

# Startnotitie woningbouw Lenteleven Gendringen Ulft

Gemeente Oude IJsselstreek

C. Eelderink  
14 februari 2021

## Inhoudsopgave

<b>1.....</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1.....	Aanleiding	4
1.2.....	Werkwijze uitwerking uitleglocatie	4
1.3.....	Doel startnotitie	4
<b>2.....</b>	<b>De opgave</b>	<b>5</b>
2.1.....	Probleemstelling	5
2.2.....	Bestemmingen	6
2.3.....	Kansen	6
2.4.....	Beperkingen	7
2.5.....	Wat willen we bereiken?	8
<b>3.....</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>10</b>
3.1.....	Woningbouwprogramma	10
3.2.....	Water	11
3.3.....	Klimaat, energie en duurzaamheid	11
3.4.....	Groen en landschap	11
3.5.....	Verkeer	12
3.6.....	Parkeren	12
3.7.....	Openbare ruimte	13
3.8.....	Milieu	13
3.9.....	Cultuurhistorie en erfgoed	13
<b>4.....</b>	<b>Procesmanagement/projectbeheersing</b>	<b>15</b>
Financieel/planeconomie .....		15
Wat gaan we daarvoor doen, met wie en wanneer? .....		15

4.1.....	<i>Grondhouding en ontwikkelstrategie</i>	16
4.2.....	<i>Risico's</i>	17
4.3.....	<i>Communicatie en participatie</i>	17
4.4.....	<i>Financiën</i>	19
<i>Grondexploitatie:</i> .....		19
<b>Bijlage 1 uitgangspunten hoofdstuk 3 nader uitgewerkt .....</b>		<b>21</b>
<b>Bijlage 2 projectplanning (indicatief)<sup>[08]</sup>.....</b>		<b>22</b>
<b>Bijlage 3 raming ambtelijke uren en kosten (indicatief) .....</b>		<b>22</b>

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Voor u ligt de Startnotitie woningbouw Lenteleven Gendringen. Aanleiding is het raadsbesluit van 22 april 2021 waarin vijf uitleglocaties met een capaciteit van 1.400 tot 1.850 woningen in de komende tien jaar (tot 2030) zijn aangewezen. Deze vijf locaties liggen verspreid over de grootste kernen. Dit raadsbesluit is genomen vanwege de hoge druk op de woningmarkt.

Om te komen tot de shortlist van vijf uitleglocaties, is een multicriteria-analyse van vijftien potentiële locaties uitgevoerd. De belangrijkste criteria waarop de locaties zijn beoordeeld waren capaciteit, eigendomssituatie, faseerbaarheid/risico, beleving/onderscheidend woonmilieu en draagvlak. Lenteleven Gendringen scoorde hoog en kwam daarmee op de shortlist.

De raad stelde verder het gewijzigd toetsingskader Lokale Kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek vast, die verderop in de startnotitie aan bod komen.

### 1.2 Werkwijze uitwerking uitleglocatie

De raad legde in haar besluit ook de werkwijze voor de verdere uitwerking van de locaties vast. De eerstvolgende stap is het opstellen van een startnotitie. Deze ligt nu voor. De startnotitie wordt ter vaststelling aan het college (werkwijze aangepast in de raadsvergadering d.d. 4 november 2021) voorgelegd en bevat de beleidsuitgangspunten en kaders voor het locatiepaspoort, een werkwijze voor de communicatie en participatie en een voorstel voor de benodigde financiële middelen. Na vaststelling van de startnotitie wordt het locatiepaspoort in overleg met de omgeving en andere belanghebbenden opgesteld. Hiervoor wordt een participatieproces ingericht. Het definitieve locatiepaspoort wordt vastgesteld door het college.

### 1.3 Doel startnotitie

Doel van deze notitie is het aan het begin van de planvorming betrekken van het college en een doorkijk te geven van het te volgen proces. Daarnaast vormt de notitie het proces- en inhoudelijk kader om te komen tot een stedenbouwkundig plan voor deze locatie.

In het vervolg op te stellen locatiepaspoort zijn de stedenbouwkundige opzet, groen(structuren), sfeer/kwaliteit beschrijving woonmilieu, woningbouwprogramma en typologie bebouwing opgenomen. Startnotitie en locatiepaspoort leiden samen tot een stedenbouwkundig plan (en uiteindelijk een bouwtitel) voor Lenteleven Gendringen Ulft .

De startnotitie is opgesteld binnen de 'Procesafspraken werkwijze startnotities' uit 2019.

## 2. De opgave

### 2.1 Probleemstelling

#### Scope

De scope van de opgave is woningbouw op de uitleglocatie zoals hieronder op de afbeelding begrensd.



Globaal wordt de locatie ingesloten door Oude IJsselweg, de Wesenthorstlaan, Staringstraat en Rijnweg. Deels ligt het zoekgebied aan tegen de reeds bestaande woonwijk Lenteleven (fase 1) die vijftien jaar geleden is ontwikkeld. Om spraakverwarring te voorkomen, is het dan ook verstandig om voor het zoekgebied over Lenteleven fase 2 (en evt. een fase 3 te spreken) of voor een andere naam te kiezen. De begrenzing wordt verder uitgewerkt in het locatiepaspoort.

De uitleglocatie is 12,2 hectare groot (het gebied binnen de witte lijnen). Dit is het bruto plangebied, waarvan de bestaande hoofdstructuur ('grijze, groene en blauwe' infrastructuur) wordt afgetrokken om te komen tot een netto plangebied kleiner dan de hiervoor genoemde bruto omvang, te weten ca 11 ha. Met een bandbreedte voor de gewenste woningdichtheid van 15 tot 20 woningen per netto hectare – passend bij de Achterhoekse schaal en het gewenste woonmilieu – biedt het gebied in theorie ruimte voor 165 tot 220 woningen. Gelet op dit aantal en de jaarlijkse woningbouwproductie is een fasering in de locatieontwikkeling nodig. De fasering is nader te bepalen, maar loopt naar verwachting van zuidwest naar noordoost. Met de relatief lage woningdichtheid creëren we ruimte voor lucht, licht, groen en klimaatadaptatie.

Het gebied kent een relatief klein aantal unieke eigenaren. De gemeente is eigenaar van een gebied ter grootte van 7 ha. De overige gronden zijn verdeeld over een drietal woningen met grond en daarnaast drie eigenaren van agrarische gronden. Op een aantal percelen is een zakelijk recht gevestigd ten behoeve van het Waterschap. Een van de partij heeft reeds haar interesse in zelfrealisatie kenbaar gemaakt. In het plangebied is geen WVG gevestigd.

