

Woningbouwplanning Oude IJsselstreek

Reactienota



26 oktober 2016

Inhoud

1.	PROCEDURE	3
1.1	Terinzagelegging	3
1.2	Reacties	3
1.3	Aanpassingen beleidsnotitie	3
1.4	Aanpassing lijst	3
1.5	Publicatie na vaststelling	3
2.	ALGEMENE BEOORDELING REACTIES	4
2.1	Waarom staat de locatie op rood	4
2.2	Bezwaar maken of beroep aantekenen tegen het Woningbouwprogramma	4
2.3	Claimen van (plan)schade	4
2.4	Verwijzen naar een met de gemeente gesloten overeenkomst	4
2.5	Verschil tussen "harde" plannen en locaties met wijzigingsbevoegdheid	5
2.6	Wat wordt verstaan onder realisatietermijn	6
2.7	Op basis van welk bestemmingsplan is de realisatietermijn gebaseerd	6
2.8	Inspanning van de gemeente om het aantal woningen te verminderen	6
3.	BEOORDELING REACTIES	7
	(1) Over locatie Industrierweg 8, Silvolde	7
	(2) Over locatie Miltseweg 5a, Gendringen	7
	(3) Over locatie Wissinklaan2, Sinderen	7
	(4) Over locatie gemeente / Achterhoek	7
	(5) Over locatie Parkietstraat, Ulft	8
	(6) Over locatie Houtdreef 14, Varsseveld	9
	(7) Over locatie Hoofdstraat 64, Terborg	9
	(8) Over locatie F.B. Deurvorststraat 63, Ulft	9
	(9) Over locatie Hutten-Zuid deelplan 2, Ulft	10
	(10) Over locatie Burg. van de Zandestraat 6, Varsseveld	11
	(11) Over locatie Past. Wijkerstraat 1, Gendringen	11
	(12) Over locatie Doetinchemseweg 131, Westendorp	12
	(13) Over locatie Stubbelderweg2B (Landgoed Boven Slinge), Varsseveld	12
	(14) Over locatie Dru Industriepark (Hutten-Noord), Ulft	13
	(15) Over locatie De Houtwerf, Westendorp	13
	(16) Over locatie Doetinchemseweg / Markt, Terborg	14
	(17) Over locatie Heymanshof, Megchelen	14
	(18) Over locatie gemeente / Achterhoek	15
	(19) Over locatie Beuningenstraat 9, Megchelen	15
	(20) Over locatie Bongersstraat 241 – 243, Ulft	16
	(21) Over locatie Het Kromkamp, Sinderen	16
	(22) Over locatie Terborgseweg 49, Silvolde	17
4.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	18
4.1	Wijzigingen in beleidsnotitie	18
4.2	Wijzigingen in bijlage 1: lijst met groene en rode plannen	18

1. Procedure

1.1 Terinzagelegging

Vanaf 22 september 2016 heeft de beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek gedurende twee weken op het gemeentehuis in Gendringen ter inzage gelegen, waarbij een ieder, een reactie kon insturen. Op de website van de gemeente is een toelichting op de beleidsnotitie gegeven en kan de beleidsnotitie ook worden geraadpleegd.

1.2 Reacties

Tot 7 oktober 2016 is gelegenheid gegeven aan een ieder om te reageren op de beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek. In totaal zijn 22 reacties ontvangen, waarvan twee buiten de termijn. Ook deze niet tijdig ingediende reacties zijn inhoudelijk beoordeeld.

Deze reactienota bevat een (beknopte) weergave van de reacties die mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht. Voor de gemeenteraadsleden liggen de ingebrachte reacties (brief of e-mail) ter inzage op de griffie.

De ingekomen reacties zijn door het college van B&W beoordeeld. Deze reactienota voorziet in een antwoord op de reactie, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het beleidsvoornemen wordt overgegaan.

1.3 Aanpassingen beleidsnotitie

a) In de ter inzage gelegde beleidsnotitie was opgenomen dat na de vaststelling van de beleidsnotitie verder vorm wordt gegeven aan de uitvoering en dat daarbij onder andere aandacht is voor:

- Invulling onbebouwde terreinen
- Opschonen "administratieve" woningvoorraad
- Invulling flexibele ruimte voor de aanloopstraten

Aan de hierboven opgesomde aandachtspunten wordt toegevoegd:

- Het intrekken van onbenutte omgevingsvergunningen.

b) In de beleidsnotitie was met betrekking tot de rode plannen met maatregel 2A.1 een termijn opgenomen van 1 jaar. Dit betekent dat het bestemmingsplan 1 jaar na vaststelling van de beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek wordt gewijzigd en de bouwmogelijkheid komt te vervallen. Dit termijn wordt, op basis van de meest recente jurisprudentie gewijzigd in 1½ jaar om het risico op planschade te verkleinen

Voor een nadere toelichting op deze aanpassingen alsmede de overige aanpassingen die zijn doorgevoerd wordt verwezen naar hoofdstuk 4 "Ambtshalve wijzigingen" van deze notitie.

1.4 Aanpassing lijst

De ingediende reacties hebben op een aantal onderdelen geleid tot aanpassing van de lijst. De volgende reacties hebben tot wijzigingen geleid:

- Reactie 1: Silvolde, Industrieweg 8: Bouwmogelijkheid wordt uit de lijst (bijlage 1) verwijderd.
- Reactie 5: Ulft, Vogelbuurt, nieuwbouw koop, Parkietstraat: Wijzigen in: 2 woningen groen en 4 woningen rood (maatregel: 2D) ipv 6 won. rood.
- Reactie 8: Ulft, De Leeuw (Deurvorststraat): Wijzigen van 5 woningen in 3 (maatregel 2C wijzigen in 2A.1).
- Reactie 12: Westendorp, Doetinchemseweg 131: Wijzigen maatregel 2A.2 in 2A.3.
- Reactie 13: Varsseveld, Stubbelderweg 2B: Wijzigen maatregel 2A.2 in 2A.1+1.
- Reactie 16: Doetinchemseweg – Markt: Maatregel 2C wijzigen in 2A.1

Voor een uitgebreide toelichting op de wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen reacties wordt verwezen naar hoofdstuk 3 "beoordeling reacties" van deze reactienota. Daarnaast is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen staan weergegeven in hoofdstuk 4.

1.5 Publicatie na vaststelling

Na vaststelling van de beleidsnotitie woningbouwplanning met bijbehorende reactienota wordt het besluit van de gemeenteraad inclusief deze beleidsstukken in de daarvoor gebruikelijke media gepubliceerd.

2. Algemene beoordeling reacties

In meerdere reacties worden soortgelijke opmerkingen gemaakt. Deze zijn hier weergegeven en beoordeeld. Bij de beoordeling van de individuele reacties wordt hiernaar verwezen.

2.1 Waarom staat de locatie op 'rood' (stoplichtmodel)

Het regionale woonbeleid in de Achterhoek is weergegeven in de regionale woonagenda 2015 – 2025. Een van de opgaven is het verder terugbrengen van de plancapaciteit. Hiermee kan onder andere leegstand in de bestaande woningvoorraad worden voorkomen. Leegstand zal immers leiden tot verpaupering en heeft daarmee een negatieve invloed op de leefbaarheid als ook effect op de waardeontwikkeling van de bestaande voorraad. Regionaal is afgesproken dat er een 'stoplichtmodel' wordt gebruikt waarmee iedere gemeente de woningbouwplanning gaat rubriceren.

