

# Woningbouwplanning Oude IJsselstreek

*Beleidsnotitie*



26 oktober 2016

---

## INHOUDSOPGAVE

---

SAMENVATTING		3
1.	<i>INLEIDING</i>	4
1.1	<i>Context</i>	4
1.2	<i>Doelstelling</i>	4
1.3	<i>Communicatie</i>	4
2.	<i>UITGANGSPUNTEN</i>	5
2.1	<i>Vertrekpunt Oude IJsselstreek</i>	5
2.2	<i>Werkwijze</i>	5
2.3	<i>Overige uitgangspunten</i>	5
2.3.1	<i>Volkshuisvestelijke aspecten</i>	6
2.3.2	<i>Ruimtelijke aspecten</i>	6
3	<i>RESULTATEN</i>	7
3.1	<i>De uitkomsten</i>	7
3.2	<i>Financiële gevolgen</i>	8
4	<i>UITVOERING</i>	9
4.1	<i>Groene plannen</i>	9
4.2	<i>Rode plannen</i>	9
4.3	<i>Invulling onbebouwde terreinen</i>	10
4.4	<i>Opschonen “administratieve” woningvoorraad</i>	10
4.5	<i>Invulling flexibele ruimte voor de aanloopstraten</i>	11
4.6	<i>Intrekking onbenutte omgevingsvergunningen</i>	11
5	<i>PLANNING EN VERVOLG</i>	12
BIJLAGEN		13
1	<i>Overzicht groene en rode plannen</i>	14
2	<i>Overzichtskaarten indicatie aanloopstraten centra kernen</i>	17

---

## SAMENVATTING

---

Meer dan 98% van de woningen is reeds bestaand. Belangrijkste opgave voor de toekomst is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van deze bestaande voorraad. Dit kan door middel van het stimuleren van verduurzaming en levensloopbestendigheid. Daarnaast moeten plannen ontwikkeld worden voor vervangende nieuwbouw. De nieuwbouw is slechts een onderdeel van de totale opgave binnen de volkshuisvesting. Deze notitie gaat in op de beperkte woningbouwopgave in de gemeente en waar deze nieuwbouw de meeste toegevoegde waarde heeft.

Een van de belangrijkste overwegingen voor het terugbrengen van de plancapaciteit is om leegstand in de bestaande woningvoorraad te voorkomen. Door nieuwe woningen te bouwen komen niet zozeer nieuwe woningen leeg te staan, maar heeft vooral effect op de oudere woningen aan de onderkant van de woningmarkt. Dit kan leiden tot verpaupering en heeft daarmee een negatieve invloed op de leefbaarheid. Naast leefbaarheid hebben deze gevolgen ook effect op de waardeontwikkeling van de bestaande voorraad.

De gemeente Oude IJsselstreek kan nog **237 woningen** voor de periode tot 2025 realiseren. Dit terwijl de huidige plancapaciteit nog **513 woningen** bedraagt. Dit betekent een vermindering van ca. 280 woningen. Daarnaast is het wenselijk om ruimte binnen de plancapaciteit te realiseren voor andere locaties waar (in de toekomst) wellicht beter woningen gerealiseerd kunnen worden zoals bijvoorbeeld in de aanloopstraten van centra van de kernen. Dit betekent een totale verminderopgave van ca. 330 woningen.

De plancapaciteit is terug gebracht middels het zogenaamde stoplichtmodel. Dit heeft geresulteerd in:

Beschikbare capaciteit	groen	rood	totaal
5 hoofdkernen	130	237	367
Kleine kernen	22	46	68
Buitengebied	25	29	54
Losse kavels (max 1 woning)	10	14	24
<b>Totaal</b>	<b>187</b>	<b>326</b>	<b>513</b>

Naast de 187 groene plannen heeft het college van B&W ca. 50 contingenten gereserveerd om in te zetten ter verbetering van panden in de aanloopstraten van de centra van de vijf hoofdkernen. Er is een risico dat er op een zodanige wijze gebruik wordt gemaakt van de overgangmaatregelen als genoemd in paragraaf 4.2 "Categorie A" en bijlage 1 "Categorie 2A" dat het "reservoir" van deze 50 contingenten voor een belangrijk deel wordt opgesoupeerd dan wel wordt overschreden.

Voor de rode plannen is het afhankelijk van het vigerende bestemmingsplan hoeveel tijd de eigenaar nog de gelegenheid heeft om de woningen te realiseren. Dit verschilt van 1½, tot 4 jaar. Na 4 jaar is het duidelijk hoeveel rode plannen er definitief komen te vervallen.

Na vaststelling van deze beleidsnotitie wordt verder vorm en inhoud gegeven aan de uitvoering, daarbij zal o.a. aandacht zijn voor:

- Invulling onbebouwde terreinen
- Opschonen "administratieve" woningvoorraad
- Invulling flexibele ruimte voor de aanloopstraten
- Het (eventueel) intrekken van onbenutte omgevingsvergunningen overeenkomstig het "Intrekkingsbeleid bouwvergunningen" van de gemeente Oude IJsselstreek.

De gemeenten in de Achterhoek staan voor de opgave om hun woningbouwprogramma nog verder in te perken. Dit komt voort uit de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015 – 2025 waarbij een taakstelling is opgelegd om de plancapaciteit in de regio nog met 10% verder te verlagen. Dat is niet alleen een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. De nog toe te voegen woningen moeten een zo goed mogelijke aanvulling zijn op de bestaande voorraad. Dat vraagt om een zorgvuldige prioritering van projecten. De problematiek is groot. Iedere gemeente heeft meer woningen in planning dan gerealiseerd kunnen worden de komende jaren. Als daarnaast nog de wens is om ruimte vrij te maken voor andere locaties waar de “ruimtelijke nood” naar woningen hoger is, mag duidelijk zijn dat deze opgave vraagt om een andere aanpak.

In de stadsregio Arnhem Nijmegen is ervaring opgedaan met een stoplichtmodel. Deze aanpak is ook toepasbaar voor de Achterhoek. Bestuurders Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting hebben besloten met het stoplichtmodel de plancapaciteit onder de loep te nemen.

