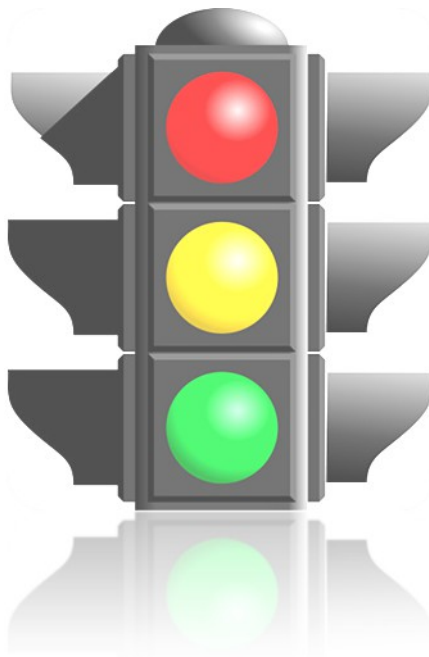


Stoplichtmodel Oude Ijsselstreek

*Discussienota t.b.v. raad mei
2016*



gemeente
Oude Ijsselstreek

3 mei 2016

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING		3
1. INLEIDING		4
1.1 Doel		4
1.2 Hoe werkt het stoplichtmodel?		
4		
2. UITGANGSPUNTEN		6
2.1 Vertrekpunt Oude IJsselstreek		
6		
2.2 Werkwijze		6
2.3 Overige uitgangspunten		
6		
3. RESULTATEN		8
3.1 De resultaten tot nu toe		
8		
3.2 Financiële gevolgen		9
4. ADVIEZEN EN PROCESVOORSTELLEN		
4		
10		
4.1 Adviezen		10
4.2 Procesvoorstellen		10
5. PLANNING EN VERVOLG		
5		
12		

SAMENVATTING

De regionale woonvisie 2010-2020 bracht een opgave voor de gemeente Oude IJsselstreek mee om haar plancapaciteit terug te brengen van 2700 woningen naar 685. In 2015 is een vervolg in de vorm van de regionale woonagenda opgesteld. Daarbij wordt de plancapaciteit nog eens met 10% extra naar beneden bijgesteld. Dit leidt tot de opgave om te komen van 524 woningen aan plancapaciteit naar maximaal 220 woningen voor de komende tien jaar. Dit betekent dat er meer dan 300 woningen geschrapt moeten worden.

Regionaal is afgesproken om deze opgave aan te pakken met het zogenaamde stoplichtmodel. Doel van het stoplichtmodel is het prioriteren van woningbouwprojecten op basis van kwaliteit in plaats van juridische of planologische hardheid. Met het stoplichtmodel kunnen gemeenten flexibel inspelen op kansen die zich voordoen in de woningmarkt. Daarnaast bieden regionale afspraken op basis van het stoplichtmodel een onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De resultaten in deze tussenrapportage zien er als volgt uit:

Beschikbare capaciteit	Groen	oranje	rood
<i>5 hoofdkernen</i>	109	172	91
<i>Kleine kernen</i>	15	26	28
<i>Buitengebied</i>	20	22	14
<i>Losse kavels (max 1 woning)</i>	10	11	6
Totaal	154	231	139

De belangrijkste keuzes moeten worden gemaakt in Ulft, de kleine kernen en het buitengebied. Op deze plekken overschrijdt de capaciteit de behoefte ruimschoots. Dit brengt behoorlijke financiële consequenties met zich mee. Een eerste inschatting laat zien dat deze gevolgen naar verwachting op zullen lopen naar 3,5 tot 6,7 miljoen euro.

In deze tussenrapportage worden een aantal concrete adviezen en procesvoorstellen gedaan.