Bij de beleidsnotitie is een lijst gevoegd met woningbouwplannen in onze gemeente en deze lijst geeft per plan duidelijk aan of deze nog door kan gaan (groen) of dat er plannen worden geschrapt (rood). Bij de beoordeling is geen onderscheid gemaakt tussen gemeentelijke locaties of die van derden. Primair zijn de ruimtelijke en volkshuisvestelijke aspecten van grootste waarde geweest bij de beoordeling om het plan op rood te zetten. Dat een plan op rood staat betekent niet dat dit plan geen doorgang kan vinden. Het beleid voorziet in overgangstermijnen die de betreffende initiatiefnemer de gelegenheid bieden om afhankelijk van de ouderdom van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan binnen een termijn van 1½, 2 of 3 jaar na vaststelling van het beleid uitvoering te geven aan het (woningbouw)plan.

2.2 Bezwaar maken of beroep aantekenen tegen de beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek

Deze beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Het is een beleidsstuk dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Het bekend maken van het voorgenomen beleid woningbouwplanning en het ter inzage leggen daarvan, is bedoeld om belangstellenden de gelegenheid te geven te reageren ten behoeve van deze reactienota voor het bestuur. Het beleid wordt, voor de locaties met een (in)directe bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan, op een later moment uitgevoerd door wijziging van bestemmingsplannen. Daar staat dan vervolgens wel beroep tegen open voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend op het ontwerp voor de bestemmingsplanwijziging.

2.3 Claimen van (plan)schade

Op basis van deze Beleidsnotitie woningbouwplanning vindt er geen wijziging plaats van de planologisch - juridische status van deze locaties. Het vigerende bestemmingsplan blijft van kracht totdat het planologische regime door de gemeenteraad wordt gewijzigd. Een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade kan pas ingediend worden na het onherroepelijk worden van het nieuwe planologische regime.

Bij de beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in planschade wordt onder andere rekening gehouden met voorzienbaarheid van planologische wijziging en de mogelijkheden die er zijn geweest om de schade te voorkomen of te beperken (de zogenaamde risicoaanvaarding).

Met het in procedure brengen van de Beleidsnotitie woningbouwplanning 2016 zijn de beoogde bouwlocaties zodanig concreet beschreven, dat belanghebbenden daaruit de conclusie kunnen trekken dat deze ontwikkeling gevolgen kan hebben voor de betreffende woningbouwmogelijkheden. Daarnaast wordt aan belanghebbenden nog een redelijke en reële termijn gegeven waarbinnen de thans geldende planologische mogelijkheden met een concreet bouwplan nog kunnen worden benut.

Op basis van vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld een uitspraak van de ABRvS van 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2018) zal een verzoek om planschade niet gehonoreerd worden als belanghebbende(n) een reële termijn van minimaal anderhalf jaar is geboden om alsnog gebruik te maken van de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan en er gedurende deze periode geen concrete pogingen zijn ondernomen tot realisering van de bouw en/of gebruiksmogelijkheden van dit bestemmingsplan.

2.4 Verwijzen naar een met de gemeente gesloten overeenkomst

In het verleden hebben wij met verschillende initiatiefnemers overeenkomsten gesloten om woningbouw mogelijk te maken. Deze overeenkomsten zijn destijds gesloten omdat op dat moment op grond van de in die tijd

bestaande ruimtelijke en volkshuisvestelijke inzichten geen belemmeringen bestonden tegen het verlenen van medewerking aan die woningbouwinitiatieven.

Onderdeel van deze overeenkomst is dat de gemeente zich zal inspannen om het planologisch regime van de betreffende locatie te wijzigen ten behoeve van deze woningbouwplannen. Dit heeft er toe geleid dat wij op een aantal locaties woningbouw hebben mogelijk gemaakt door middel van een herziening van het bestemmingsplan. De gemeente heeft in zoverre aan haar contractuele verplichtingen voldaan en uitvoering gegeven aan de overeenkomsten. Als gevolg hiervan hebben initiatiefnemers vaak al geruime tijd de mogelijkheid om hun bouwplannen te realiseren.

De verplichting van de gemeente gaat echter niet zo ver dat de gemeente ook gehouden is om te allen tijde het planologische regime dat voorziet in woningbouw in stand te houden. Ontwikkelingen op ruimtelijk/planologisch gebied en op volkshuisvestelijk terrein kunnen er toe leiden dat de gemeenteraad, vanuit zijn publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheid in het kader van een goede ruimtelijke ordening, maatregelen neemt die voorzien in het verminderen van woningbouwcapaciteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten diverse belangen tegen elkaar afgewogen worden. Het is vaste jurisprudentie dat de gemeente een bestemmingsplan kan vaststellen dat afwijkt van een ruimtelijke inrichting die de gemeente voor ogen stond ten tijde van het sluiten van de betreffende overeenkomsten en afwijkt van hetgeen in die overeenkomsten is verwoord (zie bijvoorbeeld een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:986).

Alvorens te besluiten op grond van de gewijzigde inzichten zoals omschreven in de Beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek, zullen alle aan de orde zijnde belangen in de belangenafweging worden betrokken. Dus ook de belangen die gemoeid zijn met de betreffende overeenkomsten. Daarvan kan in algemeenheid worden opgemerkt dat de gemeente aan het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad een groter gewicht toekent dan aan het financiële belang van de betreffende initiatiefnemer bij het onverkort ontwikkelen en realiseren van de woningbouwplannen.

Overigens vindt er direct na de vaststelling van het beleid geen wijziging plaats van de planologisch - juridische status. Het vigerende bestemmingsplan blijft van kracht totdat het planologische regime met inachtneming van een overgangsregeling wordt gewijzigd. Tot dat moment kan er zondermeer gebruik worden gemaakt van de planologische (bouw)mogelijkheden. Op het moment dat formeel het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht en uiteindelijk wordt vastgesteld kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

Gelet op het bovenstaande zal het “schrappen” van woningbouwcontingenten niet leiden tot aansprakelijkheid van de gemeente op grond van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de in het verleden gesloten overeenkomsten. Ook anderszins zal er, naar mening van de gemeente, geen sprake zijn van enige onrechtmatigheid als gevolg van het gefaseerd actief weg bestemmen van woningbouwcapaciteit. Overigens moeten de (demografische) ontwikkelingen in de regio zoals onder andere een sterfteoverschot, een vestigingstekort, huishoudensverdunding, vergrijzing en ontgroening van de bevolking als onvoorziene omstandigheden worden aangemerkt en zijn van dien aard, dat van ons – voor zover daartoe een verplichting zou bestaan – naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag worden verwacht.

Uiteraard zullen wij te zijner tijd alle individuele situaties waarin de gemeente een overeenkomst heeft gesloten die voorziet in woningbouw afzonderlijk en zorgvuldig beoordelen, alle daarbij betrokken belangen afwegen en hierover een standpunt innemen. Deze (publiekrechtelijke) reactienota beoogt niet verder inhoudelijk in te gaan op mogelijke (civielrechtelijke) schadeclaims wegens toerekenbaar tekortschieten, al is het maar omdat de onderhavige casusposities wezenlijk van elkaar verschillen. Volstaan wordt met de algemene uitgangspunten zoals hierboven omschreven.

2.5 Verschil tussen 'harde' plannen en locaties met uitwerkingsplicht en/of wijzigingsbevoegdheid

Van een 'hard' plan is sprake als er op grond van het bestemmingsplan een directe bouwmogelijkheid is. Iemand kan dan een omgevingsvergunning aanvragen om bijvoorbeeld een woning te bouwen en die vergunning moet dan ook door ons worden verleend. In geval van plannen die nog niet voldoende concreet zijn dan wordt

in het bestemmingsplan een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In dat geval blijft de onderliggende bestemming gelden tot aan het moment dat van die wijziging gebruik wordt gemaakt. Het college van B&W kan gebruik maken van de bevoegdheid maar daartoe bestaat geen verplichting.

