

WONINGBOUW- PLANNING AALTEN 2017

Auteurs
Carla Snels/Ivo v.d. Hoogte/Melvin Oldenboom

Functie
Projectgroep Woongebieden

Datum 23 mei 2017

Versienummer

2

Vastgesteld door de gemeenteraad.



Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
2. Behoeft en leefbaarheid centraal.....	4
2.1 Aantal huishoudens.....	4
3. Vraag en aanbod (plancapaciteit)	6
3.1 Bestaande woningvoorraad	6
3.2 Nieuwbouwwoningen	6
3.2.1 Welke woningen nodig?	7
3.2.2 Waar toevoegen?	7
3.3 Huidige plancapaciteit in de woningbouwplanning	7
3.3.1 Stand van zaken woningbouwplanning op 1-1-2015	7
4. Hoe brengen we de plancapaciteit terug?	9
4.1 Stoplichtmodel om prioritering aan te brengen huidige plannen.....	9
4.1.1 De verdeling van het stoplicht binnen de gemeente is dan op 23 mei 2017 als volgt	10
4.1.2 Hoe geven we uitvoering aan het stoplichtmodel? (uitvoeringsstrategie)	11
4.2. Grip krijgen op harde capaciteit	12
4.3 Flankerend beleid.....	13
5. Monitoring Woningbouwplanning	15
5.1 Effect van het voorgesteld beleid	15
5.2 Monitoring.....	16
5.3 Groene plannen	16
5.4 Oranje plannen.....	16
5.5 Rode plannen	16
Bijlagen	17
Lijst A Groene Plannen (peildatum 23-5-2017)	18
Lijst B Oranje Plannen (peildatum 23-5-2017)	19
Lijst C Rode plannen(peildatum 23-5-2017).....	20
Lijst D Ingetrokken gemeentelijke kavels.	22



1. Aanleiding

Op 16 februari 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de lokale Uitwerking van de Regionale Woonagenda 2016-2025. Deze woonagenda is onder andere opgesteld op basis van de regionale woningmarktmonitoring, de resultaten van het Achterhoeks woonwensen en leefbaarheidsonderzoek (AWLO) en de uitkomsten uit het lokale project Kernenfoto's. In deze Woonagenda is aangegeven dat de woningbouwplanning in overeenstemming gebracht moet worden met de behoefte aan woningen tot 2025. In 2016 is vastgesteld dat het in onze gemeente dan gaat om nog een toevoeging van 339 extra woningen tot 2025. Wij stellen nu voor, in afwijking van ons aanbod in de regionale afspraak maar in overeenstemming met het bod dat door andere gemeenten is gedaan, de woningbouwplanning met -10% te reduceren ten opzichte van het oorspronkelijke aantal uit 2010. De woningbouwplanning moeten we dan zodanig inrichten dat we maximaal 483 woningen toevoegen in de periode 2015-2025. We blijven wel monitoren of de leegstand hierdoor niet gaat toenemen.

Regionaal is afgesproken om de woningbouwplanning te reduceren met toepassing van een uniform stoplicht. Aan de hand van dit model wordt per gemeente nagegaan welke nieuwbouwplannen doorgezet kunnen worden (groen), welke voor herprogrammering in aanmerking komen (oranje), welke uitgesteld moeten worden (oranje) en welke gestopt (rood) moeten worden.

Deze notitie Woningbouwplanning Aalten 2017 is bedoeld om sturing te geven aan de noodzakelijke aanpassing van de gemeentelijke woningbouwplanning en kent de volgende opbouw:

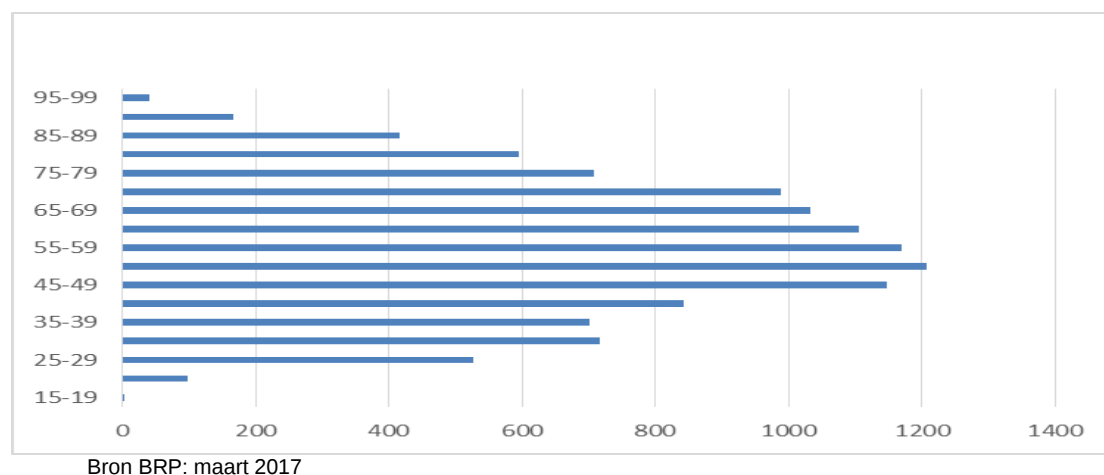
1. Aanleiding
2. Behoeftte en leefbaarheid centraal
3. Vraag en aanbod (plancapaciteit)
4. Hoe brengen we de plancapaciteit terug?
5. Monitoring woningbouwplanning

