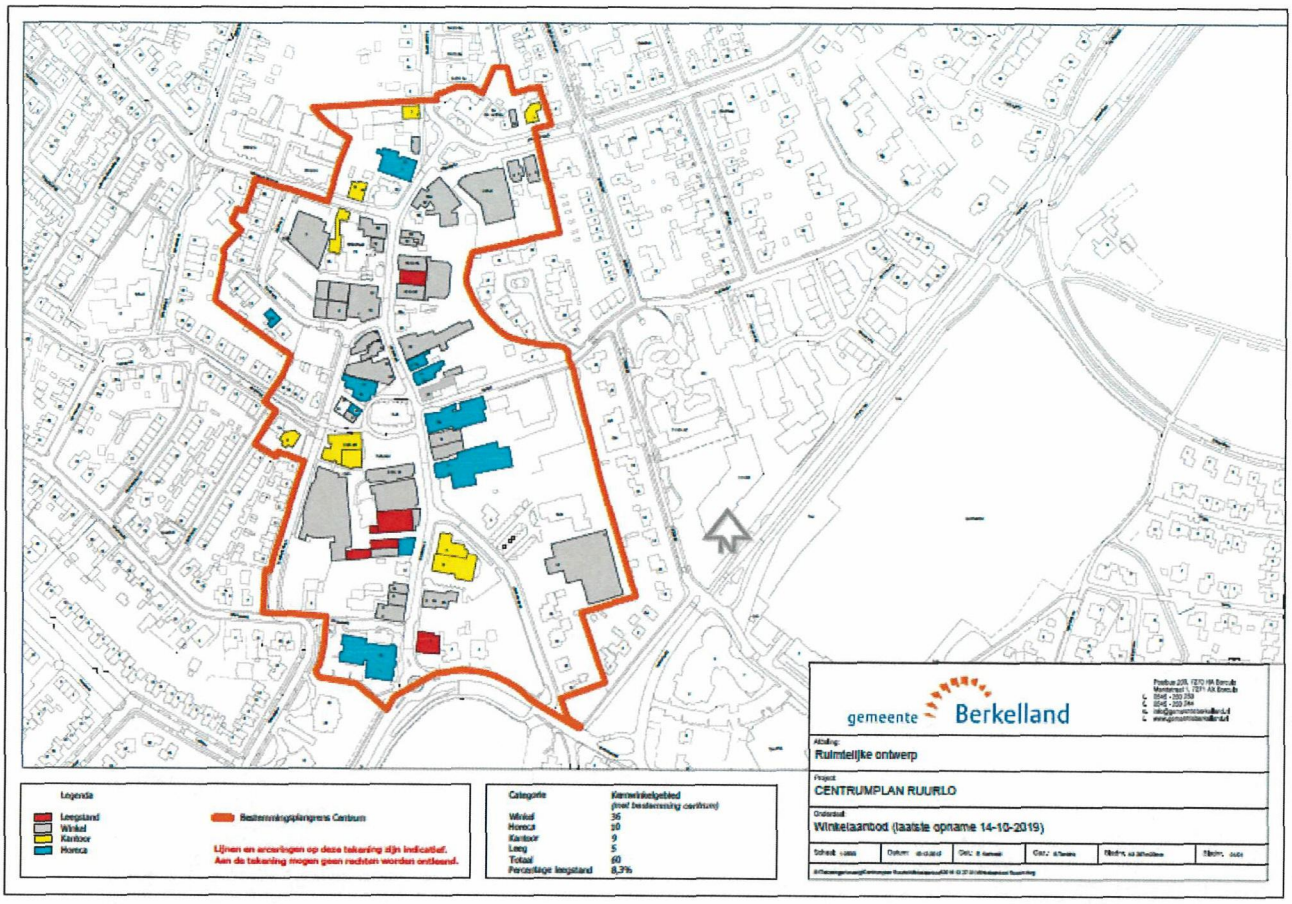
Bedrijventerreinen zijn noodzakelijk voor economische ontwikkeling.
Kwaliteitsverbetering en behoud op bestaande locaties staat centraal. Verduurzaming van bedrijventerreinen is daarbij een belangrijk aandachtspunt, waarbij publieke en private investeringen elkaar versterken. Het initiatief voor de pilot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

Het vervolg op de pilot in Ruurlo met 33 DOE-scans was succesvol. Vervolgens is dit Berkelland-breed uitgerold en zijn er in Berkelland 60 energiescans uitgevoerd. Het succes wordt nu ook regionaal opgepakt en toegepast in de hele Achterhoek.
Samen met de Berkellandse aanpak is er ook een online MKB check-up ontwikkeld in samenwerking met VNO NCW voor de kleinere bedrijven en instellingen en is de kans op het halen van resultaat op het gebied van energiebesparing groot.

Inmiddels is er een "kerngroep van ondernemers" die zaken als besparingen, plaatsen van zonnepanelen, verwerking van afval, etc. nader willen gaan onderzoeken, dit in samenwerking met studenten van de hogeschool HAN.

5.1.2. Leegstaande panden

Ten opzichte van de vorige ontwikkelagenda is de leegstand in het centrum van Ruurlo iets afgenomen. De ontwikkelingen zijn nog heel recent en wij houden de vinger aan de pols en kijken samen met de ondernemers naar een nieuwe invulling.



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

5.1.3. De transformatie van de woonzorglocatie De Bundeling

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

Het appartementengebouw De Schoven bestaan momenteel uit 35 appartementen voor zelfstandige bewoning ("aanleunwoningen"). Deze woningen blijven staan en zijn in de periode augustus 2018–februari 2019 van binnen gerenoveerd. Het appartementengebouw wordt met 8 appartementen nieuwbouw uitgebreid naar totaal 43 appartementen. De bouw daarvan is inmiddels gestart. Sensire krijgt voor alle 43 appartementen het "aandraagrecht" voor kandidaat-bewoners. Dit kan in de vorm van "zorg met verblijf in een instelling" of in de vorm van een huurcontract met ProWonen en een "Volledig Pakket Thuis" van Sensire. De bewoner

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

Het Voorhuis is inmiddels gesloopt, de sloop van de Bundeling volgt in 2021. De bewoners van de Bundeling verhuizen uiterlijk eind 2020 naar de Schoven. Hierdoor ontstaat ruimte om 25 nieuwe laagbouw seniorenwoningen te maken in 5 blokken van 5 woningen in een parkachtige omgeving. De woningen worden als zelfstandige huurwoning gebouwd. Het is mogelijk voor Sensire (of een andere zorgaanbieder) hier een "Volledig Pakket Thuis" voor zorg of andere vormen van (thuis-)zorg aan te bieden.

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

5.1.4. Recreatieve kansen benutten

Kasteel Huize Ruurlo is door de gemeente verkocht aan de heer Melchers. Laatstgenoemde heeft het kasteel ingericht als onderdeel van het museum MORE. In het museum zijn de werken van de beroemde schilder Carel Willink tentoongesteld. Het bijbehorende koetshuis is als opslagdepot voor kunstwerken ingericht.

Sinds de opening van het museum is er een grote belangstelling vanuit het hele land gezien. De parkeerproblematiek blijft een punt van aandacht en kan nog worden verbeterd. Pogingen om dit te verbeteren zijn onderwerp van gesprek met de eigenaar van het museum. Daarnaast hebben de ondernemers het vervoer van bezoekers naar het centrum geregeld.

Een belangrijke ontwikkelkans voor Ruurlo is het verbinden van de diverse toeristische- en recreatieve attracties met het centrum. Hierbij wordt gedacht aan een fysieke inrichting en aan promotionele activiteiten en arrangementen. Voor de fysieke inrichting heeft de gemeente een

rol, terwijl voor de promotionele activiteiten en arrangementen het initiatief ligt bij ondernemers, Achterhoek Toerisme en VVV.

Fysieke inrichting:
Aanleg van een pad van museum MORE naar het centrum en omgeving. Inmiddels is er een werkgroep opgericht die zich bezighoudt met de verbinding van het kasteel – centrum. In deze werkgroep zitten ondernemers uit zowel het centrum als daarbuiten, een vertegenwoordiger van museum MORE, een vertegenwoordiging van de Kunstkring en ambtenaren. De gemeente is in overleg over het aankopen van een strook grond.

Aanleg Liefdespad: Het betreft een nieuw belevingspad rondom de Baakse Beek in Ruurlo. Op Valentijnsdag 2019 is de opening geweest. Met een app vol tips en opdrachten, speciaal gericht op de verschillende soorten bezoekers, kunnen de wandelaars dan op pad.

5.1.5. Verbeteren beeldkwaliteit van entrees en plekken

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

5.1.6. Samenvatting Opgave Ruurlo

Ruurlo is de kern van Berkelland met de meeste vergrijzing. Er zijn relatief veel koopwoningen een deel van de eigenaren daarvan zijn op een gevorderde leeftijd. De marktpositie van Ruurlo is goed. Op termijn zal er een grote vraag zijn naar woonzorgvoorzieningen. Het levensloopbestendig maken van de bestaande woningen zal met een hoger tempo dienen te gebeuren dan nu het geval is.

We richten onze aandacht op de volgende onderwerpen:

Ruimtelijke kwaliteit
Omdat een goede ruimtelijke kwaliteit van de kern, bijdraagt aan de leefbaarheid, willen we daar als gemeente op insteken. We willen regisseren, stimuleren en participeren. Hiervoor brengen we nu de ontwikkelingen in beeld, en gaan in gesprek met de stakeholders en inwoners.
In de verlengde Kroezenlaan is in 2019 gestart met een gezamenlijke aanpak qua gebiedsinrichting voor een deel van de straat. Hier wordt klimaatbestendig en ecologisch bestendig groen aangeplant. We zijn ook in overleg met bewoners in de Haarskamp over diverse leefbaarheidsonderwerpen (verkeersveiligheid, parkeren, groen, beheer openbare ruimte, gladheidsbestrijding en AED) die naar voren zijn gekomen uit een enquête die bewoners hebben gehouden in de straat.

In een deel van het centrum van Ruurlo wordt samen met een groep ondernemers en bewoners in de komende periode gekeken naar mogelijkheden om de beleving van de straat te verbeteren. Hierbij worden ook de aanwezig parkeerplaatsen meegenomen.

Op basis van de uitkomsten van de stresstests wordt samen met het Waterschap, en bewoners rondom de vijver (Vijverweg) een plan gemaakt voor de inrichting van de vijver en het naastgelegen parkje.

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

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

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

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

5.2. Richting voor extra woningbouw (koop en huur, excl. Zorgvastgoed)

De mismatch in Ruurlo bestaat vooral uit een te groot aanbod aan vrijstaande koopwoningen en kavels. Er is te weinig betaalbaar koopaanbod (m.n. rijwoningen) en zijn weinig appartementen. De huursector is klein. In Ruurlo wonen relatief veel ouderen in grote koopwoningen. Onder hen is behoefte om te verhuizen naar een levensloopgeschikte woning. De vrijkomende woningen zijn veelal te duur voor jongeren.

In Ruurlo is in de laatste decennia veel nieuwbouw geweest, zowel in de koop als in de huur. De wijk Leusinkbrink bevat alleen koopwoningen. In het luxere koopsegment is een overmaat aan plancapaciteit. In 2019 heeft de Stec-groep een Laddertoets uitgevoerd voor het Zoomgebied Leusinkbrink. Tekorten zijn er vooral in het levensloopbestendige segment (appartementen en eengezins- nultredenwoningen, in de huur en in de koop). Het Zoomgebied Leusinkbrink is vanwege de afstand tot centrumvoorzieningen minder geschikt voor appartementen. Voor patiobungalows is deze wijk wel geschikt (te maken).

Daarnaast zien we kansen in betaalbare rijkoopwoningen voor jongere huishoudens. In Ruurlo is er in de bestaande woningvoorraad en in de nieuwbouw geen goedkoop koopaanbod (tot € 175.000) en ook weinig aanbod in het segment tussen € 175.000 en € 250.000. Bouwen voor de doorstroming van senioren zorgt indirect voor aanbod voor jongeren. Dit gaat echter lang duren, daarom is het wenselijk om op korte termijn ook woonmogelijkheden voor jongeren te hebben.

Gewenst is om circa 30-40 woningen te realiseren binnen de bestaande plancapaciteit, specifiek gericht op betaalbare woningen voor jongeren (circa 20-30) en levensloopgeschikte koopwoningen voor ouderen (circa 10-20). Daarnaast is aanvullend onderzoek gewenst of er behoefte is aan koopappartementen voor ouderen nabij het centrum.

Ruurlo is van oudsher een dorp met weinig sociale huurwoningen. In dit segment is enige ruimte, gericht op jongeren en ouderen. We gaan in overleg met ProWonen om dit tekort nader te onderzoeken.

Hoofdstuk 6 Kleine kernen Berkelland

De kleine kernen onderscheiden zich van de grote kernen door de aanwezigheid van dorpsbelangenverenigingen die de ontwikkeling van de kern oppakken met de bewoners. De betrokkenheid van de bewoners met de directe leefomgeving en andere inwoners van het dorp is relatief groot. In de dorpen is een uitgebreid actief verenigingsleven te vinden. Ondanks een positieve en gezonde basis voor een goede leefbaarheid ontkomen ook de kleine kernen niet aan de gevolgen van grotere maatschappelijke ontwikkelingen.
Door de demografische ontwikkelingen neemt het aantal jonge gezinnen af en daarmee ook het aantal kinderen. Dit heeft gevolgen voor de school en de verenigingen. Daarnaast neemt het aantal gepensioneerde vrijwilligers af en zijn de werkenden niet altijd in staat om vrijwilligerstaken op te pakken. Samen met de besturen van onze belangenverenigingen spreken wij over deze thema's. In veel kernen zijn er initiatieven om te komen tot samenwerking. Er is een bewustzijn dat onderlinge samenwerking hen verder brengt en dat daarbij keuzes gemaakt moeten worden. Er zijn voor de kernen bij deze processen mogelijkheden om daarbij ondersteuning te krijgen.

Opgave Wonen

In navolging op het project 'Pilot ontwikkelen portefeuillestrategie' voor het dorp Beltrum, is vanaf 2e kwartaal 2017 ook gestuurd op het realiseren van een Visie op Wonen (portefeuillestrategie) voor de overige kleine kernen binnen de gemeente Berkelland.