Adviezen:

1. Plannen in de vijf hoofdkernen hebben prioriteit boven de kleine kernen en buitengebied
2. Voor nieuwe plannen ligt de prioriteit bij plannen in de aanloopstraten en kernwinkelgebieden
3. Vooruitlopend op herziening van bestemmingsplannen die op rood staan worden ca. 10 contingenten gereserveerd
4. Het gesprek aangaan met ontwikkelaars over de opgave om binnen hun plannen tot vermindering van de woningaantallen te komen.
5. Nader onderzoeken of woningsplitsing in het buitengebied mogelijk is in de vorm van uitruil met een bestaand VAB contingent die op groen staat.
6. De huidige opgave voor de huisvesting van statushouders is een aparte discussie eventuele extra woningen dienen dan ook apart te worden geregistreerd. Monitoring van de huisvesting van deze doelgroep is wel belangrijk.

Procesvoorstellen:

1. Er staan nog 231 plannen op oranje. De raad dient in september 2016 de keuze te maken welke woningen op groen of rood komen te staan. De opgave is om minimaal 75% van de oranje plancapaciteit voor woningen naar rood te verschuiven.
2. Het voorstel is om een plan van aanpak op stellen hoe om te gaan met (toekomstig) leegstaand vastgoed in de gemeente Oude IJsselstreek.
3. Er zijn mogelijkheden om planschade voortkomend uit een bestemmingsplanwijziging te voorkomen. Er zal een procesaanpak opgesteld worden om hier verder invulling aan te geven.

4. Nader onderzoek is gewenst naar de bestaande woningvoorraad die nooit of al geruime tijd niet meer in gebruik is als woning.
5. Omdat op een aantal locaties geen/minder woningbouw plaats gaat vinden, wordt voorgesteld een ruimtelijke onderbouwing op te stellen om inzicht te bieden op welke wijze tot herinvulling kan worden gekomen.
6. De quickscan van de financiële analyse moet nader worden uitgewerkt, mede n.a.v. de uitkomsten van diverse juridische adviezen.

1. INLEIDING

De gemeenten in de Achterhoek staan voor de opgave om hun woningbouwprogramma nog verder in te perken. Dit komt voort uit de regionale woonagenda waarbij een taakstelling is opgelegd om de plancapaciteit 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 Doel

Doel van het stoplichtmodel is het prioriteren van woningbouwprojecten op basis van kwaliteit in plaats van juridische of planologische hardheid. Met het stoplichtmodel kunnen gemeenten flexibel inspelen op kansen die zich voordoen in de woningmarkt. Daarnaast bieden regionale afspraken op basis van het stoplichtmodel een onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking¹.

1.2 Hoe werkt het stoplichtmodel?

Op basis van de beschikbare informatie over woningbehoefte prioriteren gemeenten hun woningbouwplannen in drie categorieën: groen, oranje en rood. Elke gemeente gebruikt dezelfde basiscriteria.

De plannen die in de gemeenten gerealiseerd worden (in aanbouw) of die gemeenten graag willen realiseren op basis van de criteria komen op groen. Plannen die op geen enkele wijze voldoen aan de criteria gaan op rood. Alle plannen waarover nog een keuze gemaakt moet worden gaan op oranje.

Op deze manier ontstaat:

1. Inzicht in de omvang van de regionale planvoorraad, de kwaliteit daarvan (segmenten, huur en koop, binnen de kernen of in het buitengebied) en inzicht in de realiteitswaarde van de realisatie.
2. Duidelijkheid over welke plannen gemeenten komende jaren graag willen realiseren richting provincie, buurgemeenten en particuliere partijen.
3. Een basis voor het uit de markt nemen van planologische ruimte voor woningbouw (creëren van voorzienbaarheid).
4. Inzicht in de aard en omvang van de plancapaciteit waar gemeenten nog een keuze over moeten of willen maken (oranje plannen).
5. Inzicht in de consequenties die het terugbrengen van de plancapaciteit met zich mee zal brengen, zowel op juridisch al financieel gebied.

