



Bouwen in de Oude IJsselstreek

FRACTIE PVDA OUDE IJSELSTREEK
MAART 2021



Voorwoord

Met dit wooninitiatief wil de PvdA een bijdrage leveren aan de meer dan noodzakelijke verhoging van de het aantal woningen en de woningbouwproductie in de gemeente Oude IJsselstreek. De gemeente heeft baat bij het fors ophogen en versnellen van de bouwproductie. Dat kan door direct een start te maken met de bouw op 'eigen grond'. Parallel daaraan kunnen de voorgestelde uitleglocaties in de verschillende kernen ontwikkeld worden. In deze nota laten we zien waar concreet gebouwd kan worden.

Het voorstel wordt aangeboden aan het college van B & W en aan de verschillende gemeenteraadsfracties. We gaan met hen in gesprek maar ook met onze burgers en de verschillende belangengroepen. Het is een 'levend' document, waarmee we willen bijdragen aan de ontwikkeling van het wonen in onze gemeente en dat daarmee bijdraagt aan de vitaliteit van de gemeente en afzonderlijke kernen en dorpen.

Inleiding

De wereld en Nederland lijkt de Corona-crisis langzaam te boven komen. Tijd om de ogen te openen voor de toekomst. Inwoners van onze gemeente zijn (nog steeds) op zoek naar een woning, leerlingen wachten op goed onderwijs in goede gebouwen en zorgvragers hebben ondersteuning nodig. Juist nu moet de overheid en dus de gemeente nog meer initiatief tonen, perspectief bieden en leiderschap tonen.

Daarom steken we als PvdA de handen uit de mouwen en richten we ons specifiek op de woningtekorten in onze gemeente. Want al jaren lang is de bouwproductie niet op niveau. Dit vindt zijn oorzaken in de vorige crisis en het jarenlang gevoerde krimpbeleid. Gelukkig hebben we dit krimpbeleid achter ons gelaten, maar dit lost het woningtekort nog niet op. Genoeg reden om de woningbouw nu met kracht aan te jagen en versneld op te pakken, in balans met andere maatschappelijke beleidsvelden en -doelen (denk aan het behoud en de versterking van het groen in het buitengebied en in de kernen). Om het grote woningtekort in te lopen is het noodzakelijk om in de Oude IJsselstreek naar een verhoging en versnelling van de jaarproductie van woningen toe te gaan. Daarvoor is niet alleen inbreiding en herstructurering, maar ook nieuwe uitleglocaties per grote kern zijn gewenst en broodnodig.

Maar om deze versnelling te realiseren, zijn in beginsel ook plannen, ruimte en plekken nodig. Maar bovenal ideeën waar en hoe nieuwe woningbouwlocaties kunnen worden ontwikkeld. Als PvdA hebben we gezocht naar deze bouw mogelijkheden. En wie zoekt, zal vinden! Want we hebben meer dan 2300 extra bouw mogelijkheden gevonden. Deze 2300 mogelijkheden betreffen zowel uitbreidings- als inbreidingslocaties en zowel particuliere als gemeentelijke bouwgrond.

Naast bouw mogelijkheden is natuurlijk ook menskracht, een sterke publieke sector en (aanjaag)geld nodig. Denk bij dit laatste aan geld voor cofinanciering bij subsidietrajecten, strategische aankopen en om knelpunten op te lossen.

In dit document werken we als PvdA onze plannen voor Oude IJsselstreek uit. In het document laten we zien dat we staan voor:

- De gezonde mix (inbreiding én uitbreiding)
- De bouw mogelijkheden per kern
- Randvoorwaarden



De gezonde mix

Een van de vragen die we ons moeten stellen bij het oplossen van het woningtekort is: gaan we voor inbreiden en/of uitbreiden?

Vaak ligt de prioriteit bij inbreiden vanwege zuinig ruimtegebruik, met het doel om 'open ruimte' buiten de kernen te beschermen. Maar in de tussentijd wordt deze open ruimte wel gevuld met XL-dozen voor logistieke bedrijven, megawindmolens en dito zonneweides.

Daarnaast wordt binnen het woonbeleid zelf ervan uitgegaan dat met inbreiden wordt voorzien in de woningbehoefte. Het beleid draagt zo bij aan het oplopende woningtekort en de aanhoudende grote stijgingen van de woningprijzen. De woningprijzen in onze gemeente zijn al zo hoog dat middengroepen en starters nauwelijks meer betaalbaar woningaanbod in de koopsector of vrije sector huur kunnen vinden. Voor doelgroepen in de sociale huursector nemen de wachttijden verder toe. En dan spreken we nog niet eens over toekomstige 'vestigers' uit de Randstad. Het is namelijk te verwachten dat door de schaarste aan ruime en betaalbare eengezinswoningen in de Randstad en de toename aan thuiswerken, zorgt voor nog meer 'overloop' uit de Randstad naar onze regio.

En als de inbreidingsplannen er dan zijn, zien we dat vaak een deel niet wordt gerealiseerd of met grote vertraging. Transformatie binnen de kernen kent namelijk veel beperkingen en problemen: complexe planvorming, planprocedures, inspraak,

financiële uitvoerbaarheid, bodemvervuiling, enz. Dat leidt tot extra planuitval en vertraging.

Daarom vindt de PvdA de inbreidings-woningbouwplannen (nu circa 90% van de totale plan-capaciteit) onvoldoende om te voorzien in de woningbehoefte en opgave tot 2030.

Daarom is er een mix van inbreiden (ook met een deel laagbouw) en bouwen in uitleggebieden in de invloedssfeer van de kernen nodig. Dit levert volgens ons de meest gunstige maatschappelijk kosten-baten saldo op. En dat betekent meteen ook dat er volgens de PvdA (meer) uitleglocaties nodig zijn. Extra locaties in de invloedssfeer van de verschillende dorpen om de woningopgave te kunnen realiseren en bij te dragen aan het terugdringen van het woningtekort.