Via een intensief interactief proces met inwoners is gewerkt aan deze visie. Het doel hiervan is goed wonen nu en in de toekomst te realiseren. Dit vanuit de aangetoonde behoefte op dit moment in combinatie met de opgave met betrekking tot de huishoudensdaling naar de toekomst toe.

Tijdens het proces is in kaart gebracht wat de woonopgaven en uitdagingen zijn voor het dorp. Dit is gebeurd door middel van een grootschalige enquête en dataonderzoek. Verder zijn er verdiepende gesprekken met inwoners gevoerd. Naar aanleiding hiervan zijn woonuitdagingen voor ieder dorp benoemd en zijn spelregels opgesteld voor vervolgprojecten waar inwoners mee aan de slag gaan.

Het college van B&W heeft reeds besloten over de woonopgave en spelregels(ontwikkelkader) van de dorpen Beltrum, Rekken, Geesteren, Haarlo, Gelselaar en Rietmolen. B&W moet nog besluiten over de woonopgave en spelregels(ontwikkelkader) voor Noordijk.

De rode draad in de spelregels voor woonprojecten zijn:

1. **Niet nee, maar "ja mits."**

2. **Maximaal investeren in bestaande woningvoorraad:**

- Bewustwording + bekendheid
- Collectieven
- Informatie
- Productontwikkeling
- Subsidies/leningen

3. **Spelregels voor nieuw toevoegen:**
   - Tijdelijk is daadwerkelijk tijdelijk: zelf na 10 jaar opruimen of weghalen.
   - Permanent toevoegen betekent (financieel) bijdragen aan het onttrekken van woningen op termijn.
   - Inbreiding gaat voor uitbreiding (behoud van een leefbare kern).
   - Toevoeging is levensloopgeschikt en bedient daarmee meerdere doelgroepen.
   - Toevoeging geeft prioriteit aan doelgroepen: jongere generatie en oudere generatie.
   - Bewoners/klant als trekker van nieuwe ontwikkelingen of bewoners vroegtijdig betrekken.

4. **Qua proces: bewoners zijn de belangrijkste partij**. De doelgroep daarom vroegtijdig betrekken bij de planvorming en een belangrijke rol geven in het proces (collectief particulier opdrachtgeverschap)

6.1. Beltrum

6.1.1. Opgave wonen (portefeuillestrategie) Beltrum

In Beltrum is sprake van een grote mismatch op de woningmarkt. De bevolking van Beltrum is relatief jong. Er is te weinig doorstroming. Het aantal startende huishoudens is de komende 5 tot 10 jaar groter dan het aantal huishoudens dat een koopwoning verlaat. Beltrum heeft veel woningen uit de periode 1950-1979. Vrijkomende woningen zijn relatief oud en gedateerd, maar wel duur vanwege het beperkte aanbod. Veel jongeren trokken de afgelopen jaren naar Groenlo. Echt betaalbare en opgeknapte eengezinswoningen (tot € 175.000) zijn er niet in Beltrum, wel in Groenlo. Er zullen daarom altijd jongeren zijn die naar Groenlo vertrekken.

Het college heeft naar aanleiding van deze mismatch medio juli 2019 besloten om extra plancapaciteit beschikbaar te stellen. De plancapaciteit geeft ruimte aan 37 koopwoningen. Dit is voor nu voldoende om in de behoefte te voorzien. Samen met de bewoners wordt gezocht naar een invulling. Richting voor de kwaliteitsverdeling:
- 10-15 woningen voor ouderen (eengezins-nultredenwoningen)
- 15-20 woningen voor jongeren (rijwoningen en 2^1 kapwoningen)
- Circa 5 kavels (vrije sector)

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

1. **Verduurzamen en verbeteren woningen; prettig wonen en impuls geven aan de kwaliteit van de woningvoorraad**

Op 6 november 2018 was er een woon-energiecafé in de kerk waar inwoners van Beltrum informatie en inspiratie op konden doen over het verduurzamen en verbeteren van hun eigen woning.

Na het grote succes van het eerste postcoderoosproject (eigen energie van zonnepanelen, maar niet van je eigen dak) in 2017, is door Duurzaam Beltrum in het najaar van 2018 samen met de AGEM het 2e postcoderoosproject opgezet.

2. **Inwoning buitengebied; inzicht in de situatie en mogelijke oplossingen voor financiering**

In 2019 heeft een Berkelland-brede inventarisatie plaats gevonden van woonsituaties in het buitengebied. Dit met als doel duidelijkheid te verschaffen en de juiste informatie op te nemen in het bestemmingsplan buitengebied.

We hebben inmiddels een structuurvisie voor woningsplitsing opgesteld en we hebben een uitgangspuntennotitie voor dubbele bewoning opgesteld. Deze voorstellen worden in de gemeenteraadsvergadering van november 2019 behandeld.

3. **Goed wonen voor ouderen & wonen met zorg; prettig en veilig wonen voor nu en in de toekomst**

In Collectief Particulier Opdrachtgever (CPO) verband worden 8 levensloopgeschikte koopwoningen op de voormalige Jenaschool ontwikkeld. De bestemmingsplanprocedure is in gang gezet. Het streven is om in het voorjaar van 2020 te starten met de bouw.

Het aantal ouderen gaat nog flink groeien. De behoefte van de nieuwe generatie ouderen is anders dan vroeger. De vraag naar zorg gaat ook toenemen. Tegelijk is het lastiger om goed zorgpersoneel te krijgen. Hoe gaan we dit oplossen in Beltrum? Hiertoe start een nieuw project: Aan de slag met toekomstgericht Wonen, Zorg & Welzijn in Beltrum.

Een ouderinitiatief van ouders van kinderen met een beperking, heeft de wens om een wooncomplex te ontwikkelen in de kern van het dorp. Met de pandeigenaar, waar nu nog een elektronicazaak is gevestigd, vinden verkennende gesprekken hierover plaats.

4. **Jongeren woonperspectief bieden; overbruggen periode van kwantitatieve en kwalitatieve mismatch. Realiseren tijdelijke woonvormen**

In Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) verband zijn inmiddels tien woningen voor jongeren gerealiseerd op het voormalige ABCTA-terrein in Beltrum. In het gebied is de laatste kavel van dit plan recentelijk verkocht en is de bouw gestart van een vrijstaande woning.

In april 2019 is via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap gestart met een verkenning van het ontwikkelen van extra woningen op twee terreinen. Op het ABCTA-terrein (eigendom gemeente) nog circa 6-7 extra woningen en op De Gaarden (geen eigendom gemeente) een nog te bepalen aantal woningen. Dit aantal was in april 2019 nog voorzien op 4 maar wordt herzien op basis van de nog definitief vast te stellen behoefte, met namen en rugnummers. Vooralsnog waren beide locaties in beeld voor enkel starters maar op basis van de aangetoonde behoefte wordt het waarschijnlijk een mix van starters en senioren.

Er is een vraag van pandeigenaren in het buitengebied naar het realiseren van tijdelijke woningen in hun bezit. Gemeente Berkelland heeft in 2019 beleid vastgesteld voor het mogelijke maken van tijdelijke woonvormen als daar behoefte naar is, in de kern van dorpen. Dit beleid is niet van toepassing op panden in het buitengebied

5. **Doorstroming woningmarkt; beeld van vraag en aanbod en efficiënte doorstroming door woonplein en woonregisseur**

Met de ontwikkeling van het Nieuwe Jena is de hoop dat er invulling wordt gegeven aan de woonwensen van zowel ouderen als jongeren. Met de nieuwbouwplannen daar ontstaat er namelijk een doorstroming op de Beltrumse woningmarkt. Ouderen verhuizen naar die locatie en daardoor krijgen jongeren de ruimte om ook in Beltrum te wonen.

De huurwoningen van Pro Wonen worden met voorrang verhuurd aan inwoners van Beltrum. Deze afspraak geldt tot eind 2019. Aan Pro Wonen is gevraagd om deze werkwijze ook na 2020 voort te zetten.

6.1.2. Gebiedsontwikkelingen

Basisschool De Sterrenboog
De leerling prognoses blijken positiever te zijn dan verwacht. Er is groei in de onderbouw. De afgelopen periode vond er een bouwkundige opwaardering van de school plaats. Deze is inmiddels afgerond. Op 20 september 2019 vond de feestelijke heropening plaats.

Park De Stroet
Grenzend aan het woonzorgcentrum de Hassinkhof ligt het park De Stroet met de speeltuin d'n Geetelingshook. Het park is eigendom van een particuliere Stichting. Er zijn plannen gemaakt voor een opwaardering. Met name de speeltuin is aan het einde van zijn levensduur; speeltoestellen voldoen niet meer aan de huidige eisen. Momenteel is een subsidieaanvraag bij LEADER en het Berkellands Naoberfonds in voorbereiding.

Sportpark De Sonders
In het najaar van 2019 zal de voetbalaccommodatie omgebouwd worden tot Vitaal Sportpark. Het OpenClub-gedachtengoed dat de voetbalvereniging VIOS al jaren nastreeft, vindt met de komst de Survivalrunners extra spin-off. Het delen van de accommodatie met de basisschool etc. is een grote maatschappelijke plus waarbij tevens de kantine als sociale ontmoetingsplek breder en vaker ingezet gaat worden voor diverse doeleinden. De Omnivereniging VIOS, met haar ruim duizend leden, verandert van aanbod gestuurd naar vraag gestuurd sporten, bewegen en ontmoeten.

Bundelen van beroepskrachten
Anticiperend op de nieuwe dorpsvisie denkt Beltrum verder na over enkele betaalde vrijwilligers, werkend vanuit het Beltrumse samenwerkingsplatform. De gemeentelijke sporthalbeheerders zouden wat Beltrum betreft in dit plan meegenomen kunnen worden. Beltrum ziet dat het Kulturhuus De Wanne en de OpenClub VIOS dichter naar elkaar toeschuiven. Eén dagontmoetingsplek voor heel Beltrum is een veel gehoorde wens. Het bundelen en mogelijk uitbreiden van de nu al (deels) actieve betaalde krachten als bij de sporthal, via de Berkellandse Sportfederatie en de beheerder van Kulturhuus De Wanne wil Beltrum nader onderzoeken.

Diversen
- Beleef Beltrum is een dorpsinitiatief om de toeristische mogelijkheden binnen Beltrum te onderstrepen. Het aantal deelnemers groeit jaarlijks. Met name de druk befietste kerkenpaden bieden het dorp extra aanloop.
- De oude pastorie heeft een herbestemming gevonden. Kinderopvang 't Belhameltje met regiofunctie heeft vanwege groei behoefte aan expansie binnen de dorpskern. Met de ontwikkeling van het plan De Stroet en speeltuin d'n Geetelingshook wordt hier een verbinding mee gezocht.
- Festunique: het jaarlijkse bloemencorso maakt de transitie door van folklore naar culturele vererving. Het is de bedoeling om net als in Rekken het Beltrumse bloemencorso te beschouwen als onderdeel van de Achterhoekse cultuur.
- Het in hoofdzaak Katholieke Beltrum behoort tot de parochie St. Paulus. Deze parochie kent zeven kerken. Het parochiebestuur heeft aangekondigd om vier kerken aan de eredienst te onttrekken. Naast Groenlo en Eibergen, behoudt de Beltrumse kerk de komende jaren haar functie.
- Door de plannen rondom het Kulturhuus kon woonzorgvoorziening Hassinkhof als onderdeel van Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé voor Beltrum behouden blijven. Het blijft een uitdaging om dit centrum vitaal en interessant te houden.

6.1.3. Dorpsvisie Beltrum 2011 - 2021

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

dorpsplan te updaten. Aanleiding zijn andere ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en de toekomst van de kerk.

6.2. Rekken

6.2.1. Opgave wonen (portefeuillestrategie) Rekken

Het woononderzoek in Rekken heeft in eerste instantie weinig concrete vraag opgeleverd. In mei 2019 is een nieuwe verkenning gestart. Er is nu een lijst met potentieel geïnteresseerden in nieuwbouw, zij zijn bezig om hun woonwensen concreter te maken. De mogelijkheden voor starters zijn beperkt in Rekken. Voor ouderen weegt de afstand tot voorzieningen sterk mee bij de verhuisafweging. Er loopt een initiatief voor een nieuw woon(zorg)concept met collectieve voorzieningen.
We willen ruimte geven aan het dorp als hier concreet behoefte blijkt te zijn voor:

- Circa 10 koopwoningen (nader in te vullen in overleg met de woningvragers),
- Verdere verkenning naar het innovatieve woonzorgconcept, bij voorkeur te realiseren in de kern zodat de inwoners van Rekken kunnen meeprofiteren.

Woonuitdagingen(projecten) Rekken
In de eerste helft van 2018 heeft Rekken een traject doorlopen om de woonwensen in relatie tot het woonaanbod nu en in de toekomst uitgebreid in beeld te brengen. Naar aanleiding van dit traject zijn er door inwoners de volgende projecten gestart:

1. **Behoud op innovatieve manier starters in Rekken**

Als eerste stap hierin is een verdiepend woonwensen onderzoek uitgezet onder jongeren. Resultaten van dit onderzoek zijn in september 2019 besproken met gemeente Berkelland en opgenomen in de opgave wonen voor Rekken (zie 6.2.1.).

2. **Aantrekkelijk oud worden in Rekken**

Weinig oudere inwoners in Rekken hadden in het proces om tot een visie op wonen te komen hun woonwensen kenbaar gemaakt. Een projectgroep van inwoners is daarom vanaf april 2019 koffiegesprekken gaan voeren bij 70+ in het dorp over hun woonwensen. Resultaten hiervan zijn in september 2019 besproken met gemeente Berkelland en opgenomen in de opgave wonen voor Rekken (zie 6.2.1.).

Met projectgroep 'Aantrekkelijk Rekken' zijn we alle mogelijke locaties in het dorp, waar woningbouwplannen ontwikkeld kunnen worden, in beeld aan het brengen en aan het onderzoeken. Aan de hand van de aangetoonde behoefte en de onderzochte locaties, wordt een B&W besluit voorbereidt voor de locatie(s) waar in Rekken als eerst gestart kan worden met het onderzoeken van de haalbaarheid voor het realiseren van woningen.