Een belanghebbende kan aan het college wel verzoeken om van die discretionaire bevoegdheid gebruik te maken, daarvoor is een concreet en goed onderbouwd plan nodig. Het college overweegt op basis van zo'n aanvraag of zij gebruik wil maken van deze bevoegdheid. Uit de ruimtelijke onderbouwing moet nut en noodzaak blijken. Daarbij moet onder meer worden beoordeeld of het plan voldoet aan het woonbeleid, waaronder de beleidsnotitie "Woningbouwplanning Oude IJsselstreek". Met de huidige regionale opgave om het woningbouwprogramma verder te beperken wordt in beginsel geen medewerking (meer) verleend aan het effectueren van een wijzigingsbevoegdheid. Om die reden is in de Beleidsnotitie 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.

2.6 Wat wordt verstaan onder realisatietermijn en start bouw

De genoemde realisatietermijn van anderhalf tot respectievelijk drie jaar heeft betrekking op de termijn waarbinnen de planologische maatregel (in veel gevallen het bestemmingsplan) nog van kracht blijft. Na deze termijn wordt de procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan gestart. Vanaf dat moment zal door middel van een tijdig voorbereidingsbesluit bouwaanvragen voor woningbouw worden getoetst aan de beleidsnotitie woningbouwplanning in afwachting van het gewijzigde bestemmingsplan.

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.

2.7 Op basis van welk bestemmingsplan is de realisatietermijnen gebaseerd

De realisatietermijn is gebaseerd op het jaar waarin de planologische maatregel, die de ontwikkeling van woningbouw op de betreffende locatie mogelijk maakt, onherroepelijk is geworden. Daarbij gaat het in de meeste gevallen om het bestemmingsplan, maar hierbij kan het ook gaan om bouwmogelijkheden die voortkomen uit een vrijstelling op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) of projectbesluit.

De termijn waarbinnen na vaststelling van het beleid alsnog een aanvang kan worden gemaakt met de bouw is afhankelijk van de "ouderdom" van het betreffende vigerende bestemmingsplan. Hoe ouder het plan hoe korter de termijn. Is een bestemmingsplan vóór 1 januari 2011 onherroepelijk geworden dan wordt de woonbestemming onttrokken na 1½jaar na vaststelling van de beleidsnotitie. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden tussen 1 januari 2011 en 1 januari 2013 dan geldt een termijn van 2 jaar. In de gevallen waarin het bestemmingsplan na 1 januari 2013 onherroepelijk is geworden dan bedraagt de termijn 3 jaar.

2.8 Inspanning gemeente om het aantal woningen te verminderen

De gemeente Oude IJsselstreek heeft zelf ook al aanzienlijk gesneden in het aantal uit te geven bouw kavels. Dit varieert van het 'verdunnen' van plannen, het uit de verkoop en/of exploitatie nemen van kavels tot het wegbestemmen van bouwmogelijkheden zoals toegepast in de plangebieden Hutten-Noord, Keurkamer, Eksterstraat, Centrumplan Ulft, Kromkamp in Sinderen, Slawijkseweg in Netterden en Essenkamp in Varsseveld. Van de 518 woningen in de plancapaciteit zijn 170 bouwmogelijkheden op grond in eigendom van de gemeente. Van deze 170 bouwmogelijkheden worden er 102 geschrapt. Dit staat in verhouding tot het totaal. Totaal moest 55% van de totale plancapaciteit geschrapt worden. Gemeente schrapt zelf 60% van haar plannen. In zoverre wordt het Woningbouwplanning beleid zo veel mogelijk op voet van gelijkheid en evenredigheid toegepast

3. Beoordeling reacties

Reactie	1
Adres	Industrieweg 8 Silvolde
Status	Rood, 2A.3
Inhoud reactie	Foutief op de lijst opgenomen, woning is al gebouwd.
Beoordeling reactie	Deze informatie is juist, de woning is ook al gereed gemeld.
Conclusie	De in bijlage opgenomen woningbouwlijst kan deze bouwmogelijkheid worden verwijderd omdat deze al is ingevuld. De woning is al gebouwd en gereed gemeld.
Wijziging in beleidsnotitie	Ja, bouwmogelijkheid uit de lijst (bijlage 1) verwijderen.

Reactie	2
Adres	Miltseweg 5a, Gendringen
Status	Rood, 2c
Inhoud reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bezwaar tegen beleidsvoornemen. 2. Behoudt alle rechten voor.
Beoordeling reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Na principe-toezegging 2010 annex opstelling erfinrichtingsplan zijn door indiener geen concrete verdere initiatieven genomen tot het in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan. 2. Een principe toezegging van het college van B&W uit 2010 waarin hij zich bereid heeft verklaard een verzoek om herziening van het bestemmingsplan aan de raad voor te leggen laat onverlet dat de gemeenteraad thans op basis van voortschrijdend inzicht kan overgaan tot het vaststellen van het onderhavige beleid.
Conclusie	De reactie leidt niet tot wijziging van de beleidsnotitie.
Wijziging in beleidsnotitie	geen

Reactie	3
Adres	Wissinklaan 2, Sinderen
Status	Groen (1 woning)
Inhoud reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener constateert dat zijn voornemen tot splitsing van zijn woning in twee woningen uitgevoerd kan worden. 2. Vraagt zich af of vooruitlopend op het bestemmingsplan Buitengebied een omgevingsvergunning kan worden ingediend.
Beoordeling reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. De status "groen" betekent inderdaad dat het voornemen kan worden uitgevoerd. Drie jaar na vaststelling van de beleidsnotitie vindt een evaluatie plaats. Op dat moment kan, op basis van voortschrijdend inzicht, de status van het plan alsnog wijzigen van groen naar rood. 2. Een aanvraag om omgevingsvergunning kon al eerder worden ingediend. Nu het bestemmingsplan "Buitengebied" in procedure is genomen wordt geadviseerd met Team Vergunningen in overleg te treden welk moment het beste is om een aanvraag in te dienen..
Conclusie	De ingediende reactie betreft een informatieve vraag.
Wijziging in beleidsnotitie	geen

Reactie	4
Adres	Algemene reactie Bouwend Nederland (BN)
Status	nvt
Inhoud reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bouwend Nederland vraagt om flexibel beleid. 2. Bouwend Nederland geeft aan dat de aantallen alleen betrekking hebben op toe te