### 1.1 Context

Meer dan 98% van de woningen in 2025 staan er nu al. Belangrijkste opgave voor de toekomst is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van deze bestaande voorraad. Dit kan door middel van het stimuleren van verduurzaming en levensloopbestendigheid. Daarnaast moeten plannen ontwikkeld worden voor vervangende nieuwbouw. De nieuwbouw is slechts een onderdeel van de totale opgave binnen de volkshuisvesting. Deze notitie gaat in op de beperkte woningbouwopgave in de gemeente en waar deze nieuwbouw de meeste toegevoegde waarde heeft. Deze aspecten komen aan de orde in de nieuwe woonvisie die in het najaar van 2016 door het college wordt opgesteld.

De nieuwbouw is slechts een onderdeel van de totale opgave binnen de volkshuisvesting. De komende decennia heeft de gemeente te maken met ingrijpende demografische veranderingen:

- Een sterfteoverschot( er overlijden jaarlijks meer mensen dan er kinderen worden geboren)
- Een vestigingstekort (er verhuizen meer mensen uit de gemeente dan dat er in de gemeente komen wonen)
- Huishoudensverdunding (er wonen steeds minder mensen in een woning)
- Vergrijzing en ontgroening van de bevolking.

Op dit moment zijn deze veranderingen al gaande, in de periode 2010-2015 (Bron CBS):

- Is het aantal inwoners afgenomen met 0,7% (ca. 300 inwoners)
- Zijn er bijna 30% minder kinderen geboren dan er inwoners zijn overleden. (per 100 overledenen worden 70 kinderen geboren).
- Is de huishoudensontwikkeling conform de bevolkingsprognoses (groei van 1%)
- Is het aantal ouderen (65+) met 18 % toegenomen en het aantal jongeren (20-) met 8% afgenomen.
- Zijn er meer mensen naar Oude IJsselstreek verhuisd dan er zijn vertrokken. Daarbij is het goed om te weten dat dit verschil grotendeels wordt veroorzaakt door de tijdelijk verhoogde asielinstream.

### 1.2 Doelstelling

Doel van deze beleidsnotitie is om de juiste woning op de juiste plek te realiseren, waarbij gezocht is naar een aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Het doel is om flexibel in te kunnen spelen op kansen die zich voordoen op de woningmarkt. Een van de belangrijkste overwegingen voor het terugbrengen van de plancapaciteit is om leegstand in de bestaande woningvoorraad te voorkomen. Door nieuwe woningen te bouwen komen niet zozeer nieuwe woningen leeg te staan, maar heeft dat vooral effect op de oudere woningen aan de onderkant van de woningmarkt. Dit kan leiden tot verpaupering en heeft daarmee een negatieve invloed op de leefbaarheid. Naast leefbaarheid hebben deze gevolgen ook effect op de waardeontwikkeling van de bestaande voorraad.

### 1.3 Communicatie

De maatregelen zoals voorgesteld in deze beleidsnotitie kunnen voor diverse partijen behoorlijke gevolgen hebben. Daarbij gaat het onder andere om ontwikkelaars van (woningbouw)projecten, eigenaren van (losse) bouwkavels, dorpsbelangenverenigingen en direct aanwonenden. Juist om die reden wordt c.q. is deze notitie na behandeling in het college voor twee weken ter inzage gelegd. Eventuele reacties (incl. reactie van het college daarop kunnen worden betrokken bij de besluitvorming. Er ligt geen wettelijke grondslag om deze notitie voor reacties open te stellen, maar het college van B&W wil hiermee het zorgvuldigheidsbeginsel in acht nemen. Daarnaast zal middels de gebruikelijke media aandacht worden besteed aan deze beleidsnotitie.

---

## 2. UITGANGSPUNTEN

---

In de gemeente Oude IJsselstreek heeft een analyse plaats gevonden van de huidige plancapaciteit op basis van het regionaal geformuleerde stoplichtmodel.

*Regionaal is afgesproken dat er een stoplichtmodel wordt gebruikt waarbij iedere gemeente de woningbouwplanning gaat rubriceren. Het uiteindelijke doel is om de woningbehoefte en de omvang van de woningvoorraad beter in evenwicht te brengen. Dit stoplichtmodel is in recente jurisprudentie door de Raad van State als aanvaard bevestigd (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015 en ECLI:NL:RVS: 2015:3444), mits zorgvuldig toegepast.*

Allereerst wordt kort ingegaan op het vertrekpunt voor de gemeente Oude IJsselstreek, de werkwijze en vervolgens de uitgangspunten die zijn gehanteerd.

### 2.1 Vertrekpunt Oude IJsselstreek

Met de vaststelling van de regionale woonvisie 2010-2020, kreeg de gemeente Oude IJsselstreek een opgave om haar plancapaciteit terug te brengen van 2700 woningen naar 685. Het aantal van 2700 is destijds terug gebracht naar ca. 850 woningen. Daarnaast is een deel van de plannen, ca. 150 woningen, doorgeschoven tot na 2020. Dit met het oogpunt op het feit dat de krimp van het aantal huishoudens in de gemeente Oude IJsselstreek pas na 2025 inzet. De financiële gevolgen voor de gemeente zijn uiteindelijk uitgekomen op ca. 28 miljoen euro.

In 2013 is de termijn van 2020 opgeschoven naar 2025. Daarmee werd het probleem van de overcapaciteit groter. Vervolgens zijn in de regionale woonagenda 2015-2025 afspraken gemaakt dat het aantal van 685 woningen voor Oude IJsselstreek over de periode 2010-2025 nog eens met 10% naar beneden wordt bijgesteld.

In de afgelopen vier jaar is een deel van de capaciteit daadwerkelijk ingevuld met woningen. Concreet betekent dit dat de gemeente Oude IJsselstreek nog **237 woningen** voor de periode tot 2025 kan realiseren. Dit terwijl de huidige plancapaciteit nog **513 woningen** bedraagt. Dit betekent een vermindering van ca. 280 woningen. Daarnaast is het wenselijk om ruimte binnen de plancapaciteit te realiseren voor andere locaties waar (in de toekomst) wellicht beter woningen gerealiseerd kunnen worden zoals bijvoorbeeld in de aanloopstraten van centra van de kernen. Dit betekent een totale verminderopgave van ca. 330 woningen.