2. Behoefte en leefbaarheid centraal

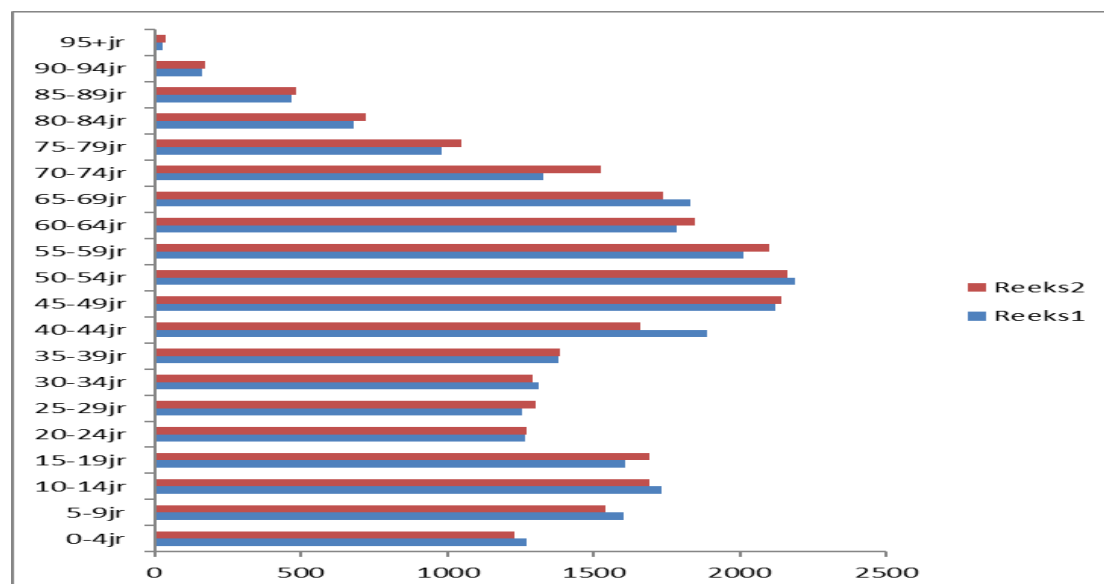
2.1 Aantal huishoudens

De demografische ontwikkeling in onze regio zorgt ervoor dat het aantal inwoners in onze gemeente aan het teruglopen is. Er is nog wel huishoudensgroei door gezinsverdunding, maar rond 2025 zal de piek zijn bereikt. Er worden nu al minder mensen geboren dan er overlijden. Voor de na-oorlogse babyboom-generatie is er decennialang gebouwd en die generatie begint nu geleidelijk aan af te nemen. Daarnaast zijn de gezinnen in de loop van de tijd kleiner geworden. Er is onvoldoende 'vervanging' met nieuwe huishoudens voor deze babyboom-generatie en daarom gaat er een overschot aan woningen komen vanaf ongeveer 2025.

Onderstaand overzicht laat duidelijk zien dat het aantal huishoudens onder de 50 jaar sterk aan het afnemen is.



In het overzicht hieronder is het verloop in de leeftijdsopbouw van onze bevolking van 1-1-2015(reeks 1) en 31-12-2016(reeks 2) 2016 in beeld gebracht.



(bron BRP)



In de periode na de Tweede Wereldoorlog hebben we ons volledig gericht op groei. Hierdoor duurde het even voordat de realiteit van een bevolkingsdaling postvatte. In 2009 had de provincie Gelderland nog aanjaagteams die woningbouw moesten bevorderen, terwijl in sommige gebieden in de Achterhoek het besef al was doorgedrongen dat dit zou betekenen dat er gebouwd zou worden voor leegstand. Vanaf 2010 heeft het lokale bestuur in Aalten de demografische ontwikkeling in beeld en vertaald in beleid. De vergrijzing en de daardoor veroorzaakte daling van de bevolking raakt iedereen op termijn. De krimp en vergrijzing van de bevolking heeft effect op onder andere het onderwijs, de woningbouw, het voorzieningenniveau, sportverenigingen en op nog veel meer.

Mede daarom hebben we in 2014 het project Kernenfoto's uitgevoerd en de resultaten daarvan gebruiken we nu om het 'demografische proces' goed te begeleiden en de kansen daaruit op te pakken. Goed kijken welke woningbouwplannen dan wel passen binnen deze kansen en welke niet is daarvoor ook essentieel.

Het aantal huishoudens is bepalend voor het aantal benodigde woningen. Dit betekent dat er na 2025 minder woningen nodig zijn. De verwachting is dat er tot 2025 in de gemeente Aalten nog ongeveer 300 woningen meer nodig zijn dan het aantal van 1-1-2015 (11770). Bij deze berekening is ook rekening gehouden met een reductie van de leegstand van 4,8 % in 2015 tot zo'n 2 % (de gewone mutatieleegstand) in 2025. Dit laatste is belangrijk omdat leegstand een negatieve invloed kan hebben op de leefomgeving en daarmee op de leefbaarheid. Leegstand van zowel woningen als ander vastgoed wordt wel gezien als een belangrijke indicator voor een teruggang in de leefbaarheid.