Tijdens het onderzoeken van de woonuitdagingen in Rekken is ook onderzocht op welke wijze de verenigingen en organisatie in Rekken beter met elkaar kunnen samenwerken. De navolgende leefbaarheidsprojecten zijn daaruit geformuleerd.

3. **Ontmoetingsplek(ken) met voorzieningen realiseren voor jong en oud. Waar mogelijk centraliseren**

Onder procesbegeleiding van DKK Gelderland is een werkgroep, met afgevaardigden van de diverse verenigingen en instellingen, bezig met het uitwerken van toekomstscenario's als het gaat om gebruik van accommodaties in Rekken.

4. **Samenwerking tussen verenigingen en andere partijen stimuleren. Breder dan alleen tussen sportverenigingen**

Op dit moment wordt onder leiding van Sportfederatie Berkelland tussen de verschillende Rekkense verenigingen gewerkt aan het intensiveren van samenwerking tussen de verschillende

partijen met als doel lastenverlichting voor de vrijwillige bestuursleden en slimmer omgaan met kosten en het organiseren van activiteiten.

6.2.2. Gebiedsontwikkelingen

Klompenpad
In 2017 is in het kader van stimuleren toerisme/ recreatie rondom de Berkel een pontje aangelegd. De feestelijke opening heeft op 1 mei 2018 plaatsgevonden. Rekken wil het pontje 'economisch meer uitnutten'. Hiertoe is ze aan de slag met een Klompenpadroute. Het pontje wordt onderdeel van deze route.

Toekomst verenigingen en accommodaties
Tegelijk met het woononderzoek is in Rekken gestart met een leefbaarheidsonderzoek. Daaruit kwam onder andere de zorg naar voren over de toekomst van het verenigingsleven en de bijbehorende accommodaties. Het is steeds moeilijker om vrijwilligers te vinden en bestuursplekken worden soms niet ingevuld. Daarnaast zijn de sociale/ sportieve activiteiten in Rekken verspreid over meerdere accommodaties. Een brede projectgroep met vertegenwoordigers uit het verenigingsleven is bezig om gewenste oplossingsrichtingen voor deze situatie te vinden. Dit proces wordt begeleid door de DKK Gelderland (onderdeel van de Leefbaarheid Alliantie Gelderland). Vanuit de gemeente wordt dit proces gevolgd door de contactpersoon. Er moet richting de toekomst iets gebeuren. Rekken heeft te maken met twee kerken die leeg komen te staan en 17 andere locaties waar wordt vergaderd, gefeest, gesport en ontmoet. Van deze locaties is de gymzaal de enige in eigendom van de gemeente. De rest is Rekkens bezit. Het plan is om eind 2019 een gewenste ontwikkelingsrichting te presenteren.

Toekomst kerken
Rekken kent twee kerken: een katholieke kerk (gemeentelijk monument) en een protestantse kerk (Rijksmonument).
De katholieke kerk valt onder de parochie St. Paulus. Deze parochie kent zeven kerken. Het parochiebestuur heeft aangekondigd om vier kerken aan de eredienst te onttrekken, waaronder de locatie in Rekken, uiterlijk in 2026. Toekomstige invulling van deze kerk is nog onduidelijk. In de protestantse kerk zullen in 2021 geen kerkdiensten meer worden gehouden. Er worden gesprekken gevoerd door het kerkbestuur om dit gebouw over te dragen aan de stichting Oude Gelderse Kerken. Een belangrijke voorwaarde voor overname door deze stichting is dat de kerk bouwkundig up-to-date wordt gemaakt. Dit betekent een flinke investering die nog gedaan moet worden, onder andere het dak verkeerd in slechte staat. Beide kerkbesturen zijn betrokken in het accommodatie-onderzoek in Rekken (zie alinea hierboven).

Voormalige TBS-kliniek Oldenkotte
In nauw overleg met de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf heeft Rijksbouwmeester Floris Alkemade voorgesteld om bij de voormalige kliniek Oldenkotte in Rekken ruimte te bieden aan een unieke ontwikkeling: 'Het huis van de natuur'. Op dinsdag 24 september 2019 informeerde Alkemade inwoners van Rekken, de gemeenteraad en andere geïnteresseerden over deze voorgenomen toekomstige ontwikkeling en zijn advies om dit object terug te geven aan de natuur. De nadruk ligt daarnaast op cultuur en recreatie. Het plan werd positief ontvangen door de aanwezigen in de zaal, waaronder ook veel Rekkenaren en buren van het complex. Meteen werd de wens uitgesproken en ondersteund om het Klompenpad ook via deze locatie te laten lopen. Het is inmiddels vijf jaar geleden dat kliniek Oldenkotte leeg kwam te staan. Sinds die tijd zijn er diverse initiatieven geweest om het pand opnieuw te bestemmen, maar het is tot op heden niet gelukt om het pand een passende nieuwe invulling te geven. Het Rijksvastgoedbedrijf is eigenaar van het pand en hoopt met de plannen van de Rijksbouwmeester marktpartijen te interesseren voor de voormalige kliniek en de bijbehorende terreinen. In het najaar 2019 start het Rijksvastgoedbedrijf met een marktconsultatie. Daarin gaan ze aftasten of hiervoor een nieuwe eigenaar of een combinatie van partijen gevonden kan worden. Een transformatie waarbij een gebouw wordt teruggeven aan de natuur vond, voor zover bekend, nog niet eerder in Nederland plaats. Voor het Rijksvastgoedbedrijf is dit daarom een uniek project en het is benoemd tot ambassadeursproject.

Vastgoed Rekkense inrichtingen
Naast de voormalige Tbs-kliniek kent het buitengebied van Rekken meerdere locaties van de voormalige Rekkense Inrichtingen. In 2011 zijn er afspraken gemaakt met eigenaar LSG-Rentray over de toekomst (herbestemming en sloop) van een groot aantal van deze panden. Het grootste deel van deze afspraken is inmiddels uitgevoerd, met uitzondering van de werkplaats aan de Panovenweg 30. Deze moet volgens plan nog gesloopt worden. Aandachtspunt zijn de leegstaande school 'de Click' aan de Panovenweg 14a en het pand 'de Kern' aan de Panovenweg 14.

6.2.3. Dorpsplan Rekken 2013 - 2020

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

6.3. Rietmolen

6.3.1. Opgave Wonen (portefeuillestrategie) Rietmolen

De mismatch in Rietmolen is zowel kwantitatief als kwalitatief. De groep jongeren is relatief groot, het aantal ouderen dat een woning verlaat is klein. Het aantal startende huishoudens is de komende 5 tot 10 jaar groter dan het aantal huishoudens dat een koopwoning verlaat. Daardoor is er geen doorstroming. Het vrijkomende aanbod is relatief groot en duur, veelal onbereikbaar voor jongeren. Op korte termijn zijn extra woningen nodig. De woningbehoefte is in beeld gebracht via het woononderzoek (T)huis in Rietmolen. Er is nu concrete vraag naar 23 starterswoningen, 7 duurdere woningen tussen de 250.000 en 400.000 euro en 4 senioren/levensloopbestendige woningen/appartementen.

Op basis hiervan heeft het college in juli 2019 het principebesluit genomen om op drie locaties aan de slag te gaan. Na de afwikkeling van de betreffende 3 locaties kunnen op basis van concrete behoefte eventuele nieuwe locaties worden ontwikkeld. Dit doen we samen met de woningvragers uit Rietmolen.

Woonuitdagingen(projecten) Rietmolen
In de eerste helft van 2019 heeft Rietmolen een traject doorlopen om de woonwensen in relatie tot het woonaanbod nu en in de toekomst uitgebreid in beeld te brengen. Naar aanleiding van dit traject zijn er door inwoners de navolgende projecten gestart.

1. **Herverkavelen te koop kavels De Molle**

2 grote kavels herverkavelen tot 4 kavels voor 2 vrijstaande woningen en een 2^1-kapper.

2. **Herontwikkeling Maalderij Kuiper**

We voeren een stedenbouwkundige verkenning uit naar de mogelijkheden voor het realiseren van appartementen in de bestaande Maalderij. Daarnaast bekijken we de mogelijkheden voor enkele patiowoningen elders op het terrein.

3. **Herontwikkeling Ravenhorst**

De eigenaar van het terrein wil 4 starterswoningen laten realiseren. De eigenaar benadert in nauw overleg met de beoogde kopers enkele aannemers om te komen tot een gedragen ontwerp/bouwplan.

4. **Energiezuinig en levensloop geschikt maken van de huidige woningvoorraad**

Deze uitdaging is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van het dorpsplan (zie 6.3.3.).

6.3.2. Gebiedsontwikkelingen

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

Locatie Maalderij de Kuiper
Met middelen uit het herstructureringsfonds zal deze locatie in gesloopte staat worden aangekocht van de aannemer waarmee de ontsierende silo uit het dorpsgezicht zou zijn verdwenen. Inmiddels is de silo gesloopt. Op verzoek van de aannemer is de locatie (nog) niet overgedragen aan de gemeente. Zie ook paragraaf 6.3.1 "Herontwikkeling Maalderij kuiperij"

6.3.3. Dorpsplan 2019-2030

De bewoners van Rietmolen zijn in samenwerking met Gemeenschap Rietmolen bezig met het ontwikkelen van een nieuw dorpsplan. Eind 2017 is gestart met de actualisatie van het dorpsplan. Naar verwachting is het dorpsplan eind 2019 gereed.
Het interactieve proces met inwoners om te komen tot een dorpsplan, is samengegaan met het opstellen va neen woonvisie voor het dorp. Naast het toevoegen van nieuwbouwwoningen in Rietmolen, zijn belangrijke onderwerpen in het dorpsplan verder: verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, bereikbaarheid, aanzicht door kaalslag N18, financieel in stand houden van de dorpsaccommodatie, gebruik kerkgebouw.

6.4. Noordijk

6.4.1. Opgave Wonen (portefeuillestrategie) Noordijk

Het woononderzoek in Noordijk is uitgevoerd. Daar is tot nu toe geen concrete woonbehoefte uitgekomen of mismatch uitgekomen. Beeld is dat er weinig mogelijkheden in het betaalbare segment zijn en voor jongeren. De groene plancapaciteit bestaat uit 4 bouwkavels, die ook om te vormen zijn voor kavels voor 2^1 kapwoningen. Hier was de afgelopen jaren geen concrete belangstelling voor. Voor nu kunnen we geen actuele behoefte formuleren.

Woonuitdagingen(projecten) Noordijk
In de eerste helft van 2019 heeft Noordijk een traject doorlopen om de woonwensen in relatie tot het woonaanbod nu en in de toekomst uitgebreid in beeld te brengen.
Naar aanleiding van dit traject zijn er door inwoners de navolgende projecten gestart.

1. **Zoeken naar woningzoekenden die interesse hebben om bestaande nieuwbouw kavels in Noordijk**

Gemeente verkent reeds de stedenbouwkundige mogelijkheden om de bestaande verkoopkavels anders te verkavelen.

2. **Energiezuinig en levensloop geschikt maken van de huidige woningvoorraad**

Deze uitdaging is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van het dorpsplan (zie 6.4.3.).

6.4.2. Gebiedsontwikkelingen

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

6.4.3. Dorpsvisie

De bewoners van Noordijk zijn in samenwerking met Noordijks Belang bezig met het ontwikkelen van een nieuw dorpsplan. Op 10 oktober 2019 is het concept dorpsplan gepresenteerd en besproken met enkele ambtenaren. Het interactieve proces met inwoners om te komen tot een dorpsplan, is samengegaan met het opstellen van een woonvisie voor het dorp. Naast het toevoegen van nieuwbouwwoningen in Noordijk voor vooral starters, zijn belangrijke onderwerpen in het dorpsplan verder: verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, mobiele bereikbaarheid, toekomstbestendig houden van het verenigingsleven, behoud van de school in Noordijk en boerderij splitsing mogelijk maken voor dubbele bewoning

6.5. Haarlo

6.5.1. Opgave wonen (portefeuillestrategie) Haarlo

Het woononderzoek in Haarlo is uitgevoerd. Daaruit kwam geen concrete woonbehoefte of mismatch tussen vraag en aanbod. Op de Garver is nog een kavel beschikbaar en er is nog kavelruimte die voorlopig op rood is gezet. Wellicht is hier een ander woonprogramma op gewenst, in overleg met eventuele woningvragers. Voor nu kunnen we geen actuele behoefte formuleren.

Woonuitdagingen(projecten) Haarlo
In de tweede helft van 2018 heeft Haarlo een traject doorlopen om de woonwensen in relatie tot het woonaanbod nu en in de toekomst uitgebreid in beeld te brengen. Naar aanleiding van dit traject zijn er door inwoners de navolgende projecten gestart.

1. **Energiezuinig en levensloop geschikt maken van de huidige woningvoorraad**

Eind 2018 is er een woon-energiecafé georganiseerd waar inwoners informatie en inspiratie op konden doen over het verduurzamen en verbeteren van de eigen woning.

In 2019 hebben enkele inwoners een werkgroep duurzaamheid ingericht. Samen met Verduursaam Energieloket werken zij aan Buurkracht aanpak om de woningen in Haarlo verder te verduurzamen.

2. **Verbeteren samenwerking tussen verenigingsleven.**

Haarlo's belang heeft voor procesondersteuning contact gezocht met de DKK.

6.5.2. Gebiedsontwikkelingen

Er waren in 2017 nog 4 wooncontingenten in Haarlo beschikbaar. Deze lagen op de locatie "de Garver". De gemeente heeft 3 contingenten op verzoek van Haarlo en een aannemer uit het dorp verplaatst naar de locatie van de Olde Mölle met het doel om starterswoningen te bouwen. De woningen zijn inmiddels gebouwd en bewoond maar niet volledig door de doelgroep: starters. Door het verschuiven van de 3 contingenten moet er voor de vrijkomende plekken in de Garver samen met de inwoners naar een goede invulling en afronding van het wijkje worden gezocht.

Het schoolplein wordt openbare speelplek
In 2019 heeft de Provincie aan de basisschool een subsidie toegekend voor de herinrichting van het schoolplein met natuurlijk spelen. Het plan is inmiddels uitgevoerd. Het plein wordt nu ook na schooltijd gebruikt door kinderen om te spelen. Het is een mooie combinatie geworden met het speelveld aan de overzijde van de weg.