## 2.2 Bestemmingen

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017". Voor de woningbouwlocatie geldt overwegend de agrarische bestemming. Voor het hele plangebied geldt een archeologische verwachtingswaarde en een drietal bestaande woningen heeft de woonbestemming, waarvan een met de nadere aanduidingen "Kantoor" voor het bijgebouw. Aan de Staringstraat is een volkstuinencomplex gelegen. Dit complex heeft de bestemming "recreatie" met als nadere aanduiding "Volkstuin".

Voor functiewijziging naar wonen moeten de bestemmingen worden gewijzigd en moet straks een nieuw juridisch planfiguur (omgevingsplan) in procedure worden gebracht.



## 2.3 Kansen

De kansen voor de locatie zijn onder andere:

- Een deel van de gebieden hebben een historie, namelijk dat ze al in andere studies als woningbouwlocaties in beeld zijn gekomen
- De aangepaste Lokale kwaliteitscriteria woningbouw; zie verderop onder uitgangspunten
- Het toevoegen van kwalitatief goede woningen die additioneel zijn aan de bestaande woonvoorraad
- Het gebied ligt centraal en biedt kansen voor zowel Ulft als Gendringen en kan eenvoudig aantakken op de bestaande woonstructuren ter plaatse.

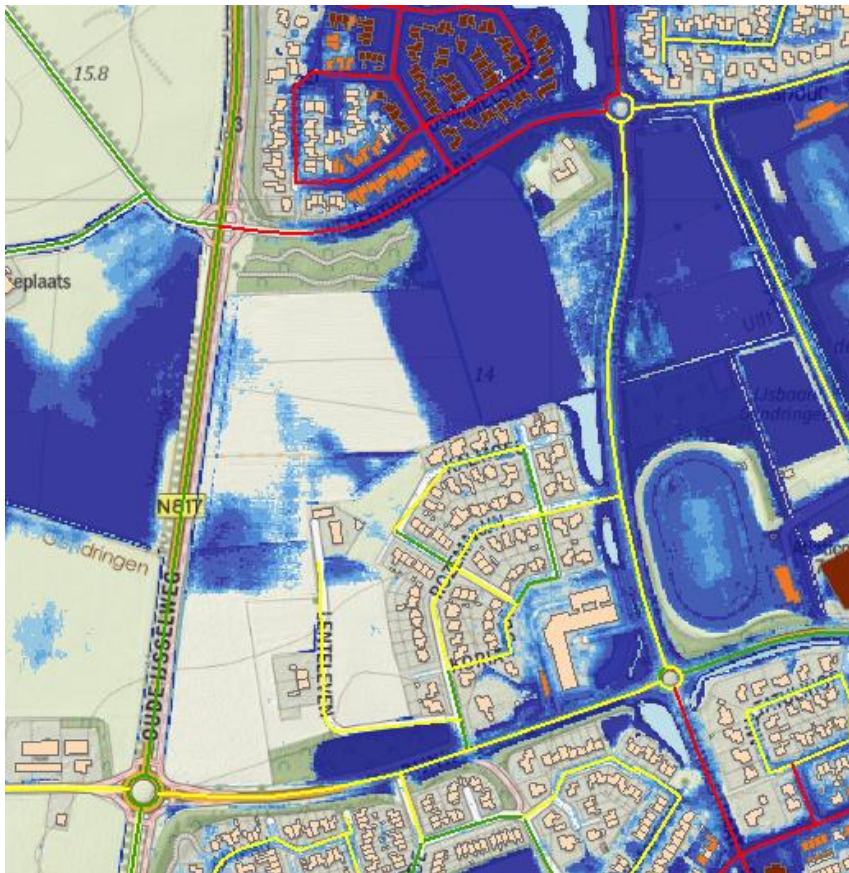
- Het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige entree van Gendringen vanaf de Oude IJsselweg
- Het creëren van een front vanuit de nieuwe woonwijk naar het omringende landschap (realiseren overgangszone)
- Een relatief groot deel van het plangebied is reeds in eigendom van de gemeente naar aanleiding van eerdere woningbouwplannen ter plaatse.
- Het realiseren van onze duurzaamheidsambities door het creëren van een toekomstbestendige wijk door gebruik te maken van het NL Gebiedslabel (onderdeel van NL Greenlabel) om onze duurzaamheidsambities te borgen en monitoren. We hebben de wens om dit instrument toe te passen voor Lenteleven Gendringen als innovatief en experimenteel concept.
- Bestaande woon- en groenstructuren geven beslotenheid en kunnen worden ingezet als volwassen structuurdragers. Er zijn een aantal groenstructuren aanwezig, des te meer reden om deze zoveel mogelijk in het ontwerp in te passen. Dit draagt bij aan de biodiversiteit, het behoud van landschap/bos/bomen en geeft een sfeer van een wijk met volwassen groenelementen
- De locatie kent nu een wegen- en kavelstructuur, die van oudsher is ontstaan. Het streven moet zijn om deze structuren te behouden en te versterken in het plan
- De locatie kent al bestaande voorzieningen in de nabije omgeving (sport, scholen, centrum) en kan de wijk verder versterken.
- De provinciale weg, nabije agrarische bedrijven en het sportcomplex geven milieubeperkingen voor de nieuwe woningen, waardoor de afstand tussen de functies en de woningen moet worden beoordeeld. De ruimte hiertussen kan als kans gezien voor een uitloopgebied/park en/of voor waterretentie.

## 2.4 Beperkingen

Naast kansen zijn er ook beperkingen in het gebied; tegelijkertijd kan het aanpakken/oplossen van deze beperkingen weer als kans worden gezien:

- Milieucontouren van de provinciale weg, agrarische bedrijven en het sportcomplex aan de overzijde van de Staringstraat: overlast van deze functies is iets om terdege rekening mee te houden. Vroegtijdig een verkennende berekening van deze contouren laten maken is gewenst. Afscherpende maatregelen zijn niet ondenkbaar en bieden juist ook weer kansen voor een multifunctionele invulling.
- Bestaande ecologische waarden (flora en fauna) kunnen beperkend zijn voor de planvorming en ontwikkeling. Ook voor dit thema is tijdig een quick scan gevolgd door veldonderzoek nodig.
- Inpassing van de bestaande woningen is nodig. In de planvorming moet rekening worden gehouden met (voldoende (zicht)afstand van) deze woningen. Bij de eigenaren bestaat de wens om een extra woningbouw op hun eigen kavel te realiseren. Door deze plannen in te passen in het stedenbouwkundig plan, kan dit juist een mooie integratie vormen.
- Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking: het is noodzakelijk om de aantoonbare behoefte aan woningen (aantallen en typen) nader te onderbouwen en dat hiervoor in de kernen onvoldoende ruimte is (dit is input voor de bestemmingsplantoelichting)
- De netbeheerders moeten tijdig aangehaakt worden bij de planvorming. De ontwikkeling en toevoeging van zulke aantallen woningen (met bijbehorende energievraag) vraagt dusdanige aanpassingen aan het netwerk dat deze jaren kunnen duren in voorbereiding en uitvoering. Een startgesprek hiervoor is (voor alle uitleglocaties) inmiddels reeds georganiseerd.

