



14ini02222

Factsheet

Gemeente: Oude IJsselstreek

Kern: Uift

Karakteristiek kern:

Uift heeft 11.000 inwoners en is daarmee de grootste kern in de gemeente. Uift heeft een relatief grote hoeveelheid voorzieningen op het gebied van detailhandel en cultuur. Het gezicht van Uift wordt mede bepaald door het DRU-industriepark. Hier is onder andere de cultuurfabriek gevestigd. Ook worden er jaarlijks verschillende evenementen georganiseerd op het DRU-industriepark. Verder heeft Uift ook bedrijventerreinen, waarvan de Rieze de grootste is en een sportcomplex die op de grens met Gendringen is gelegen.

Karakteristiek bewoners:

Uift kent een (laag-)gemiddelde SES-score. De dominante opleidingsniveaus in Uift zijn laag en gemiddeld. Daarnaast is er een (hoog)gemiddelde verwachte vraag naar zorg. In Uift is er een verscheidenheid tussen Uift-noord en Uift-zuid. Er is veel minder sociale cohesie in Uift Noord dan in Uift Zuid. In Uift-noord is sprake van een beperkte/matige participatie en in Uift-zuid is sprake van een redelijk brede participatie.

Samenvatting:

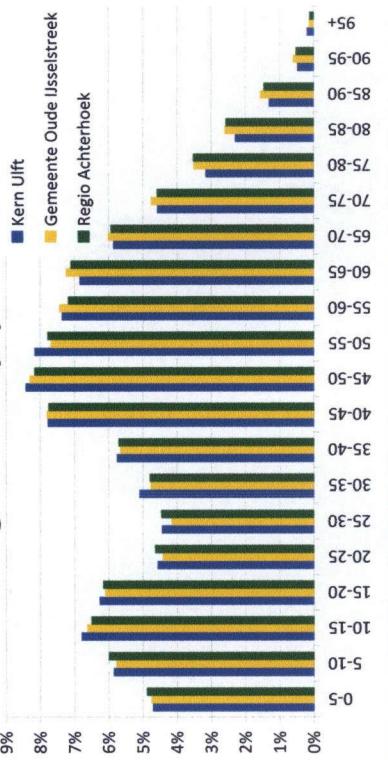
1. Grootste kern van de gemeente met grootste voorzieningenniveau. 2. Het gezicht wordt mede bepaald door de DRU-cultuurfabriek. 4. Bovenlokale functie voor omliggende dorpen. 5. Op basis van het participatieonderzoek kan gesteld worden dat er een grote verscheidenheid in sociale cohesie is tussen Uift Noord en Zuid. 6. De woningleegstand kan deels worden verklaard door de herstructurering van de Vogelbuurt. Daarnaast hebben vooral de aanloopstraten te maken met veel winkelleegstand.

Inwoners 10.291	Huishoudens 4.281	Nieuwkomers 17%
--------------------	----------------------	--------------------

Verhuisgeneigden IN
Starters +, Huishoudens 55-0,
Huishoudens 55+0

Verhuisgeneigden UIT
Starters -, Huishoudens 55-0,
Huishoudens 55+0

Bevolking naar leeftijd per 1-1-2012



Werkloosheidspercentage	Onbekend
Kern Uift	Onbekend
Gemeente Oude IJsselstreek	7,80%
Regio Achterhoek	8,40%

Gemiddeld inkomen	2000-2250
Kern Uift	2000-2250
Gemeente Oude IJsselstreek	Onbekend
Regio Achterhoek	Onbekend

Factsheet

Gemeente: Oude IJsselstreek

Kern: Uift

Leefbaarheid	Kern	Gemeente	Regio
Totaal	7,6	7,8	8,0
Kwaliteit woningen	7,4	7,5	7,6
Woonomgeving	7,2	7,4	7,6
Groenvoorziening	6,6	7,0	7,1
Voorzieningen	7,1	6,6	6,7
Etnische samenstelling	6,5	6,9	7,0
Overlast van personen	7,2	7,6	7,8
Overlast vuil en stank	7,6	7,8	7,8
Overlast van criminaliteit	7,8	7,9	8,1
Alig. veiligheidsgevoel	8,0	8,2	8,3
Verkeersoverlast	6,8	6,9	7,2
Speelvoorzieningen	5,8	6,1	6,2
Betrokkenheid bij buurt	6,5	6,7	6,9
Overlast ongewenste act	8,0	8,2	8,3
Ontwikkeling buurt	6,5	6,6	6,6