Verkeersoverlast vrachtverkeer bij de Wolinkweg/Haarlosesteeg
Er is nog steeds last van sluipvrachtverkeer op deze wegen. Het is moeilijk om voor dit probleem een oplossing te vinden die ook daadwerkelijk werkt. Op verzoek van en in samenwerking met de bevolking worden de mogelijkheden en de effecten onderzocht van tijdelijke afsluiting op bepaalde tijdstippen aan het begin en einde van de dag. Dit project is net

gestart met een enquête door de bevolking. Uit die enquête zijn voorstellen naar voren gekomen die door een werkgroep uit de bevolking in samenwerking met Haarlo's belang en de gemeente worden opgepakt. De uitkomst van de enquête is met een werkgroep besproken. Uit de enquête zijn de knelpunten gehaald waarvoor de werkgroep in 2019 op zoek gaat naar mogelijke oplossingen. Daarvoor zijn er in het dorp in maart en april 2019 verkeerstellingen uitgevoerd. De tellingen zijn niet volledig gelukt. Er vinden nog vervolgtellingen plaats. Voor wat betreft de snelheid op de Wolinkweg bij het dorpshuis en de school worden er twee maatregelen genomen. Dit punt is ook aangekaart door de Voshaarschool. Bij de herinrichting van de Voshaarweg en de Sluijterweg worden op de Wolinkweg ter hoogte van de school gekleurde palen geplaats ter aanduiding van de schoolzone en er wordt direct binnen de bebouwde kom een slinger (chicane) in de weg aangebracht met twee versmallingen aan de inkomende rijbaan en één op de uitgaande rijbaan.

6.5.3. Dorpsvisie 2007- 2017

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

6.6. Geesteren

6.6.1. Woonopgave (portefeuillestrategie) Geesteren

In Geesteren is veel aanbod aan vrijstaande en dure woningen, en nagenoeg geen aanbod voor starters en aan levensloopgeschikte woningen voor ouderen. Er is nagenoeg geen plancapaciteit meer. Als vervolg op het woononderzoek in Geesteren is een CPO-groep gestart, met diverse leeftijdsgroepen en woonwensen. Er staan nu 20-25 mensen op de lijst die in Geesteren niet de woning kunnen vinden die ze zoeken. De lijst is nog dynamisch. In de kleine kernen hanteren we het principe van 'naam en rugnummer' voor het bepalen van de behoefte. Samen met deze mensen bepalen we het woonprogramma, waarbij we ook kijken naar de effecten op het vrijkomend aanbod. Richting voor het programma voor de kortere termijn:

- 10 tot 20/25 woningen, afhankelijk van behoefte:
  - 10-15/20 koopwoningen in een mix van eengezins-nultredenwoningen, betaalbare woningen voor jongeren en enkele kavels voor doorstromers.
  - Maximaal 5 huurwoningen.

Woonuitdagingen(projecten) Geesteren:
In de eerste helft van 2018 heeft Geesteren een traject doorlopen om de woonwensen in relatie tot het woonaanbod nu en in de toekomst uitgebreid in beeld te brengen. Naar aanleiding van dit traject zijn er door inwoners de navolgende projecten gestart.

1. **Passende vervolgstap in wooncarrière realiseren.**

Door samenwerking te zoeken met o.a. makelaars, bouwbedrijven en investeerders proberen we om een 'bruine' koopwoning op te pimpen, zodat deze beter verkoopbaar zijn.
Tijdens het voorbereiden van de stappen, bleek dat het opknappen van 'bruine' koopwoningen niet meer nodig was. De woningmarkt is het afgelopen jaar zo aangetrokken, dat deze woningen toch zijn verkocht.

2. **Mooi oud worden in Geesteren**

Voor dit project zijn verdiepende gesprekken gevoerd met inwoners van 55 jaar en ouder over hoe zij graag nu en in de toekomst willen wonen in Geesteren. Dit omdat weinig inwoners van 55 jaar en ouder de woonenquête hadden ingevuld.

Inwoners die behoefte hebben aan andere (nieuwbouw)woningen in Geesteren, zijn een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) groep gestart. De groep wenst nieuwbouwwoningen

voor diverse leeftijdsgroepen met woonwensen. Er staan nu 20-25 mensen op de lijst die in Geesteren niet de woning kunnen vinden die zij zoeken. Er wordt een verkenning uitgevoerd naar de haalbaarheid voor het realiseren van woningen op de locatie Florijn Timmerfabriek.

Inwoners die nog lang en prettig willen blijven wonen in hun huidige woning, zijn verwezen naar het Thuisloket www.thuisloket.nu Via dat loket kunnen ze een gratis Woongelukgesprek aanvragen. Wooncoaches bezoeken dan de inwoner thuis. Zij verdiepen zich in de woonsituatie en wensen ten aanzien van duurzaamheid, veiligheid en comfort van de inwoner. De inwoner krijgt daarna een advies op maat over mogelijkheden om de woning aan te passen.

6.6.2. Gebiedsontwikkelingen

Laatste fase vernieuwing riolering
De uitvoering van dit project is in volle gang. Afronding van het project is eind 2018. Bij de uitvoering wordt de ruimtelijke omgeving meegenomen. Er is regelmatig contact zijn gesprekken met vertegenwoordigers uit Geesteren om ervoor te zorgen dat de inrichting bij hun wensen en beleving aansluit. Begin april 2019 vond er een oplevering plaats aan het dorp (Geesterens Belang) waarbij alle puntjes op de "i" zijn gezet.

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

Locatie Kerkplein
De verlichting op het kerkplein en de grote lindebomen waren onderwerp van gesprek tussen dorp en gemeente. De Lindebomen zijn gesnoeid en de verlichting van de toren gebeurt nu veilig en professioneel. Er is in de tijd van de voormalige gemeente door de bewoners van Geesteren een plan gemaakt voor de inrichting van het kerkplein en de directe omgeving. Dit plan is vanuit cultuurhistorie destijds afgestemd met de Provincie. Met dit plan is door de herindeling uiteindelijk niets gedaan. Met het dorp is overeengekomen om dit plan weer op de agenda te zetten om te kijken of het een basis is voor ruimtelijke plannen. Daarnaast heeft de stichting Oerdorp Geesteren het plan om het dorp iets te geven in de vorm van een gietijzeren tafel op het kerkplein. Initiatiefnemers van beide onderdelen zijn onder begeleiding met elkaar is gesprek om tot een gemeenschappelijk plan te komen in 2019. De gesprekken hebben nog niet geleid tot een eenduidig plan.

Gebouwen met een maatschappelijke functie
Er zijn veel gebouwen in Geesteren met een maatschappelijke functie. Het gaat hierbij om kerken met bijgebouwen, verenigingsgebouwen, de school, het dorpshuis, lokale horeca enzovoort. De totale hoeveelheid maatschappelijke gebouwen is veel groter dan de behoefte aan dergelijke ruimte. Het is van belang dat het gesprek over de toekomst van de gebouwen verder vorm krijgt en er keuzes worden gemaakt. Dit is een onderwerp wat het dorp nu zelf oppakt en waarbij de gemeente faciliteert. De uitkomst ervan is ook van groot belang voor het toekomstperspectief en draagvlak van het dorpshuis. Het proces krijgt in 2020 zijn vervolg.

Snelheid doorgaand verkeer
Er wordt door mensen uit het dorp regelmatig melding gemaakt van te hoge snelheden in het dorp. Er op handhaven is lastig. Er is een overleg geweest met een groep inwoners en ter plekke is gekeken naar een aantal concrete situaties. Er worden tellingen en snelheidsmetingen gedaan op de door de bewoners aangegeven plekken om de ernst van het probleem in beeld te krijgen. In 2019 zijn de resultaten besproken met het dorp en met de bestuurders gedeeld. Het effect van kleine maatregelen wordt in 2019 uitgetest. Grote ingrepen zijn niet haalbaar omdat het achterland ook bereikbaar moet blijven en het een doorgaande weg is naar Diepenheim. Tellingen laten in het algemeen geen grote snelheidsoverschrijdingen zien. Op de Molenweg is de snelheid op een gedeelte wel aan de hoge kant. Daar zijn bij wijze van proef straatjuweeltjes geplaatst die de weg ter plaatse versmallen. Het effect moet nog bepaald worden.

6.6.3. Dorpsvisie 2013-2025

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

6.7. Gelselaar

6.7.1. Opgave wonen (portefeuillestrategie) Gelselaar

In Gelselaar is vooral duur en vrijstaand aanbod. Er is plancapaciteit voor woningen, maar dit komt slecht van de grond. Het woononderzoek in Gelselaar is uitgevoerd. Er lijkt vooral behoefte van jongeren aan betaalbare woningen. In de kleine kernen hanteren we het principe van 'naam en rugnummer' voor het bepalen van de behoefte. Dit vraagt in Gelselaar nog om verdere verkenning. We denken nu aan een behoefte voor circa 10 woningen, vooral betaalbaar in de huur en in de koop, zo mogelijk binnen de bestaande plancapaciteit. De gewenst betaalbaarheid is een uitdaging. Wellicht is er een kans voor innovatieve bouwoplossingen of tijdelijke verhuur van leegstaand vastgoed.

Woonuitdagingen(projecten) Gelselaar
In de tweede helft van 2018 heeft Gelselaar een traject doorlopen om de woonwensen in relatie tot het woonaanbod nu en in de toekomst uitgebreid in beeld te brengen. Naar aanleiding van dit traject zijn er door inwoners de navolgende projecten gestart.

1. **Onderzoeken concrete behoefte naar koop- en huurwoningen.**

Slechts een klein deel van de ouderen heeft de enquête ingevuld. Hierdoor is het lastig om iets te kunnen zeggen over de woonbehoefte(s) van deze groep. Dat vraagt om verdieping. Tot 1 september 2019 konden daarom alle inwoners met een woonwens naar een woning in Geesteren opnieuw hun interesse kenbaar maken. Circa 10 mensen hebben dit kenbaar gemaakt. Dit zijn vooral starters en doorstromers op de woningmarkt in Geesteren.

De gemeente kan alleen medewerking verlenen aan nieuwe woningbouwplannen in Gelselaar, als de behoefte naar nieuwbouwwoningen is aangetoond. Samen met de projectgroep 'Gelster Besteet' zijn we alle mogelijke locaties in het dorp, waar woningbouwplannen ontwikkeld kunnen worden, in beeld aan het brengen en aan het onderzoeken. Aan de hand van de aangetoonde behoefte en de onderzochte locaties, wordt een B&W besluit voorbereidt voor de locatie(s) waar in Gelselaar als eerst gestart kan worden met het onderzoeken van de haalbaarheid voor het realiseren van woningen.

2. **Samen investeren in verduurzaming**

Uit de enquête kwam een sterkte behoefte naar voren om (collectief) te verduurzamen. Een projectgroep gaat met de volgende vragen aan de slag:

- Hoe kunnen we collectief in Gelselaar dit thema oppakken?
- Hoe kunnen we verduurzamen én ons beschermd dorpsgezicht behouden?

Eind 2018 is er een woon-energiecafé georganiseerd waar inwoners informatie en inspiratie op konden doen over het verduurzamen en verbeteren van de eigen woning.

In 2019 hebben enkele inwoners een werkgroep duurzaamheid ingericht. Samen met Verduursaam Energieloket werken zij aan Buurkracht aanpak om de woningen in Gelselaar verder te verduurzamen.

6.7.2. Gebiedsontwikkelingen

Een deel van het dorp is nu opgebroken in verband met de aanleg en onderhoud van riolering. Het betreft het gedeelte: Diepenheimseweg, Dorpsstraat en Schoolstraat. De openbare ruimte wordt daarna opnieuw ingericht. Dit gebeurt in nauw overleg met het dorp. Hiervoor zijn in het dorp een aantal werkgroepen actief die over de invulling voorstellen hebben gemaakt. Bij de invulling wordt rekening gehouden met de status beschermd dorpsgezicht en de uitgangspunten in de dorpsvisie.

Dorpstraat 21: Boerderij "De Heuver"
Er is zicht op restauratie en verbouwing van dit gemeentelijke monument. Daarover zijn gesprekken gaande op basis van twee woningen die het bestemmingsplan daar toelaat, dit mogelijk met aanvullende functies. Er is in principe overeenstemming met een koper onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring en toekenning van provinciale subsidie in 2019. De aannemer is met de voorbereiding begonnen.

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

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

Van Bevervoordestraat 17
Meerdere pogingen om deze ernstig vervallen locatie bij de kerk te ontwikkelen zijn tot op heden niet gelukt. De 3 wooncontingenten die daarbij extra ingezet konden worden zijn door de gemeente weer teruggetrokken. Of er op die plek iets gebeurt hangt af van de eigenaar van het pand. Mogelijkheden voor dit pand worden mede bepaald door de uitkomsten van de woonvisie. Er is regelmatig belangstelling voor het pand maar initiatiefnemers haken af door de hoge kosten. We ondersteunen initiatiefnemers actief door op tijd met ze in gesprek te gaan en van informatie te voorzien.

6.7.3. Dorpsvisie 2015 – 2022

Gelselaar heeft een actuele dorpsvisie uit 2015. Deze is gemaakt met groepen inwoners die per thema een onderwerp hebben uitgewerkt. De punten bij de gebiedsontwikkelingen hebben ook alle een plek in de Dorpsvisie. De dorpsvisie vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen.

Hoofdstuk 7 Buitengebied Berkelland

7.1. Inleiding

Tussen en om de grote en kleine kernen heeft Berkelland een groot oppervlak aan buitengebied. In dat gebied is verwevenheid ontstaan van werken, wonen en natuur. Van oudsher heeft de landbouw een groot deel van Berkelland in gebruik. Daarnaast is er natuur in allerlei vormen en wonen er veel burgers. Ook recreatie is een factor, door ons mooie landschap trekken we toeristen. Dit zorgt voor geldstromen in de kernen en het buitengebied.
Om de ruimtelijke kwaliteit van deze leefomgeving in stand te houden en te verbeteren, is op allerlei gebied actie nodig. We willen een economisch sterke en duurzame landbouw. Hiervoor zijn kaders nodig zoals bestemmingsplannen en beleidskaders voor vergunningen. Daarnaast werken we aan ontstening van het buitengebied door sloop of hergebruik van leegstaand (voormalig agrarisch) vastgoed. Ook zoeken we passende nieuwe functies, die de gebruiksmogelijkheden in het buitengebied versterken.