- Het gebied is deels drassig, maar relatief minder dan bij de Biezenakker. Wel zit er een duidelijke verlaging in het maaiveld waarmee rekening moet worden gehouden in het stedenbouwkundig plan. Hiermee kunnen we problemen in de toekomst voorkomen. Zie hieronder het beeld uit de Klimateffectatlas:



- Het beroep op zelfrealisatie van eigenaren wat tegelijk een kans kan zijn. Mogelijk vraagt het om een fasering in de ontwikkeling en ook een exploitatieplan voor kostenverhaal derden.
- Bodem: op dit moment is nog niet duidelijk waar verontreinigingen zitten. Ook ontbreekt nu nog archeologisch onderzoek en een klic melding. Het bureauonderzoek en de aanvraag van de klic melding moeten vroegtijdig worden opgestart.
- Ruimtelijke ordening: er ligt een kans om voor deze ontwikkeling aan de slag te gaan met het nieuwe instrument omgevingsplan en niet met het bestemmingsplan. Dit is meteen ook de beperking: er is nog geen enkele ervaring opgedaan met het omgevingsplan. Niet alleen nog niet door de gemeente, maar ook niet in den lande. Wel wordt binnen de gemeente nu gewerkt aan een pilot voor een omgevingsplan van een bestaande (kleine) kern, maar dat is onvoldoende representatief en toepasbaar voor een nieuwbouwwijk. De keuze van de planfiguur (bestemmingsplan of omgevingsplan) moet in een vroeg stadium gemaakt worden om de organisatie goed voor te bereiden. Omdat er nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden over een verdere uitstel van de inwerkingtreding op 1 januari 2023 gaan we er nu van uit dat deze plannen in de vorm van een omgevingsplan worden gegoten. Mocht de besluitvorming over de inwerkingtreding een andere uitkomst gaan bieden, dan zullen we onze plannen hierop aanpassen.

## 2.5 Wat willen we bereiken?

### Doel

Het doel van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Lenteleven is het versneld invulling geven aan de woningbouwopgave voor de kern Gendringen.



### Proces

Het college stelt met deze startnotitie de kaders en uitgangspunten voor woningbouw op de uitbreidingslocatie vast. De ruimtelijke verbeelding van die kaders en uitgangspunten komt straks in het locatiepaspoort. Het locatiepaspoort is opgebouwd uit o.a. de volgende thema's:

- beschrijving kansen en aandachtspunten locatie
- sfeerbeschrijving woonmilieu met referentiebeelden
- beoogde typologieën woningbouw / streefprogramma
- kaartbeeld hoofdstructuur (1:1000, kleur), bestaande uit: overzicht raamwerk/zonering plangebied, landschappelijke structuur, hoofdinfrastructuur, bouwvelden, bebouwingsaccenten en objecten, entrees locatie, speelplekken
- uitwerking enkele basisprofielen
- beschrijving landschappelijke structuur en water
- beschrijving ontsluiting en parkeren
- kaartbeeld milieuhindercontouren en mogelijke maatregelen (aanleveren door gemeente)
- beeldkwaliteitsaspecten reguliere woningbouw, woningbouwkavels en bestaande objecten en/of nieuwe stedenbouwkundige objecten (niet zijnde een beeldkwaliteitsplan)
- inschatting capaciteit van de locatie, met een globaal programmaoverzicht
- mogelijke fasering
- globaal ruimtegebruiksoverzicht

In de totstandkoming betrekken we ook onderwerpen als duurzaamheid en energievoorziening en hun ruimtelijke weerslag in het locatiepaspoort.

Het locatiepaspoort zorgt voor regie door de gemeente op de planuitwerking. Bij het opstellen van het locatiepaspoort worden verschillende ontwerpkeuzes gemaakt. Om daaraan richting te geven, zijn in deze startnotitie uitgangspunten geformuleerd die als basis dienen voor het locatiepaspoort. Het locatiepaspoort wordt na een participatietraject ter vaststelling aan het college aangeboden. Dit is een aangepaste werkwijze, de raad zou voorheen tot vaststelling overgaan. In dit licht is het voorstel dan ook om de stukken na vaststelling door het college wel ter informatie naar de raad te zenden.

### 3. Uitgangspunten

Voor het op te stellen locatiepaspoort gaan we van de volgende uitgangspunten uit.

#### 3.1 Woningbouwprogramma

Op basis van de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' (raad 26 september 2019) en de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' (raad 22 april 2021) komen we tot de volgende uitgangspunten voor het programma:

1. Woningdichtheid 'Achterhoekse' woonmilieu: bandbreedte 15 tot 20 woningen/netto hectare
2. Aantal woningen: na aftrek van 20 % hoofdstructuur (aannee) van de bruto oppervlakte van 12,2 ha resteert een netto oppervlak van 11 ha, wat de bandbreedte van het aantal woningen op basis van de hiervoor genoemde woningdichtheid: ca. 165-220 woningen
3. Aandeel betaalbare woningen is 70-80 % van het totale woningbouwprogramma, verdeeld in:
  - a. Aandeel sociale huurwoningen is 25 % van het totale woningbouwprogramma. Dit percentage komt overeen met het gemiddelde in de gehele gemeente. Als een woningbouwcorporatie niet wil ontwikkelen, kan de gemeente overwegen dit zelf te doen<sup>1</sup>
  - b. Aandeel middenhuur (tot € 1.000 maandhuur) is 10 % van het totale woningbouwprogramma
  - c. Aandeel betaalbare koop onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) grens is 35-45 % van het totale woningbouwprogramma

De vertaling van bovenstaande geeft de volgende verdeling in woningtypes naar het aantal woningen:

Prijsklasse	Prijs	Percentage	Aantal bij 15 w/ha <i>indicatief</i>	Aantal bij 20 w/ha <i>indicatief</i>
<b>Sociale huur</b>	Maandhuur < € 752	25	41	55
<b>Middenhuur</b>	Maandhuur € 750-1.000	10	17	22
<b>Goedkope koop</b>	< € 225.000 (< NHG)	20 – 25	33-41	44-55
<b>'Betaalbare' koop (middenduur)</b>	€ 225.000 - € 325.000 (< NHG)	20 – 25	33-41	44-55
<b>Koop duur</b>	> € 325.000	20 – 25	33-41	44-55
<b>Totaal</b>		<b>100%</b>	<b>165</b>	<b>220</b>

Deze tabel is het vertrekpunt voor het ontwerpproces. Als daarvoor aanleiding is, kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

4. Betaalbare woningen langdurig beschikbaar houden voor de doelgroepen via instrumenten als aanvangshuurprijs, zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding
5. Woningtypologie afstemmen op nieuwe woonwensen: bouwkavels (voor vrijstaande woningen), duurzame concepten, tiny houses, flexwonen, 'Achterhoekse bouwen': geen Vindex-bouw, aansluiten bij sfeer dorpen, ruimtelijkheid
6. De 'juiste' woning op de 'juiste' plek
7. Op dit moment is opdracht verstrekt aan een adviesbureau voor een zogenaamde markttoets. Op basis van cijfers van CBS, NVM en andere kennisinstanties proberen we een beeld te krijgen van de (overspannen) situatie op de markt. Mocht deze markttoets een ander inzicht geven in dit woningbouwprogramma, dan passen we dit aan. Hetzelfde geldt voor de input vanuit het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek en de regionale woonagenda waar momenteel aan wordt gewerkt.