### 2.2 Werkwijze

Voor bovengenoemde opgave is een caseteam opgericht. Dit caseteam bestaat uit een aantal medewerkers van de gemeente Oude IJsselstreek met verschillende achtergronden zoals volkshuisvesting, planeconomie, bouwen, ruimtelijke ordening, communicatie en projectleiderschap. Het caseteam heeft de opdracht als volgt vorm gegeven:

- Voor alle bestaande plannen is een eerste inventarisatie gedaan conform de uitgangspunten (zie paragraaf 2.3) vanuit het regionale model en zijn de plannen op groen, oranje of rood gezet. Daarbij zijn de uitkomsten vanuit de kernenfoto's gehanteerd. Daarbij is o.a. gekeken naar inbreiding voor uitbreiding.
- Tijdens drie sessies is samen met de gebiedsmakelaars de lijst doorgenomen en zijn locaties toegevoegd die nu of in de toekomst om een "andere" ruimtelijke invulling vragen. Daarbij speelt de mate van urgentie een belangrijke rol.
- Het caseteam heeft samen met de gebiedsmakelaars de situatie in de grote kernen ter plekke bekeken.
- Wonion heeft de lijst van de gemeente bekeken en haar bevindingen voor de bestaande plannen met de gemeente gedeeld.
- De bevindingen vanuit de bezichtiging en de input van Wonion zijn verwerkt op de lijst.
- Op basis van bovenstaande aanpassingen zijn de plannen opnieuw doorgenomen en indien nodig van kleur "verschoten" naar groen en rood. Daarbij zijn zowel volkshuisvestelijke als ruimtelijke aspecten betrokken.
- Op basis van bovenstaande analyse zijn de mogelijke (financiële) gevolgen op hoofdlijnen in beeld gebracht.
- De input van de raadswerkdag wonen van 19 februari jl. en de raadscommissie van 2 juni jl. is verwerkt in deze beleidsnotitie.

### 2.3 Uitgangspunten

Als uitgangspunt is de stand met woningbouwprojecten van 1 januari 2016 genomen. De lijst is opgedeeld in een aantal categorieën:

- Vijf hoofdkernen
- Kleine kernen
- Buitengebied
- (Particuliere) plannen voor maximaal 1 woning
- Nieuwe locaties: “aanloopstraten” centra vijf hoofdkernen (kerken, vrijkomende scholen en overige locaties)

Bij de beoordeling van de plannen is geen onderscheid gemaakt tussen gemeentelijke locaties of die van derden. Primair zijn de ruimtelijk en volkshuisvestelijke aspecten van grootste waarde geweest bij de beoordeling.

### 2.3.1 Volkshuisvestelijke aspecten

Voor de volkshuisvestelijke opgave is voornamelijk gekeken naar de kwantitatieve behoefte per kern. Voor de berekening per kern is gekeken naar een aantal indicatoren zoals:

- de leegstand,
- het aantal toevoegingen over 2010-2015 en
- de vestigingsvoorkeur uit het woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek<sup>1</sup>.

Dit heeft geleid tot onderstaande richtlijn in de verdeling over de gemeente.

	Verwachte huishoudens groei 2016 t/m 2025	Correctie kwantitatieve behoefte 2016-2025	Huidige plancapaciteit	verschil tussen theoretische behoefte en beschikbare capaciteit
<i>Gendringen</i>	24	13	2	11
<i>Silvolde</i>	29	14	10	4
<i>Terborg</i>	27	23	52	-29
<i>Ulft</i>	62	121	301	-180
<i>Varsseveld</i>	32	28	17	11
<i>Kl kernen + BG</i>	63	38	131	-93
<b>Totaal</b>	<b>237</b>	<b>237</b>	<b>513</b>	<b>-276</b>

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de grootste opgave om de plancapaciteit naar beneden te brengen lag in Ulft, de kleine kernen en het buitengebied.

De bestaande plannen zijn volkshuisvestelijk beoordeeld op:

Kwantitatieve behoefte (vijf hoofdkernen)	Kwalitatieve behoefte (type woning)	Kwalitatieve behoefte (specifieke doelgroep)
---	-------------------------------------	--

### 2.3.2 Ruimtelijke aspecten

Naast de volkshuisvestelijke afwegingen spelen ook ruimtelijke en kwalitatieve aspecten een belangrijke rol bij de afweging van de plannen. Daarbij is in de beoordeling in eerst instantie gekeken naar:

Indicatie ladder (inbreiding/uitbreiding)	locatie met bijzondere ligging	Laatste deel groter project	Gemengd project	transformatie bestaand vastgoed	Oplossing van ruimtelijk probleem
---	--------------------------------	-----------------------------	-----------------	---------------------------------	-----------------------------------

Aanvullend zijn er in de lokale afweging nog extra vragen gesteld om daarmee de kwalitatieve afweging te versterken. Daarbij gaat het om:

Is het noodzakelijk dat er op de locatie wat gebeurd?	Levert het ruimtelijk gezien problemen op als op deze locatie geen invulling meer komt?	Is er behoefte aan het type woning dat gepland staat, en zo ja, kan dit ook op een andere plek worden gerealiseerd?	Zijn er andere zwaarwegende argumenten waarom het plan toch door moet gaan? En zo ja, welke zijn dat?
---	---	---	---

<sup>1</sup> Woonwensen en leefbaarheidsonderzoek Achterhoek, RijksUniversiteit Groningen, 3 april 2013

De resultaten van de analyse zoals omschreven in hoofdstuk 2 komt in dit hoofdstuk aan de orde. Eerst worden op hoofdlijnen de uitkomsten per categorie gepresenteerd. Vervolgens wordt ingezoomd op de financiële consequenties. Anders dan in de eerdere verschenen nota's wordt een "gesloten model" gepresenteerd. Het college van B&W heeft hiertoe besloten zodat de woningbouwplannen alleen nog de status groen of rood hebben. Daarmee is er meer zekerheid om de nodige ruimte te creëren voor nieuwe plannen. Zo kan flexibiliteit geboden worden. Het college neemt een aantal van 50 woningen op om in te zetten op die locaties waar de problematiek het grootst is. Hierbij gaat het om de aanloopstraten van de centra in de vijf hoofdkernen in de gemeente.

### 3.1 De uitkomsten

De uitkomst van de analyse staat weergegeven in onderstaande tabel. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de vijf hoofdkernen, kleine kernen, buitengebied en losse kavels.

Beschikbare capaciteit	groen	rood	totaal
5 hoofdkernen	130	237	367
Kleine kernen	22	46	68
Buitengebied	25	29	54
Losse kavels (max 1 woning)	10	14	24
<b>Totaal</b>	<b>187</b>	<b>326</b>	<b>513</b>

Voor ieder afzonderlijk plan zijn de criteria langsgelopen en beoordeeld. Dit heeft ertoe geresulteerd dat van de 513 woningen er 187 op groen zijn komen te staan en 326 op rood. In onderstaande tabel wordt de onderverdeling naar de vijf hoofdkernen gemaakt.