Uiteraard werkt een ontspannen woningmarkt – waar het aanbod groter is dan de vraag- ook negatief uit op de prijzen van het onroerend goed. De uitdaging voor de komende jaren is de leegstand te beperken en daarmee ook de leefbaarheid op peil te houden en de waardedaling van onroerend goed te beperken door te voorkomen dat er een te groot woningaanbod komt.

3. Vraag en aanbod (plancapaciteit)

3.1 Bestaande woningvoorraad

Op 1-1-2016 waren er 11818 woningen in de gemeente Aalten. Die woningen staan als volgt in onze gemeente.

Woningen	1-1-2016	leeg	% leeg
Kern Aalten	5859	263	4,5
Kern Dinxperlo	3244	93	2,8
Kern Bredevoort	657	35	5,2
Kern De Heurne	120	4	3,5
Kern Barlo	39	0	0
Kern Haart	25	1	4
Kern Lintelo	59	0	0
Kern IJzerlo	55	2	3,6
Buitengebied	1760	80	4,5
Totaal	11818	478	

De leegstand in de hoofdkern Aalten is hoog omdat daar ook een fors aantal woningen (89) leeg staat om te worden gesloopt, zoals Hoge Veld. De leegstand is aldaar nog geen 3% als we dit corrigeren.

Op 1-1-2017 zijn er 11868 woningen waarvan er op dat moment 484 onbewoond waren. Het aandeel langdurige leegstand is teruggelopen.

Sloop/samenvoeging

In de woningbouwplanning was voorheen geen rekening gehouden met sloop en samenvoegingen. In de praktijk zien we jaarlijks wel dat er wat woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad. Deze worden wel verwerkt in de woningbouwcijfers en dus gesaldeerd met de nieuwbouw, maar ze zijn niet vooraf gepland. Uit de Kernenfoto's blijkt dat we daar de komende periode meer aandacht voor moeten hebben. We willen binnen afzienbare termijn regionaal gaan beginnen met het ontwikkelen van een handboek om eigenaren handvatten te geven om hun woningbezit een betere toekomst te geven. Daar gaan ook voorbeelden van samenvoegingen en het opsplitsen van blokken rijwoningen naar 2/1 kappers in komen. Wij verwachten echter niet dat het aantal onttrekkingen in onze gemeente de komende 10 jaar al substantieel zal zijn. Na 2025 zal dit, ook in de gemeente Aalten, een serieus onderwerp moeten worden. We zijn wel blij dat we jaarlijks al diverse oudere woningen zien, met name in het buitengebied, die worden gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. Dat heeft geen gevolgen voor het aantal woningen maar zorgt wel voor de noodzakelijke verjonging en verbetering van de woningkwaliteit in onze gemeente.

3.2 Nieuwbouwwoningen

Woningen hebben niet het eeuwige leven, dus er zal altijd behoefte zijn aan nieuwbouw van woningen. Maar zoals hierboven al genoemd, dat zal veelal moeten plaatsvinden ter vervanging van bestaand verouderd woningbezit en nog zeer bescheiden als aanvulling op de woningvoorraad. Als er aanvulling komt dan moeten dat qua type woningen en prijsklasse ook aanvullingen zijn die zorgen voor een betere opbouw van het woningbestand. Met name zou ingezet moeten worden op extra verduurzaming en nultredenkwiteit ook wel levensloopbestendigheid genoemd. Uiteraard moeten de woningen worden toegevoegd op ruimtelijk gezien de juiste plekken.

Een oplossing kan zijn om tijdelijke woningen te realiseren die flexibel ingezet kunnen worden en ook een kortere levensduur hebben en tegen de tijd van de daadwerkelijke huishoudenskrimp eenvoudig weggehaald kunnen worden.



3.2.1 Welke woningen nodig?

Op grond van het AWLO, Kernenfoto's en ook de woningmarktcijfers is er de komende periode behoefte aan goedkope grondgebonden woningen in zowel de koop- als huursector en aan huurappartementen in de sociale sector (niet zijnde kleine seniorenwoningen).

3.2.2 Waar toevoegen?

Uit de Kernenfoto's en het AWLO blijkt dat de toevoegingen met name moeten plaatsvinden in de twee hoofdkernen Aalten en Dinxperlo. Dit is niet alleen omdat daar de vraag groter is, maar ook omdat daar, op de lange termijn, de meeste voorzieningen aanwezig blijven.

De relatieve vraag naar woningen in de kern Aalten ligt wel hoger dan die naar woningen in Dinxperlo.

Voor de kleine kernen en het buitengebied is in principe nog slechts vervanging nodig. Onze huidige woningbouwplanning bevat daar nog grote aantallen woningen die direct te bouwen zijn. Het niet tijdig terugdringen van deze capaciteit zal tot gevolg hebben dat daar in de toekomst een grotere sloop opgave zal zijn.

3.3 Huidige plancapaciteit in de woningbouwplanning

In 2010 is regionaal afgesproken dat de gemeente Aalten met 835 woningen mocht groeien tot 2020. Deze termijn is in 2013 al opgerekt tot 2025.