	<p>voegen woningen.</p> <p>3. Stoplichtmodel schrappen woningbouwlocaties. Bouwend Nederland is het op zich eens met het maken van keuzes met dien verstande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dat er ook wordt gekeken naar locatie, marktvaart en verdunning. • Dat er ruimte is voor maatwerk. • Dat er flexibel omgegaan wordt met termijnen. <p>4. Bouwend Nederland vraagt om monitoring.</p> <p>5. Bouwend Nederland vraagt om aandacht voor duurzaamheid en kwaliteit.</p>
Beoordeling reactie	<p>1. Bouwend Nederland vraagt om flexibel beleid. Het college is het hier volledig mee eens. Momenteel zitten vrijwel alle nog te bouwen woningen vast in onherroepelijke bestemmingsplannen. De beleidsnotitie Woningplanning sluit aan op flexibiliteit door het deels schrappen van nog niet gerealiseerde woningen enerzijds en het inzetten van ca. 50 contingenten voor aanloopstraten anderzijds.</p> <p>2. Bouwend Nederland geeft aan dat de aantallen alleen betrekking hebben op toe te voegen woningen. Het college is het met Bouwend Nederland eens dat hier gaat om toe te voegen woningen, niet om vervangende nieuwbouw.</p> <p>3. Stoplichtmodel schrappen woningbouwlocaties. BN is het op zich eens met het maken van keuzes met dien verstande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dat er ook wordt gekeken naar locatie, marktvaart en verdunning. Het college is het hier goeddeels mee eens en heeft het ruimtelijke en het volkshuisvestelijke als uitgangspunt genomen. Daarbij hoort het adagium: de juiste woning op de juiste plaats. Echter, gewaakt moet worden voor een situatie waarbij volop nieuwe woningen gebouwd en verkocht worden, maar waardoor tegelijkertijd onze inwoners heel veel moeite krijgen om hun bestaande woning van de hand te doen. • Dat er ruimte is voor maatwerk. Bouwend Nederland vraagt om een duidelijke aankondiging van het voornemen tot onttrekken aan betrokken partijen en te komen tot overleg/maatwerk. Het college heeft dit de afgelopen weken en maanden juist ook gedaan met dien verstande dat het algemeen belang boven het individueel (financieel) belang van betrokkenen wordt gesteld. • Dat er flexibel omgegaan wordt met termijnen. Dit is ingebouwd in de beleidsnotitie voor woningbouwplannen met een directe bouwmogelijkheid. Afhankelijk van de leeftijd van het bestemmingsplan heeft men 1½, 2, 3 of soms 4 jaar de tijd om een locatie die op 'rood staat' alsnog te realiseren. <p>4. Bouwend Nederland vraagt om monitoring. Conform de wens van Bouwend Nederland wordt jaarlijks door middel van de Woonmonitor gekeken hoe de woningbehoeftes zich ontwikkelen.</p> <p>5. Duurzaamheid/kwaliteit. Bouwend Nederland bepleit een uitneem/sloopfonds voor woningen die niet meer kunnen voldoen aan de vraag ten aanzien van behoefte, duurzaamheid en kwaliteit. Een dergelijk sloopfonds kan nuttig zijn, maar ziet ook in dat dit de mogelijkheden van een individuele gemeente overstijgt.</p>
Conclusie	De reactie van Bouwend Nederland is algemeen van aard en ziet niet op specifieke locaties. Het standpunt van het college en Bouwend Nederland komen vrijwel geheel overeen. Het college wil er wel voor waken dat de verkoopbaarheid (en waardeontwikkeling) van de bestaande woningvoorraad niet te lijden heeft en het risico op leegstand niet verder oploopt.
Wijziging in beleidsnotitie	Geen

Reactie	5
Adres	Parkietstraat Ulf (Vogelbuurt nieuwbouw koop)
Status	Rood, 2D
Inhoud reactie	<p>1. Woningen zijn onderdeel van groter bouwplan van de Vogelbuurt, de huurwoningen en een deel van de koopwoningen zijn inmiddels gebouwd.</p> <p>2. Van deze 6 woningen is 1 woning verkocht en 1 woning in optie.</p>
Beoordeling reactie	1. De woningen maken onderdeel uit van de herstructureringsopgave in de Vogelbuurt. In deze herstructureringsopgave zijn veel meer woningen gesloopt dan er

	<p>zijn en worden teruggebouwd. De stellingname dat deze woningen onderdeel zijn van een groter geheel is juist.</p> <p>2. De overweging om de koopwoningen op rood te zetten is ingestoken vanuit de vraag. De behoefte aan koopwoningen op deze plek blijkt er maar zeer beperkt te zijn. Het feit dat 1 woning reeds is verkocht en 1 woning in optie was bij de gemeente op het moment van opstellen van de beleidsnotitie niet bekend.</p>
Conclusie	Aangezien het gaat om vervangende nieuwbouw van eerder gesloopte woningen en het feit dat 1 woning is verkocht en 1 woning in optie is, wordt voor twee van de zes woningen voorgesteld de status te wijzigen in groen.
Wijziging in beleidsnotitie	Ja, wijzigen in: - 2 woningen groen - 4 woningen rood (maatregel: 2D)

Reactie	6
Adres	Houtdreef 14 Varsseveld
Status	Niet op de lijst
Inhoud reactie	1. Indieners van de reactie geven aan dat zij financieel en geestelijk ernstig worden getroffen door het wegnemen van de bouwmogelijkheid en vragen om een passende oplossing.
Beoordeling reactie	1. De woningbouwlocatie aan de Houtdreef 14 te Varsseveld maakte onderdeel uit van het bestemmingsplan Zaagmolenpad (onherroepelijk op 22-07-2003). Ongewijzigd herbestemd in het bestemmingsplan "Kom Varsseveld" (onherroepelijk 07-03-2012). Aangezien er al 13 jaar geen initiatief is geweest om de kavel te bebouwen is deze kavel niet opgenomen op de lijst. Voor de beoordeling van de bouwmogelijkheden heeft de gemeente gekeken naar het algemeen belang, waarbij de ruimtelijke en volkshuisvestelijke overwegingen voorop stonden. het individueel (financieel) belang is niet boven het algemeen belang gesteld.
Conclusie	In de beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek staat dat voor de plannen die niet op de lijst staan opgenomen dat deze plannen eveneens op rood staan en dezelfde maatregelen worden toegepast. Dit betekent dat gelet op het vigerende bestemmingsplan indiener nog twee jaar de tijd heeft om een vergunning aan te vragen en aan te vangen met de bouw.
Wijziging in beleidsnotitie	Geen

Reactie	7
Adres	Hoofdstraat 64 Terborg
Status	1 woning groen en 3 woningen rood (2C)
Inhoud reactie	Indiener wil nogmaals de nadruk leggen op het grote belang een oplossing te vinden voor het opheffen van de enige rotte kies die de Hoofdstraat nog kent.
Beoordeling reactie	Het college onderschrijft de noodzaak om de door sloop van de bestaande woningen ontstane opening in de gevelwand te herstellen. Voorzien waren vier kleine appartementen. Het college is van mening dat de kavel ook goed ingevuld kan worden met één stadswoning waarmee de doelstelling van indiener kan worden gerealiseerd.
Conclusie	Stedebouwkundig doel kan heel goed met één woning worden gerealiseerd.
Wijziging in beleidsnotitie	Geen

Reactie	8
Adres	F.B. Deurvorststraat 63, Ulft (De Leeuw van Ulft)
Status	Rood maatregel: 2C
Inhoud reactie	Eigenaar heeft een startmelding bouw ingediend op basis van een in 2008 afgegeven vergunning voor de bouw van 5 appartementen.
Beoordeling re-	Inderdaad is in 2008 vergunning verleend voor de bouw van 5 appartementen. Op deze

actie	locatie zijn nu al twee woningen aanwezig (F.B. Deurvorststraat 63 en Deken Nijkampstraat 22). De lijst van woningbouwplannen geeft alleen het aantal netto toe te voegen woningen aan. Realisering van de vergunning betekent een netto-toename van drie woningen.
Conclusie	De maatregel, aangeduid met code 2C, dient te worden aangepast.
Wijziging in beleidsnotitie	Bijlage als volgt aanpassen: - 5 woningen wijzigen in 3 woningen - code 2C wijzigen in code 2A.1