Vijf hoofdkernen	groen	rood	totaal
Gendringen*	0	0	0
Silvolde	2	5	7
Terborg	22	27	49
Ulft	92	205	297
Varsseveld	14	0	14
<b>Totaal</b>	<b>130</b>	<b>237</b>	<b>367</b>

\* In Gendringen zijn nog wel enkele losse kavels te bebouwen, deze zijn meegenomen onder de categorie "losse kavels"

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, is de grootste opgave voor Ulft. Ook in de kleine kernen en het buitengebied is er een behoorlijke opgave om de plancapaciteit naar beneden te brengen. Het gaat daarbij m.n. om woningbouwprojecten (zowel gemeentelijk als van derden) in de dorpen en de VAB-locaties (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) en landgoederen in het buitengebied.

Voor wat betreft de landgoederen is de actuele stand van zaken verwerkt. Samenvattend ziet dit er als volgt uit:

Buitengebied	Groen	Rood	totaal
VAB	14	22	36
Splitsingen	2	0	2
Landgoederen	9	7	16
<b>totaal</b>	<b>25</b>	<b>29</b>	<b>54</b>

Naast een analyse van de bestaande plannen is ook een inventarisatie gedaan van eventuele nieuwe plannen. Daarbij gaat het om locaties die nu of in de toekomst een ruimtelijke opgave met zich meebrengen, en waarbij woningbouw een toegevoegde waarde zou kunnen zijn. Daarbij is onderscheid gemaakt in:

- Aanloopgebieden centra vijf hoofdkernen
- Vrijkomende scholen
- Vrijkomende kerken
- Overige locaties

Gelet op de beperkte mogelijkheden voor 237 woningen is er ook voor gekozen om in te zetten op de centrum/aanloopgebieden van de vijf hoofdkernen in de gemeente. Ruimtelijk gezien ligt hier de komende jaren de grootste opgave. Daarnaast biedt een functie als wonen een belangrijke toegevoegde waarde aan de leefbaarheid van een centrum. De betreffende gebieden zijn met een arcering opgenomen op de kaarten in de bijlage 2.

### 3.2 Financiële gevolgen

De financiële gevolgen van het terugbrengen van de plancapaciteit worden geschat op een bedrag tussen de 3,5 en 6,7 miljoen euro, voor eventuele schadeclaims 1,4 tot 4,6 miljoen en inkomstendering in de grondexploitaties ca. 2,1 miljoen. Bij de opmaak van de jaarrekening 2015 is rekening gehouden met een voorziening van 2,1 miljoen euro en ca. 1,4 tot 4,6 miljoen aan risico's. Om het risico op (plan)schadeclaims zoveel mogelijk te voorkomen wordt gebruik gemaakt van het instrument 'voorzienbaarheid', waarbij de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan al vroegtijdig kenbaar wordt gemaakt. Hierdoor wordt de initiatiefnemer in staat gesteld om hierop te anticiperen. Zie hiervoor het volgende hoofdstuk: Uitvoering.



In dit hoofdstuk wordt richting gegeven aan de daadwerkelijke uitvoering van het terugbrengen van de plancapaciteit. Daarbij wordt eerst stil gestaan bij de status van de groene en rode plannen. Vervolgens wordt nog ingegaan op een aantal andere uitvoeringsaspecten zoals de mogelijke inrichting van onbebouwde terreinen, het (administratief) opschonen van de woningvoorraad en een richtinggevend kader voor de invulling van de flexibele ruimte voor contingenten binnen de aanloopstraten.

### 4.1 Groene plannen

De groene plannen zijn op dit moment de plannen waarvan volkshuisvestelijk en ruimtelijk de afweging is gemaakt dat deze plannen passen binnen de kwalitatieve woningbouwopgave en de komende jaren kunnen worden gerealiseerd. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen plannen in voorbereiding en/of harde plancapaciteit.

Dit betekent niet dat voor iedere bouwmogelijkheid de volledige planperiode (tien jaar) onverkort gehandhaafd blijft. Initiatiefnemers krijgen de mogelijkheid om drie jaar na vaststelling van dit beleidsdocument hun plan te realiseren, onvoorziene omstandigheden daargelaten. Na drie jaar zal opnieuw een afweging worden gemaakt op basis van kwalitatieve afwegingen en voortgangaspecten. Het gevolg van deze afweging kan zijn dat plannen van de groene lijst naar de rode lijst worden overgeheveld. Daarbij bestaat de mogelijkheid dat de maatregelen per categorie op basis van voortschrijdend inzicht wijzigen en worden aangescherpt ten opzichte van de maatregelen zoals deze gelden op grond van deze beleidsnotitie (zie hieronder onder 4.2).

De lijst met groene plannen is als bijlage 1 toegevoegd.

### 4.2 Rode plannen

De rode plannen zijn plannen waarvan volkshuisvestelijk en ruimtelijk de afweging is gemaakt dat deze plannen **niet** passen binnen de kwalitatieve woningbouwopgave voor de komende jaren.

Binnen de rode plannen kunnen een aantal categorieën worden onderscheiden:

- A) Harde plancapaciteit (onherroepelijk bestemmingsplan)
- B) Plancapaciteit middels uitwerking/wijzigingsbevoegdheid
- C) Plancapaciteit zonder directe bouwmogelijkheid
- D) Is reeds komen te vervallen

Per categorie worden de volgende overgangsmaatregelen voorgesteld:

#### *Categorie A*

1. Indien het bestemmingsplan vóór 1 januari 2011 onherroepelijk is geworden, dan wordt de woonbestemming onttrokken door wijziging van dit bestemmingsplan na 1½ jaar na vaststelling van deze beleidsnotitie\*.
2. Indien het bestemmingsplan tussen 1 januari 2011 en 1 januari 2013 onherroepelijk is geworden, dan wordt de woonbestemming onttrokken door wijziging van dit bestemmingsplan na 2 jaar na vaststelling van deze beleidsnotitie\*.
3. Indien het bestemmingsplan ná 1 januari 2013 onherroepelijk is geworden, dan wordt de woonbestemming onttrokken door wijziging van dit bestemmingsplan na 3 jaar na vaststelling van deze beleidsnotitie\*.