Om tot prioritering en herprogrammering te komen zijn de volgende stappen doorlopen:

1. In stap één is de planningslijst aangevuld met potentiële (transformatie)locaties; er zijn een aantal locaties, zoals bijvoorbeeld leegstaande panden, waar nu geen woningbouwplannen voor zijn maar die zich (in de toekomst) wellicht beter lenen voor woningbouw dan de huidige plannen. Daarbij worden de uitgangspunten vanuit de kernfoto's gehanteerd. Zie verderop ook in hoofdstuk 2 onder uitgangspunten.

¹ De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

2. In de tweede stap zijn de plannen (inclusief de toegevoegde plannen bij stap 1) gecodeerd op basis van: behoefte in de gemeente en de kernen en een eerste indicatie voor de ladder voor duurzame verstedelijking¹. Deze stap is afgesloten met een eerste codering in groen, oranje of rood
3. In de derde stap heeft een tweede codering plaats gevonden aan de hand van de afweging of er andere argumenten zijn om een plan te realiseren. Daarbij is gekeken naar:
 - a. Specifieke doelgroep
 - b. Locatie met bijzondere ligging
 - c. Laatste deel groter project
 - d. Gemengd project
 - e. Transformatie bestaand vastgoed
 - f. Oplossing ruimtelijk probleem
 - g. Juridische/financiële risico's
4. Om tot een afweging te komen welke locaties prioriteit (nieuw en oud) hebben zijn bij iedere locatie de volgende vragen gesteld:
 - a. Levert het ruimtelijk gezien problemen op als op deze locatie geen invulling meer komt?
 - b. Is het noodzakelijk dat er op de locatie wat gebeurt?
 - c. Is er behoefte aan het type woning dat gepland staat, en zo ja, kan dit ook op een andere plek worden gerealiseerd?
 - d. Zijn er andere zwaarwegende argumenten waarom het plan toch door moet gaan? En zo ja, welke zijn dat?

In de hierop volgende hoofdstukken komen achtereenvolgens de uitgangspunten, resultaten, adviezen, procesvoorstellen en de vervolgplanning aan de orde.

2. UITGANGSPUNTEN

Vooruitlopend op de vaststelling van de regionale woonagenda door de gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft een analyse plaats gevonden van de huidige plancapaciteit op basis van regionaal geformuleerde stoplichtenmodel. Allereerst zal kort worden ingegaan op het vertrekpunt voor de gemeente Oude IJsselstreek, de gehanteerde werkwijze en vervolgens de uitgangspunten die zijn gehanteerd.

2.1 Vertrekpunt Oude IJsselstreek

Ten tijde van vaststelling van de regionale woonvisie 2010-2020, had 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 hiervan zijn uiteindelijk uitgekomen op ca. 20 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 **220 woningen** voor de periode tot 2025 kan realiseren. Dit terwijl de huidige plancapaciteit nog **524 woningen** bedraagt. Dit betekent een vermindering van ruim 300 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 centra van de kernen.

2.2 Werkwijze

Voor bovengenoemde opgave is het caseteam opgericht. Het 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 vanuit het regionale model en zijn de plannen op groen, oranje of rood gezet. Daarbij zijn de uitgangspunten 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". Daarbij zijn zowel volkshuisvestelijke als ruimtelijke aspecten betrokken.
- Op basis van bovenstaande analyse zijn de mogelijke (financiële) gevolgen op hoofdlijnen in beeld gebracht en worden middels dit document een aantal strategische keuzes voorgelegd.
- De input van de raadswerkdag wonen van 19 februari jl. is verwerkt in deze discussienota.