De gemeente is al een aantal jaren bezig met een bewustwordingstraject over bovenstaande onderwerpen. Er zijn ontwikkelingen in het buitengebied gaande waardoor (op termijn) de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast. Door samen met stakeholders in het buitengebied op te trekken, willen we aan oplossingsrichtingen werken. Dat gebeurt bijvoorbeeld door het organiseren van de 'Berkelland-dagen' en in de Taskforce Buitengebied. De lustrumeditie van de Berkellanddag zal op 7 november 2019 plaatsvinden. Op die dag kijken we vooruit en blikken we terug naar 5 jaar van samenwerken aan een leefbaar buitengebied. Met gebiedspartijen die in diverse workshops laten zien hoe zij al bezig zijn met bijvoorbeeld kringlooplandbouw en duurzame gebiedsontwikkeling. Daarnaast gaan wij een klankbordgroep oprichten met de mensen die zich daarvoor hebben aangemeld bij de keukentafelgesprekken.

7.2. Wonen

Wat speelt er?
Het toevoegen van nieuwe woningen als compensatie voor sloop van stallen is sinds 2010 niet meer mogelijk vanwege de regionale woonafspraken. Toch lijkt er behoefte in de kleine kernen aan specifieke woonvormen of voor specifieke doelgroepen. Ook wordt er gevraagd naar mogelijkheden voor woningsplitsing en woonconcepten in het buitengebied waarbij meerdere senioren bij elkaar wonen. We hebben inmiddels een structuurvisie voor woningsplitsing opgesteld en we hebben de situatie rondom dubbele bewoning geïnventariseerd en een uitgangspuntennotitie hierover opgesteld. Deze voorstellen worden in de gemeenteraadsvergadering van november 2019 behandeld.

Welke projecten ontwikkelen we?
De woonvisietrajecten in alle kleine kernen zijn afgerond. De projecten die hieruit voort zijn gekomen worden uitgevoerd. Zo zijn in diverse kleine kernen samen met inwoners al trajecten voor nieuwe woningen gestart.

7.3. Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

7.3.1. Wat speelt er?

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

Gedoogstoppersregeling
Op 1 januari 2020 eindigt de landelijke gedoogstoppersregeling van het Actieplan ammoniak. Dit actieplan is gemaakt, omdat veel pluimvee- en varkenshouders er niet in slaagden om hun dieren vanaf 1 januari 2010 in emissiearme stallen te houden. Er is toen overeengekomen dat stoppende bedrijven zich niet aan de eisen van het Besluit emissiearme huisvesting hoeven te houden, tot het moment dat ze gaan stoppen. Dat moment is uiterlijk 1 januari 2020. De verwachting is dat er ongeveer 100 bedrijven per 1-1-2020 gaan stoppen (of die zijn al gestopt maar hebben niets van zich laten horen).
Vanuit oogpunt van ondermijning en verpaupering maken wij ons zorgen over het grote aantal lege stallen in Berkelland. Op 4 oktober 2019 hebben wij brieven gestuurd naar de reeds gestopte bedrijven om ze te waarschuwen voor criminele activiteiten en uit te nodigen voor de informatieavonden die wij in het buitengebied over ondermijning gaan houden.

Warme sanering
Saneringsregeling beëindigingsregeling varkenshouderij (warme sanering)
Per 25 november 2019 zal een subsidieregeling vanuit het Rijk worden opengesteld voor varkenshouderijbedrijven in geur-overbelaste situaties. Tot 15 januari 2020 kunnen zij zich hiervoor aanmelden. Zij krijgen na een landelijke ranking, als ze bij de grootste geur overbelaste situaties horen, een vergoeding voor het inleveren van hun varkensrechten en daarnaast ontvangen zij afhankelijk van de leeftijd van hun stal een vergoeding voor de gebouwen. Er zit verder een sloopverplichting aan de deelname verbonden. De verwachting is dat een paar bedrijven in Berkelland aan de voorwaarden van deze regeling kunnen voldoen. Wij hebben op dit moment flankerend beleid in de vorm van ondersteuning van werk naar werk-trajecten en coaching en daarnaast de sloopsubsidieregeling.

7.3.2. Welke projecten ontwikkelen we?

Pilot I&M
In de landelijke leegstandsmonitor heeft agrarisch vastgoed ook een plek. We weten dat onze voorraad groot is en dat er in de toekomst nog meer bij komt. We willen inzicht hebben in waar zich de grootste leegstand in Berkelland bevindt en waar dit nog gaat komen. Een gebiedsanalyse is hiervoor een geschikt instrument. Samen met het Kadaster, het CBS en RVO hebben we alle beschikbare data verzameld en hebben in de praktijk gecheckt hoe de situatie op de boerenerven in werkelijkheid is. De leegstand in bestanden blijkt niet goed overeen te komen met de werkelijkheid, Wij gaan hier verder onderzoek naar verrichten in 2019. Inmiddels hebben we de WUR opdracht gegeven om een analyse te maken van de situatie in Berkelland. Wij willen deze experts laten onderzoeken hoe de (economische) situatie per bedrijfstak in Berkelland is en een prognose laten opstellen van de verwachtte leegstand. Er wordt data verzameld die onder andere getoetst wordt met experts uit de financiële wereld. De planning is dat in het voorjaar 2020 de resultaten van dit onderzoek bekend zijn.

Coaching voor agrariërs
De varkenshouders in Berkelland zijn in 2017 benaderd om te vragen of zij ondersteuning nodig hebben. Een team van agrarische coaches heeft 15 gezinnen begeleid, vaak als begeleiding na een beslissing om met het bedrijf te (moeten) stoppen. Hierbij werd per bedrijf meegedacht aan oplossingen om verantwoord te stoppen. Inmiddels is eenzelfde project met de overige agrariërs in Berkelland afgerond. Ongeveer 400 keukentafelgesprekken zijn gevoerd. Hieruit kwam bij 65 bedrijven de wens naar voren om begeleid te worden. In de gesprekken is integraal naar het erf gekeken en de situatie geïnventariseerd op diverse terreinen zoals asbest, VAB, duurzaamheid en gezondheid. We hebben nu een beter beeld van de agrarische sector, omdat per bedrijf bijvoorbeeld is aangegeven of men wil groeien, doorgaan of stoppen etc. Deze informatie zal worden gebruikt voor het plan van aanpak VAB dat we de komende maanden gaan schrijven. Daarnaast gaan we in de komende tijd een aantal thema-avonden organiseren over o.a. verantwoord stoppen en samenwerking in het kader van kringlooplandbouw. Tot slot hebben zich veel mensen opgegeven voor een klankbordgroep om samen met de gemeente de toekomst van het buitengebied vorm te geven.

Sloopbonusregeling
In het bestemmingsplan buitengebied is het mogelijk om als particulier extra bijgebouwen te bouwen, wanneer elders 4 x zoveel wordt gesloopt. Wij stimuleren hiermee een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied.

Sloopregeling
Na vaststelling van de structuurvisie bovenplanse sloopbonus en de subsidieregeling sloop overtollige gebouwen, kunnen we eigenaren met VAB tegemoetkomen met een subsidie. Per 1 september 2018 is de subsidieregeling weer opengezet, nu wel met een voorwaarde dat men eerst een woonbestemming moet hebben voordat subsidie kan worden verkregen voor de sloop van gebouwen. In totaal zijn 15 aanvragen hiervoor gehonoreerd, voor een bedrag van € 64.195,00. Ook is de subsidieregeling gewijzigd vastgesteld, waardoor de minimale sloopoppervlakte is verlaagd van 300m^2 naar 150m^2.

Plussenbeleid
Het beleid is inmiddels vastgesteld en via dit beleid en de omgevingsdialoog bieden we de intensieve veehouderij de mogelijkheid om uit te breiden met oog voor hun omgeving. Aangezien sloop 1 van de plussen is, zal dit in totaliteit waarschijnlijk ook leiden tot vermindering van rood in het buitengebied.

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

Verticale landbouw
We zijn in de opstartfase van een onderzoek naar de mogelijkheden om invulling te geven aan VAB, waarbij het telen van gewassen in een geconditioneerd systeem met hulp van kunstlicht in VAB aan de orde komt. De WUR heeft een offerte ingediend om naast de gebiedsanalyse, een aantal masterclasses te geven aan agrariërs om kennis uit te wisselen en te krijgen over nieuwe verdienmodellen in de landbouw. Hierbij komt onder andere verticale landbouw aan de orde en daarnaast zijn er praktijklessen over korte ketens in het buitengebied. Wij hebben hiervoor POP3 subsidie aangevraagd. De verwachting is dat in de loop van december 2019 wordt aangegeven of ons plan hiervoor gehonoreerd wordt.

7.4. Asbest

7.4.1. Wat speelt er?

Het was de bedoeling dat er in 2025 een verbod op asbesthoudende dakbedekking van kracht werd. Op 4 juni 2019 is besloten om het wetsvoorstel hiervoor niet in stemming te brengen vanwege onduidelijkheid over de haalbaarheid en betaalbaarheid van het verbod. Op dat

moment ontstond er een vacuüm. Inmiddels heeft de staatssecretaris op 14 oktober 2019 in een brief laten weten dat ze verder wil gaan met het stimuleren van vrijwillige asbestsanering. Het advies van de gezondheidsraad blijft overeind en ze wil blijven werken aan een asbestvrij Nederland. Wij zullen in 2020 met een plan van aanpak komen over asbest in Berkelland.
Ons buitengebied heeft een groot oppervlak en daarin zijn veel stallen met asbestdaken aanwezig. Wij hebben meer dan 6000 asbestverdachte panden in Berkelland. Binnen de provincie Gelderland staan we daarmee op de tweede plaats. Vanwege het aspect volksgezondheid en de aantrekkende werking op criminele activiteiten, zetten wij in op een versnelling van de sanering.

7.4.2. Welke projecten ontwikkelen we?

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

Asbesttrein
De pilotfase in 2017 is opgevolgd door diverse gebiedsgerichte Asbesttreinen. In een gebiedsgerichte aanpak worden inwoners geholpen met informatie over hun eigendommen en door een sanering te organiseren per deelgebied kan quantumkorting worden verkregen. In het voorjaar van 2018 werd Lochuizen in de gelegenheid gesteld om mee te doen met de Asbesttrein, en in de zomer Mallem/Loo. In het najaar van 2018 is Gelselaar bezocht. In maart 2019 was Geesteren aan de beurt en in april was de trein in Rietmolen.
Wij hebben de avond in juni in Rekken die vlak na het bekend worden van uitstel van het verbod gepland was toch door laten gaan. Het is gebleken dat verzekeraars de druk vasthouden; zij blijven panden die met asbest bedekt zijn, zien als risico. Daarnaast komen dak eigenaren bij verbouwplannen van hun met asbest bedekte gebouwen ook in aanraking met sanering. Daarom is besloten om door te gaan met de asbesttreinen vooral als er vanuit de kleine kernen daarom gevraagd wordt. Na afloop van de gehouden informatieavonden zijn er tientallen keukentafelgesprekken gevoerd. Hierbij is veel bewustwording gecreëerd en hebben mensen een indicatie gekregen over de kosten van sanering.
We bemerken een lichte daling van asbestsaneringen:

- sinds november 2018 omdat de landelijke subsidie van €4,5 per m^2 toen is ingetrokken.
- sinds juni 2019 toen bekend werd dat er voorlopig nog geen asbestdakenverbod komt.

Toch blijft de bewustwording en het aanjagen van asbestsanering bij ons prioriteit houden.

Pilot I&M
Als onderdeel van de leegstandsmonitor ontwikkelden we een instrument om de exacte voorraad aan asbest in beeld te krijgen en de sanering te monitoren. Inmiddels is via de provincie Gelderland een kaart beschikbaar waarop al onze asbestverdachte panden staan. We gaan deze kaart actualiseren met de reeds gesaneerde panden in de loop van 2020.

Asbestlening
Via het verduurzaamenergieloket kunnen onze inwoners en bedrijven een lening krijgen voor het verwijderen van asbest. Tot nu toe hebben 27 particulieren en 7 bedrijven een asbestlening aangevraagd.

7.5. Overige ontwikkelingen

Kavelruil
Wij hebben subsidie aangevraagd bij de provincie Gelderland voor het opstarten van een integrale kavelruil voor de komende 3 jaar. Deze is inmiddels toegekend, net als een voorschot voor een werkbudget om ruilgronden aan te kopen.
Op 5 september 2019 hebben we een start- en informatieavond gehouden over dit project. Er was grote belangstelling van agrariërs; er waren 230 mensen aanwezig. Inmiddels hebben zich 120 mensen opgegeven voor een inventarisatie van ruilmogelijkheden. De stichting kavelruilcommissie Berkelland heeft de afgelopen weken al deze mensen bezocht. Vervolgens kregen zij tijdens de gesprekken meer informatie die heeft geleid naar nog meer

ruilmogelijkheden. Voor het eind van 2019 zal de inventarisatie afgerond zijn, maar er kan gesteld worden dat er heel veel animo is.

Keurmerk Veilig Buitengebied
Om ondermijning tegen te gaan hebben wij een pilot opgestart in de omgeving Rekken/Holterhoek. We hebben een netwerk gevormd van alle partijen die ogen en oren in het buitengebied zijn en werken samen om verdachte situaties en onderbuikgevoelens snel bij de juiste instanties te melden. We zijn in een vergevorderd stadium om gecertificeerd te worden. Er is afgesproken om dit project gemeente breed op te gaan zetten.

7.6. Conclusie

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

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

De regiodeal is toegekend en op dit moment worden projectvoorstellen voorbereid die voldoen aan de beleidsdoelen van het Rijk en de Provincie Gelderland.

Hoofdstuk 8 Subsidiemogelijkheden

Voor de uitvoering van de gebiedsopgaven in Berkelland zijn verschillende subsidiemogelijkheden:
- LEADER
- Steengoed Benutten
- Gebiedsopgaven Achterhoek/ Uitvoeringsagenda 2020 2.0
- De gemeentelijke herstructureringsopgave
- Revitalisering
- Energie uitvoeringsprogramma
- Interreg V

We houden bij alle projecten die wij opstarten de mogelijkheden van cofinanciering tegen het licht. Het bedrijf "vind subsidies" heeft een scan uitgevoerd en een overzicht geproduceerd van alle mogelijke regelingen waarvan Berkeland gebruik kan maken om zo meer geld van andere overheden of fondsen aan te boren.