Reactie	9
Adres	Hutten Zuid Ulft
Status	Fase 2, 87 woningen rood (2A.3) fase 3 26 woningen rood (2C) 10 woningen groen
Inhoud reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener geeft aan dat door aantrekkende economie ook de demografische ontwikkeling in de gemeente zal veranderen. 2. Indiener stelt voor om de mogelijke ruimte die voortkomt uit de administratieve opschoning woningvoorraad in te zetten op Hutten Zuid 3. Indiener stelt dat de beoordeling van de gemeente onwillekeurig en oncontroleerbaar is uitgevoerd. 4. Indiener stelt dat de privaatrechtelijke overeenkomst met de Gemeente dient te worden nagekomen. 5. Indiener stelt dat er sprake is van forse planschade waar zij mogelijk een beroep op zullen doen. 6. Indiener wijst de gemeente op het risico dat veel planeigenaren plannen vervroegd in exploitatie zullen brengen door het stellen van termijnen wat mogelijk leidt tot verstoring op de markt. 7. Indiener verzoekt om een gesprek om tot een oplossing te komen.
Beoordeling reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeente ziet nauwelijks een relatie tussen de aantrekkende economie en demografische ontwikkelingen in de gemeente. De belangrijkste oorzaak van het teruglopen van de bevolking is de vergrijzing van haar inwoners. De zogenaamde “babyboom” generatie wordt ouder en komt uiteindelijk te overlijden. De afgelopen vijf jaar zijn er in Oude IJsselstreek al 30% minder kinderen geboren dan dat er aan inwoners zijn overleden. De aantrekkende economie zal dit demografische feit niet veranderen. 2. Het is nog maar de vraag in hoeverre het opschonen van de administratieve woningvoorraad “extra” bouwmogelijkheden creëert. Indien de uitkomst van dit onderzoek leidt tot extra capaciteit, dan zal op basis van ruimtelijke en volkshuisvestelijke aspecten een afweging worden gemaakt hoe en wanneer deze bouwmogelijkheden kunnen worden ingezet. In de beleidsnotitie is hierop reeds een voorschot genomen door een aantal thema’s te benoemen, waaronder de aanloopstraten van de centra. 3. Voor de beoordeling van de plannen heeft de gemeente Oude IJsselstreek gebruik gemaakt van het zogenaamde “stoplichtmodel”. Een model dat in de zeven Achterhoekse gemeenten gezamenlijk is gebruikt. Dit model heeft zijn diensten ook bewezen in andere Gelderse regio’s, waaronder de stadsregio Arnhem-Nijmegen. In de eerdere verschenen discussienota “stoplichtmodel” Oude IJsselstreek, besproken tijdens de commissievergadering Fysieke Leefomgeving van 6 juni 2016 staat een uitgebreide toelichting op de werkwijze en de inhoudelijke afweging. Voor Ulft geldt dat er een forse overcapaciteit aan woningbouwplannen is. Het aanbod stijgt fors boven de vraag uit. De gemeente heeft per locatie gekeken naar de ruimtelijke en volkshuisvestelijke noodzaak om plannen doorgang te laten vinden. Daarbij is de vraag uit de markt een belangrijke overweging geweest. Uit deze analyse komt naar voren dat op andere locaties in Ulft, dan Hutten zuid, de ruimtelijke noodzaak voor invulling met een beperkt aantal woningen groter is. Daarnaast wordt door middel van de overgangsregeling van een periode van 3 jaar de indiener alsnog de mogelijkheid geboden belangstellenden te vinden voor de bouwplannen, een omgevingsvergunning aan te vragen en te starten met de bouw van alle woningen binnen het

	<p>plangebied.</p> <p>4. Zie hiervoor de algemene beoordeling, 2.4. Volstaan wordt met een verwijzing naar de ze paragraaf omdat deze reactienota niet beoogt een civielrechtelijke discussie te beslechten.</p> <p>5. Zie hiervoor de algemene beoordeling, 2.3. Volstaan wordt met een verwijzing naar de ze paragraaf omdat deze reactienota niet beoogt een civielrechtelijke discussie te beslechten.</p> <p>6. Op dit moment zijn de huidige plannen allemaal al (latent) op de markt. Desalniettemin onderschrijft de gemeente het mogelijke risico dat een aantal woningbouwlocaties ook actiever dan op dit moment het geval is in verkoop worden genomen. De gevolgen hiervan acht de gemeente vrij klein en acceptabel, de tijd dat aanbod de vraag bepaald is al lange tijd niet meer het geval. Het aantal gegadigden voor de nieuwbouwwoningen zal, door het vergroten van het aanbod niet of slechts beperkt toenemen.</p> <p>7. Dit verzoek heeft geen betrekking op het beleid, maar op de privaatrechtelijke rechtsverhouding met de gemeente. Het verzoek zal derhalve niet worden gehonoreerd.</p>
Conclusie	De ingediende reactie incl. beoordeling geven geen aanleiding tot wijzigingen in de beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek.
Wijziging in beleidsnotitie	Geen

Reactie	10
Adres	Burg. van de Zandestraat 6, Varsseveld
Status	Niet op de lijst
Inhoud reactie	Indiener geeft aan, dat het leegstaande winkelpand sinds 2010 te koop staat. Omdat geen belangstelling bestaat zijn diverse opties de revue gepasseerd om tot herontwikkeling te komen. Naast een extra toegangsweg naar de achterliggende parkeeraccommodatie is ook een herontwikkeling aan de orde geweest om tot de bouw van 3 levensloopbestendige woningen te komen. Met de beleidsnotitie wordt deze laatste mogelijkheid weggenomen.
Beoordeling reactie	In het bestemmingsplan "Kom Varsseveld" (onherroepelijk 07-03-2012) is voor deze locatie aan de zijde van de Burg. v.d. Zandestraat een detailhandelbestemming opgenomen. Aan de achterzijde van dit perceel, grenzend aan de parkeeraccommodatie, is een Wro-zone aangegeven t.b.v. de bouw van één woning. Voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is een ruimtelijke onderbouwing nodig waarbij ondermeer dient te worden aangetoond, dat voldaan wordt aan het lokale woonbeleid. Wijzigingsbevoegdheden zijn in de lijst behorende bij de beleidsnotitie opgenomen met de status "rood" en bijbehorende maatregel 2B, hetgeen ook geldt voor vergelijkbare situaties, die niet in de lijst zijn genoemd. Als gevolg van deze maatregel komen deze wijzigingsbevoegdheden te vervallen. Zie ook algemene beoordeling 2.5.
Conclusie	In de beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek staat dat voor de plannen die niet op de lijst staan opgenomen dat deze plannen eveneens op rood staan en dezelfde maatregelen worden toegepast. Dit betekent dat direct na vaststelling van de beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek geen medewerking meer wordt verleend aan de verwezenlijking van deze wijzigingsbevoegdheid.
Wijziging in beleidsnotitie	Geen

Reactie	11
Adres	adres oorspronkelijke toezegging 2007 Pastoor Wijfkerstraat Gendringen
Status	Rood, 2c
Inhoud reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener maakt bezwaar tegen beleidsvoornemen 2. Indiener maakt aanspraak op 3 contingenten op basis van toezegging door ambtenaar, t.b.v. Plan Politiebureau Terborg
Beoordeling reactie	1. Na wijziging principe-toezegging 2007 in 2013 in 1 contingent ter realisering elders geen ander initiatief waargenomen dan navraag door derden naar het aantal toege-

	<p>zegde contingenten. De ambtelijke toelichting in juli 2016 van mogelijk 3 contingenten voor bijzonder plan doet niet af aan de sindsdien ingezette beleidslijn. Verwijzing naar bouwplan Politiebureau Terborg vindt geen steun in het gegeven dat een derde partij voor dat plan 2 contingenten heeft gecontracteerd en slechts in gesprek is over overname van 1 contingent van indiener.</p> <p>2. Een principe toezegging van het college van B&W uit 2007 en 2013 waarin hij zich bereid heeft verklaard een verzoek om herziening van het bestemmingsplan aan de raad voor te leggen laat onverlet dat de gemeenteraad thans op basis van voortschrijdend inzicht kan overgaan tot het vaststellen van het onderhavige beleid.</p>
Conclusie	De reactie leidt niet tot wijziging van de beleidsnotitie.
Wijziging in beleidsnotitie	Geen

Reactie	12
Adres	Doetinchemseweg 131 Westendorp
Status	Rood (2A.2)
Inhoud reactie	<p>1. Indiener geeft aan dat de maatregel (codering) onjuist is 2A.2 moet zijn 2A.3</p> <p>2. Indiener geeft aan dat het plan 4 woningen betreft (2x 2¹kap).</p>
Beoordeling reactie	<p>1. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 04-08-2016. Dit betekent dat er inderdaad met 3 jaar na vaststelling van de beleidsnotitie moet zijn begonnen met de bouw, in plaats van 2 jaar.</p> <p>2. In het bestemmingsplan wordt inderdaad de bouw van 2 2¹ kapwoningen mogelijk gemaakt (4 woningen). 1 2¹ kapwoning betreft vervangende nieuwbouw van de bestaande woningen. De lijst met woningbouwplannen geeft alleen het aantal netto toevoegingen aan op de woninglijst.</p>
Conclusie	De realisatietermijn dient aangepast te worden van twee naar drie jaar. Het aantal woningen betreft 2 toevoegingen, zoals ook is opgenomen op de woningbouwlijst.
Wijziging in beleidsnotitie	Status: Rood (blijft ongewijzigd) Maatregel: 2A.2 wijzigen in 2A.3.

