

Zaaknummer : 151809

**Raadsvergadering** : 9 februari 2016

**agendapunt** : 12.

**Commissie** : Bestuur en Ruimte

**Onderwerp** : Vaststellen Structuurvisie Wonen Eibergen 2015

Collegevergadering : 12 januari 2016

agendapunt : 9.

Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos

Meer informatie bij : G.F.M. ter Beke

tel: : 0545-250 309

**Te nemen besluit:**

Vaststellen van de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015.

**Waarom dit voorstel?**

In uw vergadering van 19 mei 2015 stelde u de Regionale Woonagenda 2015 vast. Deze agenda richt zich vooral op het tot stand komen van een evenwichtige omvang en kwaliteit van de woningvoorraad. Maar ook op het voorkomen en aanpakken van leegstand in vastgoed, waaronder woningen. Eerder behandelde uw raad op 16 september 2014 de vierde voortgangsrapportage wonen. Daarin werd vastgesteld, dat de voorraad woningen in Eibergen in de periode 2013 tot 2025 nog met 70 woningen kan stijgen. Om dit bereiken is een ingreep nodig in bestaande plancapaciteit. Daarvoor biedt deze structuurvisie de basis.

**Wat is het effect?**

Sinds 2010 voert onze gemeente, in regionale samenwerking, al beleid om de plancapaciteit op het gebied van woningen in de pas te laten lopen met de bevolkingsontwikkeling. Daar is deze structuurvisie een uitwerking van. De visie vormt het kader voor de bestemmingsplannen die nodig zijn om beperkingen in plancapaciteit door te voeren.

**Argumentatie/onderbouwing:**

In een structuurvisie kan de gemeente richting geven aan toekomstig ruimtelijk beleid. In deze structuurvisie gebeurt dit voor specifiek het onderwerp van de resterende plancapaciteit voor woningbouw.

**Kanttekeningen/risicoparagraaf**

De afgelopen jaren zijn al besluiten genomen ter verkleining van de plancapaciteit. Zo zijn tal van nieuwe bouwinitiatieven niet in procedure genomen. Of zijn door middel van de algemene herziening van bestemmingsplannen niet benutte bouwmogelijkheden geschrappt. Om de gestelde doelen getalsmatig te behalen is een beleidsstuk nodig dat dit vastlegt. Vanwege de ruimtelijke kant van de zaak hebben wij gekozen voor de vorm van een structuurvisie.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 bespreekstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

2/3 stemmen voor,  stemmen tegen

aangenomen

0 verworpen

0

De structuurvisie betekent ook een ingreep in bestaande rechten van enkele grondeigenaren. Wij doelen hier in het bijzonder op ontwikkelaar Ter Steege van het woongebied Op de Bleek.

De structuurvisie bindt de betrokken partijen niet rechtstreeks. Pas na het ter inzage leggen van een nieuw bestemmingsplan, waarin bouwmogelijkheden zijn geschrapt, ontstaan rechtsgevolgen. Tot dat moment kan van bestaande rechten gebruik gemaakt worden. Daarom de kanttekening, dat het beoogde resultaat van de ingreep in woningbouwplannen niet op voorhand vaststaat.

Wij hebben de inhoud van de structuurvisie en de stappen in dit proces afgestemd met de provincie.

### **Financiële paragraaf**

De vaststelling van een structuurvisie leidt als zodanig niet tot uitgaven van onze gemeente. Dit geldt ook voor het aspect planschade. Een vastgestelde structuurvisie kan niet de basis vormen voor het indienen van een dergelijk schadeverzoek. Dat kan pas in de fase van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Door de betrokken partijen na vaststelling van de structuurvisie nog minimaal één jaar tijd te bieden hun bouwplannen tot uitvoering te brengen, zal sprake zijn van zogenaamde voorzienbaarheid. Als na die periode een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, zal volgens jurisprudentie geen recht bestaan op planschade.

Dit is iets anders dan schade die in relatie staat tot met partijen gesloten overeenkomsten. In een namens ontwikkelaar Ter Steege ingediende zienswijze staat vermeld, dat van die zijde wordt uitgegaan van aansprakelijkheid bij onze gemeente. Die mening delen wij niet, waarin wij worden gesteund door de opvattingen van een gespecialiseerd jurist.

In het voorkomende geval zal de rechter bepalen of aansprakelijkheid aan de orde is.

### **Informatie en communicatie (in-en extern)**

Zie hiervoor de paragraaf Inspraak en participatie.

### **Inspraak en participatie**

De structuurvisie heeft in ontwerp ter inzage gelegen van 4 november tot en met 15 december 2015. Dit heeft zeven zienswijzen opgeleverd. Deze zijn in een eindverslag opgenomen en door ons van een reactie voorzien. Het eindverslag is als bijlage 5 aan de structuurvisie toegevoegd.

Op 18 november 2015 hebben wij een inloopavond gehouden. Dit leverde een aantal vragen en reacties op, die wij in het eindverslag hebben verwerkt.