De subsidiemogelijkheden worden hierna kort toegelicht.

8.1. LEADER

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

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

Overkoepelend thema's zijn *Krimp* en *Relatie stad en land*, met de focus op:
1. Kernen en dorpen sociaal en economisch vitaal houden;
2. Het versterken van circulaire economie (groene bedrijvigheid in het buitengebied);
3. Recreatie en Toerisme in de Achterhoek, Versterken door betere kwaliteit.

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

8.2. Steengoed Benutten

Ook een provinciale regeling voor overprogrammering, investeren in gebiedsontwikkeling, herstructurering en transformatieopgaven.

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

8.3. Gebiedsopgaven Achterhoek/ Uitvoeringsagenda 2020 2.0

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

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

Randvoorwaardelijke thema's zijn het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en het optimaliseren van de fysieke en digitale infrastructuur. Duurzaamheid en

grensoverschrijdende samenwerking blijven belangrijke onderwerpen die in alle thema's vervlochten zijn. Elk thema heeft een programma met de kaders waaraan concrete projecten moeten voldoen op programmaniveau.

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

Opbouw programmalijnen

0 Achterhoek 2020
Programmalijn 1 Uitvoeringsorganisatie Achterhoek 2020
Programmalijn 2 Ondersteuning opstarten nieuwe initiatieven en projecten

1 Werken
Programmalijn 1 Masterplan Smarthub
Programmalijn 2 Crossovers Smart Industry
a) Zorg
b) Agrofood/bio-based economy
c) Duurzame energietransitie
d) Vrijetijdseconomie
Programmalijn 3 Onderwijs en Arbeidsmarkt
Programmalijn 4 Grensoverschrijdende samenwerking

2 Wonen, het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat
Programmalijn bestaande woningen
Programmalijn leegstaand vastgoed
Programmalijn voorzieningen

3 Bereikbaarheid: het optimaliseren van de fysieke en digitale infrastructuur
a) Fysiek infrastructuur – bovenlokaal
b) Fysieke infrastructuur – fijnmazig
c) Digitale infrastructuur

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

8.4. Herstructureringsreserve Berkelland

De missie voor de komende jaren is: 'Vitale en leefbare dorpen in Berkelland'. Een grote opgave is het opvangen van de gevolgen van de terugloop van het aantal inwoners als een onvermijdbare demografische ontwikkeling. Wij willen met een 'bestemmingsreserve herstructurering' hierop inspelen en kansen in de toekomst benutten. De reserve kan worden ingezet voor verschillende maatregelen. Een aanvraag van het college voor een investeringsbijdrage uit de bestemmingsreserve herstructurering moet minimaal gericht zijn op één van de acht opgaven zoals beschreven in de bijlage bij het raadsvoorstel bestemmingsreserve herstructurering van 22 januari 2013.

De opgaven hebben betrekking op:
1. Het bouwen in de bebouwde kom
2. Transformatie als kwaliteitsimpuls
3. Herstructurering als verdunningsopgave
4. Revitaliseren van kernen
5. Langer zelfstandig wonen
6. Het uitvoeren van energie en klimaat ambities gericht op een duurzame woningvoorraad
7. Innovatieve projecten
8. Samenwerking

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

8.5. Revitalisering

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

8.6. Energie uitvoeringsprogramma 2015 t/m 2018

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

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

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

8.7. Interreg V

Voor projecten met een grensoverschrijdende samenwerking zijn twee prioritaire assen:

- Verhoging van de grensoverschrijdende innovatiekracht van het programmagebied. De transitie van het energiesysteem en een duurzamer gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Het uiteindelijke doel van deze prioritaire as is dat de innovatiekracht van het programmagebied, uitgedrukt in product- en procesinnovaties in het MKB, grensoverschrijdend wordt versterkt.

- Sociaal-culturele en territoriale cohesie van het programmagebied en belanghebbenden en een doelmatig openbaar bestuur. Het uiteindelijke doel van deze prioritaire as is dat de grensoverschrijdende samenwerking tussen burgers en instituties op verschillende gebieden wordt versterkt om de waarneming van de grens als hindernis tegen te gaan. Verdere integratie van regionale arbeidsmarkten, onderwijsmogelijkheden en verzorgingsstructuren.

Commissie Ruimte

Dossiernummer	2088
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	27 november 2019
Agendapunt	9
Omschrijving	Bespreken in Commissie / Uitgangspuntennotitie Hambroekplassen

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	27 november 2019

gemeente Berkelland

C: *J. Seinen/L. Julsing*
T: *0545-250 308/221*
E: *info@gemeenteberkelland.nl*
Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Gemeenteraad gemeente Berkelland

Zaaknummer : 214253
Onderwerp : uitgangspuntennotitie Hambroekplassen – oktober 2019
Bijlage(n) : uitgangspuntennotitie
Verzonden : - 1 NOV. 2019

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren we u over de aangevulde Uitgangspuntennotitie voor de gebiedsontwikkeling rond de Hambroekplassen. Naar aanleiding van de bespreking in de commissie Ruimte van september 2019 zijn de uitgangspunten verder aangevuld en verduidelijkt. De aanvullingen zijn geel gearceerd in de Uitgangspuntennotitie. De Uitgangspuntennotitie geeft aan welke randvoorwaarden belangrijk zijn bij toekomstige inrichting van het gebied.

Leisurelands is eigenaar van een groot deel van de gronden rond de Hambroekplassen.
Op 4 juli 2019 hebben zij tijdens een informatiebijeenkomst voor de Gemeenteraad en de samenleving hun eerste inrichtingsschetsen gepresenteerd. Het is nog niet bekend wanneer zij nieuwe schetsen of inrichtingsplannen voor het gebied zullen bekendmaken.

Op 23 oktober 2019 hebben initiatiefnemer Eneco en Leisurelands tijdens een openbare bijeenkomst een toelichting gegeven op de plannen voor het realiseren van een zonnepark in het gebied.

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

UITGANGSPUNTEN GEBIEDSONTWIKKELING HAMBROEKPLASSEN

Gemeente Berkelland

18-10-2019

Inhoudsopgave

Waarom een Uitgangspuntennotitie gebiedsontwikkeling Hambroekplassen? 4
Gebiedspartners 5
Geldende bestemmingsplannen en beleidskader 7
Uitgangspunten voor integrale gebiedsontwikkeling 9
Onderzoeken 11
Aanbevelingen en conclusies 16
Stichting Hambroek 17

Waarom een Uitgangspuntennotitie gebiedsontwikkeling Hambroekplassen?

Aanleiding
Aanleiding voor deze Uitgangspuntennotitie is dat er in het gebied rond de Hambroekplassen de afgelopen tijd diverse initiatieven van diverse gebiedspartners op gang zijn gekomen. Een samenhangende gebiedsontwikkeling, waarbij alle waarden van het gebied worden bekeken en afgewogen, is van belang. Deze Uitgangspuntennotitie geeft de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de diverse ontwikkelingen in het gebied weer.

Korte schets van de actuele situatie in het plangebied
De Hambroekplassen grenzen direct aan de kern Borculo. Ze vallen binnen het Stimuleringsgebied voor recreatie uit de Structuurvisie Berkeland 2025. Leisurelands heeft in februari 2018 een Ontwikkelingsvisie Hambroekplas gepresenteerd voor de het westelijke deel van het gebied.
De zandwinningsactiviteiten in het gebied zijn beëindigd en er zijn andere grondeigenaren in het gebied gekomen, wat vraagt om een actualisatie van de afspraken binnen de Stichting Hambroek.
Het gebied is van ecologische en cultuurhistorische waarde en er zijn diverse initiatieven op het gebied van energieopwekking.

Rol gemeente
Rond de Hambroekplassen vinden tegelijkertijd diverse ontwikkelingen plaats. De rol van de gemeente Berkelland is het afstemmen en begeleiden van die ontwikkelingen, om de samenhang en de kwaliteit van het gebied te waarborgen en, waar mogelijk, te vergroten. Daarnaast is de gemeente deelnemer in de Stichting Hambroek.

Gebiedspartners

In het gebied spelen de volgende gebiedspartners een rol: Leisurelands, Waterschap Rijn en IJssel, Zand- en Grint Exploitatiemaatschappij Het Hambroek B.V (Lap beheer BV), gemeente Berkelland. Ook liggen er nutsleidingen in het gebied.

Leisurelands
De eigenaar van de (westelijke) Hambroekplassen is Leisurelands. Leisurelands heeft in februari van 2018 een 'Ontwikkelingsvisie Hambroekplas' gemaakt, waarin verblijfsrecreatie, dagrecreatie en duurzame energieopwekking zijn opgenomen. Deze ontwikkelingsvisie wordt op dit moment verder uitgewerkt.

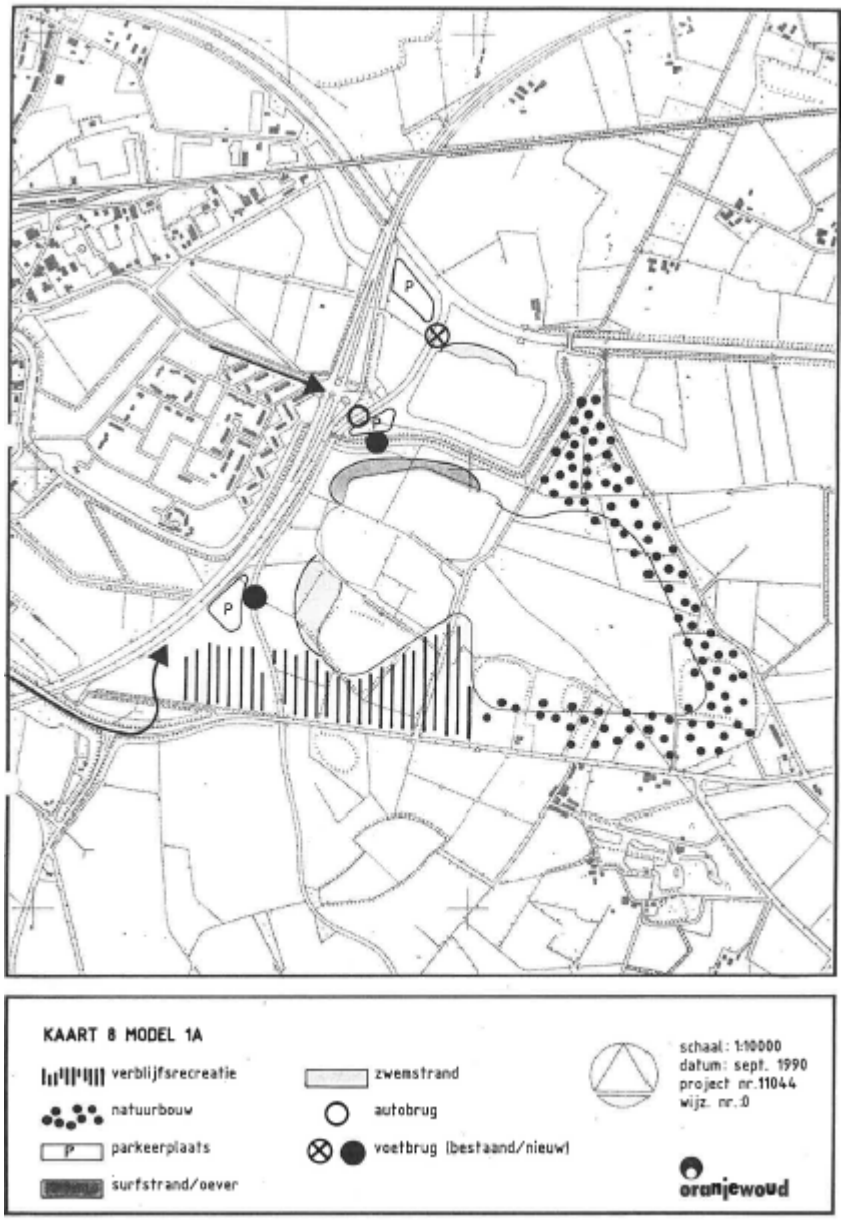
Zand- en Grint Exploitatiemaatschappij Het Hambroek B.V
De zandwinningsactiviteiten in het gebied zijn beëindigd. De toekomstige functie en inrichting van de oostelijke plas door Zand- en Grint Exploitatiemaatschappij Het Hambroek B.V (Lap beheer BV) wordt opnieuw bekeken.

Waterschap Rijn en IJssel
Waterschap Rijn en IJssel is als gesprekspartner betrokken bij de gebiedsontwikkeling. Het waterschap is eigenaar van de grond waarop een fietspad gerealiseerd wordt en is waterbeheerder van de Leerinkbeek.

Gemeente Berkelland
Gemeente Berkelland heeft geen eigendom in het gebied. Het gemeentelijk belang rond de Hambroekplassen is dat er een integrale afweging plaatsvindt tussen de diverse partners, belangen en beleidsvelden, zodat een samenhangende gebiedsontwikkeling met een goede ruimtelijke kwaliteit tot stand komt.

Stichting Hambroek
In het gebied de Hambroekplassen is in 1993 de Stichting Hambroek opgericht.
In de doelstellingen van de Stichting Hambroek stond omschreven dat het gebied van de Hambroekplassen zou worden ingericht volgens het model 1A uit 'Plan Oranjewoud' (1990). Het gebied zuid-westelijk van de plassen zou daarbij worden ingericht voor verblijfsrecreatie en het gebied aan de zuid-oost- en oostzijde van de plassen voor natuurbouw.

Al enige tijd zijn gesprekken gaande tussen de bestuursleden van de stichting Hambroek om de intentieovereenkomst van de Stichting Hambroek te actualiseren. De aanleiding hiervoor is het beëindigen van de zandwinningsactiviteiten en wijzigingen in de eigendomssituatie en gebiedspartners. Ook vragen de vele ontwikkelingen in het gebied erom, de doelen en uitgangspunten uit 1993 opnieuw tegen het licht te houden en te herijken.