Aantal woningen
4.447

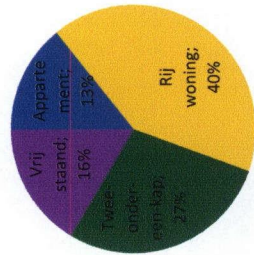
Gemiddelde woz-waarde
€ 197.314

Mutatiegraad huur corporatiebezit
7,1%

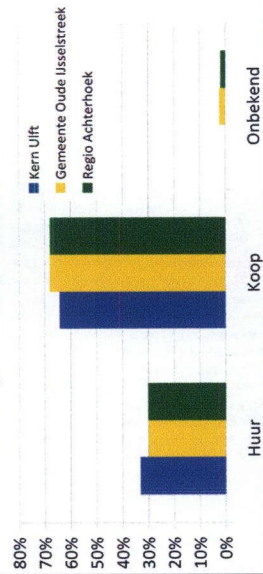
Mutatiegraad koop corporatiebezit
Onbekend

Te koop staande woningen:
Bestaande bouw 115
Nieuwbouw 3
Kavels 5

Type woningen in de kern Uift, 1-1-2012



Woningen naar eigendom, 1-1-2012



Voorzieningen	Aantal binnen kern of afstand in km vanaf kern
Basischool	4
Supermarkt	4
Eerstelijns gezondheidszorg	3
Ontmoetingspunt	8
Sportvereniging	11
Pinautomaat	5
OV halte	8

Hoger dan zowel gemeente als regio score	
Geijk of hoger dan gemeente of regio score	
Geijk aan zowel gemeente als regio score	
Geijk of lager dan gemeente of regio score	
Lager dan zowel gemeente als regio score	

Factsheet

Gemeente: Oude IJsselstreek

Kern: Ulf

Leegstand koopwoningen	8,0%
Leegstand huurwoningen	3,6%
Leegstand bedrijfs-/winkelpanden	23,90%

Intramurale zorg	Aanwezig	Gewenst
2013	147	67
2023	129	91

Nultredren	Nultredren woningen	19%
Nultredren Achterhoek		onbekend
Kwaliteit woonomgeving		7,2

Toelichting leegstand:
Op dit moment staat 2,4% van de woningen leeg (108 van de 4417, incl buitengebied). Hiervan vallen 34 woningen onder frictieleegstand, 4 zijn wooneenheden in zorgcomplexen, 28 woningen vallen onder het project in de Vogelbuurt 12 woningen staan te koop/te huur, 16 woningen staan om andere reden leeg/ zijn anders in gebruik en van 14 woningen is onbekend waarom ze leegstaan. Verder kennen de aanloopstraten veel winkelleegstand en wordt voor 't Klooster' een nieuwe invulling gezocht. Zonder aanpassing van het kwg en actief beleid om de winkelfuncties buiten het kwg te saneren zal rond 2020 tussen de 23-31% leegstaan (Nu staan 19 van de 52 winkels leeg).

Toelichting kwaliteit nultredren woningen:
Ulf kent 909 nul-tredrenwoningen (dit is 20,5% van het totaal aantal woningen, buitengebied meegerekend), waarvan 223 specifiek als rolstoeltoegankelijk zijn te karakteriseren. Daarvan zijn 111 als zorgwoning te zien. 76 van deze woningen zijn onderdeel van een zorgcomplex.

Kwaliteit woningen:
De kwaliteit van de woningen wordt met een 7,4 beoordeeld, lager dan het gemiddelde in de Achterhoek. Slechts 50% van de woningen zijn geschikt voor zonnecellen. De Bomenbuurt is een energieneutrale wijk. In de Vogelbuurt zijn onlangs woningen gerenoveerd en beduidend energiezuiniger gemaakt. De WOZ-waarde is tussen 2008 en 2014 met 12% gedaald (13% gemeentebreed). Ulf heeft een gemiddelde WOZ-waarde van € 187.911,- (2014).

Toelichting woonomgeving:
Ulf is gelegen in het rivierenlandschap. De bebouwing is met name gesitueerd op de stroomruggen (deels ook rivierduinvorming). De Vogelbuurt wordt momenteel geherstructureerd. Ook op het DRU-industriepark wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte. De openbare ruimte in het centrum heeft de laatste jaren een facelift gehad. Ook de ontsluiting van het gehele centrum wordt herzien. De leefbaarheid wordt in algemene zin met een 7,6 beoordeeld.