8. In de volgende fase moet duidelijk zijn in hoeverre de woningcorporaties bereid en in staat zijn om de (relatief grote) opgave voor sociale huur op de vijf uitleglocaties te realiseren. De inzichten uit deze gesprekken worden meegenomen in de afweging of het woningbouwprogramma moet worden aangepast.

### 3.2 Water

1. Tenminste 10 % van de oppervlakte van het bruto plangebied, afgerond 3 ha, wordt voor waterberging ingezet. Dit kan daadwerkelijk water zijn (sloten, vijvers) of groen waar hemelwater eenvoudig kan infiltreren en geborgen kan worden (wadi's etc.)
2. Hemelwater wordt in het gebied vastgehouden/in de grond opgevangen/geïnfilteerd/geborgen, vuilwater wordt via het riool afgevoerd
3. Het is wenselijk Waterschap Rijn en IJssel bij de totstandkoming van het locatiepaspoort te betrekken
4. Waterberging biedt kansen voor de aanleg van ommetjes en een groene inpassing van de woningbouw

### 3.3 Klimaat, energie en duurzaamheid

1. Rekening houden met actuele maatschappelijke vraagstukken zoals klimaatadaptatie, hittestress, water/droogte, energietransitie en groenkwaliteit. Ons ambitieniveau is hoger dan hetgeen wettelijk is vereist
2. Energieneutraal bouwen is inmiddels wettelijk vereist, voor de locatie Lenteleven onderzoeken we de mogelijkheden om een tandje op te schakelen en een energieleverende wijk te realiseren. Het overschot aan energie is bijvoorbeeld te gebruiken voor het realiseren van een lokaal laadpalen netwerk voor de elektrische auto's.
3. De problemen rondom netcongestie spelen momenteel overal op, ook in onze regio. Initiatieven als het gebruik van bijv. van zonnepanelen en warmtepompen kan nog extra druk op het netwerk vormen. We onderzoeken dan ook de mogelijkheden van een 'buurtbatterij'<sup>2</sup> en/of zeezoutbatterij, mede in relatie tot een smart grid / smart home.
4. Een belangrijk uitgangspunt voor een duurzame samenleving is circulair bouwen. Dit houdt grofweg in dat er zoveel mogelijk hergebruikte materialen worden gebruikt om de huizen in de buurt te bouwen, maar verder ook dat het bouwproces in een gesloten kringloop wordt gehouden: zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem.
5. Hier ligt een koppelkans met de toepassing van NL Gebiedslabel.

### 3.4 Groen en landschap

1. Zorgvuldig ruimtegebruik: de groene randen van de kern zijn waardevol en slechts eenmaal invulbaar
  2. De Achterhoekse maat met kleinschaligheid, geborgenheid en veel groen is leidend
  3. Behoud van bestaande bomen, behoud en versterking van bestaande groenstructuren, behoud en versterking van rivierenlandschap
  4. Een analyse van het landschap vooraf kan een belangrijke onderlegger zijn voor het locatiepaspoort. Het is daarbij van belang om hierin ook de koppeling met water te maken (vroegere en huidige waterhuishouding in het gebied)
  5. Vroegtijdig inzicht in de in het gebied voorkomende planten en dieren kan kansen bieden voor het stedenbouwkundig ontwerp, zodat bepaalde structuren een plek kunnen krijgen en/of als een ambassadeursoort gebruikt kunnen worden en voor de aanleg van landschap/groen in de nieuwe wijk
  6. Van toepassing is onze Visie op landschap, natuur en groene kernen. Deze staat online. Voor het plan Lenteleven is hoofdstuk 6 belangrijk. Hier staan de uitgangspunten geformuleerd die belangrijk zijn vanuit landschap en het groene kernen beleid. Verder is bijlage 2 van de visie
-

informatief voor wat betreft de ontstaansgeschiedenis en dus landschappelijke verschillen van de gemeente. Gendringen is gelegen in het rivieren(terras)landschap ontstaan door de ligging aan de Oude IJssel.

### 3.5 Verkeer

Verkeer heeft een overlap met de meeste andere thema's in deze notitie en vormt daarnaast een verbindende factor. Verkeer heeft een relatie met bereikbaarheid, structuur, duurzaamheid, groen, maar ook met (verkeers)onveiligheid, (geluid)overlast, (stikstof)emissies.