'Plan Oranjewoud' uit 1990

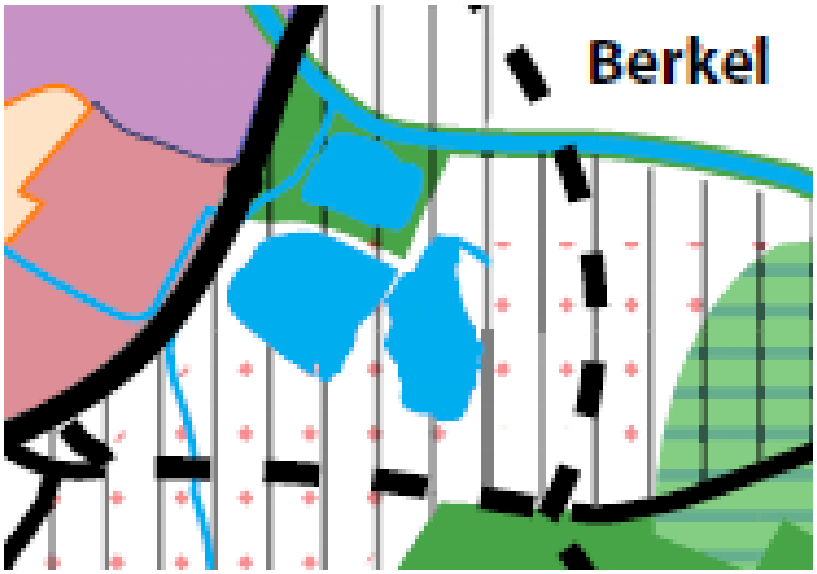
Geldende bestemmingsplannen en beleidskader

Bestemmingsplannen (geldend)
Voor het plangebied gelden verschillende bestemmingsplannen.
Samengevat geldt het volgende:

1. Voor de locatie 'Berkelpalace' en de recreatieplas geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied (Borculo)'. In 1994 is dit plan door GS goedgekeurd.
   Gebruiksregels: Horecabedrijven, verblijfs- en dagrecreatie en bos- en natuurgebied.
2. Voor de zuidwestelijke locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied (Borculo)'. In 1972 is dit plan door GS goedgekeurd.
   Gebruiksregels: Recreatiegebied (nader uit te werken).
3. Voor de oostelijke locatie geldt het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaken'. Dit plan is in 1963 door GS goedgekeurd. Ook geldt het bestemmingsplan "Buitengebied (Borculo)' uit 1972.
   Gebruiksregels: Agrarisch gebied.

<u>Conclusie</u>
Om gewenste ontwikkeling(en) mogelijk te maken, is het nodig de geldende bestemmingsplannen te herzien.

Structuurvisie Berkelland 2025
Deze structuurvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 oktober 2010.
Het gebied rondom de Hambroekplassen heeft de aanduiding 'Stimuleringsgebied recreatie' gekregen. *Zie onderstaande afbeelding*.
Deze zone biedt binnen gemeente Berkelland de beste kansen voor recreatieve ontwikkelingen op het vlak van zowel dag- als verblijfsrecreatie. Nieuwe recreatieve activiteiten kunnen goed aansluiten op de mogelijkheden van de Hambroekplas. Daarbij kan het gaan om zowel de realisatie van nieuwe voorzieningen als ook de uitbreiding of verbetering van bestaande faciliteiten. Voorbeelden zijn een themapark of een bungalowpark. Vooral in dit gebied zal de verdere uitbouw van de toeristisch recreatieve sector in Berkelland gestalte moeten krijgen.



Stimuleringsgebied recreatie

Conclusie
Voor dit gebied zet de gemeente Berkelland in op de verdere uitbouw van de toeristisch recreatieve sector. Ontwikkelingen in het gebied moeten zich richten op het samenhangend gebied 'Hambroek' met een grote potentiële waarde voor de toeristisch recreatieve sector, natuur, landschap en cultuurhistorie in de gemeente Berkelland.

Ruimtelijke Ordening en Duurzame Energie (RO-DE)
RO-DE is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 februari 2018.
Het doel van deze beleidsnotitie is de realisatie van installaties voor duurzame energieopwekking in Berkelland beter mogelijk te maken, door een ruimtelijk kader te bieden, waarmee installaties voor duurzame energieopwekking zo goed mogelijk ruimtelijk kunnen worden ingepast.
RO-DE gaat uit van het principe "ja, mits". Hiermee wordt bedoeld dat de realisatie van installaties voor duurzame energieopwekking overal mogelijk is, mits een afstemming van hindergevoelige functies plaatsvindt en voldaan wordt aan eisen vanuit wet- en regelgeving.
Specifiek wordt in RO-DE onder 'Beleidsuitgangspunt 14' gesteld dat de plaatsing van zonnepanelen > 2,5 hectare is uitgesloten (tenzij er bijzondere omstandigheden zijn om deze alsnog toe te staan).
In de omgeving van de Hambroekplassen gelden de volgende 'uitsluitingsgronden':

- op essen;
- in gebieden met een hoge grondwaterstand (vanwege aantasting van actuele en potentiële natuur- en landschapswaarden.

Conclusie
Gelet op de Structuurvisie Berkelland 2025 wordt geconcludeerd dat rondom de Hambroekplassen, plannen voor grote windturbine(s), mestvergistingsinstallaties en/of grote zonnevelden afbreuk doen aan de potentiële samenhangende waarde voor de toeristisch recreatieve sector, natuur, landschap en cultuurhistorie in de gemeente Berkelland.
Uitzonderingen hierop kunnen zijn initiatieven voor kleinschalige energieopwekking die betrekking hebben op ontwikkelingen binnen het plangebied, die bijdragen aan energieneutraliteit.

Cultuurhistorisch beleid Berkelland
De Cultuurhistorische waardenkaart van Berkelland (2016) geeft aan dat met name het zuiden van het plangebied een hoge cultuurhistorische waarde heeft.
De beleidsregel 'Cultuurhistorie in het ruimtelijk beleid' (2017) geeft aan dat in dergelijke gebieden (met de waarderingscategorie 'zeer hoog en hoog') de mogelijkheid bestaat om in planvorming en ontwerp extra aandacht te vragen voor het behoud of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Natuurbeleid
Het plangebied ligt op geruime afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Een deel van de Hambroekplassen maakt onderdeel uit van het Gelders Natuur Netwerk (GNN). Zie ook de paragraaf 'onderzoek naar natuurwaarden'.

Uitgangspunten voor integrale gebiedsontwikkeling

Om de samenhang en de kwaliteit van het gebied te waarborgen heeft gemeente Berkelland de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Uitgangspunten
Bij de gebiedsontwikkelingen hanteren we de volgende uitgangspunten in volgorde van prioriteit:

1. **Het vergroten van de mogelijkheden voor dag- en verblijfsrecreatie.**
   De Hambroekplassen maken deel uit van het stimuleringsgebied voor recreatie.

   Voorwaarden zijn:
   - het realiseren van een vorm van (verblijfs-)recreatie die passend is voor het gebied.
   - het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen.
   - het gratis en openbaar toegankelijk houden van de dagrecreatie van de huidige Hambroekplas (zwemmen).
   - het aanleggen van diverse basisvoorzieningen (bankjes, bewegwijzering, vissteigers etc.)
   - hotelfunctie behouden en zo mogelijk versterken.
   - het zo mogelijk stimuleren van een (slechtweer-)attractie, als aanvulling op aanbod dat in de omgeving van Borculo aanwezig is (geen verdringing).
   - het bevorderen van recreatief medegebruik van een deel van het terrein (ook omwonenden kunnen gebruikmaken van een deel van de recreatieve voorzieningen).

2. **Het behouden en/of versterken van de natuur- en landschapswaarden**.
   Een deel van het gebied valt onder het Gelders Natuur Netwerk. In het gebied lopen ook de Berkel en de Leerinkbeek.

   Voorwaarden zijn:
   - het versterken van de ‘netto’ aanwezige natuurwaarden rond de Hambroekplassen.
   - een goede verhouding tussen ‘steen’ en ‘groen’ (recreatie en landschapskwaliteit van het gebied gaan goed samen).
   - het zorgvuldig om gaan met de historische beplanting in het gebied.
   - het ecologisch ontwikkelen van de benedenloop van de Leerinkbeek.
   - het zo mogelijk beschermen van diverse planten- en diersoorten.
   - het vrijwaren van een deel van de oevers van bebouwing.

3. **Het verbeteren van de (openbare) toegankelijkheid in en rond gebied de Hambroekplassen**.

   Voorwaarden zijn:
   - het verbeteren van de (fiets)padenstructuur. Onder andere de Torentjesdijk hiervoor benutten, waardoor deze historische verbinding weer beleefbaar wordt.
   - een deel van het gebied (niet waar de recreatiewoningen zelf staan) openbaar toegankelijk houden of maken via enkele fiets- en of wandelpaden.

4. **Eventuele mogelijkheden voor energieopwekking en de technische vereisten hiervoor onderzoeken.**

   Voorwaarden zijn:
   - de (kleinschalige) energieopwekking draagt bij aan de energieneutraliteit van de ontwikkelingen binnen het plangebied en/of Berkelland.

5. **Het voorkomen van verkeersoverlast en het bevorderen van de verkeersveiligheid.**
   Het veilig afwikkelen van het extra verkeer dat door de nieuwe gebiedsfuncties wordt aangetrokken

   Voorwaarden zijn:
   - de hoofdontsluiting (entree) van het recreatiepark vindt plaats via de zijde van de N315 (rotonde en/of parallelweg).
   - de ontsluiting van het gebied voor fietsers en wandelaars vindt (ook) via de Batendijk plaats.

6. **Het zo mogelijk behouden van de cultuurhistorische waarden in het gebied, waaronder de essen en de historische dijkenstructuur (incl. beplanting).**
   Een deel van de cultuurhistorische waarden in het gebied is bij de ontgronding verloren gegaan. In een deel van het gebied zijn nog cultuurhistorische kenmerken aanwezig. Door in het ontwerp deze kenmerken op te nemen, kan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterkt worden.

   Voorwaarden zijn (zie onderzoek RAAP):
   - zorg voor een betere aansluiting van de randen van de zandwinplassen op het omringende landschap.
   - gebruik oude verbindingen (dijken als Torentjesdijk, Schapenvondersdijk) als 'kapstok' om informatiepunten en belevingslocaties aan te koppelen.
   - respecteer het aanwezige reliëf (essen).
   - ga zorgvuldig om met het historische groen, zoals esbeplanting, laanstructuren en knotbomen.

7. **Het inpassen van diverse nutsleidingen die in het gebied aanwezig zijn.**

Toekomstbeeld

De Hambroekplassen bieden een unieke locatie om de vrijetijdssector in Berkelland aan te vullen met een attractief nieuw segment. De ligging dicht bij het centrum van Borculo en in een gebied met hoge natuur- en landschapswaarden biedt hiervoor de ideale ruimtelijke uitgangssituatie.
De gebiedsontwikkeling mag geen nadelige effecten hebben op de bijzondere natuur- en landschapswaarden van het gebied als geheel. Waar mogelijk worden deze verder versterkt.

We beogen een gebied met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling, met een recreatief aanbod voor dag- en verblijfsrecreatie dat aansluit bij de wensen van deze tijd én dat met zorg voor de natuur en het landschap is vormgegeven.
De nieuwe functies in het gebied moeten het aanbod aan voorzieningen dat in Borculo al aanwezig is verder verrijken. Het gaat om dag- en verblijfsrecreatie, maar ook het verbeteren van de (openbaar toegankelijke) paden en voorzieningen, voorzieningen voor energieopwekking en het beleefbaar maken van de geschiedenis van de plek.
Deze invulling maakt van de Hambroekplassen een aantrekkelijk gebied voor bezoekers van buiten de regio, maar ook voor recreatief medegebruik door inwoners van Borculo zelf.

Onderzoeken

De gemeente Berkelland heeft een aantal onderzoeken laten uitvoeren, om de kwaliteiten en mogelijkheden van het gebied in beeld te brengen:

Onderzoek naar natuurwaarden
Bureau NatuurInclusief heeft een natuurtoets gedaan naar de natuurwaarden in het gebied. Op 11 december 2018 heeft het veldonderzoek plaatsgevonden.

Een korte samenvatting van het onderzoek:

Beschermde gebieden
Een deel van de Hambroekplassen maakt onderdeel uit van het Gelders Natuur Netwerk (GNN). Een specifieke GNN-toetsing dient plaats te vinden wanneer werkzaamheden of activiteiten worden ondernomen in de directe omgeving van de GNN-zones. Bij een GNN-toetsing wordt bepaald of de voorgenomen activiteiten negatieve effecten hebben op de vastgestelde doelen die voortkomen uit de aanwezige EVZ-modellen. NatuurInclusief adviseert om bij concretere plannen, vooraf te laten beoordelen of een volledige GNN-toetsing noodzakelijk is.

Het plangebied ligt op geruime afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Op dit moment zijn de concrete plannen en de daar uit volgende werkzaamheden nog niet exact bekend. NatuurInclusief adviseert om bij concretere plannen vooraf te laten beoordelen of een Natura 2000-toetsing noodzakelijk is.

In donkergroen aangegeven het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en in lichtgroen de Groene ontwikkelzone (GO).

Beschermde Flora en Fauna
Beschermde planten- en vissensoorten worden niet verwacht in het plangebied. Het plangebied bevat verschillende habitattypen met verschillende natuurwaarde waardoor de soorten in Tabel 7 niet uitgesloten kunnen worden. Afhankelijk van de geplande werkzaamheden is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Algemeen voorkomende broedvogels zijn niet uit te sluiten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk, maar er wordt geadviseerd deze groep dieren mee te nemen in een ecologisch werkprotocol waarin wordt uitgewerkt hoe om te gaan met broedende vogels en welke maatregelen bijvoorbeeld voorafgaand aan het broedseizoen kunnen worden genomen. Het ecologisch werkprotocol wordt opgesteld om zorg te dragen voor een goede implementatie van de voorwaarden van een ontheffing en om voldoende zorgplichtig te werken. Het werkprotocol is een document waarin beschreven staat waar en wanneer welke werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden en onder welke voorwaarden. Tevens wordt er aangegeven welke maatregelen uitgevoerd moeten worden.