Deze nieuwe uitleglocaties moeten volgens de PvdA aan de volgende eisen voldoen:

- Energieneutraal en klimaatadaptief; bijdragend aan biodiversiteit (natuurinclusief)
- Excellente verweving met het omringende landschap
- Gunstig mobiliteitsprofiel (geen 'autolocatie')
- Bereikbare voorzieningen (binnen en/of buiten het nieuwe woongebied)
- Gebieden met een hoge natuur- en/of landschappelijke waarde en dorpsgezichten komen niet voor uitbreiding in aanmerking

Om onze plannen concreet te maken hebben we gezocht naar de planologische mogelijkheden binnen onze gemeente en concreet beschikbare locaties. Uiteraard is een en ander nog afhankelijk van de locatieafhankelijke investeringskosten, zoals verwervings- en ontsluitingskosten. Natuurlijk ontzien we natuur(gebieden) en waardevolle landschappen. De keuze voor inbreiden en uitbreiden in combinatie met de bouwopgave is, volgens de PvdA, echter een realistisch en noodzakelijk uitgangspunt en spoort met de woonwensen van nu en - voor zover wij kunnen overzien - ook in de toekomst.



Totaaloverzicht van bouwlocaties (inbreidings- en uitbreidingslocaties) in de Oude IJsselstreek *

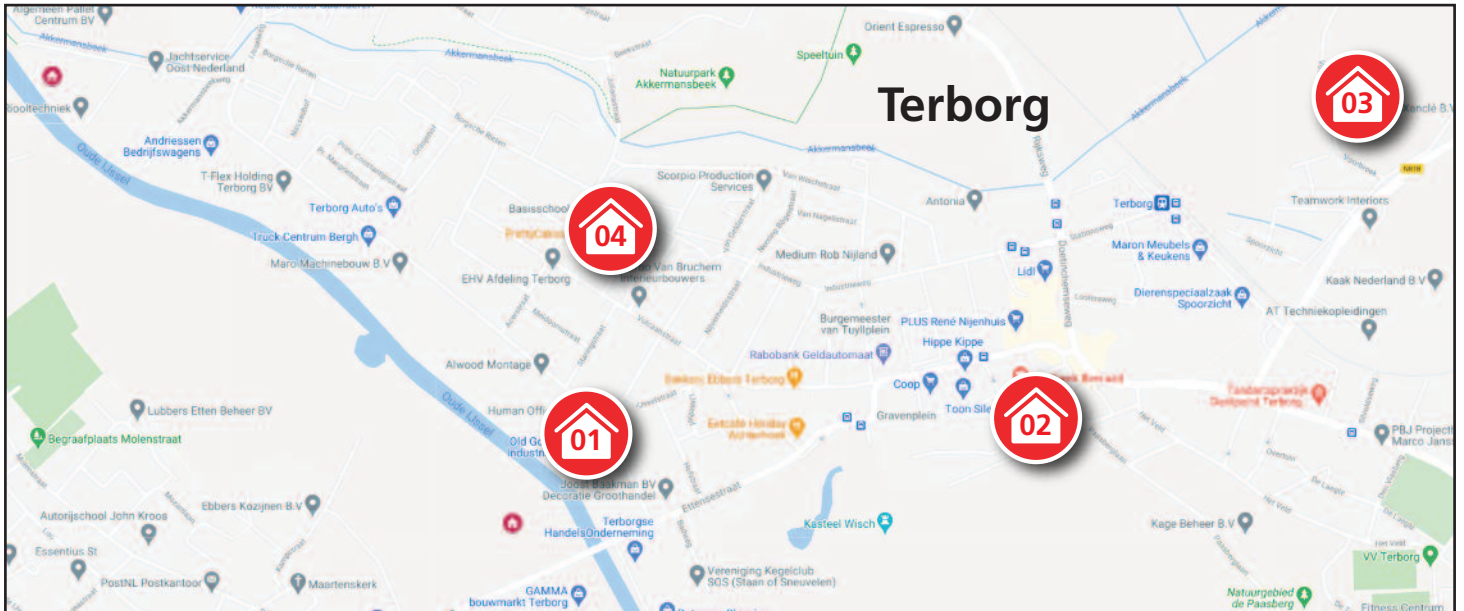
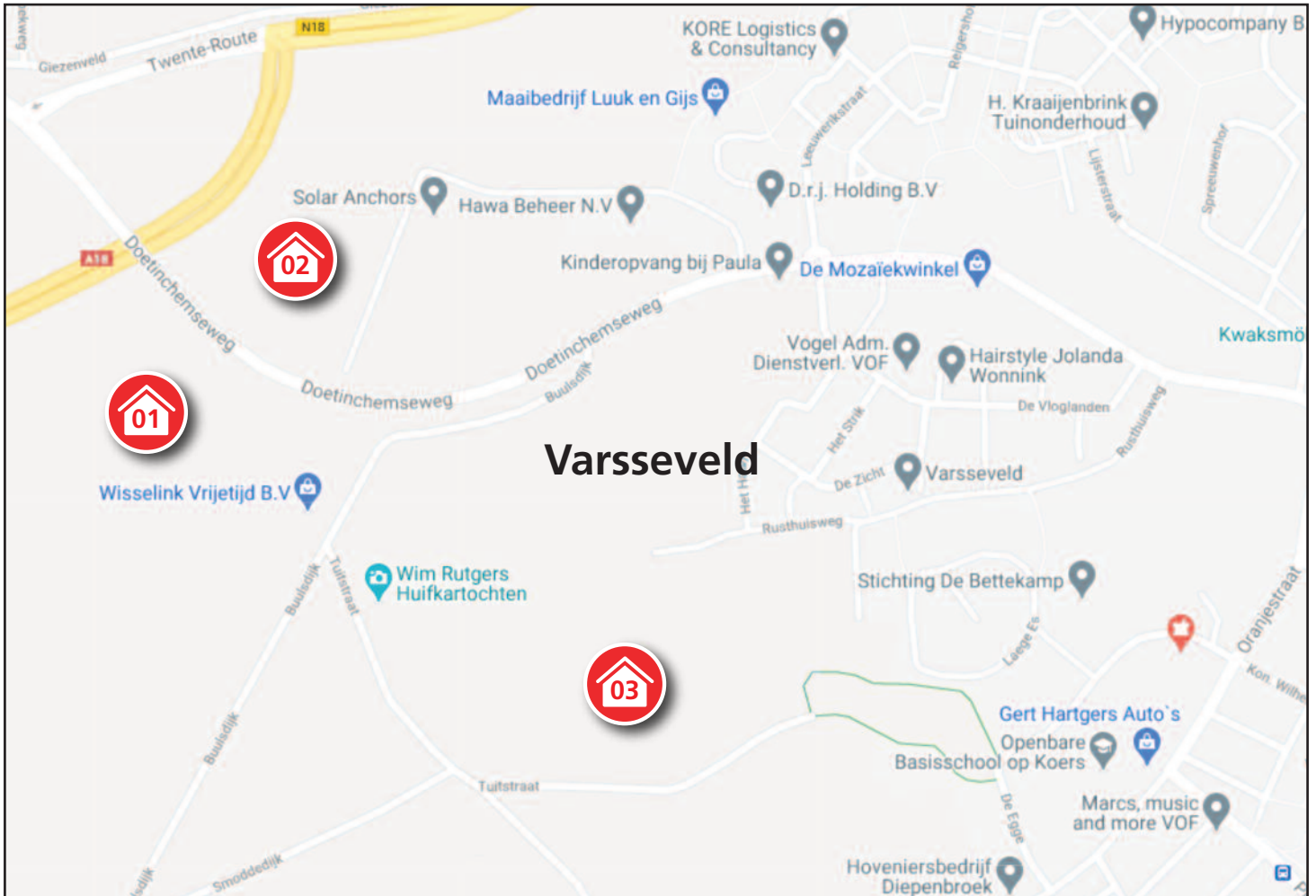
* Dit is een overzicht dat de potentie aangeeft van de ruime woningbouw mogelijkheden in de gemeente Oude IJsselstreek. Het uiteindelijke aantal is meer, zo zijn niet alle plannen die bestuurlijk/ambtelijk in voorbereiding zijn in het schema opgenomen.