Het is de verwachting dat de groei aan het aantal huishoudens toch eerder zal stoppen en dat het aantal huishoudens eerder gaat afnemen. Daarom zijn er in 2015 regionale afspraken gemaakt in de Woonagenda 2015-2025 om verder te gaan reduceren in de netto toename van woningen. Voor Aalten kwam dit neer op nog zo'n 300 toevoegingen tot 2025. Daarvan zouden er dus jaarlijks gemiddeld zo'n 30 gerealiseerd mogen worden. Het is wel realistisch om daar de eerste jaren een hoger aantal van neer te zetten en na 2020 gemiddeld lager uit te komen. Dat doet ook recht aan de nog doorgaande gezinsverdunding.

3.3.1 Stand van zaken woningbouwplanning op 1-1-2015

In de woningbouwplanning zitten harde en zachte plannen. 'Hard' wil in dit verband zeggen dat de woningbouwbestemming al in bestemmingsplannen vastliggen en dat iemand zo een omgevingsvergunning kan aanvragen om een woning(en) te bouwen. Zachte plannen wil zeggen dat er nog wat procedures doorlopen moeten worden voordat iemand een omgevingsvergunning kan aanvragen. Soms moet er zelfs nog een hele bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

De woningbouwplanning op **1-1-2015** bevatte voor de periode 2015-2025 nog 815 woningen. Dit waren er al 246 te veel.

Op basis van de medio 2015 gemaakte afspraken uit de Regionale Woonagenda 2015-2025 was er nog maar ruimte om zo'n 300 woningen netto toe te voegen in de periode 2015-2025 in Aalten. Dat komt overeen met de uitkomsten uit het project Kernenfoto's en dit hebben we ook zo opgenomen in onze lokale Woonagenda 2016-2025. 2^e helft 2016 is de onderlinge verdeling binnen de regio, van de nog toe te voegen woningen tot 2025, wat aangepast tot 339 voor Aalten. Deze herverdeling was omdat medio 2015 regionaal de daadwerkelijke realisaties van 2014 nog onvoldoende in beeld waren en de 1^e verdeling dus deels op aannames was gedaan.

Inmiddels willen nu de woningbouwplanning voor Aalten voor de periode 2015-2025 niet verder terugbrengen dan tot 483 woningen. Dat komt overeen met 10% reductie ten opzichte van de oorspronkelijke regionale afspraak in 2010 en met het aanbod dat ook andere gemeenten hebben gedaan.

Uitgaande van maximaal nog 483 toevoegingen tot 2025 geeft dit nu het volgende resultaat:

815 woningbouwplanning 2015-2025

483- nog maar toe te voegen tot 2025

332 overschot netto woningen in de woningbouwplanning van 1-1-2015

Dit is dus een forse **opgave**, speciaal omdat er grotendeels al 'harde' plannen zijn waarvan de nieuwe bestemming al is geregeld in bestemmingsplannen. Zachte plannen, waar dus nog een bestemmingsplanprocedure voor doorlopen zou moeten worden, zijn eenvoudiger te schrappen.



Conclusie

1. Veel plannen voor dure woningbouw (3.2.1)
2. Veel plannen op de verkeerde plekken in de gemeente (3.2.2)
3. Er is te veel plancapaciteit in de woningbouwplanning (3.3.1)



4. Hoe brengen we de plancapaciteit terug?

We zijn met de conclusies van hoofdstuk 3 medio 2015 aan de slag gegaan. Het terugbrengen van de plancapaciteit en daarbij rekening houden om juist de goedkope/sociale eengezinsbouw- en sociale huurappartementen, die zijn gelegen in de hoofdkernen, in de planning te houden.

De woningbouwcapaciteit moet worden teruggebracht door een drietal maatregelen.

1. Via een stoplichtmodel prioritering aanbrengen in de huidige planning
2. Grip krijgen op harde (verborgen en 'stille') plancapaciteit
3. Flankerend beleid

4.1 Stoplichtmodel om prioritering aan te brengen huidige plannen

Werking stoplichtmodel

Regionaal is afgesproken dat er een stoplichtmodel wordt gebruikt waarbij iedere gemeente de woningbouwplanning gaat rubriceren. Het uiteindelijke doel is om de woningbehoefte en de omvang van de woningvoorraad beter in evenwicht te brengen.

Aan de hand van dit model wordt per gemeente nagegaan welke nieuwbouwplannen doorgezet kunnen worden (groen), welke voor herprogrammering in aanmerking komen (oranje), welke uitgesteld moeten worden (oranje) en welke gestopt (rood) moeten worden.

We zetten nu niet al 100% op groen omdat wordt verwacht dat een deel van de 'rode' plannen de komende jaren alsnog zal worden gerealiseerd. Ook willen we ruimte houden om nog delen van oranje plannen op 'groen' te zetten.

Met behulp van het stoplichtmodel (naar voorbeeld van de Stadsregio Arnhem/Nijmegen) zijn de harde en zachte plannen van elke gemeente beoordeeld aan de hand van een aantal criteria.

Stoplicht in 2 stappen

In de eerste stap is uitsluitend gekeken naar de volkshuisvestelijke kwalitatieve criteria. Daarvoor is gebruik gemaakt van de Regionale Woonagenda 2015-2025, het AWLO en de Kernenfoto's.