2.3 Uitgangspunten

Als uitgangspunt is de stand met woningbouwprojecten van 1 januari 2015 genomen. De lijst is opgedeeld in een aantal categorieën:

- Bestaande plannen
 - o Vijf hoofdkernen
 - o Kleine kernen
 - o Buitengebied
 - o (Particuliere) plannen voor maximaal 1 woning

- Nieuwe locaties
 - o Aanloopstraten, kernwinkelgebieden, centra vijf hoofdkernen
 - o Functieverandering vrijkomende scholen
 - o Functieverandering vrijkomende kerken
 - o Overige locaties met een ruimtelijke opgave

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

	Verwachte huishoudens groei 2016 t/m 2025	Theoretische behoefte 2016-2025	beschikbare capaciteit	verschil tussen theoretische behoefte en beschikbare capaciteit
<i>Gendringen</i>	22	12	2	10
<i>Silvolde</i>	27	12	10	2
<i>Terborg</i>	25	20	52	-32
<i>Uift</i>	57	116	306	-190
<i>Varsseveld</i>	30	25	18	7
<i>Kl kernen + BG</i>	58	35	136	-101
Totaal	220	220	524	-304

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

3 RESULTATEN

Om te komen tot een advies voor verdere uitwerking van het stoplichtenmodel zijn alle stappen doorlopen zoals omschreven in voorgaande hoofdstukken. De resultaten hiervan komen in dit hoofdstuk aan de orde. Eerst worden op hoofdlijnen de uitkomsten per categorie gepresenteerd. Vervolgens wordt ingezoomd op de financiële consequenties. Als laatste wordt een aantal strategische keuzes voorgesteld.

3.1 De resultaten tot nu toe

Op basis van de categorieën zoals weergegeven in het vorige hoofdstuk volgt onderstaand een samenvatting van de resultaten.

Beschikbare capaciteit	Groen	oranje	rood
5 hoofdkernen	109	172	91
Kleine kernen	15	26	28
Buitengebied	20	22	14
Losse kavels (max 1 woning)	10	11	6
Totaal	154	231	139

Voor ieder afzonderlijk plan zijn de criteria langsgelopen en beoordeeld. Dit heeft ertoe geresulteerd dat van de 524 woningen er 154 op groen zijn komen te staan en 139 op rood. Voor 231 woningen dient de komende tijd nog een keuze gemaakt te worden. Dit betekent dat er nog minimaal 150 woningen op rood gezet moeten worden, zonder dat er dan al ruimte is voor nieuwe plannen. In onderstaande tabel wordt de onderverdeling naar de vijf hoofdkernen gemaakt.

Vijf hoofdkernen	Groen	oranje	rood
Gendringen*	0	0	0
Silvolde	2	1	4
Terborg	21	4	24
Ulft	72	167	63
Varsseveld	14	0	0
Totaal	109	172	91

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

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, ligt de grootste opgave in Ulft. Ook in de kleine kernen en het buitengebied ligt een behoorlijke opgave om de plancapaciteit naar beneden te brengen. Het gaat daarbij m.n. om de woningbouwprojecten (zowel gemeentelijk als van derden) in de dorpen en de VABlocaties en landgoederen in het buitengebied. Voor de beoordeling van de VABlocaties is nog een extra dimensie toegevoegd in de beoordeling. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen:

- Locaties waarbij de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en waar al gesloopt is (groen)
- Locaties waarbij de bedrijfsactiviteiten al wel beëindigd zijn, maar nog niets is gesloopt (oranje)
- Locaties waarvan bekend is dat deze niet doorgaan of waarvan zowel de bedrijfsactiviteiten nog niet zijn beëindigd en niet is gesloopt (rood)

Daarnaast is gekeken naar de plannen in voorbereiding: actief in voorbereiding (oranje) en de rest op rood. Alle nieuwe verzoeken zijn eveneens op rood gezet.

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

Buitengebied	Groen	oranje	rood
VAB	14	12	13
Splitsingen	2	0	0
Landgoederen	4	10	1
totaal	20	22	14

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.