Grote vos en Teunisbloempijlstaart zijn twee zeldzame soorten waarvan de aanwezigheid niet volledig uitgesloten kan worden. Echter, gezien de zeldzaamheid van de soorten en de kans dat deze soorten het plangebied bezoeken is een volledig onderzoek naar deze Grote vos en Teunisbloempijlstaart anno 2019 erg overdreven. Het is echter wel noodzakelijk dat bij de ecologische begeleiding van de werkzaamheden rekening gehouden wordt met de eventuele aanwezigheid.

Tabel 7 Een overzicht van de soorten die mogelijk aanvullend onderzocht moeten worden (afhankelijk van de werkzaamheden)

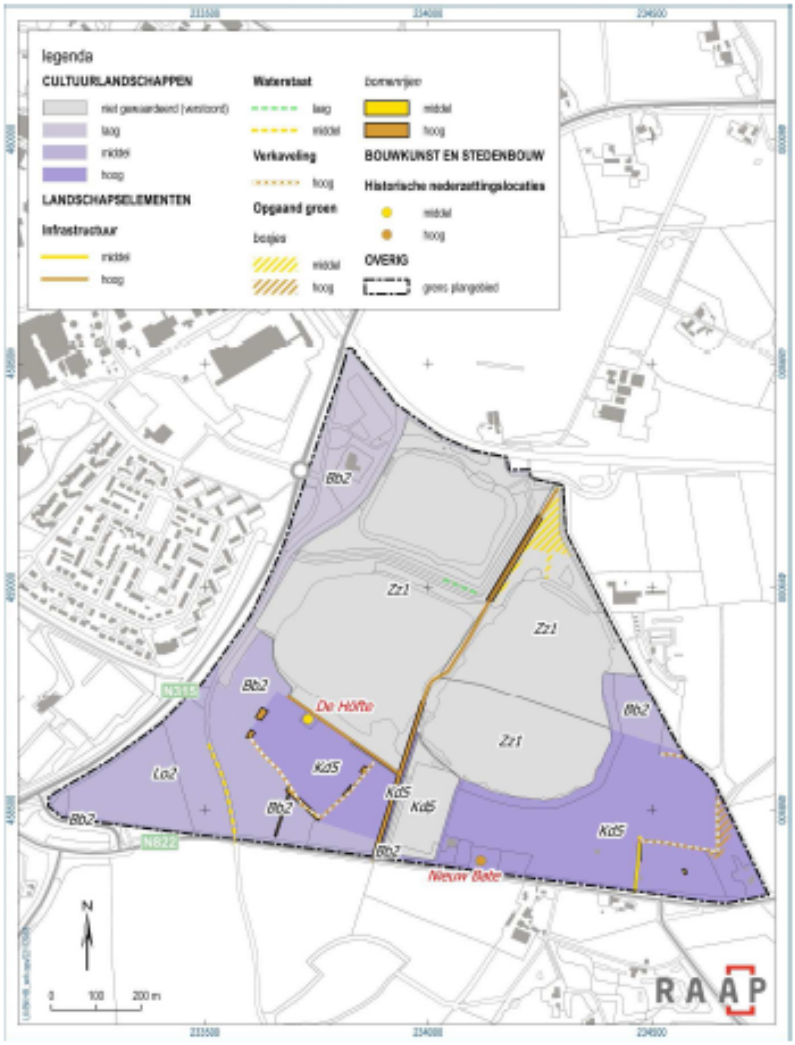
Soort	Opmerking
Vleermuizen	
Das (*Meles meles*)	
Steenmarter (*Martes foina*)	
Boommarter (*Martes martes*)	
Wezel (*Mustela nivalis*)	
Hermelijn (*Mustela erminea*)	
Bunzing (*Mustela putorius*)	
Eekhoorn (*Sciurus vulgaris*)	
Waterspitsmuis (*Neomys fodiens*)	Werkzaamheden aan of in de directe omgeving van de watergangen
Buizerd (*Buteo buteo*)	
Havik (*Accipiter gentilis*)	
Sperwer (*Accipiter nisus*)	
Wespendief (*Pernis apivorus*)	
Boomvalk (*Falco subbuteo*)	
Kerkuil (*Tyto alba*)	
Steenuil (*Athene noctua*)	
Ransuil (*Asio otus*)	
Gierzwaluw (*Apus apus*)	Werkzaamheden aan bebouwing
Grote gele kwikstaart (*Motacilla cinerea*)	
Huismus (*Passer domesticus*)	Werkzaamheden aan bebouwing en begroeiing daar omheen
Boomkikker (*Hyla arborea*)	Werkzaamheden in of rond de poel in het oosten van het plangebied
Poelkikker (*Pelophylax lessonae*)	Werkzaamheden in of rond de poel in het oosten van het plangebied
Kamsalamander (*Triturus cristatus*)	Werkzaamheden in of rond de poel in het oosten van het plangebied
Levendbarende hagedis (*Zootoca vivipara*)	
Hazelworm (*Anguis fragilis*)	
Grote weerschijnvlinder (*Apatura iris*)	
Kleine ijsvogelvlinder (*Limenitis camilla*)	
Beekrombout (*Gomphus vulgatissimus*)	Werkzaamheden aan de watergangen

Ontheffing
Wanneer na onderzoek blijkt dat er verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn en er overtredingen van verbodsbepalingen genoemd in de Wet natuurbescherming voorzien worden, is het aanvragen van een ontheffing bij Provincie Gelderland of werken conform een gedragscode noodzakelijk. Mogelijk dat er naar aanleiding van de ontheffing compenserende- of mitigerende maatregelen worden geëist.

Literatuuronderzoek effect van energieopwekking op natuurwaarden
Om het effect van de verschillende vormen van energieopwekking op de natuurwaarden te kunnen beoordelen, is aanvullend op de natuurtoets een beknopt literatuuronderzoek gedaan. De daadwerkelijke haalbaarheid van de energieopwekking is sterk afhankelijk van de locatie, werkwijze en precieze inrichting en van de resultaten van aanvullend onderzoek.

Onderzoek naar cultuurhistorische waarden
Adviesbureau RAAP heeft in november 2018 een onderzoek uitgevoerd naar welke cultuurhistorische waarden nog in het gebied aanwezig zijn. Deze liggen met name in het zuidelijke deel van het plangebied. Archeologisch en cultuurhistorisch gaat het met name om de twee oude essen in het gebied (Fokkink Esch en Fokkinkbraak), beide ooit verbonden aan de lang verdwenen havezate Fokkink en de naastgelegen, eveneens verdwenen boerderij. Cultuurhistorisch van belang is de dijkenstructuur in het gebied, waar nog enige relicten van aanwezig zijn (Torentjesdijk, Schapevondersdijk), inclusief de opgaande beplanting langs de essen, langs de dijken en in de aangrenzende, lager gelegen delen van het gebied. Qua bebouwing gaat het vooral om het gave boerenerf Nieuw Bate en de lege huisplaats van De Höfte (’t Hof).
Al met al zijn ondanks de aanleg van de zandwinplassen tussen Hambroekweg, Berkel, Hogebrugweg en Batendijk nog de nodige fysieke overblijfselen van een rijk verleden aanwezig, en is er een veelvoud aan historische verhalen bij het gebied te vertellen. Zowel die overblijfselen als die verhalen, onder meer over de vroegere verdwenen havezate ‘t Fokkink, en het erf van Nieuw Bate met de bebouwing, bieden aanknopingspunten voor de inrichting en de beleving van het gebied.

Het onderzoek van bureau RAAP geeft evenals de Cultuurhistorische waardenkaart van Berkelland aan dat met name het zuiden van het plangebied een hoge cultuurhistorische waarde heeft.
De beleidsregel ‘Cultuurhistorie in het ruimtelijk beleid’ (vastgesteld in 2017) geeft aan dat in gebieden met de waarderingscategorie ‘zeer hoog en hoog’ extra aandacht voor het behoud of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is.
Hiervoor geeft het cultuurhistorisch onderzoek van RAAP de volgende aanbevelingen:
- zorg voor een betere aansluiting van de randen van de zandwinplassen op het omringende landschap,
- gebruik oude verbindingen (dijken als Torentjesdijk, Schapenvondersdijk) als ‘kapstok’ om informatiepunten en belevingslocaties aan te koppelen,
- respecteer het aanwezige reliëf (essen),
- ga zorgvuldig om met het historische groen, zoals esbeplanting, laanstructuren en knotbomen.



Cultuurhistorische waarderingskaart van het plangebied

Onderzoek naar mogelijkheden voor thermische energieopwekking (TEO)
De gemeente heeft een eerste quickscan gedaan om te kijken of de Hambroekplassen in potentie geschikt zijn als bron voor warmte-/koudelevering. Het gaat om energieopwekking uit oppervlaktewater. Het oppervlaktewater in de directe omgeving bestaat uit: de noordelijke zandwinplas (recreatieplas) van circa 5 ha, de zuidoostelijke plas van circa 14 ha, de zuidwestelijke plas van circa 10 ha, de Berkel ten noorden en de Leerinkbeek ten westen van de plassen.
De quickscan wijst uit dat de Hambroekplassen in principe groot genoeg zijn voor thermische energieopwekking en dat ook de mogelijkheden voor energieopwekking in de Berkel interessant zijn om in de toekomst verder te onderzoeken. Het belangrijkste vraagstuk is op welke wijze warmtebuffering (warmte van de zomer beschikbaar stellen voor de winter) plaats kan vinden. Opslag in de grond (WKO) lijkt in verband met de bodemsamenstelling niet goed mogelijk.

Onderzoek naar stabiliteit van de dijk tussen de plassen (Torentjesdijk)
Er bestond onduidelijkheid over de stabiliteit van de Torentjesdijk, die in noord-zuidrichting tussen de plassen door loopt. Met het oog op het mogelijk in gebruik nemen van deze dijk als voet-/fietspad of weg is besloten om nader onderzoek te doen naar de stabiliteit van de dam. Door Bureau Tauw is op 21 december 2018 een rapport uitgebracht.

In het rapport wordt de verwachting uitgesproken dat de dam voldoende ruimte en stabiliteit biedt voor het realiseren van een verbindingsroute. Deze verwachting is gebaseerd op:
- de voorgeschiedenis van de dam (oude landbouwweg);
- huidig gebruik (pad voor onderhoud);
- bevindingen tijdens het locatiebezoek op 17 december 2018.

Afhankelijk van het gebruik door fietsers c.q. auto's wordt een breedte van 4 meter haalbaar geacht. Wel is vervolgonderzoek gewenst.

Foto van de Torentjesdijk uit onderzoeksrapport Tauw

Aanbevelingen en conclusies

De uitgangspunten, het beleid en de onderzoeken leiden tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

De verschillende initiatieven op en rond de Hambroekplas(sen) dienen in samenhang ontwikkeld te worden om de ruimtelijke, landschappelijke en recreatieve potentie van het gebied te waarborgen. Als leidraad bij deze ontwikkelingen hanteren we de uitgangspunten, zoals die in deze notitie zijn geformuleerd (zie paragraaf uitgangspunten). Deze uitgangspunten volgen uit het geldende beleid voor het gebied (o.a. Structuurvisie Berkelland 2025, Cultuurhistorische waardenkaart Berkelland, natuurbeleid) en de onderzoeken die voor het gebied door de gemeente zijn uitgevoerd.

Afhankelijk van de precieze inrichtingsplannen is vervolgonderzoek en eventueel een herziening van de bestemmingsplannen nodig.

Stichting Hambroek

Oprichting Stichting Hambroek
In 1993 heeft de toenmalige gemeente Borculo met Zand- en Grint Exploitatiemaatschappij Het Hambroek (Lap beheer BV) en Twickel een overeenkomst gesloten over zandwinning in het Hambroekplasgebied. Zand- en Grint Exploitatiemaatschappij Het Hambroek heeft in 1992 een provinciale ontgrondingsvergunning gekregen voor het gebied (deze werd vernieuwd in 2011), met als einddatum 1 januari 2026.
De zandwinning mocht worden uitgebreid en partijen achtten de totstandkoming van een object voor openbare recreatie, landschap en natuurbouw op basis van een zandwinning, wenselijk. Bij de overeenkomst was een plan (plan Oranjewoud) gevoegd waarin werd aangegeven hoe de vormgeving, afwerking en inrichting van het gebied er uit zou zien.
Daarnaast werd een stichting opgericht met dezelfde partijen die tot doel had: het realiseren en exploiteren van het landschaps- recreatie- en natuurobject, zoals aangegeven in het plan.

Doel stichting
De stichting tracht haar doel te bereiken door het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van het recreatieve gebruik, bv aanleggen van paden, banken, steigers en parkeerplaatsen. Ook voor het langjarig beheer van de voorzieningen in het gebied zou de stichting zorgdragen. Het vermogen van de stichting werd gevormd door afdrachten van de commerciële partijen. Het is de bedoeling dat de aangebrachte voorzieningen zullen worden overgedragen aan de grondeigenaar of een van de participanten van de stichting.

Nieuwe overeenkomst/statuten
Vanwege de ontwikkelingen in de samenleving is de zandwinning niet gereed gekomen en zal deze in de toekomst ook niet verder gaan. Daarnaast zijn er nieuwe grondeigenaren in het gebied gekomen. Enkele verplichtingen uit de overeenkomst van 1993 zijn dan ook niet meer redelijk om af te dwingen. Daarom zijn er gesprekken gestart voor het opstellen van een nieuwe overeenkomst en is de wens geuit om de statuten van de stichting ook te vernieuwen. Uitgangspunt is om met oog voor de belangen van alle partijen een mooie inrichting van het gebied van de Hambroekplassen te verwezenlijken.

Openbaarheid
Vanuit het verleden is de openbare toegankelijkheid en openbaarheid van het gebied altijd een uitgangspunt geweest, net als het versterken van de natuur en het landschap.

Mogelijke optie openbaar toegankelijke paden (voorstel)

Voorzieningen
Mogelijke voorzieningen die in het gebied gerealiseerd kunnen worden, naast het fietspad langs de zwemplas en het ombouwen van het aquaduct tot brug (reeds besloten):

- toegankelijk maken Torentjesdijk,
- realiseren van visplekken langs de plassen,
- versterken laanstructu(u)r(en),
- beborden van het gebied,
- markeren gebied,
- plaatsen bankjes.