Plaats	Locatie	Grondpositie Eigen / Derden	Hetare **	Aantal ***	Eigen / PPS / Markt	Diverse	Inbreiding Uitbreiding
Varsseveld	A18-N18 Oude Doetinchemseweg	derden	8 ha 7 ha x30 1 ha park	210	Markt (regie gemeente)	'Wonen in de toekomst' circulair buurtschap met de aanleg van een park (1 ha)	uitbreiding
	Tuitstraat	derden	5 ha x30	150	Markt	'Wonen tussen het landschap'	uitbreiding
Terborg	IJssel (brug) Akkermansweide	derden	4/5 ha ?	180	Markt (regie gemeente)	'Stedelijk wonen aan het water'	inbreiding
	Graven pad ev	Eigen en derden		30	Markt en derden	Afronding centrumplan 'eitse Terborg'	inbreiding
	Voorbroek	derden	4 ha	120	Markt		uitbreiding
	Voormalige Rietborch	eigen	1 /2 ha?	30	Woningcorporatie	Landelijk wonen op ruimte kavels	inbreiding
Etten	De toekomstige woningbouw ontwikkeling in Etten dient zich in de breedte te ontwikkelen, oriëntatie naar de IJssel.	derden	3 ha	90	Markt	Voet/Fietsbrug aansluiting Akkermansweide Terborg, Etten wordt bijzonder hot vanwege de locatie van het nieuwe streek-ziekenhuis in Doetinchem. In de toekomst bouw mogelijkheden vergroten door evt uitplaatsing bedrijf	uitbreiding
	3 dorpsplannen	diverse		33		Geen bouw op de Strik	In/uitbreiding
Silvolde	Buizenfabriek	derden	2 ha	60	Markt		inbreiding
	Bleumersmavo	Eigen (tzt)	2 ha?	80	Woningcorporatie		inbreiding
	Diverse rafelranden	derden		40	divers particulier	(regie gem) kwalitatieve invulling	uitbreiding
Bontebrug Isselt	Badweg / Oversluis	derden	2 ha	80	Markt	Aansluiting Isselt	inbreiding
Varsselder	Hesterweg en Hoofdstraat	derden	1 ha	30	divers particulier		uitbreiding
Uift	DRU-IP	eigen	2 ha?	90	PPS (regie gemeente)	'Stedelijk wonen op het DRU-IP' Op en om Frank Daamengebouw	inbreiding
	Wesenthorst e.o. achter de Blenk	Eigen	3 ha	120	PPS (regie gemeente)	'De Schoolwijk' een combinatie van samengevoegd basisonderwijs en wonen in het park	inbreiding
	Antoniussschool en evt Mariaschool	Eigen	1 ha	2 x 20	divers particulier	Wonen in een bestaand kern	inbreiding
	Biezenakker	eigen	4 ha?	160	Markt & divers particulier	'Wonen in het groen'	uitbreiding
	Vogelbuurt	eigen?	2 ha	80	Woningcorporatie		inbreiding
	Uift Noord / Uiftse Boys	eigen	2 ha	80	divers particulier	Uitgaande van een gezamenlijke nieuwe voetbalaccommodatie	herbestemming optioneel
	Uift Zuid / SDOUC Anton Tijdinklaan / Waalstraat	eigen	3 ha	120	Markt & divers particulier	Uitgaande van een gezamenlijke nieuwe voetbalaccommodatie	herbestemming optioneel
	Bongersstraat 46	derden	1 ha	PM	Derden	Voormalige fabriekje	inbreiding
Gendringen	Lenteleven	derden	5 ha	200	Markt	M.u.v. volkstuintjes	uitbreiding
	Centrumplan	derden	3 ha	90	Markt	Locatie W.plaze en Coop	inbreiding
	Centrumplan	eigen	1 ha	30	Markt	W. Alexanderplein (deels - behoud ruimte voor kermisterrein)	inbreiding
Megchelen	Park Megho	derden	?	38	Markt	Tuincentrum / park	uitbreiding herbestemming
	Pastoor Geerdink-Johanninkweg/ Heisestraat	derden	1,5	45	Markt	'Landelijk wonen' In de toekomst bouw mogelijkheden vergroten door evt uitplaatsing bedrijf	uitbreiding
Netterden	Amtweg	derden	1 ha	30	divers particulier	In de toekomst bouw mogelijkheden vergroten door evt uitplaatsing bedrijf	uitbreiding
			62 ha	2256			

30 potentiële locaties voor woningen waar netto ruimte is voor 2256 woningen, rekening houdend met een marge van plus 30% kom je afgerond op 3.000 woningen.