Kwaliteit aanwezig intramuraal vastgoed:
In Ulf ligt het verzorgings/PG-verpleeghuis Debbehoek. Dit gebouw kent 68 intramurale plaatsen in een klassiek verzorgingshuis (voorheen ZZP t/m 4) en 12 PG-plaatsen (voor mensen met dementie). Het gebouw is in 2001 gebouwd en nog in zeer goed staat. Volgens Azora is de kwaliteit van dit intramuraal vastgoed goed te noemen.

Verwachte vraaguitval in komende 10 jaar:
De komende jaren is sprake van een lichte toename van het aantal huishoudens in Ulf, het aantal toevoegingen d.m.v woningen is fors te noemen en sluit daarmee nog niet aan bij de kwantitatieve vraag. In algemene zin kan gezegd worden dat binnen de categorie woningen die moeilijk opplusbaar zijn op het gebied van duurzaamheid en levensloopbestendigheid er vraaguitval zou kunnen plaatsvinden. Naar verwachting zal dat pas na 2025 zichtbaar worden. Er moet

Duurzaamheid
Op basis van de energiekanskaarten zijn er voor Ulf twee aandachtsgebieden aangewezen. In deze gebieden ligt het gasgebruik hoger dan gemiddeld. Kijkend naar de energielabelkaarten dan zit er deels overlap in deze twee gebieden, maar ook daarbuiten zijn gebieden te markeren als kansrijk om een energetische verbetering aan woningen toe te passen.

Uift

- Algemeen**
- Grootste kern in onze gemeente
 - Aantrekkende werking/ centrumfunctie/ verzorgingsgebied voor omliggende kernen
 - Door moeie projecten (Engbergen e.a.) wordt het een steeds aantrekkelijker omgeving om te wonen en recreëren

Woningvoorraad

- Energieneutrale buurt (Bomenbuurt)

Faciliteiten/voorzieningen/verenigingen

- Kwalitatief hoogwaardig sportcluster (gezaamenlijk met Gendringen)
- Dru-complex (DRU-industriepark)
- Eigentijds aanbod op gebied van sport en cultuur

Economie

- Bedrijfsleven en industrie sterk
- Gevarieerd winkelaanbod
- Hoog voorzieningenniveau op het gebied van detailhandel en cultuur

Toerisme/recreatie

- Project DRU trekt veel mensen
- Evenementen: SSP-hal en evenemententerrein DRU-park
- Fietspad Doesburg – Bochoolt
- Nabij natuur- en recreatiegebied Engbergen
- Mogelijkheden voor waterrecreatie

Woonomgeving

- Voorzieningen voor ouderen goed bereikbaar
- Kwaliteit openbare ruimte

Bevolking

- Initiatieven uit de maatschappij (Uift 2020)

Sterkte

Zwakte

- Uitspraling beeldkwaliteit rondom winkelcentrum de Blenk
- Uitspraling beeldkwaliteit entreewegen richting Dru-industriepark en centrum

Woningvoorraad

- Kwaliteit (sociale) woningen (oer)

Economie

- Winkelleegstand in aanloopstraten
- Beperkte eigen identiteit winkels (ontbreken sterke couleur locale)

Mobiliteit

- Minder goed bereikbaar met OV
- Onduidelijke en rommelige verkeersonsluiting centrum
- Verkeersonsluiting Uift

Bevolking

- Awaitende mentaliteit

Kans

Bedreiging

Algemeen

- Inago
- Relatief lage SES-scores (sociaal economische status)
- Vrijkomende locaties kunnen niet altijd (met woningbouw) ingevuld worden
 - Rivalliteit andere kernen
 - Effecten van krimp op het voorzieningenniveau

Woningvoorraad

- Herstructurering Vogelbuurt
- Gevarieerd nieuwbouw aanbod

Faciliteiten/voorzieningen/verenigingen

- Verdere ontwikkeling DRU-park
- Sportcomplex IJsselweide verder uitnuttten/ uitbouwen
- Brede functie van voorzieningen Uiftse Boys
- Mogelijke kindcentra in Uift
- Scholen in stand houden door betrekken ouders, kinderen, betrokkenen
- Concentreren ouderenvoorzieningen voor Uift en Gendringen
- Uitbreiding van zorgvormen in Uift, somatische verpleeghuiszorg
- Voorzieningen aan Debbeshoek koppelen
- Wonen met zorg in plaats van verzorgingshuiszorg
- Herbesteding vrijkomende schoollocatie Antonius en 't Klooster
- Herinrichting park naast de Blenk
- Hervulling RK-kerk