\*In de praktijk betekent dit dat, gelet op de wettelijke doorlooptijden voor een vergunning, bij voorkeur ruim voor de procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan de aanvraag wordt ingediend zodat de initiatiefnemer vóór het voorbereidingsbesluit en het in procedure te brengen “nieuwe” bestemmingsplan beschikt over een omgevingsvergunning én op basis van deze vergunning is gestart met de bouw van alle woningen die zijn aangevraagd en vergund. Daarbij geldt dat na aanvang van de bouwwerkzaamheden de bebouwing binnen één jaar in één bouwstroom voltooid en gebruiksklaar dient te zijn.

+: Plannen in buitengebied (vab/landgoederen) krijgen bovenop de genoemde termijnen 1 jaar extra, indien de afgesproken inspanningsverplichting vóór vaststelling van de beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek is geleverd. (bijvoorbeeld sloop schuren of aanleg natuur)

#### *Categorie B*

Binnen de geldende bestemmingsplannen is voor een aantal locaties een wijzigingsbevoegdheid dan wel een uitwerkingsverplichting opgenomen. Met de huidige regionale opgave om het woningbouwprogramma verder te beperken wordt in beginsel geen medewerking (meer) verleend aan het effectueren van een wijzigingsbevoegdheid dan wel uitwerkingsverplichting. Om die reden is in “Woningbouwplanning Oude

IJsselstreek" vastgelegd dat (de rode plannen) direct na de vaststelling hiervan geen medewerking (meer) wordt verleend aan verwezenlijking van plancapaciteit middels een uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheid. Dit is slechts anders voor de groene plannen, die in kwalitatief opzicht verschillen van de rode plannen.

#### *Categorie C*

Bij plancapaciteit zonder directe bouwmogelijkheid gaat het om plannen die in het verleden een principetoezegging hebben ontvangen of bestemmingsplannen die in voorbereiding zijn. Voor deze categorie vervalt de (onofficiële) bouwmogelijkheid direct na vaststelling van de beleidsnotitie: woningbouwplanning Oude IJsselstreek.

#### *Categorie D*

Plannen die al zijn komen te vervallen. Initiatiefnemer had al voor vaststelling van de beleidsnotitie: woningbouwplanning Oude IJsselstreek geen "bouwrecht" meer of heeft al een brief gehad (bijvoorbeeld Kom Terborg en Kom Sinderen)

Overige maatregelen en termijnen:

- Voor de woningen die vallen binnen de grondexploitaties waar de gemeente zelf de ontwikkeling en verkoop uitvoert gelden dezelfde termijnen. Dit betekent dat de woningen, ondanks dat ze op rood staan, voor de geldende termijn afhankelijk van het bestemmingsplan in verkoop blijven. Voor bijvoorbeeld de plannen "Kromkamp" en "Slawijkseweg" betekent dit nog 3 jaar.
- Het kan zijn dat in de woningbouwlijst niet alle woningbouwmogelijkheden staan opgenomen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de zogenaamde verborgen capaciteit. Deze capaciteit heeft eveneens de status rood, hiervoor gelden dezelfde maatregelen zoals hierboven beschreven.

Lijst met rode plannen en de daarbij behorende termijn vanuit bovenstaande maatregelen is opgenomen in bijlage 1.

### **4.3 Invulling onbebouwde terreinen**

Voor verschillende locaties waar de woningbouwplannen (deels) geen doorgang zullen vinden, zal een nieuwe ruimtelijke invulling moeten worden gevonden voor de onbebouwde terreinen. Het gaat hierbij onder andere om de volgende plannen:

- Hutten Zuid in Ulft; op dit moment wordt eerst het gesprek gevoerd over de gevolgen op contractueel gebied. In deze fase zal met de eigenaar van de gronden het gesprek worden aangegaan over de invulling van het al enkele jaren braakliggende terrein.
- Diverse ruimten op Hutten Noord in Ulft: de afgelopen jaren is op de vrijgekomen locaties de openbare ruimte ingericht als pleinfunctie. De resterende ruimten die door deze woningbouwplanning wegvallen zijn vrij beperkt. Met betrokken partijen zal gezamenlijk gekeken worden naar een alternatieve invulling.
- Vogelbuurt in Ulft: Voor de ruimte binnen de Vogelbuurt wordt op dit moment in samenwerking met de stedenbouwkundige bekeken naar een aantal invullingsmogelijkheden.
- Kavels kleine kernen: hiervoor wordt de komende periode in overleg met omwonenden gekeken naar een alternatieve invulling.

### **4.4 Opschonen "administratieve" woningvoorraad**

Op 1 januari 2016 had gemeente Oude IJsselstreek 59 woningen die nooit bewoond zijn geweest. Ruim 30% van deze woningen is anders in gebruik. Daarnaast is ruim 23% al verkocht en zit begin 2016 in de mutatiefase (veelal nieuwbouw). Tevens staan twee woningen bewust leeg in verband met sloop en/of renovatie. Dit houdt in dat minder dan de helft van deze leegstand naar verwachting ruimtelijk onwenselijk is.

Daarnaast staan in de gemeente Oude IJsselstreek op 1 januari 2016 36 woningen langer dan 10 jaar leeg. Ook hiervan is minder dan de helft van de leegstand naar verwachting ruimtelijk onwenselijk. Ruim de helft van de woningen is namelijk anders in gebruik dan wonen. Daarnaast is een deel bewust leeg in verband met sloop en/of renovatie.

Belangrijk is om te bezien hoe met deze twee categorieën leegstand wordt omgegaan. Woningen die anders in gebruik zijn zouden bijvoorbeeld aan de woningvoorraad kunnen worden onttrokken. Daarnaast is van een deel van deze woningen niet bekend waarom ze leegstaan. De komende periode zal deze "administratieve" woningvoorraad nader worden onderzocht. Mogelijk levert dit wat ruimte op voor nieuwbouw. Met name de categorie "anders in gebruik" zou anders bestemd kunnen worden, danwel onttrokken kunnen worden aan de woningvoorraad. In veel gevallen is nader onderzoek nodig en zal door

middel van maatwerk worden bekeken of de betreffende functiewijziging administratief kan worden gecorrigeerd.