** Kadastrale raadpleging heeft niet plaatsgevonden.

*** Het aantal te realiseren woningen kan in de praktijk ook naar boven worden bijgesteld.



Varsseveld

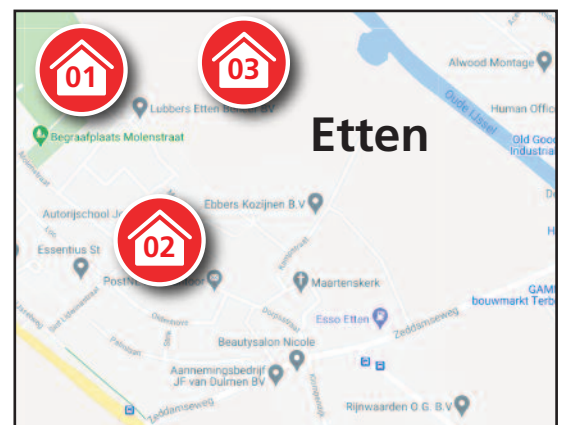
- 01 A18 - Oude Doetinchemseweg
- 02 N18 - Oude Doetinchemseweg
- 03 Tuitstraat

Etten

- 01 Diverse dorpsplannen
- 02 Dorpsplan - Dorpsstraat
- 03 Aansluiting Akkermansweide

Terborg

- 01 IJsselbrug / Akkermansweide
- 02 Gravenpad
- 03 Voorbroek
- 04 Voormalige Rietborgh



De bouwmogelijkheden in Oude IJsselstreek

We hebben alle bouwmogelijkheden per kern verzameld. Het overzicht van deze bouwmogelijkheden is te vinden in meerdere tabellen in de bijlage. We hebben bij het in beeld brengen van de bouwmogelijkheden geen ondersteuning vanuit de ambtelijke organisatie gehad vanwege de korte tijdspanne waarin dit document is opgesteld. Mogelijk is daardoor het beeld niet geheel compleet. Hieronder geven we een toelichting op de inventarisatie en verschillende categorieën.

Categorie laaghangend fruit: 'Eigen grond eerst'

De gemeenteraad heeft herhaaldelijk aangegeven prioriteit toe te kennen aan het bebouwen van de gronden in eigen bezit. In het verleden zijn gronden aangekocht om woningbouw te kunnen realiseren. Door de jarenlange bouwstop zijn die

gronden inmiddels afgewaardeerd naar de prijs van landbouwgrond (ongeveer 8 euro per m²). Dat leverde de gemeente in het verleden forse (boekhoudkundige) verliezen op.

Nu er meer bouwcontingenten mogelijk zijn, kunnen diezelfde gronden weer 'in exploitatie' genomen worden. Dat levert niet alleen tijdsinstroom op maar ook veel winst en dus financiële mogelijkheden. Naar onze overtuiging kunnen op de eigen locaties zo'n 1.200 woningen gerealiseerd worden. Deze vallen, wat de PvdA betreft, in de categorie 'laaghangend fruit', omdat vanwege eigen grondbezit woningen vaak snel(ler) te realiseren zijn. Het voorstel van de PvdA-fractie is dan ook om deze eigen gronden versneld te gaan ontwikkelen, al dan niet op 'eigen kracht'.

Categorie laaghangend fruit: 'eigen grond eerst'

Plaats	Locatie	Hectare	Aantal	Eigen / PPS / Markt	Diverse	Inbreiding Uitbreiding
Terborg Uift	Voormalige Rietborch	2 ha?	30	Woningcorporatie		inbreiding
	DRU-IP	2 ha?	90	PPS (regie gemeente)	'Stedelijk wonen op het DRU-IP' Op en om Frank Daamengebouw	inbreiding
	Wesenthorst e.o. achter de Blenk	3 ha	120	PPS (regie gemeente)	'De Schoolwijk' een combinatie van samengevoegd basisonderwijs en wonen in het park	inbreiding
	Antoniussschool en evt Mariaschool	2 ha	2 x 20	divers particulier	Wonen in een bestaand kern	inbreiding
	Biezenakker	4 ha?	160	Markt & divers particulier	'Wonen in het groen'	uitbreiding
	Vogelbuurt	2 ha	80	Woningcorporatie		inbreiding
Silvolde Uift	Bleumersmavo	2 ha	80	Markt		inbreiding
	Uift Noord / Uiftse Boys	4 ha	160	divers particulier	Uitgaande van een gezamenlijke nieuwe voetbalaccommodatie	herbestemming optioneel
	Uift Zuid / SDOUC Anton Tijdinklaan / Waalstraat	3 ha	120	Markt & divers particulier	Uitgaande van een gezamenlijke nieuwe voetbalaccommodatie	herbestemming
Gendringen	Centrumplan	1 ha	30	Markt	Willem Alexanderplein (deels i.v.m. behoud ruimte voor kermisterrein)	inbreiding
	Zachte locatie afhankelijk van toekomstig sportbeleid	4 ha	200		In de totaalstelling zijn deze Sportlocaties niet meegenomen	
		(23 +/- 4) 21 ha	(1110 +/- 200) 910			