Algemeen

- Inago
- Relatief lage SES-scores (sociaal economische status)
- Vrijkomende locaties kunnen niet altijd (met woningbouw) ingevuld worden
 - Rivalliteit andere kernen
 - Effecten van krimp op het voorzieningenniveau

Woningvoorraad

- Herstructurering Vogelbuurt
- Gevarieerd nieuwbouw aanbod

Faciliteiten/voorzieningen/verenigingen

- Financiering, instandhouding en concurrentiepositie voorzieningen en voorzieningenniveau
- Leegkomende/leegstaande gebouwen (kerk, school etc.)
 - Verdwijnen middelbare school
- Afwezigheid voorzieningen voor ontmoeting in Uift noord
- Onvoldoende capaciteit bij Debbeshoek voor de toekomst i.v.m. groei ouderen

Economie

- Uitgifte van bedrijfskavels (weinig vraag)

Bevolking

- Weinig buurtbinding/sociale cohesie

Economie

- Groot winkelaanbod, veel voorzieningen
- ICER (Centrum voor Industrie, Cultuur, Educatie en Recreatie)
- Herontwikkelen winkelcentrum Blenk
- Aandacht voor aanloopstraten
- Bedrijventerrein IJsselweide revitaliseren
- Vrije kavels uit te geven

Toerisme/recreatie

- Meer uitnuttten Oude IJssel
- Accommodatie om te overnachten, toerisme dichtbij Duitsland

Mobiliteit

- Grensoverschrijdende OV-verbindingen

Bevolking

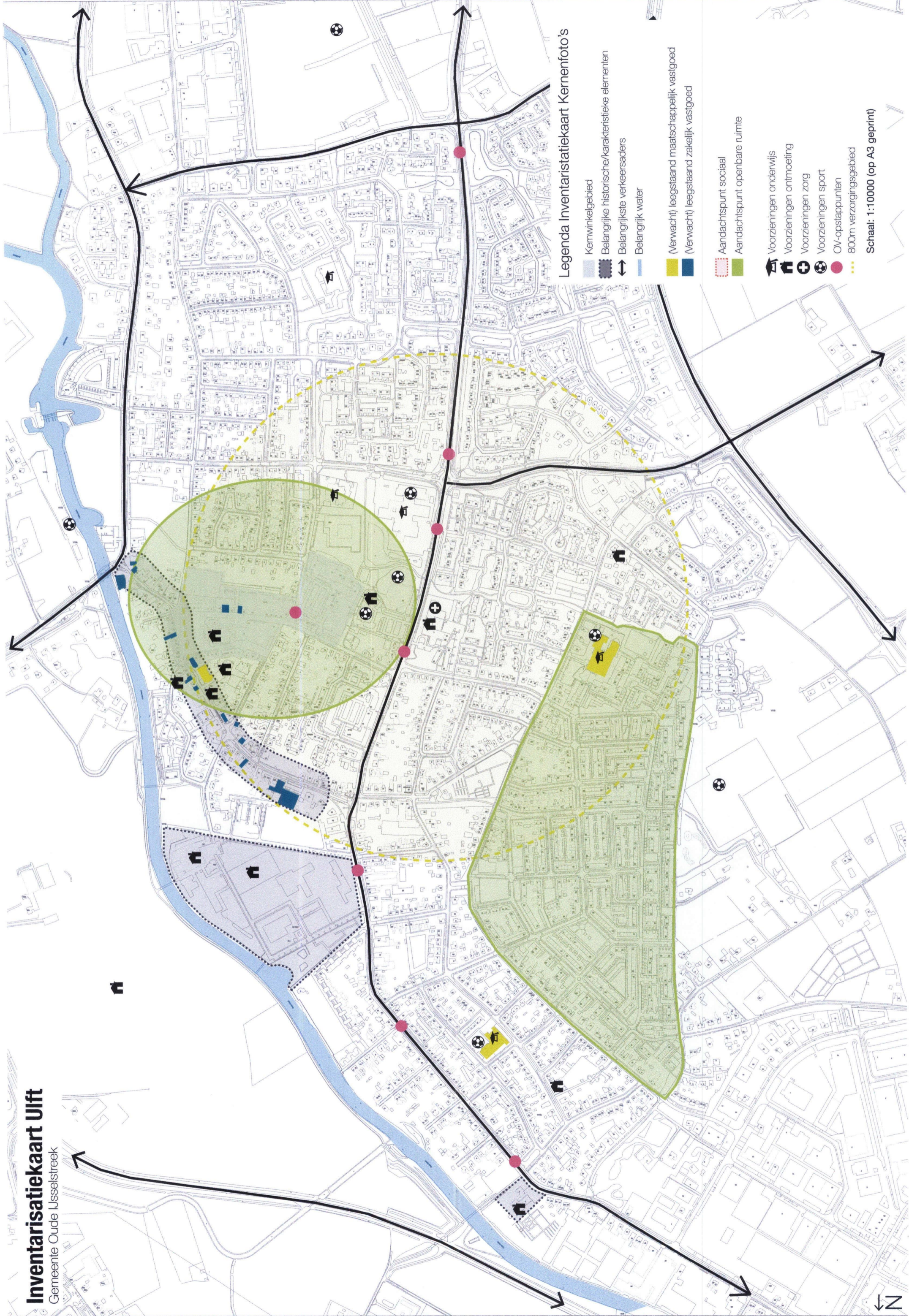
- Initiatieven uit de maatschappij met beide handen aannemen (Uift 2020)