1. Samen met andere Achterhoekse gemeenten werken wij samen op het thema Mobiliteit en Bereikbaarheid. Daarvoor is een regionale visie opgesteld, de Achterhoek Visie 2030. De Achterhoek wil vooroplopen in slimme, robuuste en duurzame mobiliteit. Ambities die in dit kader van belang zijn, zijn o.a. het verkeersveilig maken van bestaande en nieuwe fietsverbindingen en wegen, toegankelijke, slimme (digitale en laad)infrastructuur en het voorkomen van vervoersarmoede.
2. Ons verkeer- en vervoerbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) 2012-2020. Het beleid dat wij voeren wordt daarnaast bepaald door de regionale visie en ook de richtlijnen vanuit het CROW (kennisplatform), zijn een belangrijke leidraad bij het uitvoeren van plannen. Het inrichten van een Duurzaam Veilig Verkeerssysteem is de belangrijkste pijler van ons verkeer en vervoer beleid.
3. Fiets: de structuur voor fietsverkeer moet in een vroeg stadium vormgegeven en ook uitgevoerd worden. Zodoende wordt gebruik van de fiets als een logisch vervoermiddel gezien. De relatie met schoolroutes, regionale fietsroutes, maar ook het toeristische netwerk moet in dit verband worden meegenomen.
4. Duurzaam Veilig verkeerssysteem: een duurzaam veilig verkeerssysteem is zodanig vormgegeven dat vermijdbare fouten worden voorkomen, terwijl de ernst van onvermijdbare fouten worden geminimaliseerd (afstemming van functie, vorm en gebruik). Voor dit doel hebben we een wegencategorisering aangebracht. De inrichting van de nieuwe woongebieden zal volledig worden afgestemd op een maximale snelheid van 30 km/h.
5. Voor elk nieuw woongebied zal de verkeersgeneratie worden berekend en vervolgens worden bepaald of de huidige aansluitingen op het bestaande wegennet voldoen of dat deze moeten worden uitgebreid. Aandachtspunt bij Biezenakker is de eventuele aansluiting op de Provinciale N817. Overleg met de Provincie zal op korte termijn moeten worden opgestart, omdat dit een langdurig proces kan zijn; Verder is het weggetje Biezenakker een punt van aandacht omdat hier veel oneigenlijk verkeer gebruik van maakt (ongewenste aansluiting aan de zijde van industrieterrein de Rieze) en er te hoge snelheden worden geconstateerd;
6. Duurzame mobiliteit/openbaar vervoer: er is inmiddels een startnotitie laadvisie opgesteld. Deze moet nog worden uitgewerkt in een beleidsnota laadvisie, waarmee een goede laadinfrastructuur onderdeel kan worden van deze woonwijken. Eventuele uitbreiding van halteplaatsen openbaar vervoer, initiatieven voor buurtbus, haltetaxi of deelautovervoer moeten worden onderzocht.
7. Toegankelijkheid: door de werkgroep inclusie is een beleidsplan Onbeperkt Meedoen opgesteld waarmee we bij de inrichting van onze wijken rekening kunnen houden met het voorkomen van situaties die belemmeringen opleveren.
8. Geluidhinder: Zowel Biezenakker als Lenteleven worden gesitueerd op korte afstand van de Provinciale N817. Hiervoor zullen waarschijnlijk geluidwerende maatregelen nodig zijn. Dit zal worden onderzocht door de Omgevings Dienst Achterhoek (ODA). De optie van het toepassen van geluidreducerend asfalt kan in een gesprek met de Provincie worden meegenomen.

### 3.6 Parkeren

In het GVVP zijn parkeerkencijfers opgenomen, die zijn gebaseerd op gedateerde adviezen van het CROW. Deze parkeerkencijfers zijn gebruikt als norm voor het berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen. In het kader van deze Startnotitie moeten deze normen worden bijgesteld op basis van de huidige parkeerkencijfers van het CROW en worden vastgesteld door de Raad.

Om de waterdoorlaatbaarheid van de verharding in de woonwijken zo groot mogelijk te laten zijn, is het aan te bevelen om de verharding zo open mogelijk uit te voeren.

### 3.7 Openbare ruimte

De basis voor de inrichting van de openbare ruimte is het ambtelijk 'Programma van Eisen Inrichting openbare ruimte' uit 2021 met de standaarddetails straatwerk en riolering als bijlage bij dat PvE. Het PvE bevat bepalingen en richtlijnen voor riolering, verhardingen, kunstwerken, groenvoorzieningen, straatmeubilair, huisvuilinzameling, openbare verlichting, nutsvoorzieningen en onderhoud. Dit is het basisdocument voor de inrichting van de openbare ruimte zoals de gemeente dit in algemene zin toepast. Voor dit soort uitbreidingsplannen kan gemotiveerd worden afgeweken van het PvE. Denk hierbij aan een andere soort bestrating en verlichting zoals wij die standaard toepassen. Afwijken kan alleen na overleg met team Beheer.

Er liggen kansen voor het materiaalgebruik in dit project. Dit hoeft niet standaard te zijn, maar moet specifiek bij dit plan passen. Duurzaamheid, circulariteit en niet te vergeten onderhoud spelen hierbij ook een belangrijke rol.

#### Spelen

Goed ingerichte speelplekken stimuleren kinderen (en ook volwassenen) om naar buiten te gaan en samen te komen. Voldoende en aantrekkelijke speelruimte draagt bij aan de positieve beleving en leefbaarheid van een wijk. Zeker als gekozen wordt voor de juiste inrichting kunnen speelplekken niet alleen een belangrijke ontmoetingsfunctie vervullen maar ook ontmoeting stimuleren. Om dit voor elkaar te krijgen is het van belang dat de speelruimte toegankelijk is voor iedereen én ook een variatie aan speelaanleidingen biedt zodat veel verschillende bezoekers van kinderen tot ouderen verleid worden naar buiten te gaan, te bewegen en ontmoetingen aan te gaan.

Een groep die nu nog veel te weinig kans heeft om buiten te spelen en andere kinderen te ontmoeten zijn kinderen met een beperking. Nog meer dan andere inwoners lopen zij tegen sociale en fysieke drempels aan waardoor zij maar weinig in de eigen wijk buiten spelen. Door in de directe woonomgeving al in te zetten op plekken voor iedereen, kan samen spelen en dus inclusie al in de kiem worden gestimuleerd.

### 3.8 Milieu

1. Voor het aspect bodem gelden de Bodemkwaliteitskaart en Nota bodembeheer (raad 24 juni 2021) en met Stantec doen we een pilot<sup>7</sup>. Vroegtijdig bureauonderzoek naar de bodemkwaliteit is gewenst. Deze is dan ook opgestart.
2. Wet geluidhinder: om inzicht te krijgen in de geluidscontouren van de omliggende wegen moet tijdig een berekening uitgevoerd worden. Dit is opgestart.
3. Milieuzonering: de ODA levert informatie over de hindercontouren van omliggende agrarische bedrijven. Op risicokaart.nl is te zien welke andere functies invloed kunnen hebben op de locatie. Ook deze vraag is aan de ODA gesteld inmiddels.

### 3.9 Cultuurhistorie en erfgoed

Voor de gemeente is het belangrijk om in ruimtelijke plannen archeologische en cultuurhistorische waarde structureel mee te wegen. Voor de hele gemeente is een inventarisatie op het gebied van cultuurhistorie en archeologie uitgevoerd. Er is gekeken waar al archeologische waarden bekend zijn en of er op andere plekken archeologische resten te verwachten zijn. Al deze gegevens zijn

samengevoegd en verwerkt op de archeologische waardenkaart<sup>8</sup>. In de archeologische waardenkaart wordt een aantal waarden en verwachtingen benoemd. Het gebied Lenteleven ligt buiten de historische kern (rood). Het gebied valt nagenoeg geheel in het paarse gebied (verwachtingswaarde 3) en het zuidelijke deel in verwachtingswaarde 2 (lichtgroen). Aangrenzend aan het zoekgebied ligt in het oranje het rijksmonument havezate Wezenthorst. Dit valt buiten het plangebied, maar in de planvorming is dit interessant om mee te nemen.