#### **4.5 Invulling flexibele ruimte voor de aanloopstraten**

Binnen de plancapaciteit zijn 50 contingenten gereserveerd om in te zetten voor de (verbetering van) panden in de aanloopstraten in de centra van de vijf hoofdkernen. Uiteraard zijn er verschillen in urgentie tussen diverse aanloopstraten. Een indicatie van de aanloopgebieden zijn opgenomen op bijgevoegde kaarten in bijlage 2.

Maar hoe worden deze contingenten verdeeld? Wie het eerst komt, wie het eerst maalt, brengt het risico met zich mee dat binnen 1 tot 2 jaar de “vrije ruimte” op is, terwijl in de verdere toekomst zich ook situaties voor zullen doen waarbij de inzet van nieuwe woningen gewenst is.

De komende periode vindt een nadere uitwerking plaats hoe de vrije ruimte ingezet kan gaan worden.

Er is een risico dat er op een zodanige wijze gebruik wordt gemaakt van de overgangsmaatregelen als genoemd in paragraaf 4.2 “Categorie A” en bijlage 1 “Categorie 2A” dat het “reservoir” van deze 50 contingenten voor een belangrijk deel wordt opgesoupeerd dan wel wordt overschreden.

#### **4.6 Intrekking onbenutte omgevingsvergunningen**

Het (eventueel) intrekken van onbenutte omgevingsvergunningen overeenkomstig het “Intrekkingsbeleid bouwvergunningen” van de gemeente Oude IJsselstreek is gerechtvaardigd gelet op de aangekondigde bestemmingsplanwijzigingen en de daaraan gekoppelde verminderopgave. Na vaststelling van de beleidsnotitie zal een inventarisatie gemaakt worden, welke rode plannen al een omgevingsvergunning met de activiteit bouwen (van een woning) hebben, zodat kan worden gestart met het intrekken van deze onbenutte, veelal verouderde vergunningen.

De planning rondom de besluitvorming ziet er als volgt uit:

- Behandeling raadsvoorstel in het college	20 september 2016
- Informatiebijeenkomst voor de raad	21 september 2016
- Ter inzagelegging	22 september 2016
- Raadscommissie fysieke leefomgeving	5 oktober 2016
- Einde termijn ter inzagelegging	6 oktober 2016
- Vaststellen reactienota in college B&W	1 november 2016
- Raadscommissie fysieke leefomgeving	9 november 2016
- Besluitvorming in raadsvergadering	24 november 2016
- Publicatie beleidsnotitie	zsm na besluitvorming gemeenteraad

Naast de planning rondom de besluitvorming zijn er in hoofdstuk 4 een aantal uitvoeringsaspecten benoemd. Hieronder volgt een globale planning voor deze onderwerpen:

- Uitvoering maatregelen groene en rode plannen:
  - start, direct na vaststelling van deze beleidsnota
  - Na 3 jaar evaluatie groene plannen.
  - Na 4 jaar is voor de rode plannen duidelijk in hoeverre deze plannen alsnog een beslag leggen op de beschikbare contingenten in de gemeente.
  - Jaarlijks wordt de voortgang gemonitord.
  
- Invulling onbebouwde terreinen:

Reeds in voorbereiding. Start herinrichting is afhankelijk van voortgang in de onderhandelingen. Na vaststelling van de beleidsnotitie zal het overleg met de buurtbewoners worden opgestart voor de onbebouwde kavels.
  
- Opschonen administratieve voorraad:

Start najaar 2016, afhankelijk van de uitkomsten zal naar verwachting in het voorjaar van 2017 zicht zijn op eventuele "extra" ruimte.
  
- Invulling flexibele ruimte aanloopstraten:

Start na vaststelling beleidsnotitie, doelstelling is om het kader eind 2016 duidelijk te hebben.
  
- intrekking onbenutte omgevingsvergunningen:

Hiervoor is al eerder vastgestelde beleid opgesteld en tot op heden incidenteel toegepast. Voor de rode plannen vindt na vaststelling van de beleidsnotitie een inventarisatie plaats waarna het beleid zal worden uitgevoerd.

Daarnaast zal dit najaar gestart worden met het maken van een lokale woonvisie voor de gemeente.

---

## BIJLAGEN

---

- 1 *Overzicht groene en rode plannen*
- 2 *Overzichtskaarten indicatie aanloopstraten centra kernen*

## Bijlage 1 overzicht groene en rode plannen

In paragraaf 4.2 staan de maatregelen zoals weergegeven in de rechter kolom toegelicht. Kort samengevat betekent dit het volgende:

- 2: Rode plannen, waarbij onderscheid gemaakt is in:
- Cat 2A: plannen met een directe bouwmogelijkheid, afhankelijk van de leeftijd van het bestemmingsplan krijgt men na besluitvorming c.q. vaststelling van de onderhavige beleidsnotitie nog:
    - 2A.1: 1½ jaar de tijd om te starten met de bouw,
    - 2A.2: 2 jaar de tijd om te starten met de bouw,
    - 2A.3: 3 jaar de tijd om te starten met de bouw,
 waarbij geldt dat na aanvang van de bouwwerkzaamheden de bebouwing binnen één jaar voltooid en gebruiksklaar dient te zijn.
  - Cat 2B: plannen met een indirecte bouwmogelijkheid (uitwerkingsplicht/wijzigingsbevoegdheid), komen direct na besluitvorming c.q. vaststelling van de onderhavige beleidsnotitie te vervallen.
  - Cat 2C: plannen zonder bouwmogelijkheid, komen direct na besluitvorming te vervallen.
  - Cat 2D: plannen die al zijn komen te vervallen voor vaststelling van de beleidsnotitie.

Het kan zijn dat er plannen zijn die niet op de lijst staan opgenomen. Deze capaciteit heeft eveneens de status rood, hiervoor gelden dezelfde maatregelen zoals hierboven beschreven.