Samenwerking

- Vervlechting bedrijfsleven met maatschappelijk leven
- Verder uitbouwen aansluiting onderwijs aan arbeidsmarkt (technisch)

Inventarisatiekaart Ulf

Gemeente Oude IJsselstreek



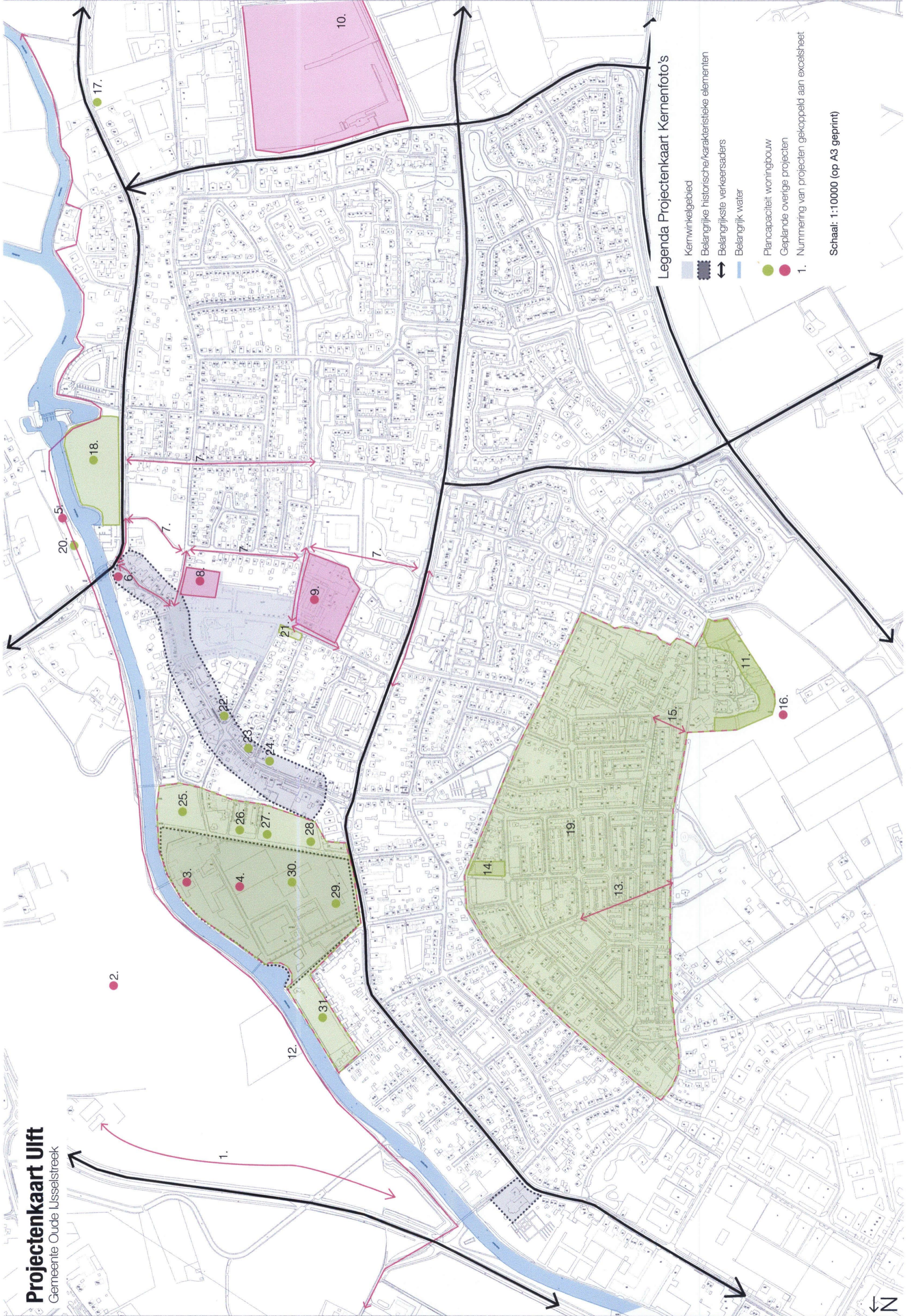
Legenda Inventarisatiekaart Kernfoto's

- Kerwinkelgebied
- Belangrijke historische/karakteristieke elementen
- Belangrijkste verkeersaders
- Belangrijk water
- (Verwacht) leegstaand maatschappelijk vastgoed
- (Verwacht) leegstaand zakelijk vastgoed
- Aandachtspunt sociaal
- Aandachtspunt openbare ruimte
- Voorzieningen onderwijs
- Voorzieningen ontmoeting
- Voorzieningen zorg
- Voorzieningen sport
- OV-opstappunten
- 800m verzorgingsgebied







Schaal: 1:10000 (op A3 geprint)