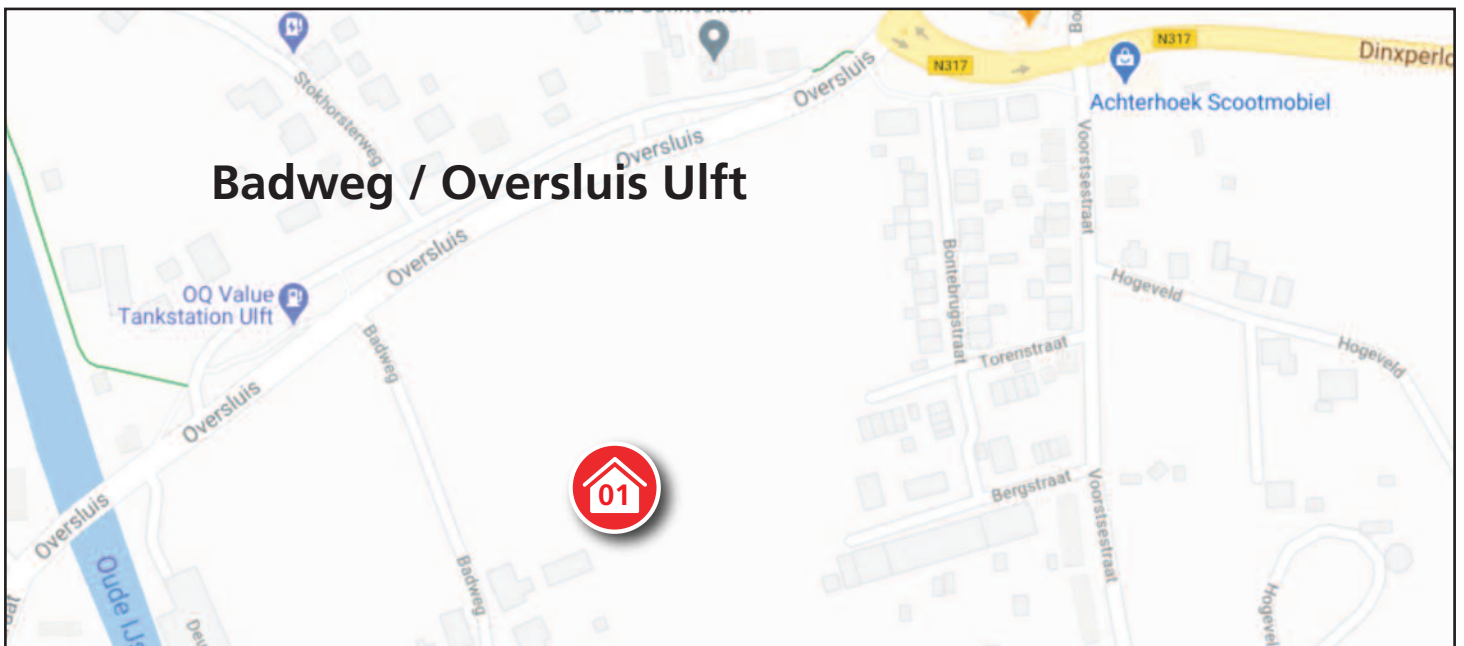
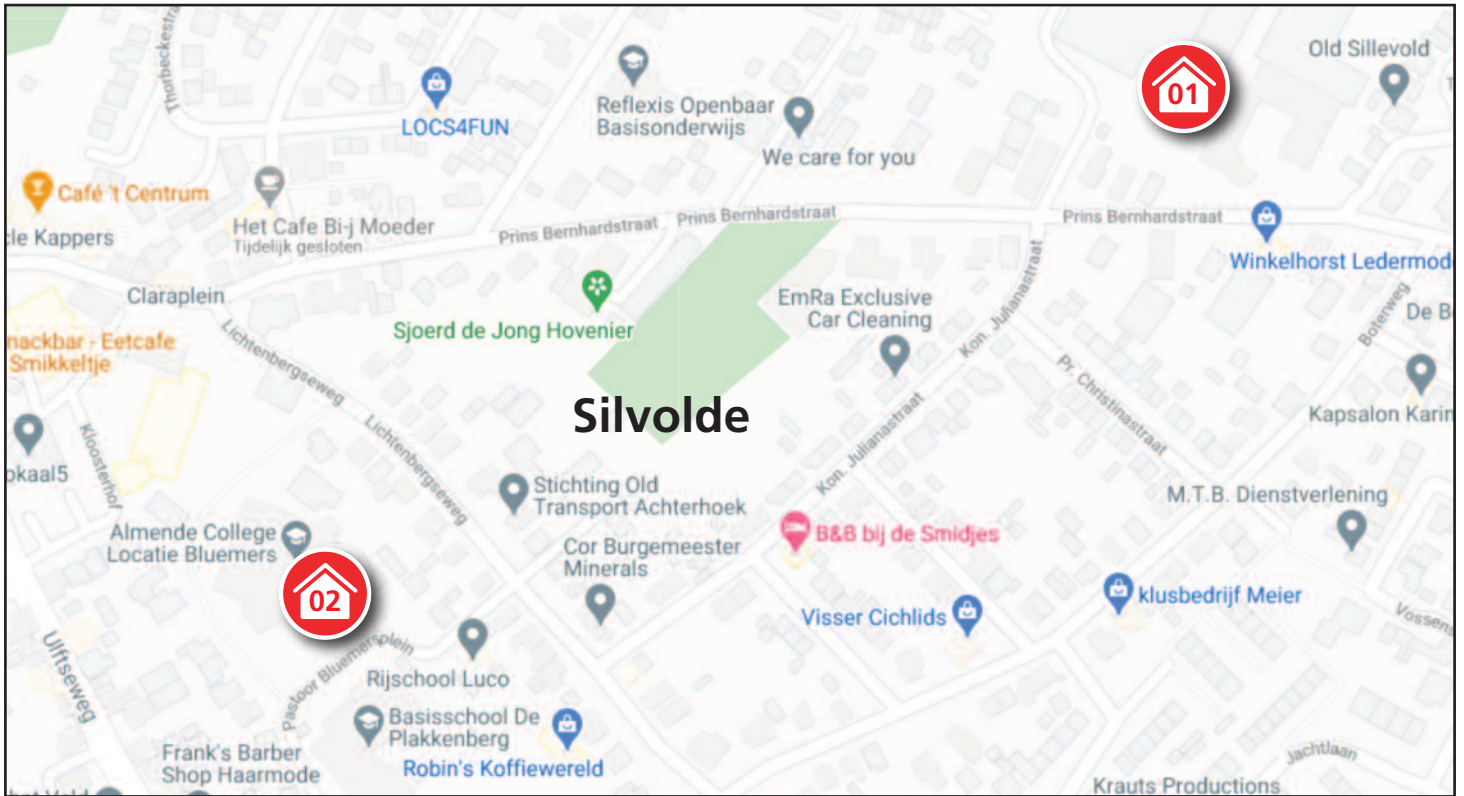
11 potentiële locaties voor woningen op 'eigen' gemeentegrond waar ruimte is voor 910 woningen voor de korte termijn en ca. 1.200 voor de langere termijn.