Nieuwe plannen	Groen	oranje	rood
Centrum/aanloopgebieden	0	50	0
Scholen	0	0	0
Kerken	0	0	0
Overige locaties	0	3	0
Totaal	0	53	0

Voor de nieuwe locaties is een inschatting gemaakt hoeveel woningen er maximaal kunnen worden toegevoegd. Deze plannen zijn vooralsnog op oranje gezet. Op dit moment zijn voor deze locaties over het algemeen geen concrete plannen. Gelet op de beperkte mogelijkheden binnen het bestaande contingent is ervoor gekozen om met name in te zetten op de centrum/aanloopgebieden van de vijf hoofdkernen in de gemeente. Ruimtelijk gezien ligt hier de komende jaren de grootste ruimtelijke opgave. Daarnaast biedt een functie als wonen een belangrijke toegevoegde waarde aan de leefbaarheid van een centrum.

3.2 Financiële gevolgen

Op basis van de eerste concrete resultaten is een quick scan gemaakt van de financiële consequenties. Om een berekening te kunnen maken is het van belang dat voor de oranje plannen op hoofdlijnen duidelijk is in hoeverre deze naar groen dan wel rood (grootste gedeelte) neigen. Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de totalen op basis waarvan de financiële analyse uitgevoerd is.

Samenvatting financieel scenario	Groen	oranje	rood
5 hoofdkernen	108	0	264
Kleine kernen	20	0	49
Buitengebied	19	0	37
Losse kavels	9	0	19
Nieuwe plannen	0	53	0
Eind totaal	156	53	368

De financiële gevolgen zijn voorlopig ingeschat op een bedrag tussen de 3,5 en 6,7 miljoen euro. De kosten worden ingeschat voor eventuele schadeclaims (1,4 tot 4,6 miljoen) en inkomstenderving in de grondexploitaties (2,1 miljoen). Dit betekent dat er bij de opmaak van de jaarrekening 2015, rekening gehouden wordt met een voorziening van 2,1 miljoen euro en ca. 1,4 tot 4,6 miljoen aan risico's. Deze bedragen komen in plaats van de 2,7 miljoen euro die op dit moment staat begroot onder de risico's in de paragraaf grondbeleid.

4 Procesvoorstellen en adviezen

De analyse van de plannen bereikt een fase waarbij het van belang is dat er een aantal processen nader worden uitgewerkt en een beslissing wordt genomen over de woningbouwplannen. Na bespreking in de raadscommissie van mei 2016 kunnen de zomermaanden worden benut om e.e.a. nader uit te werken waarna in september 2016 overgegaan wordt tot besluitvorming over welke woningbouwplannen wel en niet doorgaan.

4.1 Adviezen

1. Uit de rapportage kernenfoto's en de regionale woonagenda blijkt dat het verstandig is om met name in te zetten op de vijf hoofdkernen boven de kleine kernen en buitengebied. Gelet op de ontwikkeling van de leegstand lijkt dit ook voor Oude IJsselstreek een logische keuze.
2. Het principe dat alle ruimtelijke problemen kunnen worden opgelost met woningen moet worden verlaten, er is immers niet voldoende vraag naar zoveel woningen als dat er plekken zijn. Desalniettemin heeft een inventarisatie plaats gevonden naar locaties waar nu of in de toekomst nieuwe plannen gerealiseerd kunnen worden met woningbouw. Gelet op de problematiek wordt geadviseerd prioriteit te geven aan plannen die een toegevoegde waarde leveren ter verbetering van de leefbaarheid en ter voorkoming van verpaupering voor de aanloopstraten en kernwinkelgebieden. Daarbij wordt gestreefd deze doelstellingen te bereiken door de inzet van een beperkt aantal woningen (voorbeeld Varsseveld) maar kan eventueel ook gerealiseerd worden zonder toevoeging maar door met name vervanging (centrum Gendringen e.e.a. in overleg met Wonion Azora en Estinea). De kanttekening hierbij zou zijn dat het laten verpauperen van een pand ertoe leidt dat er woningen gerealiseerd gaan worden. Dit is zeker niet de intentie van deze mogelijkheid. Dit vraagt dan ook alertheid van de gemeente in de beoordeling van de plannen.
3. Vooruitlopend op de herziening van een aantal bestemmingsplannen is het advies om ca. 10 contingenten te reserveren voor plannen die op rood staan, maar planologisch (nog) wel realiseerbaar zijn, waarvan het bestemmingsplan nog niet is herzien.
4. Belangrijk onderwerp is het gesprek aan te gaan met de ontwikkelaars over het verminderen van de woningaantallen voor de projecten.
5. Voor het buitengebied is het advies om de nieuwbouwmogelijkheden verder terug te dringen maar om de mogelijkheid te creëren dat een deel van het VABcontingent ingezet kan worden voor bijvoorbeeld splitsing. Onderzoek naar uitruil onderling zal daarbij moeten plaatsvinden, waarbij de volkshuisvestelijke behoefte aan splitsing (mantelzorg, ouder-kind etc.) aangetoond moet worden, hierbij zal het veelal neerkomen op maatwerk.
6. De huisvesting van statushouders brengt een discussie over de woningaantallen met zich mee. Geadviseerd wordt om de huidige opgave los te zien van de opgave voor de opvang van statushouders en eventueel te realiseren tijdelijke wooneenheden apart te registreren. Dit is ook zo afgesproken in de regio. De huisvestingsbehoefte van deze doelgroep wordt in de woonmonitor jaarlijks gemonitord.