Projectenkaart Ulf

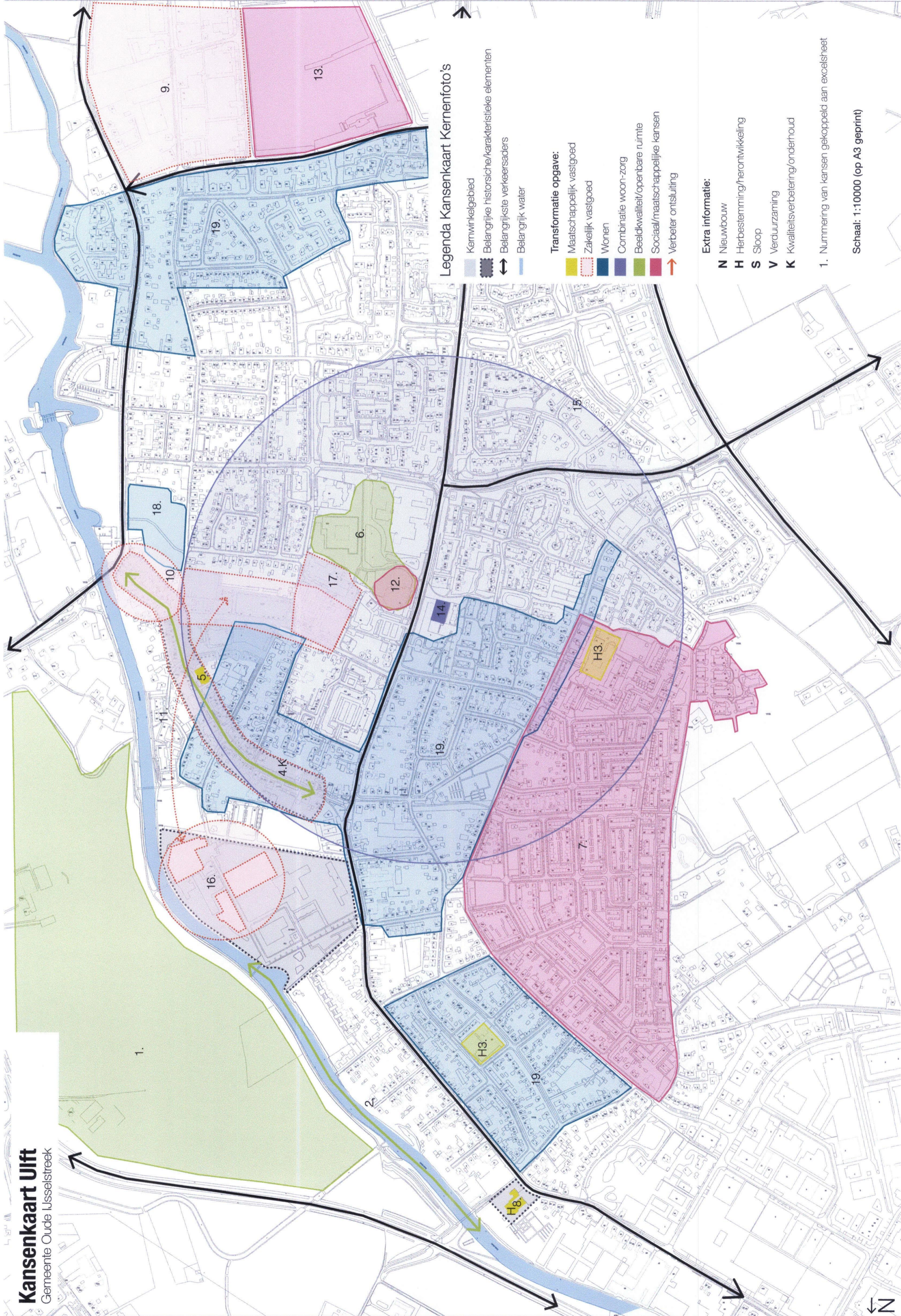
Gemeente Oude IJsselstreek



Legenda Projectenkaart Kernenfoto's

-  Kernwinkelvegebied
-  Belangrijke historische/karakteristieke elementen
-  Belangrijkste verkeersaders
-  Belangrijk water
-  Plancapaciteit woningbouw
-  Geplande overige projecten
- 1. Nummering van projecten gekoppeld aan excelsheet

Schaal: 1:10000 (op A3 geprint)



Legenda Kansenkaart Kernfoto's

- Kernwinklagebied
 - Belangrijke historische/karakteristieke elementen
 - Belangrijkste verkeersaders
 - Belangrijk water
- Transformatie opgave:**
- Maatschappelijk vastgoed
 - Zakelijk vastgoed
 - Wonen
 - Combinatie woon-zorg
 - Beeldkwaliteit/openbare ruimte
 - Sociaal/maatschappelijke kansen
 - Verbeter ontsluiting

Extra informatie:

- N** Nieuwbouw
- H** Herbestemming/herontwikkeling
- S** Sloop
- V** Verduurzaming
- K** Kwaliteitsverbetering/onderhoud

1. Nummering van kansen gekoppeld aan excelsheet

Schaal: 1:10000 (op A3 geprint)



Projectnummer	Omschrijving project in projectenkaart (naam kern)	Evt. extrainformatie (naar eigen inzicht invullen)
1	380 kV- hoogspanningsmast	Landschappelijk inpassen van het nieuw aan te leggen tracé.
2	DRU-park (onderdeel van DRU-industriepark)	Het DRU-park is gelegen aan de overzijde van de Oude IJssel. Hier zal parkeergelegenheid aangelegd worden.
3	Ketelhuis	Herinvulling van bestaand pand op DRU-industriepark (bijvoorbeeld hotelfunctie)
4	Koepeloven	Herinvulling van bestaand pand op DRU-industriepark (bijvoorbeeld kantoorfunctie)
5	Nieuw onderkomen vis- en roeivereniging	Op locatie voormalig houthandel 't Anker.
6	Pand De Sluis	Dit pand wordt herontwikkeld.