Voor de gemeente Aalten is dan positief scorend:

- a. een eengezinswoning in de goedkope prijsklasse, dat is op dit moment tot € 170.000,-
 - b. een eengezinswoning in de sociale huurprijsklasse
 - c. het appartement in de sociale huursector
 - d. onttrekkingen en samenvoegingen
- en**
- e. gelegen in de hoofdkern Aalten of Dinxperlo.

Slechts als er drie positieve scores zijn komt het plan op groen in deze 1^e stap.

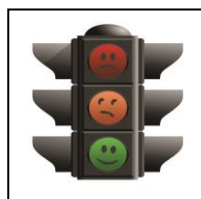
Een uitzondering hierop zijn plannen die al in aanbouw zijn of opgeleverd zijn, deze komen in dit stadium al gelijk op groen.

Ook moesten we, volgens de instructie van het stoplichtmodel, de woningbouwplanning eerst ophogen met de splitsingsmogelijkheden die er in de huidige bestemmingsplannen nog zijn. Daarnaast wil de Raad de mogelijkheid om nog een beperkt aantal grote woningen (meer dan 1200m³) in het buitengebied te splitsen in maximaal twee woningen. Ook voorzien we dat er nieuwe locaties ontstaan in en om de kernwinkergebieden. Dat was immers één van de resultaten uit het Kernenfototraject. Om op termijn een compact en sterk centrum te houden is transformatie van winkel- en aanloopstraten nodig. Op deze laatste plekken ontstaan vaak goede woningbouwlocaties. Ook daarvoor hebben we de planning eerst wat moeten ophogen. Het resultaat van deze ophogingen en correcties is dat de planning op 23 mei 2017 832 woningen bevat en dus tot 483 moet worden teruggebracht.

Als een locatie in de 1^e stap drie negatieve beoordelingen heeft komt een plan op rood. Het merendeel van de locaties komt in deze 1^e stap op oranje.

Resultaat 1^e stap (23 mei 2017)

Groen	:213
Waarvan in aanbouw/gereed	:136
Oranje	:543
Rood	: 76



Vervolgens zijn de locaties beoordeeld op specifieke bijzondere criteria. Er kunnen immers argumenten zijn, om een project dat in de eerste stap niet op groen is gezet, toch te willen realiseren. Andersom kan een project dat volledig voorziet in de behoefte en daarom op groen is gezet vanwege financiële of juridische redenen in de 2^e stap op oranje of rood worden gezet omdat realisatie (voorlopig) niet realistisch is.

Positief scorend 2^e stap konden zijn:

- specifieke doelgroep
- bijzondere ligging waar echt invulling met woningbouw nodig is
- laatste fase van een groter project
- locatie meerdere woningtypen bevat
- transformatie van bestaand vastgoed betreffen (waardoor het gebouw beperkingen geeft qua woningtype) of transformatie in de centra etc.

Daarnaast hebben we de gemeentelijke locaties goed bekeken en daarbij rekening gehouden met de wensen van buurtschappen en raadsfracties.

Kortom de plannen/locaties zijn wederom goed bekeken en vervolgens is het stoplicht gezet. Een aantal plannen is zo alsnog op groen gekomen. Maar veel plannen zijn in de 2^e stap op rood zijn gezet omdat er geen volkshuisvestelijke of ruimtelijke omstandigheden zijn die realisatie nodig maken.

Het resultaat daarvan is nu als volgt:

Stand 2^e stap (23 mei 2017)

Groen	:297
Waarvan in aanbouw/gereed	:136
Oranje	:249
Rood	:286

4.1.1 De verdeling van het stoplicht binnen de gemeente is dan op 23 mei 2017 als volgt

kern Aalten totaal 392					Kern Dinxperlo totaal 195					% van de plannen				
% van de plannen														
in aanbouw/opgeleverd	59	-	-	15 %	in aanbouw/opgeleverd	36				in aanbouw/opgeleverd	4			5%
overig groen	77			20%	overig groen	45				overig groen				0%
Oranje		167		43%	Oranje		18			Oranje		56		70%
Rood			100	25%	Rood			101	52%	Rood			20	25%
Onttrekkingen(deels al gerealiseerd)	-10			-0,2%	Onttrekkingen(deels gerealiseerd)	-5			-3%					
Bredevoort totaal 80					Barlo totaal 14					Ijzerlo totaal 7				
in aanbouw/opgeleverd	4			5%	in aanbouw/opgeleverd	5			35%	in aanbouw/opgeleverd	2			9%
overig groen				0%	overig groen	0			0%	overig groen	6			25%
Oranje		56		70%	Oranje		0		0%	oranje				0%
Rood			20	25%	Rood			9	65%	Rood			15	66%
Lintelo totaal 23														
in aanbouw/opgeleverd	2			9%	in aanbouw/opgeleverd	5			70%	in aanbouw/opgeleverd				
overig groen	6			25%	overig groen	1			15%	overig groen				
oranje				0%	oranje		0		0%	oranje				
Rood			15	66%	rood			1	15%	Rood				

**De Heurne totaal 30**

in aanbouw/opgeleverd	7			23%
overig groen	9			30%
oranje		3		10%
Rood			11	37%

Haart totaal 14

in aanbouw/opgeleverd	0			0%
overig groen	14			100%
oranje				0%
rood			0	0%

Buitengebied totaal 77

in aanbouw/opgeleverd	28			37%
overig groen	23			30%
oranje		4		6%
rood			29	38%
Onttrekkingen(deels gerealiseerd)	-7			-9%

We zitten met 297 woningen op groen al redelijk hoog. Op de resterende oranje plannen komen we medio 2018 terug. Er is dus ruimte om nog **347** extra woningen vanaf 23 mei 2017 op de nieuwbouw woningbouwplanning tot 2025 te hebben omdat er al 136 woningen sinds 2015 zijn gerealiseerd dan wel in aanbouw zijn.