Daarnaast wordt gekeken naar de bovengrondse cultuurhistorische objecten in de gemeente. Voor het gebied Lenteleven is hier te zien dat naast de havezate (oranje driehoek) ook de historische waterloop van de Oude IJssel terug te vinden. (lichtblauwe lijn). In de stedenbouwkundige uitwerking kan worden bekeken hoe we deze historische loop kunnen laten (blijven) terugkomen.

In het plangebied zelf zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

## 4 Procesmanagement/projectbeheersing

### 4.1 Financieel/planeconomie

Planeconomische uitgangspunten zijn:

1. Keuze grondbeleid: welk instrument werkt optimaal mede ten behoeve van de gewenste versnelling woningbouw. Voorlopig hanteren we de methodiek actief grondbeleid, maar we hebben inmiddels diverse signalen dat er verzoeken tot zelfrealisatie gaan komen.
2. Voor de grondexploitatie wordt niet alleen de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond en onderbouwd, maar worden er ook de financiële kaders voor de verdere planvorming en uitvoering van het bestemmingsplan vastgelegd.
3. Bij de verdere planuitwerking zal de haalbaarheid en houdbaarheid van deze uitgangspunten en parameters gemonitord en zo nodig bijgesteld worden.
4. De grondexploitatie is ten minste sluitend (resultaat ten minste € 0);
5. Voor het bepalen van de grondprijzen voor woningbouw werken we met een grondprijzenbrief (op basis van residuele grondwaardeberekening, marktconform);
6. Naast (regulier) kostenverhaal, al dan niet met exploitatieplannen, inzetten op (zo nodig) kosten verhalen middels (afdwingbare) financiële bijdragen in de kosten van gebiedsontwikkelingen onder voorwaarden van een bestemmings-/omgevingsplan;

### 4.2 Wat gaan we daarvoor doen, met wie en wanneer?

#### Acties, planning en tijdsfad

Na vaststelling van deze **startnotitie** vertalen we de daarin geschreven uitgangspunten in beelden. Dit wordt het **locatiepaspoort**. Voor deze verbeelding gaan we participeren met de omgeving (omwonenden, eigenaren, inwoners, andere stakeholders). Bijvoorbeeld door hen vragen te stellen over wat zij belangrijk vinden voor de locatie (bijv. met een poll als tool). Eerst maken we een conceptverbeelding, die we afstemmen met de omgeving ('wat hebben we met hun opmerkingen gedaan?') en dan afronden. De participatie bestaat uit fysieke bijeenkomsten en digitale vormen van interactie;

Het locatiepaspoort wordt door de projectgroep via college aangeboden ter vaststelling en vervolgens informerend naar de raad verzonden. Streven is vaststelling in het college in de zomer van 2022;

Het locatiepaspoort is vervolgens de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp. Van het locatiepaspoort naar het **stedenbouwkundig schetsontwerp (SO)** is een kleine stap.

Op basis van het stedenbouwkundig SO starten we met het schrijven van het **omgevingsplan**. Het plan is nog niet af, dus we starten met de toelichting en regels van het bestemmingsplan. De verbeelding volgt later als het plan een meer definitieve vorm krijgt.

Het **stedenbouwkundig voorlopig ontwerp (VO)** wordt door de raad vastgesteld tegelijk met het bestemmingsplan. Over tussenproducten informeren we de raad.

In het proces proberen we zoveel als mogelijk stappen parallel uit te voeren.

Hieronder staan de stappen chronologisch en in de planning met in de rechterkolommen de bandbreedte ten aanzien van de eventuele beroepsprocedures:

Stap	Wat	Wie	Wanneer <i>Geen zienswijzen en beroep</i>	Wanneer <i>Met zienswijzen en beroep</i>
1	Opstellen en vaststellen startnotitie Verkennde gesprekken grondeigenaren	Projectgroep en college	Q4 21 en Q1 22	
2	Nadat de startnotitie is vastgesteld, starten we met het opstellen van, de participatie over en het vaststellen van het locatiepaspoort (college stelt vast). Uitvoeren (bureau)onderzoeken t.b.v. omgevingsplan. Verkennde gesprekken met grondeigenaren. <i>(NB: gemeenteraadsverkiezingen maart '22)</i>	Projectgroep, stakeholders en college	Q1 en Q2 22	
3	Opstellen stedenbouwkundig schetsontwerp (SO) o.b.v. locatiepaspoort. Participatie over SO. Vaststellen SO door college. Opstellen concept omgevingsplan.	Projectgroep en college	Q3 en Q4 22	
4	Stedenbouwkundig SO uitwerken naar voorlopig ontwerp (VO). Participatie over VO. Afronden ontwerpomgevingsplan. Ontwerpomgevingsplan ter inzage	Projectgroep	Q4 22 en Q1 23	
5	Vaststellen VO stedenbouw tegelijk met omgevingsplan; openen grondexploitatie	<b>Raad</b>	Q2'23	Q3 23
	Beroep tegen vaststellingsbesluit → Raad van State			Q1 '24
6	Uitwerken VO naar DO stedenbouw; start gefaseerde ontwikkeling door bouwers/ontwikkelaars/CPO/kavelkoper s → architectuur etc.		Q3 '23 e.v.	Q1 '24 e.v.
7	Start bouw		2024	2024
...	...	...	...	...

De optimistische planning laat zien dat start bouw in begin 2024 kan starten. In geval van beroep bij de Raad van State is dat niet eerder dan in eind 2024, zo is de verwachting.

#### 4.3 Grondhouding en ontwikkelstrategie

De mate van regie voor de gemeente wordt bepaald door de grondhouding van de gemeente. De grondhouding is de houding die de gemeente inneemt tijdens de plan- en ontwikkelingsfase en hangt onder andere af van onze doelen, belangen en prioriteiten.

Met het niet vestigen van het voorkeursrecht op de percelen in het plangebied Biezenakker in Ulft is nu gekozen voor een actieve grondpolitiek waar het de gronden betreft die reeds in eigendom zijn



van de gemeente. Voor de overige gronden is het standpunt van de gemeente dat het partijen betreffen die dan wel bereid zijn om gronden te verkopen aan de gemeenten dan wel dat het partijen zijn (of worden) die zich kunnen beroepen op zelfrealisatie. Dat betekent dat we deze gronden niet hoeven te verwerven, maar dat we met hen een anterieure overeenkomst sluiten. Een alternatieve ontwikkelstrategie zoals een bouwclaimmodel kan ook aan de orde zijn. Zo kan in ieder geval al een ontwikkelende partij in stelling worden gebracht die een substantieel deel van de locatie kan ontwikkelen, binnen de kaders van het locatiepaspoort. En op die manier blijft er nog ca 50 % van de oppervlakte over om te verwerven van andere eigenaren. Voor eventuele aankoop van gronden in het plangebied wordt een aanpak opgesteld naar aanleiding van de eerste gesprekken met de grondeigenaren. Hiervoor worden de strategie, planning en fasering bepaald en worden de investeringen geraamd.