7	Verkeerscirculatieplan	In en rond het centrum zal geïnvesteerd worden in de herinrichting van de openbare ruimte, onder andere door aanleg van het 'verkeerscirculatieplan'.
8	Nieuwbouw supermarkt	Aan de Veldstraat.
9	De Blenk	De bestaande supermarkt zal investeren in een nieuw pand op de Blenk. Tevens wordt het parkeren op het parkeerterrein anders ingevuld.
10	Sportpark de IJsselweide	
11	20 woningen Bomenbuurt	
12	Fietspad Doesburg-Bocholt	
13	Nieuwe ontsluitingsweg Vogelbuurt	Doortrekken van de Nachtegaallaan voor een betere verkeersafwikkeling.
14	Project Kringloop	Toevoeging van 11 woningen.
15	Nieuwe ontsluitingsweg Vogelbuurt	Doortrekken van de Parkietstraat voor een betere verkeersafwikkeling.
16	Nieuwbouw schoollocatie + gymzaal	Fusie Dobbelsten en St. Antonium met gymzaal en opvang.
17	Bongersstraat	3 woningen
18	Hutten Zuid - fase 2	87 woningen
19	Vogelbuurt en Bomenbuurt	Herstructurering van woonwijk met in totaal slooppogave van 200 woningen en nieuwbouw van 110 woningen. Daarnaast veel renovatie aan bestaande woningvoorraad. Sloopopgave is nu afgerond, diverse nieuwbouwprojecten nog in uitvoeringsfase.
20	t Anker	2 woningen
21	Centrumplan	12 wooneenheden
22	De Leeuw (Deurvorststraat)	5 wooneenheden
23	Deurvorststraat/ Van Nispenstraat	toevoeging van twee woningen
24	Finis Ir. Sassenstraat	toevoeging van drie woningen
25	t Gietelinck - Landmark aan het water	12 wooneenheden
26	t Gietelinck - zuid - fase 2 (Woudstra)	4 wooneenheden
27	t Gietelinck - Dru-laan	32 wooneenheden door corporatie Wonion
28	t Gietelinck - KVO	22 wooneenheden voor ontwikkelaar
29	t Gietelinck - Landmark ISWI	25 wooneenheden
30	t Gietelinck - Emailleerderij	10 lofts
31	t Gietelinck - vrije kavels	7 vrije kavels om uit te geven
32		
33		
34		
35		
36		
37		