Daarnaast moeten we er rekening mee houden dat we eind 2017 in beeld hebben hoe de relatie 'zorg' en 'wonen' zich verder gaat ontwikkelen. Daarbij is niet uitgesloten dat diverse appartementen, die nu met een gezondheidsfunctie in gebruik zijnde, in recent zorgvastgoed hun huidige functie verliezen en als woonruimte in gebruik genomen gaan worden. Dergelijke appartementen zijn bij de woningbouwopgave niet meegenomen en hebben thans ook geen registratie als woning in de BAG. Ze zijn wel bestemd en vergund als woning en we moeten dergelijke omzettingen dan ook faciliteren in onze woningbouwplanning. Dit kan hooguit om zo'n 25 eenheden gaan.

Het is een 'Duits stoplicht' dus oranje plannen kunnen in principe alsnog groen of rood worden. Er is echter in de gemeente Aalten nog maar beperkt ruimte om oranje plannen op groen te zetten. Zeker niet als er ook nog 'rode' plannen gerealiseerd gaan worden; en die kans is heel groot.

Aantal woningen per kern 1-1-2015		nieuwbouw op groen	% tov voorraad 1-1-2015
Aalten	5859	136	2,3%
Dinxperlo	3224	81	2,5%
Bredevoort	655	4	0,6%
Barlo	37	5	13,0%
Lintelo	59	8	13,6%
Ijzerlo	55	6	11,0%
De Heurne	124	16	12,9%
Haart	25	14	56,0%
Buitengebied	1732	51	3,0%
	11770	321	2,7%

In dit overzicht is sloop buiten beschouwing gelaten.

Het toevoegen van 483 extra woningen betreft zo 4,1 % toevoegingen aan de woningvoorraad. De nu op groen gezette nieuwbouw betreft al 2,7% van de totale bestaande woningvoorraad.

4.1.2 Hoe geven we uitvoering aan het stoplichtmodel? (uitvoeringsstrategie)

Ter uitvoering van het stoplichtmodel is ingrijpen in de categorie 'rode plannen' de eerste stap. Dit doen we door:

1. Het wegbestemmen van harde capaciteit



2. Beperkte toepassing van flexibiliteitsinstrumenten

Toelichting

Ad. 1) Het wegbestemmen van harde capaciteit

De categorie 'rode plannen' bevat plannen waarmee we op grond van de toepassing van het stoplichtmodel willen stoppen. Het is mogelijk om deze capaciteit direct te 'bevriezen' en weg te nemen, bijvoorbeeld door een voorbereidingsbesluit te nemen of direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Om ongewenste effecten zoals financiële en juridische consequenties te voorkomen en om politiek en maatschappelijk draagvlak te creëren is het aan te raden om initiatiefnemers tijdig te informeren. Hiermee wordt voorzienbaarheid gecreëerd. Op basis van jurisprudentie is een termijn van één jaar voldoende voor het creëren van voorzienbaarheid. Initiatiefnemers krijgen de mogelijkheid om de plannen alsnog uit te voeren. Dit noemen we de realisatietermijn. Hiervoor zijn verschillende scenario's mogelijk. We willen daarbij ook rekening houden met de tijd die een initiatiefnemer tot dusver heeft gehad. Dit leidt tot het volgende voorstel:

Hoofregel is dat de woonbestemming weggehaald wordt voor 'rode plannen' :

- a. Nadat er 10 jaar de bouwmogelijkheid is geweest om de woning(en) te realiseren en de bestemming niet is gerealiseerd;
- b. één jaar na het vaststellen van deze nota voor die locaties waarvan de termijn onder a, al is verstreken en niet is benut.

Wanneer bij een plan met initiatiefnemer specifieke afspraken zijn gemaakt over realisatietermijnen gelden deze afspraken onverkort. De termijn is echter nooit langer dan de looptijd van een bestemmingsplan dat de ontwikkeling toelaat.

De bouwmogelijkheid ontstaat zodra er een planologische maatregel is genomen op grond waarvan de woningbouw mogelijk is geworden. Dat hoeft niet altijd het geldende bestemmingsplan te zijn maar kan ook een voorgaand bestemmingsplan betreffen.

Uitwerkingsplicht

Een bijzondere vorm van 'harde' plannen zijn woningbouwbestemmingen waarvoor in het bestemmingsplan een uitwerkingsverplichting is opgenomen. Er is dan geen directe bouwtitel. Voor diverse bouwlocaties is dit aan de orde. Hier kunnen we alleen in heel bijzondere situaties nog aan meewerken.