Totaaloverzicht van inbreidingsmogelijkheden in de Oude IJsselstreek

Plaats	Locatie	Grondpositie Eigen / Derden	Hectare	Aantal	Eigen / PPS / Markt	Diverse	Inbreiding Uitbreiding
Terborg	IJssel (brug) Akkermansweide	derden	4 / 5 ha ?	180	Markt (regie gemeente)	'Stedelijk wonen aan het water'	inbreiding
	Graven pad ev	Eigen en derden		30	Markt en derden	Afronding centrumplan 'eitje Terborg'	inbreiding
Etten	Voormalige Rietborch	eigen	1 / 2 ha?	30	Woningcorporatie		inbreiding
	3 dorpsplannen	diverse		33			In/uitbreiding
Silvolde	Buizenfabriek	derden	2 ha?	60	Markt		inbreiding
	Bleumersmavo	Eigen (tzt)	2 ha?	80	Woningcorporatie		inbreiding
Bontebrug	Badweg/Oversluis/ Bontebrugstraat	derden	2 ha	80	Markt	Aansluiting Isselt	inbreiding
Isselt	DRU-IP	eigen	2 ha?	90	PPS (regie gemeente)	'Stedelijk wonen op het DRU-IP' Op en om Frank Daamengebouw	inbreiding
Uift	Wesenthorst e.o. achter de Blenk	Eigen	3 ha	120	PPS (regie gemeente)	'De Schoolwijk' een combinatie van samengevoegd basisonderwijs en wonen in het park	inbreiding
	Antoniuschool en evt Mariaschool	Eigen	1 ha	2 x 20	divers particulier	Wonen in een bestaand kern	inbreiding
Gendringen	Vogelbuurt	eigen?	2 ha	80	Woningcorporatie		inbreiding
	Bongersstraat 46	derden	1 ha	PM	Derden	Voormalige fabriekje	inbreiding
	Centrumplan	derden	3 ha	90	Markt	Locatie W. plaze en Coop	inbreiding
	Centrumplan	eigen	1 ha	30	Markt	W. Alexanderplein (deels - behoud ruimte voor kermisterrein)	inbreiding
			26 ha	943			

14 potentiële inbreidingslocaties waar ruimte is voor 943 woningen.





Silvolde

- 01 Buizenfabriek
- 02 Bleumers Mavo

Bontebrug - Isselt

- 01 Badweg - Oversluis

Megchelen

- 01 Tuincentrum / Park Venhorst
- 02 Pastoor Geerdink Johannkweg Heisestraat

Netterden

- 01 Amtweg



Categorie hooghangend fruit 'uitleglocaties/uitbreidingslocaties'

* Dit is een overzicht dat de potentie aangeeft van de ruime woningbouw mogelijkheden in de gemeente Oude IJsselstreek. Het uiteindelijke aantal is meer, zo zijn niet alle plannen die bestuurlijk/ambtelijk in voorbereiding zijn in het schema opgenomen.

Plaats	Locatie	Grondpositie Eigen / Derden	Hectare	Aantal	Eigen / PPS / Markt	Diverse	Inbreiding Uitbreiding
Varsseveld	A18-N18 Oude Doetinchemseweg	derden	8 ha 7 ha x 30	210	Markt (regie gemeente)	'Wonen in de toekomst' circulair buurtschap met de aanleg van een park (1 ha)	uitbreiding
	Tuitstraat	derden	5 ha x30	150	Markt	'Wonen tussen het landschap'	uitbreiding
Terborg	Voorbroek	derden	4 ha	120	Markt	Landelijk wonen op ruimte kavels	uitbreiding
Etten	De toekomstige woningbouw ontwikkeling in Etten dient zich in de breedte te ontwikkelen, oriëntatie naar de IJssel.	derden	3 ha	90	Markt	Voet/Fietsbrug aansluiting Akkermansweide Terborg, Etten wordt bijzonder hot vanwege de locatie van het nieuwe streek-ziekenhuis in Doetinchem. In de toekomst bouw mogelijkheden vergroten door evt uitplaatsing bedrijf	uitbreiding
Silvolde	Diverse rafelranden	derden	3 ha	40	divers particulier	(regie gem) kwalitatieve invulling	uitbreiding
Varsselder	Hesterweg en Hoofdstraat	derden	1 ha	30	divers particulier		uitbreiding
Ulft	Biezenakker	derden	4 ha	160	Markt & divers particulier	'Wonen in het groen'	uitbreiding
Gendringen	Lenteleven	derden	5 ha	200	Markt		uitbreiding
Megchelen	Park Megho	derden		38	Markt	'Wonen in/aan de kwekerij'	uitbreiding
	Pastoor Geerdink-Johanninkweg/ Heisestraat	derden	1,5	45	Markt	'Landelijk wonen' In de toekomst meer mogelijkheden door evt uitplaatsing bedrijf	uitbreiding
Netterden	Amtweg	derden	1 ha	30	divers particulier	In de toekomst bouw mogelijkheden vergroten door evt uitplaatsing bedrijf	uitbreiding
			31,5 ha	1113			

10 potentiële uitbreidingslocaties waar ruimte is voor 1.113 woningen.