Voor een uitgebreide toelichting op de maatregelen wordt verwezen naar paragraaf 4.2

Kern	Locatie	groen	rood	Maatregel
<b>Plancapaciteit (niet in aanbouw op 1-1-2016)</b>				
<b>5 hoofdkernen</b>				
SILVOLDE	BielySport		2	2C
SILVOLDE	De Bult		2	2A.1
SILVOLDE	Industrieweg 19		1	2A.3
SILVOLDE	Op de Lichtenberg fase 2b	2		
TERBORG	Doetinchemseweg - Markt		2	2A.1
TERBORG	Gravenpad I + II		4	2C
TERBORG	Hoofdstraat 64	1	3	2C
TERBORG	Hoofdstraat/haagjeslaan Pleintje Kaak		18	2D
TERBORG	Jorisschool	8		
TERBORG	Trinity/Deurvorst	13		
ULFT	Deken Nijkampstraat 21-23	2		
ULFT	Achter bongerstr 241-243		2	2A.2
ULFT	Bongersstraat 94-98		3	2A.1
ULFT	Centrumplan (Kop deken Nijkampstraat)	7	5	2C
ULFT	De Leeuw (Deurvorststr)		3	2A.1
ULFT	Fin. IR Sassenstraat		3	2A.1
ULFT	DRU Industripark - Vrije kavel	2		
ULFT	DRU Industripark emailleerderij	5		
ULFT	DRU Industripark Landmark ISWI		25	2D
ULFT	DRU Industripark -zuid fase 2	2	2	2D
ULFT	DRU Industripark -zuid fase 3B	7	6	2D
ULFT	DRU Industripark -zuid fase 5	12		
ULFT	DRU Industripark 2e fase- noordelijk deel	5	2	2D
ULFT	Hutten Zuid 3e fase (Keurkamer)	10	26	2B
ULFT	HuttenZuid 2e fase		87	2A.3
ULFT	Ir Sassenstraat/v. Nispenstr (ditters)		2	2C
ULFT	Vogelbuurt nieuwbouw huur - Eksterstraat	3		
ULFT	Vogelbuurt nieuwbouw huur - Nachtegaalln	35		
ULFT	Vogelbuurt nieuwbouw koop - Eksterstraat		10	2D
ULFT	Vogelbuurt nieuwbouw koop - Nachtegaalln		14	2D
ULFT	Vogelbuurt nieuwbouw koop - Parkietstr.	2	4	2D
ULFT	Voormalige Kringloop		11	2D
VARSEVELD	Doetinchemseweg 8-16	9		
VARSEVELD	Eskopje	4		
VARSEVELD	Essenkampterrein fase 1	1		

Kern	Locatie	groen	rood	Maatregel
------	---------	-------	------	-----------

#### Kleine kernen

BREEDENBROEK	Den Dam		8	2D
BREEDENBROEK	Molenweg 21	2		
ETTEN	Dorpstraat 14 - Vink	2		
MEGCHELEN	Kiwitz		9	2A.2
MEGCHELEN	Past.G.Joh.weg	1	1	2A.2
NETTERDEN	Slawijkseweg	5	8	2A.2
SINDEREN	Harmenskampstr/sinderenseweg		2	2D
SINDEREN	Kromkamp I	2	9	2A.3
VARSELDER	Hoofdstraat/Olde molen	8		
VARSELDER	Van de Pavert	2		
WESTENDORP	Kerkhof		9	2A.2

#### Buitengebied

BUITENGEBIED	VAB	14	22	zie bg lijst
BUITENGEBIED	Splitsingen	2		zie bg lijst
BUITENGEBIED	Landgoederen	9	7	zie bg lijst