Ad. 2 Beperkte toepassing van flexibiliteitsinstrumenten

Een aantal 'rode plannen' heeft geen directe bouwtitel maar kan pas na afwijking of wijziging van het bestemmingsplan uitgevoerd worden. Voor 'rode plannen' geldt dat we hier niet meer aan mee willen en/of kunnen werken en dus vrijwel geen gebruik meer maken van deze mogelijkheden. De initiatiefnemers van deze 'rode plannen' kunnen binnen één jaar na vaststelling van deze nota nog een aanvraag indienen die wij beoordelen. Zie 4.2. onder ad.1

We werken nog slechts bij hoge uitzondering mee wanneer een plan zorgt voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit en/of bijdraagt aan (beleids)opgaves zoals de versterking van de centra van de hoofdkernen. Op deze categorie plannen geldt het "nee, tenzij-principe". In die situaties zien wij nieuwe plannen als nieuwe initiatieven die ten laste komen van de reservering voor transformatie voor die kern en in de 'groene' lijst staan.

4.2. Grip krijgen op harde capaciteit

Naast ingrijpen in de categorie 'rode plannen' willen we in bredere zin grip krijgen op de plancapaciteit. Dit doen we door:

1. Beperkt medewerking te verlenen aan afwijkingsbevoegdheden c.q. wijzigingsbevoegdheden die voorzien in extra woningen
2. 'Slapende capaciteit' bevriezen
3. Wonen in de centra koppelen aan afwijkingsbevoegdheid

Toelichting

Ad.1 Beperkt medewerking te verlenen aan afwijkingsbevoegdheden c.q. wijzigingsbevoegdheden die voorzien in extra woningen.

Veel bestemmingsplannen bevatten flexibiliteitinstrumenten die extra woningen mogelijk maken. We gaan hier terughoudend mee om.

De eigenaren/initiatiefnemers kunnen nog binnen één jaar na vaststelling van deze nota een aanvraag met een ruimtelijke onderbouwing indienen. Het college beoordeelt deze aanvragen en bij een positief besluit wordt er een realisatie-/exploitatieovereenkomst gesloten waarin ook een realisatietermijn overeenkomstig paragraaf 4.3., onderdeel 4 wordt opgenomen.

We werken daarnaast nog mee wanneer een plan zorgt voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit en/of bijdraagt aan (beleids)opgaven zoals de versterking van het kernwinkelgebied. Op deze categorie plannen geldt “nee, tenzij” met een zwaarwegende ruimtelijke afweging. Een recente uitspraak van de rechtbank d.d. 9 maart 2017 inzake een door ons afgewezen verzoek om een extra woning in het centrum Aalten bevestigt ons hierin.

Ad.2 ‘Slapende capaciteit’ bevroren

Door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uit 2008 zijn de afgelopen jaren de bestemmingsplannen geactualiseerd. Daarbij is de capaciteit voor nieuwe (extra) woningen al beperkt. Het is alleen niet uitgesloten dat er nog nieuwe (extra) woningen kunnen komen. Dit heeft met name te maken met de wijze van bestemmen. De bestemmingsplannen gaan veelal uit van aaneengesloten bouwstroken waarbinnen verschillende bouwwijzen zoals vrijstaand of halfvrijstaand mogelijk zijn. Die systematiek is vooral op stedenbouwkundige gronden gekozen. Dit betekent dat bijvoorbeeld op grote percelen of na sloop mogelijkheden voor extra woningen ontstaan. Deze ‘slapende capaciteit’ met directe bouwtitel kan een ongewenst beslag leggen op de plancapaciteit. De mogelijkheden liggen ook vooral in woongebieden waar geen of een beperkte ruimtelijke opgave ligt.

In een bestemmingsplan (parapluherziening) leggen we daarom vast dat het bestaand aantal woningen is toegestaan.

Tijdspad: realisatietermijn van één jaar nadat deze beleidsnotitie door de raad is vastgesteld.

Ad.3 Wonen in de centra koppelen aan afwijkingsbevoegdheid

De bestemmingsplannen Kern Aalten 2011 en Kern Dinxperlo 2012 geven de mogelijkheid om woningen te realiseren in de centrumgebieden. Afhankelijk van de grootte van een perceel/bouwvlak kunnen een x-aantal woningen boven de begane grond worden gecreëerd (max. 4 per bouwperceel). Deze capaciteit is niet verwerkt in de woningbouwplanning omdat moeilijk in te schatten is hoeveel woningen het in potentie betreft. Het gaat om een directe bouwtitel.

Het is belangrijk dat we nu bij de versterking van de kernwinkelgebieden meer ‘grip’ krijgen op de mogelijke toevoeging van woningen in/rond de centra van deze twee hoofdkernen. Wij stellen daarom voor deze directe bouwtitel om te zetten naar een afwijkingsbevoegdheid waarbij we overgaan tot een kwalitatieve afweging (inhoudelijke beoordeling plan) in plaats van kwantitatief (afhankelijk van vierkante meters). Dergelijke extra woningen komen dan ten laste van de transformatiereservering voor die kern op de ‘groene’ lijst.

Tijdspad: realisatietermijn van één jaar nadat deze beleidsnotitie door de raad is vastgesteld.