#### 4.4 Risico's

Hieronder een opsomming van de mogelijke risico's tijdens de planvorming om rekening mee te houden:

- Afboekingen in de grondexploitatie bij tegenvallende ontwikkeling van de locatie met gevolgen voor de financiële positie van de gemeente
- Stikstofproblematiek met gevolgen voor omvang woningbouwprogramma en/of planning
- Tijd: het niet halen van de planning/vertraging met gevolgen voor de begroting van de gemeente (uitloop kosten) en voor het bedienen van de volkshuisvestelijke behoefte
- Geld: budgetoverschrijding plankosten met gevolgen voor het grondexploitatieresultaat (negatief)
- Kwaliteit: ontwikkelaars conformeren zich niet/onvoldoende aan de ruimtelijke kwaliteitskaders met gevolgen voor de planning (meer overleg nodig) en voor het woningbouwprogramma (concessies?)
- Programma: het woningbouwprogramma blijkt onvoldoende flexibel om in te spelen op veranderende marktomstandigheden
- Proces: personele wisselingen zowel ambtelijk als bestuurlijk met gevolgen voor de planning
- Participatie: onvoldoende draagvlak met gevolgen voor de planning (meer overleg, bezwaarprocedures) en ruimtelijke kwaliteitskaders (bijstellen om draagvlak te vergroten). Het te laat betrekken van omwonenden is ook een risico. Een kleine groep die tegen is, kan een grote stem krijgen als we niet op een goede manier de zwijgende meerderheid in beeld brengen. Opbouwen van die grote groep inwoners die we kunnen 'horen en zien' is belangrijk
- De duur om tot ontwikkeling te komen: voor de verwerving van gronden dan wel het sluiten van anterieure overeenkomsten is veel tijd nodig
- Diverse onderzoeken (geluid, bodem, flora-fauna, etc.) zijn natuurlijk nodig. Niet alleen het stikstofvraagstuk verdient specifieke aandacht, maar ook de onderbouwing waarom buitenstedelijk gebouwd gaat worden (Ladderonderbouwing: aantonen dat woningbehoefte niet alleen binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen). De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen leiden tot vertraging (extra onderzoek), meer kosten of planaanpassing.

#### 4.5 Communicatie en participatie

Het is van belang om de inwoners te betrekken bij de woningbouwopgave. Bij de planuitwerking van de locatie Lentelven vindt participatie plaats. Hieronder wordt een voorstel gedaan hoe we invulling geven aan participatie.

In elke fase van de planontwikkeling betrekken we de verschillende belanghebbenden. Hierbij is het van belang de verwachtingen helder te hebben: welke invloed hebben zij?

Per belanghebbende wordt hieronder de communicatiestrategie toegelicht. Dit is een strategie op hoofdlijnen, die in de loop van het planproces nog worden uitgewerkt.

De participatie is in stappen ingedeeld:

- *Stap 1 transparantie door inwoners informeren*  
Doel is bewustwording. We maken inwoners bewust van de woningnood, de grote urgentie en grote behoefte aan woningen. In deze fase informeren we de inwoners via een persbijeenkomst en onze website.  
Acties in mei 2021: persbijeenkomst, informatie via website, Oude IJsselstreek Vizier en social media.  
Daarna: doorlopend proces: informeren via nieuwsbrief, website, gemeentepagina's in Oude IJsselstreek Vizier en social media.
- *Stap 2 luisterend oor*  
Doel is verbinden. We beantwoorden vragen en halen ideeën op. We hanteren de kernboodschap: *Woningnood oplossen? Dat lukt! Als we het samen doen.*  
Deze fase starten we met het houden we informatieavond voor de inwoners. We lichten de plannen voor Lenteleven toe, alsook de planning en vragen om de mening over enkele thema's uit het Locatiepaspoort. De projectleider wordt het gezicht en 1<sup>e</sup> aanspreekpunt bij de gemeente voor inwoners. Inwoners kunnen zich inschrijven voor de nieuwsbrief.
- *Stap 3 inwoners betrekken*  
Doel is betere besluitvorming en een zo groot mogelijk draagvlak. We gaan in deze fase daadwerkelijk aan de slag met de inwoners en andere belanghebbenden (dorpsbelangorganisaties, toekomstige bewoners, eigenaren etc.) volgens de participatieaanpak in deze startnotitie.

#### Participatieplan/-aanpak

In dit grote traject betrekken we verschillende groepen op verschillende momenten met verschillende doelen. In participatie kun je vier niveaus onderscheiden die de mate van participatie aangeven: meeweten (informeren), meedenken (aandragen ideeën die de gemeente meeneemt in plannen), meedoen (cocreatie tussen inwoners en gemeente, maar gemeente blijft beslisser) en meebeslissen (de inwoners hebben een bepalende stem). Hieronder geven we aan in welke mate en met welk doel we inwoners betrekken.

Meeweten:

- We brengen 4 tot 6 keer per jaar een nieuwsbrief uit die breed verspreid wordt (ruim 400 inwoners uit de gemeente hebben zich hiervoor aangemeld, naar aanleiding van de bekendmaking van de uitleglocaties).
- Op de pagina: <https://www.oude-ijsselstreek.nl/woningbouwplannen> kunnen inwoners de inwonersavonden terugkijken, waarin alle plannen worden toegelicht. Hier staan ook de antwoorden op de meest gestelde vragen en algemene informatie.
- Het locatiepaspoort wordt geplaatst op de website en gedeeld via social media.
- In Gelderse Post, worden inwoners op de hoogte gehouden van het proces.
- Op [www.oudeijsselstreek.nl](http://www.oudeijsselstreek.nl) is een pagina voor dit project.

Meedenken:

- Inwonersbijeenkomst om ideeën op te halen voor ontwerp locatiepaspoort. Voor inwoners en belangenorganisaties. Mede georganiseerd door het stedenbouwkundig bureau. Aangevuld met online interactie, (polls, vragen) zodat we meer inwoners bereiken.
- Op [www.oudeijsselstreek.nl](http://www.oudeijsselstreek.nl) kunnen inwoners stemmen op verschillende thema's en reageren op berichten.
- Inwonersbijeenkomst waarbij we concept locatiepaspoort presenteren aan inwoners. Ophalen feedback om dit te verwerken in definitief locatiepaspoort. Aangevuld met online interactie, (polls, vragen) zodat we meer inwoners bereiken. Inzet van de Proatbus, om in de wijk van omwonenden de feedback op te halen op het concept locatiepaspoort.