4.2 Procesvoorstellen

1. Er staan nog 231 plannen op oranje, de raad dient in september 2016 de keuze te maken welke woningen op groen of rood komen te staan. De opgave is om minimaal 75% van de oranje plancapaciteit voor woningen naar rood te verschuiven.
2. Niet alle ruimtelijke problemen kunnen worden opgelost met plannen voor woningbouw. Het voorstel is om een plan van aanpak op stellen hoe om te gaan met (toekomstig) leegstaand vastgoed in de gemeente Oude IJsselstreek.
3. Om planschade zoveel mogelijk te voorkomen kan voor de bestemmingsplanherzieningen gekozen worden om wijzigingen minimaal

een jaar van te voren aan te kondigen. Per plan moet worden bekeken of, vooruitlopend op het 10-jaarstermijn, een bestemmingsplan vervroegd wordt herzien. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van het advies dat is opgesteld door jurist Arjan Bregman, e.e.a. zoals gepresenteerd tijdens de raadswerkdag wonen van 19 februari jl.

4. Binnen de bestaande woningvoorraad zijn een aantal woningen die al langere tijd of zelfs nog nooit als woning in gebruik zijn (geweest). Het voorstel is om deze voorraad nader te onderzoeken en te bekijken of er mogelijkheden zijn deze woningen van de woningmarkt te onttrekken, dit creëert mogelijk meer ruimte in de nieuwbouwmogelijkheden.
5. Het voorstel is om in te zetten op een ruimtelijke onderbouwing voor een aantal (vrijkomende) locaties. In deze rapportage wordt voor een aantal locaties voorgesteld om het aantal woningen verder terug te brengen, dit vraagt om een nadere ruimtelijke onderbouwing om inzicht te geven op welke wijze tot eventuele herinvulling kan worden gekomen.
6. Er heeft een eerste quickscan van de financiële gevolgen plaats gevonden. Deze analyse moet nader worden uitgewerkt, mede n.a.v. de uitkomsten van diverse juridische adviezen.

5 PLANNING EN VERVOLG

Deze discussienota is bedoeld om de gemeenteraad te informeren en input op te halen ter voorbereiding op de besluitvorming in september a.s. als vervolg op de raadswerkdag wonen van 19 februari jl.

Het voorstel is om de input van de raad en de voorgestelde adviezen deze zomermaanden nader uit te werken en de besluitvorming in september 2016 door de gemeenteraad te laten plaats vinden.

- Bespreking discussienota in de raad 19 mei 2016
- Besloten commissie, bespreken plannen juni 2016 (indien gewenst)
- Verwerken input raad zomermaanden 2016
- Behandeling raadsvoorstel in college eind augustus 2016
- Besluitvorming raad september 2016