Reactie	13
Adres	Stubbelderweg 2B Varsseveld
Status	Rood (2A.2)
Inhoud reactie	Indiener vraagt of het binnen twee jaar starten met de bouw van de tweede woning een juiste interpretatie is van de beleidsnotitie.
Beoordeling reactie	<p>Het bestemmingsplan Landgoed Boven Slinge, waarvan deze bouwmogelijkheid deel uit maakt is onherroepelijk geworden op 17 november 2010. Dit betekent dat na vaststelling binnen 1 jaar moet zijn begonnen met de bouw. Aangezien de aanleg van het landgoed inmiddels is gerealiseerd is sprake van een verlenging van deze realisatietermijn met 1 jaar.</p> <p>Overigens wordt door indiener gesproken over de bebouwing van het tweede kavel. Dit is niet juist. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid geboden om binnen één hoofdgebouw twee wooneenheden te realiseren.</p>
Conclusie	<p>De interpretatie van de indiener dat binnen twee jaar moet zijn begonnen met de bouw van de tweede wooneenheid is juist.</p> <p>De maatregel opgenomen op de woningbouwlijst staat foutief weergegeven, in plaats van 2 jaar o.b.v. datum onherroepelijk bestemmingsplan moet dit zijn 1 jaar (bestemmingsplan is van voor 2011) en 1 jaar extra omdat invulling is gegeven aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.</p>
Wijziging in beleidsnotitie	Status: Rood (blijft ongewijzigd) Maatregel: 2A.2 wijzigen in 2A.1 +1.

Reactie	14
----------------	-----------

Adres	DRU Industriepark Ulft
Status	- Landmark ISWI – 25 woningen rood (2D) - Zuid fase 2 – 2 woningen groen 2 woningen rood (2D) - Zuid fase 3B – 7 woningen groen 6 woningen rood (2D) - Zuid fase 5 (villa Zeno) – 12 woningen groen - 2 ^e fase Noordelijk deel – 5 woningen groen 2 woningen rood (2D) (totaal 26 groen en 35 rood)
Inhoud reactie	Indiener komt met voorstel om 25 woningen te schrappen in plaats van 35 woningen en verzoekt de gemeente dit voorstel over te nemen met als argument: - vraag vanuit de markt; - toevoeging van kwaliteit; - ligging binnen de kern van Ulft; - geschikt voor diverse doelgroepen.
Beoordeling reactie	Op basis van de opgenomen lijst met woningbouwplannen betreft het voorstel van indiener een verminderopgave van 19 woningen in plaats van het door hen gestelde aantal van 25 woningen. In totaal stelt indiener voor om feitelijk 16 woningen minder te schrappen dan opgenomen in de beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek. In Ulft bestaat een forse overcapaciteit aan woningbouwplannen. De (kwantitatieve) vraag loopt behoorlijk achter bij het aanbod. Dit zorgt ervoor dat ook binnen het plangebied van het DRU Industriepark opnieuw woningbouwmogelijkheden worden geschrapt. Om te komen tot het voorstel voor de groene plannen zoals opgenomen op de woningbouwlijst is de overweging geweest dat deze voldoen aan de vraag uit de markt en een kwalitatieve toevoeging leveren aan de omgeving.
Conclusie	De reactie van indiener geeft geen aanleiding om de reductie van de woningaantallen binnen het DRU Industriepark te verminderen.
Wijziging in beleidsnotitie	geen

Reactie	15
Adres	De Houtwerf Westendorp (Kerkhof)
Status	9 woningen rood 2A.2
Inhoud reactie	1. Indiener vindt het termijn van 2 jaar, gelet op de marktomstandigheden te kort om de woningen te verkopen. 2. Indiener wijst de gemeente op de samenwerkingsovereenkomst. 3. Indiener stelt de gemeente op voorhand aansprakelijk voor mogelijke toekomstige planschade.
Beoordeling reactie	1. Een van de overwegingen om deze woningen op rood te zetten is dat gekeken wordt naar de behoefte (of het gebrek aan..). Het bouwplan aan de Houtwerf in Westendorp is planologisch mogelijk gemaakt in 2008 en ongewijzigd herbestemd in het komplan Westendorp dat begin 2012 onherroepelijk is geworden. Nadat de twee jaar die nog geboden wordt, zijn verstreken heeft indiener ruim 10 jaar de tijd gehad om de woningen te realiseren. 2. Zie algemene beoordeling 2.4. Volstaan wordt met een verwijzing naar de ze paragraaf omdat deze reactienota niet beoogt een civielrechtelijke discussie te beslechten. 3. Zie algemene beoordeling 2.3. Volstaan wordt met een verwijzing naar de ze paragraaf omdat deze reactienota niet beoogt een civielrechtelijke discussie te beslechten.
Conclusie	De reactie van indiener geeft geen aanleiding om het voorstel voor de woningen aan de Houtwerf in Westendorp te wijzigen.
Wijziging in beleidsnotitie	Geen.

Reactie	16
Adres	Doetinchemseweg/Markt in Terborg

Status	Rood, maatregel: 2C
Inhoud reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener geeft aan dat het schrappen van twee contingenten niet terecht is omdat in 2010 vergunning is verleend voor het bouwen van een commerciële ruimte met twee appartementen (kenmerk Za-2009116993). 2. Op 6 mei 2014 is deze vergunning overgeschreven op naam van indiener.
Beoordeling reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hoewel nog geen start met de bouw is gemaakt, is de vergunning nog rechtsgeldig. Voor de beoordeling van de bouwmogelijkheden heeft de gemeente gekeken naar het algemeen belang, waarbij de ruimtelijke en volkshuisvestelijke overwegingen voorop stonden. 2. Met de overschrijving van de vergunning op andermans naam heeft de gemeente ingestemd.
Conclusie	De maatregel, aangeduid met code 2C, dient te worden aangepast naar 2A.1. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden binnen een jaar van vaststelling beleidsnotitie alsnog met de bouw te beginnen.
Wijziging in beleidsnotitie	code 2C wijzigen in code 2A.1