- Locatiepaspoort is vervolgens de basis voor het stedenbouwkundig schetsontwerp. Voor het stedenbouwkundig plan participeren we ook met de omgeving en andere belanghebbenden.
- Opbouwen online community voor omwonende en potentiële inwoners, waarin we als gemeente vragen kunnen stellen, ideeën ophalen en polls uit kunnen zetten. Het wordt een community waar ook inwoners berichten kunnen plaatsen en met elkaar kunnen communiceren. Er wordt een kaart in geplaatst, waarin we alle ontwikkelingen als gemeente kunnen aangeven, maar waar bijvoorbeeld ook inwoners opmerkingen kunnen plaatsen.
- We tonen aan (ook richting raad) dat we inwoners en belangenorganisaties betrekken bij het locatiepaspoort. En we koppelen terug wat we met de input doen en we houden hen op de hoogte.

#### Meedoen

- Bij de uitwerking van het locatiepaspoort kunnen omwonenden en potentiële bewoners actief 'medeontwerpen' op detailniveau aan onderdelen zoals: groen in de wijk.
- Via de online community, kunnen we interactief met potentiële bewoners van de nieuwe wijk en omwonenden communiceren. Hier kunnen we ook op laagdrempelige manier vragen stellen zoals: Welke type bomen passen volgens u het beste in een Achterhoekse woonwijk?

#### Krachtenveld- /stakeholderanalyse

Hieronder een niet-limitatieve opsomming van de belanghebbenden voor Lenteleven:

- Eigenaren en bewoners in het plangebied
- Omwonenden rondom het plangebied
- Inwoners al dan niet vertegenwoordigd via de dorpsbelangenorganisaties als Gendringen Leefbaar
- Overige inwoners gemeente Oude IJsselstreek
- Waterschap
- Regio
- Provincie
- Rijk
- Liander (als zakelijk recht hebbende)
- Marktpartijen met mogelijk interesse in woningbouwontwikkeling
- Toekomstige bewoners nieuwbouwwijk

## 4.6 Interne organisatie

### a. Financiën

Grondexploitatie:

Zodra het plan voor Lenteleven Gendringen wat in het proces gevorderd is (bijv. VO stedenbouw) kan een eerste globale grondexploitatie (grex) worden opgesteld (raming grondkosten en -opbrengsten). Deze grex, die een omvang krijgt van enkele tientallen miljoenen euro's, wordt administratief pas geopend bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Plankosten:

Voor de planvorming geldt dat de kosten voor de baten uit gaan. Voor de planvorming de komende maanden is een voorbereidingskrediet opgevoerd.. Voor de fase vanaf de vaststelling van de uitleglocaties op 22/4/21 tot en met vaststelling van het stedenbouwkundigplan (eind 2022) zijn ambtelijke uren en kosten van externe adviseurs globaal geraamd, samen ca. 2,7 ton. De specificatie van deze raming is in bijlage 2 te vinden.

Nadat het college deze startnotitie heeft vastgesteld wordt deze ter informatie naar de raad verzonden en via de Berap wordt verantwoording over de besteding van het krediet aan de raad afgelegd.

De intentie voor Lenteleven is om de planvoorbereidingskosten te boeken op de grondexploitatie. Echter, op korte termijn wordt er nog geen grondexploitatie geopend. Na vaststelling van het omgevingsplan wordt de grondexploitatie geopend. Dit is ook zo afgestemd met de afdeling Financiën en verwoord in het raadsvoorstel over de bestendiging van de Wvg. Hierdoor is een voorbereidingskrediet van de raad niet nodig. Dekking van de kosten is straks via kostenverhaal op de ontwikkelende marktpartijen of via verdiscontering in de grondprijs bij gronduitgifte door de gemeente (als de Wvg-status daartoe leidt).

#### Projectorganisatie

Voor de planvorming Lenteleven is een ambtelijke projectgroep en een stuurgroep geformeerd. De projectgroep wordt gevormd door de ambtelijke vakdisciplines die hun beleidsmatige inbreng hebben in de plannen en adviseren over de plannen. De externe stedenbouwkundige maakt hiervan ook deel uit. De projectgroep stelt de plannen op en bereidt de stukken voor waarover besloten moet worden. In de stuurgroep informeert de projectleider de voortgang en worden besluiten door college en raad voorbereid.

Vanuit de projectgroep wordt regelmatig teruggekoppeld naar het ambtelijk kernteam Woningbouw<sup>12</sup>.

## Bijlage 1 uitgangspunten hoofdstuk 3 nader uitgewerkt

### 3.1 Woningbouwprogramma<sup>3</sup>:

1. 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek', raad 26 september 2019:
  - a. Bouwen voor doelgroepen ten behoeve van de doorstroming op de woningmarkt
  - b. De behoefte moet zijn aangetoond: de woningbouwlocatie (en het -plan) voorzien in de bouw van de 'juiste' woningen als kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad
  - c. Aantoonbare behoefte is hoofdzakelijk het toevoegen van starters- en levensloopgeschikte woningen:
    - i. Starterswoningen (maximaal € 225.000 vrij op naam of een navenante huurprijs, prijspeil januari 2021)
    - ii. Levensloopgeschikt: voor de doelgroep senioren (alle basisvoorzieningen op de begane grond of gelijkvloers), tussen de 60 en 100 m<sup>2</sup> groot
  - d. Woningbehoefte als gevolg van groei van de werkgelegenheid
2. 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek', raad 22 april 2021: sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt (paragraaf 1.2.2):
  - a. Doelgroepen:
    - i. Ook bouwen voor andere doelgroepen dan starters en senioren, zoals hiervoor onder 1c genoemd; nadruk op starters en senioren blijft
    - ii. Bouwen naar behoefte; prioriteit korte/middellange termijn voor starters en senioren, maar ook voor toenemende vraag van eigen inwoners, werknemers, statushouders, arbeidsmigranten, nieuwvestigers van buiten de gemeente

---

<sup>3</sup> *Companen heeft voorafgaand aan de aanwijzing van de uitleglocaties cijfermatig de 1.000 woningen tot 2030 beredeneerd, deze is binnenstedelijk op te vangen. De bandbreedte tot 2.250 is niets anders dan het deel van Oude IJsselstreek naar rato van de ambitie van het Rijk om tot 2030 1 miljoen woningen toe te voegen. Deze motivatie is nog onvoldoende stevig mochten er op dat onderdeel in de procedure twijfels door bezwaarmakers bij gemaakt worden. Voor een deugdelijke onderbouwing van de uitleglocatie Varsseveld-West (en later de andere ook) vraagt dit om een nadere onderbouwing op drie onderdelen. Als eerste de getalsmatige onderbouwing, als tweede een indicatie van de gewenste verdeling qua type woningen, als derde het 'opknippen' van de locatie in b.v. 4 blokjes van 100 woningen elk*

Bijlage 2 raming ambtelijke uren en kosten (indicatief)