Projectnummer	Omschrijving project in kanskaart (naam kern)	Evt. extrainformatie (naar eigen inzicht invullen)	
1	DRU-park kansen voor recreatie en natuur	In het DRU-park (aan de andere zijde van de Oude IJssel) liggen kansen voor recreatie en natuur. Ook het beter uitnuttan van de mogelijkheden van de Oude IJssel kan hierbij gerekend worden.	
2	Meer uitnuttan Oude IJssel	Zie tevens 1.	
3	Herbestemming vrijkomende schoollocatie Antonius en Dobbelsteen	Er liggen kansen voor het herinvullen en -bestemmen van het vrijkomend maatschappelijk vastgoed.	
4	Versterken aanloopstraten	De aanloopstraten F.B. Deurvorststraat en Ir. Sassenstraat kennen een grote leegstand van winkels en ook de beeldkwaliteit van de openbare ruimte laat te wensen over.	
5	Klooster: herbestemming van maatschappelijk vastgoed	Er liggen kansen voor het herinvullen en -bestemmen van het vrijkomend maatschappelijk vastgoed.	
6	Herinrichting park	Met het vrijspelen van de locatie Gertrudis (tijdelijk verzorgingstehuis) kan het park naast de Blenk heringericht worden.	
7	Vogelbuurt	De herstructurering van de Vogelbuurt is met name ingegeven vanuit fysieke maatregelen. Ook op sociaal maatschappelijk vlak liggen er mogelijkheden om te investeren in de wijk en haar bewoners.	
8	Herinvulling vrijkomende RK kerk	Er liggen kansen voor het herinvullen en -bestemmen van het vrijkomend maatschappelijk vastgoed.	
9	Revitalisering bedrijventerrein IJsselweide	Het bedrijventerrein IJsselweide (gelegen tussen Ulft en Gendringen) is gedateerd en kan een revitalisatie gebruiken.	
10	Uitbreiding centrum	Eventueel gewenste uitbreiding van het winkelareaal kan met name gevonden worden in de F.B. Deurvorststraat (tussen het J.F. Kennedyplein en de Oversluis)	
11	Verbinden cultureel en commercieel centrum	Het commercieel centrum van Ulft (het winkelcentrum) en het cultureel centrum (DRU-industriepark) zijn nu nog twee losse entiteiten. Hoewel dicht bij elkaar gelegen mist hier een verbinding tussen beide centra. Een 'loop' tussen beide zouden de centra behoorlijk kunnen	
12	Zwembad de Blenk		
13	Verder uitnuttan kansen sportpark IJsselweide		
14	concentreren ouderenvoorzieningen Ulft en Gendringen en uitbreiding zorg etc. en koppelen voorzieningen		
15	Cirkel rondom zorg	Combi wonen en zorg in plaats van verpleeghuiszorg	
16	uitnuttan commerciële kansen en culturele kansen ICER, SSP en Cultuurfabriek		
17	Herontwikkeling winkelcentrum de Blenk		
18	Mogelijkheid nieuwbouw na 2025		
19	Gebieden waarbij relatief veel rendement te behalen valt in energiebesparing	Gebaseerd op de energiekanskaarten van Stichting ADV en de energielabelkaarten van EduGis.	