Reactie	17
Adres	Kiwitz Megchelen (Heymanshof)
Status	9 woningen rood 2A.2
Inhoud reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener is van mening dat in de beleidsnotitie een deugdelijke motivering ontbreekt en de belangenafweging van indiener (o.a. financieel) niet is meegenomen. 2. Indiener wijst de gemeente op de samenwerkingsovereenkomst. 3. Indiener stelt de gemeente op voorhand aansprakelijk voor mogelijke toekomstige planschade. 4. Indiener verzoekt om een gesprek om tot een oplossing te komen.
Beoordeling reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voor de beoordeling van de plannen heeft de gemeente Oude IJsselstreek gebruik gemaakt van het zogenaamde "stoplichtmodel". Een model dat in de zeven Achterhoekse gemeenten gezamenlijk is gebruikt. Dit model heeft zijn diensten ook bewezen in andere Gelderse regio's, waaronder de stadsregio Arnhem-Nijmegen. In de eerdere verschenen discussienota "stoplichtmodel" Oude IJsselstreek, besproken tijdens de commissievergadering Fysieke Leefomgeving van 6 juni 2016 staat een uitgebreide toelichting op de werkwijze en de inhoudelijke afweging. Voor de beoordeling van de bouwmogelijkheden heeft de gemeente gekeken naar het algemeen belang, waarbij de ruimtelijke en volkshuisvestelijke overwegingen voorop stonden. Een individueel (financieel) belang kan nooit boven het algemeen belang worden gesteld. Belangrijke overwegingen hierbij zijn onder andere het uitgangspunt uit de regionale woonagenda, waarbij de Achterhoekse gemeenten hebben afgesproken, wegens de demografische ontwikkelingen, nieuwbouw vooral plaats laten vinden in de 21 hoofdkernen, daar valt Westendorp niet onder. Daarnaast heeft de vraag vanuit de markt (of het gebrek eraan...) tot deze keuze geleid. 2. Zie algemene beoordeling 2.4 Volstaan wordt met een verwijzing naar de ze paragraaf omdat deze reactienota niet beoogt een civielrechtelijke discussie te beslechten. 3. Zie algemene beoordeling 2.3 Volstaan wordt met een verwijzing naar de ze paragraaf omdat deze reactienota niet beoogt een civielrechtelijke discussie te beslechten. 4. Dit verzoek heeft geen betrekking op het beleid, maar op de privaatrechtelijke rechtsverhouding met de gemeente. Het verzoek zal derhalve niet worden gehonoreerd.
Conclusie	De reactie van indiener geeft geen aanleiding om het voorstel voor de woningen op het Kiwitzerrein in Megchelen te wijzigen.
Wijziging in beleidsnotitie	Geen.

Reactie	18
Adres	Algemene reactie
Status	nvt
Inhoud reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener geeft aan eerder zorgen te hebben gehad over het ambitieuze woningbouwprogramma van de gemeente, maar vindt het schrappen van de woningbouwplannen te rigoureuus en stelt als alternatief verdere uitfasering voor. 2. Indiener pleit voor het blijven aanbieden van nieuwbouw, voor bijvoorbeeld starters.
Beoordeling reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het belangrijkste deel van de overcapaciteit dateert nog uit de periode na vaststelling van de regionale woonvisie 2010-2020. In die periode is ervoor gekozen om plannen verder uit te faseren. Uit de afgelopen vijf jaar is gebleken dat deze verdere uitfasering en “onduidelijkheid” niet het gewenste resultaat heeft opgebracht. 2. De gemeente onderschrijft de mening van indiener dat er behoefte zal blijven aan nieuwbouw. Deze vernieuwing is ook nodig om de woningvoorraad in de gemeente Oude IJsselstreek niet verder te laten verouderen. Deze opgave zal vooral gezocht moeten worden in de vervangende nieuwbouw. Het aantal inwoners neemt al een aantal jaren af en ook het aantal huishoudens zal na 2025 een behoorlijke vlucht naar beneden nemen, waardoor er uiteindelijk veel minder huizen nodig zijn. Dit zal een van de belangrijkste thema's zijn in de nog op te stellen woonvisie Oude IJsselstreek.
Conclusie	De reactie van indiener geeft geen aanleiding om de beleidsnotitie aan te passen.
Wijziging in beleidsnotitie	Geen.

Reactie	19
Adres	Beuningstraat 9, Megchelen
Status	Rood, maatregel: 2A.3
Inhoud reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. In het kader van het VAB-beleid heeft indiener de toezegging dat één extra woning kan worden gebouwd. Indiener leest uit de beleidsnotitie, dat deze toezegging na vaststelling over 4 jaar komt te vervallen. 2. De desbetreffende bouwkaavel staat inmiddels 2½ jaar te koop. Wordt binnen 4 jaar niet tot verkoop gekomen dan blijft men met een kostenpost zitten. Het voorplan is om binnenkort met sloop van overtollige bebouwing te beginnen om verloeding te voorkomen. De kosten, die in principe uit verkoop van de bouwkaavel moeten worden gedekt, worden daarmee alleen maar groter.
Beoordeling reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. De inspanningsverplichting, die in het kader van het VAB-beleid is afgesproken is nog niet geleverd. De realiseringstermijn is daarom niet 4 jaar maar 3 jaar. 2. In het bestemmingsplan “Buitengebied, locatie Beuningstraat 9, Megchelen”, vastgesteld op 25 april 2013 en onherroepelijk geworden op 5 februari 2014 is de bouw van een nieuwe woning opgenomen. Voor de beoordeling van de bouw mogelijkheden heeft de gemeente gekeken naar het algemeen belang, waarbij de ruimtelijke en volkshuisvestelijke overwegingen voorop stonden. Een individueel (financieel) belang kan niet boven het algemeen belang worden gesteld.
Conclusie	In de beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek wordt belanghebbende nog een reële termijn gegeven waarbinnen de thans geldende planologische mogelijkheid kan worden benut.
Wijziging in beleidsnotitie (optioneel)	geen

Reactie	20
Adres	Bongersstraat 241-243
Status	Rood 2A.2
Inhoud reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener is het niet eens met het wegnemen van de twee woningbouw mogelijkheden en geeft aan meer tijd nodig te hebben om tot realisatie over te gaan. 2. Indiener wijst de gemeente op de samenwerkingsovereenkomst.

	3. Indiener geeft aan financiële schade te lijden door het wegnemen van de bouw mogelijkheden.
Beoordeling reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeente heeft op basis van ruimtelijke en volkshuisvestelijke overwegingen een keuze moeten maken welke plannen de komende jaren nog doorgang kunnen vinden. Uit deze analyse is gebleken dat er geen volkshuisvestelijke en ruimtelijke noodzaak is om deze woningbouw mogelijkheden in te vullen. De realisatietermijn van 2 jaar heeft betrekking op de leeftijd van het vigerende bestemmingsplan. Zie hiervoor ook de algemene beoordeling 2.7 2. Zie algemene beoordeling 2.4 Volstaan wordt met een verwijzing naar de ze paragraaf omdat deze reactienota niet beoogt een civielrechtelijke discussie te beslechten. 3. Zie algemene beoordeling 2.3 Volstaan wordt met een verwijzing naar de ze paragraaf omdat deze reactienota niet beoogt een civielrechtelijke discussie te beslechten.
Conclusie	De reactie van indiener geeft geen aanleiding om de beleidsnotitie aan te passen.
Wijziging in beleidsnotitie	Geen.

Reactie	21
Adres	Plangebied "Kromkamp" (Het Kromkamp) in Sinderen
Status	2 kavels groen/ 9 kavels rood 2A.3
Inhoud reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het oorspronkelijke plan van 24 woningen is al bijgesteld naar 11 woningen. Indiener vraagt of met deze bijdrage van Sinderen in de huidige afweging rekening gehouden? 2. Indiener geeft aan dat in het dorpsplan Sinderen de inwoners hechten aan een ruimtelijk sterke driehoek Plan Kromkamp – School – Buurtschapshuis, vanwege de leefbaarheid. 3. Door indiener wordt gewezen op het belang van starterswoningen voor aanwas tbv het voortbestaan van kinderopvang, onderwijs en verenigingsleven in het dorp. 4. Het achterwege blijven van bouw/verkoop starterswoningen wordt toegeschreven aan de hoge grondprijzen. 5. Indiener spreekt zorg uit door de verwachte consequenties op langere termijn en verzoekt om heroverweging van het bouwplan.
Beoordeling reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het oorspronkelijke plan was mede gebaseerd op de door indiener onderzochte belangstelling voor nieuwbouw in Sinderen. Deze bleek in de praktijk erg gering waardoor er mede gelet op de aanhoudende crisis, wijzigingen in het woningbouwprogramma, de regionale woonvisie, begin 2015 het woningaantal met 12 is teruggebracht tot 11. Op basis de gehanteerde volkshuisvestelijke en ruimtelijke aspecten in de huidige beleidsnotitie woningbouwprogramma is het aantal verder bijgesteld tot 2. 2. Naast mogelijke nieuwbouw zijn in dit plan juist ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit voorzieningen getroffen voor het Buurtschapshuis zoals parkeervoorzieningen en de school, ruimte voor de bibliobus en het verkeersveilig bereiken van de school "achterom". 3. Ook al zou de bouw van een aantal starterswoningen gerealiseerd kunnen worden geeft dat nog geen garantie voor het leerlingenaantal voor de instandhouding van een basisschool en het verenigingsleven in deze kern. 4. Bij herziening van de grondexploitaties is ook voor het plan Kromkamp een prijsreductie toegepast en deze op de marktwaarde aangepast. Het stagneren van de bouw van starterswoningen is eerder te wijten aan de geringe belangstelling. 5. De gemeente begrijpt de zorgen, maar ziet in het bouwen van woningen, waarvoor geen belangstelling is geen oplossing.
Conclusie	De ingestuurde reactie geeft geen aanleiding om de keuze voor het plan Kromkamp te heroverwegen.
Wijziging in beleidsnotitie	Geen