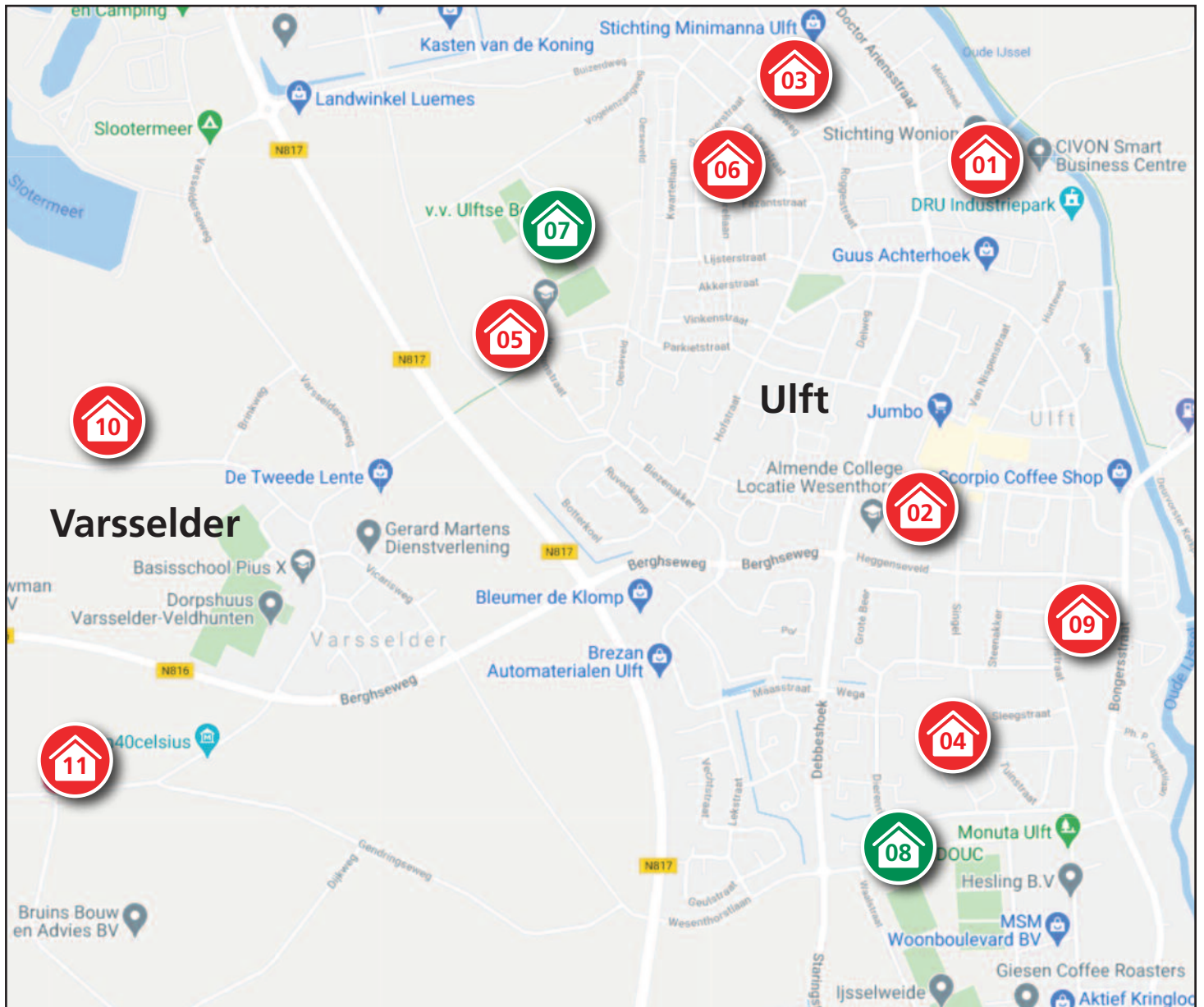
Categorie hooghangend fruit: uitbreidingslocaties

Een aantal potentiële woningbouwlocaties heeft een (gedeeltelijke) relatie met eventuele bedrijfsverplaatsing (bijvoorbeeld een deel van de Akkermansweide in Terborg). Deze locaties vallen, wat de PvdA betreft, meestal in de categorie hooghangend fruit. Deze locaties hebben vaak een langere ontwikkel- en realisatietijd vanwege complexe actoren. Ons advies is om marktpartijen deze locaties te laten ontwikkelen.

De gemeenteraad heeft in een woningbouw-motie uitgesproken om in de grotere plaatsen uitleglocaties te ontwikkelen (Terborg, Gendringen en Ulft). Voor Varsseveld is voorzien in minimaal twee uitleglocaties. Het gaat om circa 500 nieuwbouwwoningen verdeeld over deze twee uitleglocaties. Er is bewust gekozen voor twee verschillende woonconcepten op twee uitleglocaties die parallel aan elkaar ontwikkeld kunnen worden. De twee verschillende woonconcepten zorgen voor de keuze voor de woongegadigden en er ontstaat

een verhuisbeweging en woonruimten binnen Varsseveld. Afhankelijk van de rol die de gemeente kiest (al dan niet zelf grond / kavels uitgeven), kunnen koppelingen worden gemaakt met het herinvullen van rotte kiezen in de kern. Het ontwikkelen van deze locaties kost waarschijnlijk veel tijd, kosten en moeite vanwege de verschillende 'spelers' en marktpartijen.

In Ulft zijn een tweetal locaties afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen van de twee voetbalverenigingen in Ulft en wellicht de voetbalvereniging in Varsselder. In deze inventarisatie wordt uitgegaan van een samenvoeging van de voetbalverenigingen. De locaties en ruimte die deze verenigingen achterlaten, zijn zeer geschikt voor woningbouw. Deze ontwikkeling speelt in de toekomst overigens wellicht ook op andere plekken in onze gemeente. In de cijfermatige onderbouwing zijn deze locaties niet meegerekend.



Uift

- 01 DRU-IP
- 02 Wesenthorst e.o. achter de Blenk
- 03 Antoniuschool
- 04 Mariaschool
- 05 Biezenakker
- 06 Vogelbuurt
- 07 Uift Noord Uiftse Boys
- 08 Uift Zuid, SDOUC Anton Tijdinklaan/Waalstraat
- 09 Bongersstraat 46

Varsselder

- 10 Hesterweg
- 11 Hoofdstraat

Gendringen

- 01 Lenteleven
- 02 Centrum Plan (Coop)
- 03 Centrum Plan (Willem Alexanderplein)





Sociale woningbouw (koop en huur)

De grote groep (sociale) huurders moeten ook bediend worden. De PvdA wil fors bouwen in de huur- en (goedkope) koopsector. Uit de prestatieafspraken met Wonion 2021 - 2023 blijkt dat er weinig sociale huurwoningen aan de voorraad worden toegevoegd. De kerntaak van Wonion (voldoende sociale woningen voor de doelgroep) heeft, wat de PvdA betreft, te weinig prioriteit bij

de woningbouwcorporatie. De prestaties richten zich meer op het verduurzamen en beheren van de bestaande voorraad. De tijd is, wat de PvdA betreft, aangebroken om ook anderen dan Wonion uit te nodigen om in het huisvesten van deze doelgroep te gaan voorzien. Het op oprichten van een nieuw gemeentelijk woningbedrijf of (nieuw op te richten) corporatie is daarbij een mogelijkheid.