Met alle betrokken grondeigenaren is gecommuniceerd over de ontwerpstructuurvisie. Ook hieraan is in het eindverslag aandacht besteed.

### **Planning en evaluatie**

Na vaststelling van de structuurvisie treedt deze direct in werking. Tegen de inhoud staat geen beroep open. Voor locaties waar niet langer de oorspronkelijke bouwmogelijkheden blijven bestaan, is een vervolgactie noodzakelijk om het effect van de structuurvisie te bereiken. In paragraaf 5.2 zijn alle locaties beschreven. Aan het slot van de beschrijving per locatie is aangegeven of daar een vervolg nodig is in de vorm van een planologische maatregel.

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

J.A. Wildeman. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 9 februari 2016

Agendapunt : 12.

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 januari 2016;

b e s l u i t :

1. de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 vast te stellen;
2. het college van burgemeester en wethouders op te dragen de planologische maatregelen, die voortkomen uit de vastgestelde structuurvisie, voor te bereiden en door te voeren.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van  
9 februari 2016

de griffier,



de voorzitter,



## **Toelichting raadsvoorstel**



**Onderwerp** : Vaststellen Structuurvisie Wonen Eibergen 2015

Zoals al vermeld in ons voorstel geeft de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 uitvoering aan de Regionale Woonagenda 2015 die de raad vaststelde op 19 mei 2015. De uitvoering zit vooral in een vertaalslag van de aantallen woningen in de woonagenda naar concrete locaties en concrete aantallen in de structuurvisie voor Eibergen. In de structuurvisie is beschreven op welke wijze te werk is gegaan. Een dergelijke vertaling volgt ook voor de andere grote kernen en voor de dorpen en buitengebied.

IN de lijn der verwachtingen is de invloed van de structuurvisie het meest omvangrijk voor het woongebied Op de Bleek. Het aantal woningen gaat daar terug van de oorspronkelijke 230 naar maximaal 122. Meer dan bij de andere locaties vergt dit veel aandacht bij de vervolgstap, namelijk het bestemmingsplan dat de beperking van het aantal woningen daar regelt. Bewoners en potentiële kopers willen graag weten hoe deze wijk er uiteindelijk uit komt te zien. Bijlage 4 van de structuurvisie geeft het actuele beeld van het eindresultaat, waarbij niet bebouwde gebieden als groen zijn aangeduid. In overleg met de bewoners en hopelijk ook de ontwikkelaar gaan wij dit jaar het nieuwe bestemmingsplan voor dit gebied voorbereiden.

A16-01

**AMENDEMENT**  
**artikel 33 Reglement van Orde**

Aan de voorzitter van de raad.
Raadsvergadering van: 9 februari 2016.
Indiener: H. Pelle / Partij van de Arbeid. <i>W. S. Roelofs</i>
Voorstel tot wijziging van besluit, verordening of plan;
Agendapunt nr.12: Vaststellen Structuurvisie Wonen Eibergen 2015.
Overwegende: <ul style="list-style-type: none"><li>• dat het college van B&amp;W, de gemeenteraad van Berkelland voorstelt om aan de Haaksbergseweg 16 (Gemavo / Kastanje fabriek) 2 woningen toe te kennen;</li><li>• wij, bij het realiseren van dit B&amp;B hotel, spreken over het realiseren van een hotel bedrijf.</li><li>• er een duidelijk juridisch verschil is tussen "woningen" en een "dienst / bedrijfswoning";</li><li>• er voor de raad onvoldoende onderbouwing is om het verzoek van het college te accorderen;</li><li>• wij hier wel een 1 dienst / bedrijfswoning willen realiseren, maar geen 2 woningen;</li><li>• wij voor het toekennen van een 2<sup>de</sup> Dienst / Bedrijfswoning procedures hebben afgesproken;</li><li>• wij ook bij verzoeken van agrariërs en bedrijven voor een 2<sup>de</sup> dienst / bedrijfswoning, dit volgens procedure doorlopen.</li></ul>
Voorgesteld wordt om op pagina 35 van de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 de tekst, horende bij "Toelichting" en "Bestemminsplan" als volgt aan te passen.
Toelichting. De zin: "Het bouwplan omvat tevens de bouw van twee woningen", ter veranderen in de zin: "Het bouwplan omvat tevens de bouw van 1 in pandige dienst / bedrijfswoning".
Bestemmingsplan; De zin: "Bij doorgang van dit initiatief worden beide woningen een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied bevestigd", ter veranderen in de zin: "Bij doorgang van dit initiatief wordt 1 in pandige dienst / bedrijfswoning in een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied bevestigd",
Ondertekening: H. Pelle / PvdA  

Het amendement is: aangenomen / verworpen

Stemverhouding: voor: 6 PvdA, VVD

tegen: 21 CDA, D66, GB, DRL, GroL

Bl., griffier