Reactie	22
Adres	Terborgseweg 49, Silvolde
Status	Niet op de lijst
Inhoud reactie	1. locatie is al jaren in eigendom. Voorbereidingen om tot bouwplan te komen al jaren geleden mee begonnen. Gelet op leeftijd is nu tijd aangebroken om binnen drie jaar levensloopbestendige woning te bouwen.
Beoordeling reactie	1. In het bestemmingsplan "Kom Silvolde" (goedgekeurd door G.S. van Gelderland 19.09.2008) is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid aangegeven, zodat ter plaatse 1 woning kan worden gebouwd. Voor toepassing van deze bevoegdheid is een ruimtelijke onderbouwing nodig waarbij onder meer dient te worden aangetoond, dat voldaan wordt aan het lokale woonbeleid. Wijzigingsbevoegdheden zijn in de lijst behorende bij de beleidsnotitie opgenomen met de status "rood" en bijbehorende maatregel 2B, hetgeen ook geldt voor vergelijkbare situaties, die niet in de lijst zijn genoemd. Als gevolg van deze maatregel komen deze wijzigingsbevoegdheden te vervallen. Zie ook algemene beoordeling 2.5
Conclusie	Aparte vermelding in de lijst is niet nodig.
Wijziging in beleidsnotitie	Geen

4. Ambtshalve wijzigingen

4.1 Wijzigingen in beleidsnotitie

- a) In de ter inzage gelegde beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek was opgenomen dat na de vaststelling van de beleidsnotitie verder vorm wordt gegeven aan de uitvoerig en dat daarbij onder andere aandacht zijn voor:
- Invulling onbebouwde terreinen
 - Opschonen “administratieve” woningvoorraad
 - Invulling flexibele ruimte voor de aanloopstraten
- Aan de hierboven opgesomde aandachtspunten wordt toegevoegd:
- Het intrekken van onbenutte omgevingsvergunningen.
- b) In de beleidsnotitie is met betrekking tot de rode plannen met maatregel 2A.1 een termijn opgenomen van 1 jaar. Dit betekent dat het bestemmingsplan 1 jaar na vaststelling van de beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek wordt gewijzigd en de bouwmogelijkheid komt te vervallen. Dit termijn wordt, op basis van de meest recente jurisprudentie gewijzigd in 1½ jaar om het risico op planschade te verkleinen.

Op basis van vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld een uitspraak van de ABRvS van 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2018) zal een verzoek om planschade niet gehonoreerd worden als belanghebbende(n) een reële termijn van minimaal anderhalf jaar is geboden om alsnog gebruik te maken van de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan en er gedurende deze periode geen concrete pogingen zijn ondernomen tot realisering van de bouw en/of gebruiksmogelijkheden van dit bestemmingsplan.

- c) Naast bovenstaande aanpassingen zijn ambtshalve nog een aantal wijzigingen in de beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek doorgevoerd:
- Door de wijzigingen in de lijst met groene en rode plannen zijn de aantallen in diverse tabellen en toelichting in het document gewijzigd.
 - Blz 3: aanvulling onder de tabel: *“Er is een risico dat wordt overschreden”* is toegevoegd.
 - Blz 4: aanvulling 2^e regel 1^e alinea na Regionale woonagenda: *“Achterhoek 2015-2025”* is toegevoegd.
 - Blz 4: 2^e opsomming, 3^e bullit *“(ca. 100 kinderen per jaar)”* is vervangen door *“(per 100 overledenen worden 70 kinderen geboren)”*.
 - Blz 5: aanvulling 2^e alinea bij uitleg stoplicht model: *“Dit stoplichtmodel mits zorgvuldig toegepast.”* is toegevoegd.
 - Blz 9: vervanging 2^e alinea onder 4.1: *“Dit betekent niet dat..... op grond van deze beleidsnotitie”*.
 - Blz 9: onder 4.2, categorie A.1: 1 jaar is vervangen door 1½jaar, zie ook nadere toelichting onder b).
 - Blz 9: onder 4.2 De met een *opgenomen tekst is toegevoegd.
 - Blz 9: onder 4.2 +: na inspanningsverplichting is *“voor vaststelling van de beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek”* is toegevoegd.
 - Blz 9/10: onder 4.2 cat B: *“voor de rode plannen....met groene plannen”* is vervangen door *“met de huidige regionale opgave.....verschillen van de rode plannen”*.
 - Blz 10: onder overige maatregelen en termijnen: is de zin *“voor deze capaciteit gelden dezelfde maatregelen”* vervangen door *“Deze capaciteit heeft eveneens de status rood, hiervoor gelden dezelfde maatregelen zoals hierboven beschreven”*.
 - Blz 10: 4.4. het woord *“erg”* is vervangen door *“naar verwachting ruimtelijk onwenselijk”*.
 - Blz 11: Einde 4.5 *“Er is een risico dat wordt overschreden”* toegevoegd.
 - Blz 11: 4.6 is toegevoegd, zie boven onder a).
 - Blz 12: Planning is geactualiseerd.
 - Blz 12: aanvulling *“intrekking onbenutte omgevingsvergunningen”* is toegevoegd.

4.2 Wijzigingen in bijlage 1: lijst met groene en rode plannen

De volgende ingestuurde reacties hebben aanleiding gegeven een aantal wijzigingen op de lijst door te voeren:

- Reactie 1: Silvolde, Industrieweg 8: Bouwmogelijkheid wordt uit de lijst (bijlage 1) verwijderd.
Reactie 5: Ulft, Vogelbuurt, nieuwbouw koop, Parkietstraat: Wijzigen in: 2 woningen groen en 4 woningen rood (maatregel: 2D) ipv 6 won. rood.

- Reactie 8: Ulft, De Leeuw (Deurvorststraat): Wijzigen van 5 woningen in 3 (maatregel 2C wijzigen in 2A.1).
- Reactie 12: Westendorp, Doetinchemseweg 131: Wijzigen maatregel 2A.2 in 2A.3.
- Reactie 13: Varsseveld, Stubbelderweg 2B: Wijzigen maatregel 2A.2 in 2A.1+1.
- Reactie 16: Doetinchemseweg – Markt: Maatregel 2C wijzigen in 2A.1

Daarnaast zijn in de bijlage 1 van de beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek een aantal ambts-halve wijzigingen doorgevoerd:

- De tekst boven de tabel is aangepast conform de wijzigingen in de beleidsnotitie.
- Code 1: groene plannen is verwijderd uit de tekst en uit de tabel.
- Etten, Dorpsstraat 14, Vink: 4 woningen groen wordt 2 woningen groen, 2 woningen zijn in 2015 opgeleverd en horen daarom niet meer op de lijst.
- Varsseveld, Stubbelderweg 2B, huisnummer 1 is gewijzigd in 2B.