De randvoorwaarden

Woonbeleid

Het strategische referentiekader is de omgevings / toekomstvisie, moties inzake versnelling, visie op landschap en recreatie en toerisme. Het huidige woonbeleid is zich aan het ontdoen van het knellend korset. De gebiedsaanduidingen moeten verder ontschot worden, ook gemeentegrens-overschrijdend. Nu is het een te knellend toetsingskader, te cijfermatig.

De PvdA gaat voor een flexibel kwalitatief document dat aansluit bij de wensen van de raad, anticipeert op de flexibiliteit rondom verhuisacceptatie en de landelijke, politieke ontwikkelingen.

Financiën en grondbeleid

Een vernieuwd woningbouwbeleid vraagt om een aanpassing van het bestaande grondbeleid. Het strategisch en actief verwerven van gronden ten behoeve van woningbouw, is de belangrijkste voorwaarde voor succes. Als de grond eigendom is geworden van de gemeente, kan de gemeente de uitgifte van kavels zelf ter hand nemen. Natuurlijk

kunnen ook marktpartijen een woningbouw-complex geheel of gedeeltelijk voor hun rekening nemen. Mooie voorbeelden daarvan zijn: 'Voorbroek' in Terborg en 'Megho' in Megchelen.

Tegelijkertijd zijn dit voorbeelden van projecten waarbij (markt)partijen gevraagd kan worden om een opdracht of bijdrage te doen om zo voor de gemeente de economische meerwaarde (als gevolg van bijvoorbeeld de herbestemming van tuin- en/of agrarische grond naar bouwgrond) te verzilveren. Deze extra inkomsten kan de gemeente gebruiken om andere projecten, die het algemeen belang dienen, te co-financieren. Voordeel van een dergelijke constructie is dat de algemene dienst weinig financiële hinder ondervindt van de extra woningbouwinspanningen. De revenuen uit de toevoeging van woningbouw kunnen ingezet worden ter mede financiering functies op het terrein van natuur, toerisme, recreatie en cultuur. In algemene zin zal er nieuw beleid ontwikkeld dienen te worden hoe om te gaan met de revenuen die ontstaan uit woningbouw.



Andere rol van de gemeente Oude IJsselstreek

De gemeente is en blijft beleidsbepalend en uiteindelijk ook de vergunningverstrekker. Naast het begeleiden en adviseren van de aanvragen, dient zij in een aantal projecten ook te participeren in de vorm van bijvoorbeeld een Publiek-private

GAP - Gebiedsgericht Actie Plan

Voor elke grote locatie wordt, wat de PvdA betreft, een gebiedsgericht actieplan op hoofdlijnen vastgesteld.

Daarin staat:

- de rol van de gemeente • wie voert de regie
- wie zijn de partners • wat gebeurt er • welke type woningen worden gerealiseerd • welke referentiebeelden zijn het vertrekpunt • hoe is de energiehuishouding geregeld • welke doelgroep(en) wordt bediend • hoe wordt omgegaan met de bestaande natuurwaarden • de parkeerbalans • de invulling en eindverantwoordelijkheid ten aanzien van de openbare ruimte • hoe zijn de financiën georganiseerd • hoe is de financiële afdracht geregeld • de doorlooptijd
- hoe is/wordt de participatie geregeld ... enzovoort.

samenwerking (PPS). Om de productie te versnellen wordt voorgesteld om, naast de werving van personeel, ook een projectbureau voor majeure projecten op te richten. Het bureau kan de organisatie ontlasten, focust zich op de reguliere productie en wordt gevoed door adviseurs van binnen en buiten.

Belanghebbenden als inwoners, bedrijven en belangenorganisaties moeten hun mening kunnen geven over (nieuwe) woningbouwplannen. Participatie hoeft niet altijd maar is wel altijd verstandig. Draagvlak maakt plannen sterker. Participatie betekent overigens niet dat de beslissingsbevoegdheid wordt verlegd. Een heldere definitie per project van de (mate van) participatie is dan ook een vereiste. De gemeenteraad blijft hoe dan ook het hoogste orgaan en het college werkt binnen de kaders van het uitgezette beleid en haar bevoegdheden. Voor inbreidingslocaties die binnen de bestemming vallen, kan een passieve vorm van participatie volstaan. Maar met name bij uitleglocatie in het groen is een intensievere vorm gewenst.

Vitale Arbeidsmarkt en woningbouw Achterhoek

De 8RHK ambassadeurs starten dit jaar een campagne om mensen richting de Achterhoek te bewegen. De campagne richt op alle regio's in Nederland. Een gegeven is dat de Achterhoek vergrijsd. Wanneer er niets gebeurt heeft dat gevolgen voor onder meer de arbeidscapaciteit, waardoor bedrijven en voorzieningen zullen vertrekken of verdwijnen. We hebben daarom jonge, werkende mensen nodig om onze bedrijven

en voorzieningen als scholen, winkels, ziekenhuizen, sport en cultuur in stand te kunnen houden. Het gaat daarbij naar schatting om 27.000 onvervulde arbeidsplaatsen in de nabije toekomst. Daarvoor zijn goedgeschoolde mensen nodig, zowel van binnen als buiten de Achterhoek. Deze nieuwe arbeidskrachten moeten hier kunnen wonen en ook op deze nieuwe groep moeten we ons dus voorbereiden.



Slotwoord

Met dit wooninitiatief wil de PvdA een bijdrage leveren aan de meer dan noodzakelijke verhoging van de het aantal woningen en de woningbouwproductie in de gemeente Oude IJsselstreek. De gemeente heeft baat bij het fors ophogen en versnellen van de bouwproductie. Dat kan door direct een start te maken met de bouw op 'eigen grond'. Parallel daaraan kunnen de voorgestelde uitleglocaties in de verschillende kernen ontwikkeld worden. In deze nota laten we zien waar concreet gebouwd kan worden.

Het voorstel wordt aangeboden aan het college van B & W en aan de verschillende gemeenteraadsfracties. We gaan met hen in gesprek maar ook met onze burgers en de verschillende belangengroepen. Het is een 'levend' document, waarmee we willen bijdragen aan de ontwikkeling van het wonen in onze gemeente en dat daarmee bijdraagt aan de vitaliteit van de gemeente en afzonderlijke kernen en dorpen.