#### Individuele kavels

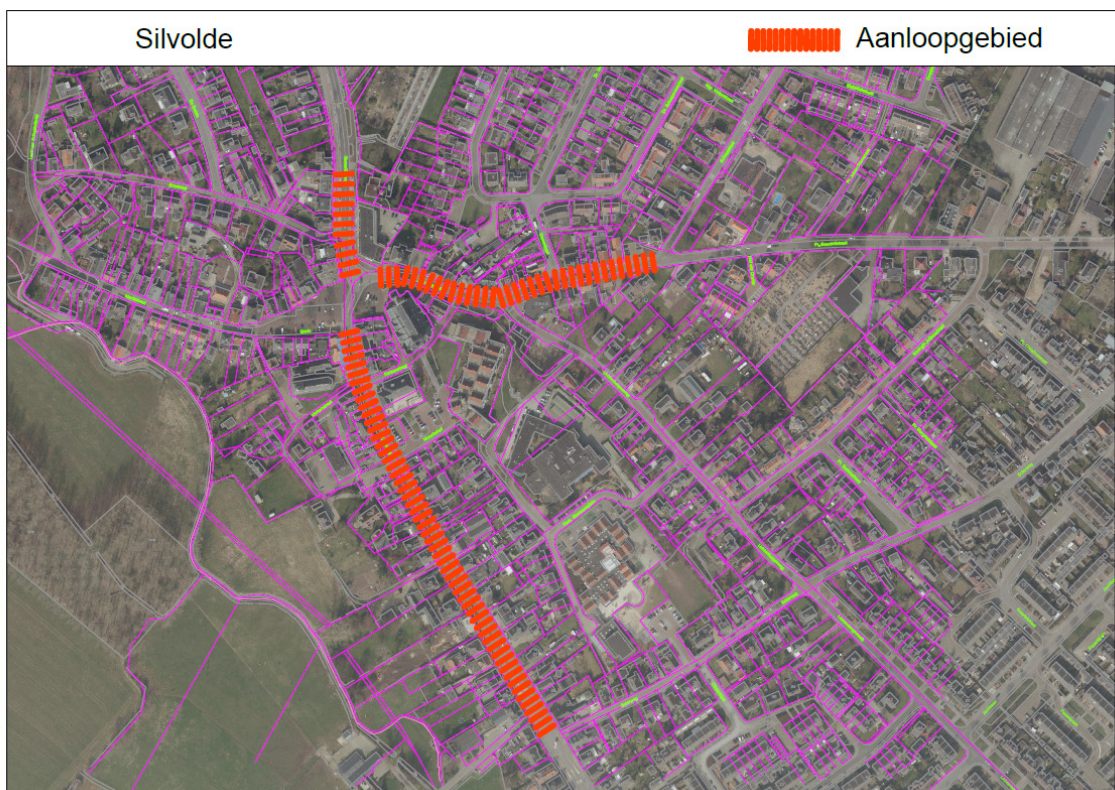
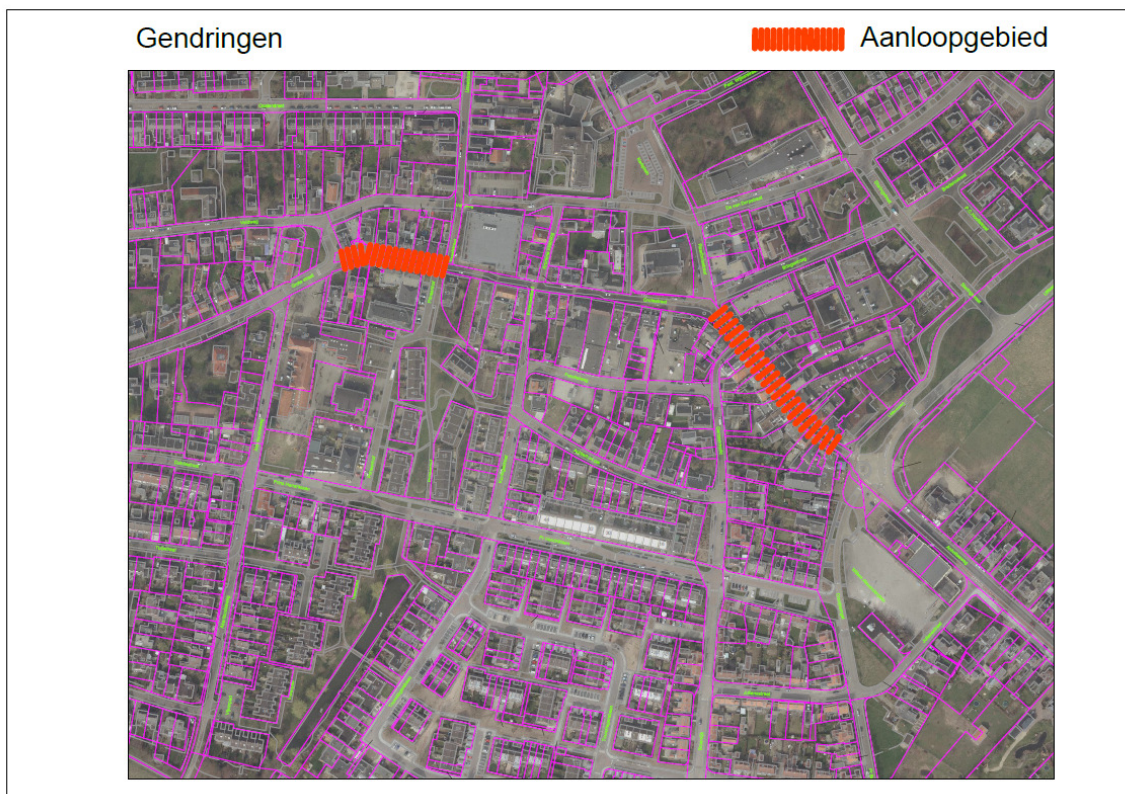
BREEDENBROEK	Bakkerkampstraat		1	2C
BREEDENBROEK	Den Dam 34	1		
BREEDENBROEK	Weidenhoek 6 (de Heurne) (VAB)	1		
ETTEN	Klompdijk 17		1	2C
ETTEN	Schimmels fase 2		1	2A.1
GENDRINGEN	Past. Wijfkersstraat		1	2C
GENDRINGEN	Veldweg 12-14		1	2A.1
HEELWEG	Lankhorsterweg 8 (VAB)	1		
HEELWEG	Molenweg 21	1		
SILVOLDE	Olde Bond		1	2A.2
SILVOLDE	Schoolstraat 11		1	2A.3
SILVOLDE	Terborgseweg 13A	1		
SINDEREN	Kasteelweg 8-8A		1	2A.2
TERBORG	Kantongerecht	1		
TERBORG	overtuin 3 (Folmer)		1	2D
TERBORG	Stationsweg 14		1	2D
ULFT	Dierenriem (Tandarts)		1	2C
ULFT	Oude brandweerkazerne	1		
ULFT	Voortsestraat (Bontebrug)		1	2C
ULFT	Het Anker	1		
VARSELDER	Gildegebouw (Hoofdstraat 14)	1		
VARSEVELD	Het Heusinkveld 5 (VAB)	1		
VARSEVELD	Goossens Burg vd Zandestr naast 1		1	2A.2
VARSEVELD	Velthorst, Burg vd Zandestraat		1	2B

Aanloopstraten	N.n.t.b.	50		
----------------	----------	----	--	--

Categorie Buitengebied	Locatie <b>Blauw = staat al opgenomen op lijst losse kavels</b>	groen	rood	Maatregel
<b>Harde VAB capaciteit</b>				
Breedenbroek	Den Dam 9	1		
Varsseveld	Aaltenseweg 86/ Het heusinkveld 5	1		
Westendorp	Kersendijk 2		1	2A.2
Gendringen	Miltseweg 1	1		
Westendorp	Smoddedijk 5	2		
De Heurne	Lage Heurnseweg 27 (Weidehoek)	1		
Varsseveld	Spanjerweg 5 (Hiddinkdijk 12A)	1		
Varsselder	Vicarisweg 33		2	2A.2
Westendorp	Halseweg 3		2	2A.2
Varsseveld	Entinkweg 3		2	2A.2
Etten	Meesterijweg 8/8A	2		
Megchelen	Beuningstraat 9		1	2A.3
Westendorp	Veldkamperstraat 36	2		
Heelweg	Lankhorsterweg 8/Kuenenweg	1		
Silvolde	Rabelinkstraat 12		2	2A.2
Westendorp	Doetinchemseweg 131		2	2A.3
Voorst	Breedenbroekseweg	2		
Etten	Bluemerstraat 5		1	2A.1
<b>VAB capaciteit, principetoezegging en in voorbereiding</b>				
Varsseveld	Entinkweg 1		2	2C
Heelweg	Spulharensweg 4		1	2C
Gendringen	Miltseweg 5a		2	2C
Westendorp	Kersendijk 6	3		
Voorst	Marmelhorstweg 2		1	2C
Megchelen	Heissestraat 1		1	2C
Heelweg	Lankerdijk 4/Hogeweg		2	2C
<b>Splitsing</b>				
Sinderen	Wissinklaan 2	1		
Sinderen	Kroezendijk 10	1		
<b>Landgoederen</b>				
Voorst	Ruysengoedt	6		
Westendorp	Grote en kleine beer		5	2A.1
Sinderen	Harterinkdijk 17 Meurstedde	3		
Varsseveld	Stubbelderweg 2B		1	2A.1+1
Sinderen	Koninksweg		1	2C
Voorst	Grensweg/marmelhorst	0		




Bijlage 2 Overzichtskaarten indicatie aanloopstraten centra kernen





Terborg

 Aanloopgebied




Uift

 Aanloopgebied





Varsseveld

 Aanloopgebied