4.3 Flankerend beleid

Daarnaast stellen we de volgende aanvullende maatregelen voor die ervoor zorgen dat we meer grip op de plancapaciteit krijgen:

1. Het intrekken van niet benutte omgevingsvergunningen
2. Geen handel in bouwrechten (niet bestaande woningen)
3. Beperkte verplaatsing bouwrechten bestaande woningen
4. Realisatietermijn stellen bij nieuwe initiatieven
5. Kansen voor planaanpassing benutten

Toelichting

Ad. 1 Intrekken niet benutte omgevingsvergunningen

In september 2011 hebben wij een beleidsregel gepubliceerd over het intrekken van omgevingsvergunningen voor het onderdeel bouwen. Deze is destijds regionaal afgestemd. Zodra de Nota Woningbouwplanning Aalten 2017 is vastgesteld gaan wij ook deze beleidsregel tegen het licht houden en voor zover nodig actualiseren.

Op grond van de regelgeving moet iemand binnen 26 weken beginnen met het bouwen van de woning en mag de bouw niet langdurig stilliggen. Wij willen de vergunningen intrekken als hier niet aan wordt voldaan.

Ad. 2 Geen handel in bouwrechten niet bestaande woningen

Er wordt regelmatig verzocht om nog niet benutte 'bouwrechten'¹ in te mogen zetten op andere locaties. In een aantal situaties is hier maatwerk toegepast. In het licht van deze beleidsnota vinden wij het niet langer gewenst om 'bouwrechten' te verplaatsen. Een initiatiefnemer heeft immers een mogelijkheid gekregen om op een bepaalde locatie iets te ontwikkelen. Wanneer dat niet binnen de realisatietermijn op die locatie gebeurt gaan we over tot het intrekken van deze bouwmogelijkheid. Dit doen we om balans te krijgen tussen plancapaciteit en de opgave. Anderzijds willen we het beperkte aantal woningen dat we nog kunnen toevoegen ook daar toevoegen waar dat ruimtelijk het meest gewenst is. Bijvoorbeeld versterking van de centra en locaties waar herontwikkeling gewenst is (hoofdstructuur).

Het meewerken aan verplaatsing van bouwrechten zou ook kostenverhogend werken voor die plannen die dan wel gerealiseerd mogen worden omdat er voor de 'verplaatste' bouwrechten betaald zal worden.

Deze bepaling is niet van toepassing op VAB- locaties.

Ad. 3 Beperkte verplaatsing bouwrechten bestaande woningen

In de woningbouwplanning is een beperkte sloop/samenvoeging voorzien tot 2025 van 21 woningen.

Als er meer woningen worden gesloopt c.q. samengevoegd geeft dit ruimte om meer nieuwbouw te realiseren c.q. overaanbod te compenseren. We willen dan ook maar beperkt meewerken aan eventuele verzoeken voor verplaatsing van huidige woningen. De volgende uitgangspunten vormen daarbij de denkrichting:

- We willen wel meewerken aan verplaatsing als er een volledig pand/vrijstaande woning wordt gesloopt. Dan mag men, indien gewenst, één woning in een hoofdkern terugbouwen. Voor beide locaties(slooplocatie en nieuwe locatie) geldt dat de (her)invulling ruimtelijk acceptabel moet zijn. Wanneer de ontwikkeling gepaard gaat met het oplossen van ruimtelijke knelpunten is dat een pré. Hiermee wordt recht gedaan aan het vastgestelde beleid in de regionale- en lokale woonagenda dat de hoofdkernen die versterking nodig hebben.
- Als er ontsplitsing gaat plaatsvinden, dan zijn er geen mogelijkheden om een woning elders te bouwen.
- Indien er bij een functiewijziging woningen op een locatie waren, dan zijn die her te gebruiken op de locatie. Betreft het echter een functiewijziging naar een andere economische functie dan wonen, dan is in principe verplaatsing van woningen niet aan de orde. Indien er een transformatie naar een niet-economische functie zoals groen-, parkeervoorziening etc gaat plaatsvinden dan is verplaatsing wel mogelijk binnen de hoofdkern.
- Indien er van overheidswege middelen ten behoeve van sloop van woningen beschikbaar worden gesteld dan is verplaatsing nimmer aan de orde.

Het zal maatwerk zijn op basis van bovenstaande uitgangspunten.

Ad. 4. Realisatietermijn stellen bij nieuwe initiatieven

Bij nieuwe bouwplannen waarvoor nog een planologische procedure moet worden doorlopen stellen we een termijn waarbinnen de woning er moet staan na het onherroepelijk worden van de bedoelde procedure. Dit leggen we vast in de realisatie-/exploitatieovereenkomst. Hoofregel is een termijn van vier jaar waarbinnen de woning(en) gereed moeten zijn opgeleverd. Maatwerk is mogelijk wanneer sprake is van specifieke omstandigheden zoals groot complex project met fasering, sanering e.d.

¹ Bouwrecht: de planologische ruimte om een woning te bouwen; het betreft dus nog te bouwen woningen, geen bestaande woningen

Wanneer de woning(en) niet zijn gerealiseerd zal de planologische maatregel weer ongedaan worden gemaakt en komt de mogelijkheid om de woning(en) te bouwen te vervallen.

Per situatie wegen we ook af welke planologische procedure we inzetten: een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) of een bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning heeft het voordeel dat deze na afloop van de afgesproken termijn eenvoudiger ingetrokken kan worden waardoor de plancapaciteit direct vervalt.

Ad. 5. Kansen voor planaanpassing benutten

We zijn alert als er zich kansen voordoen om met initiatiefnemers van 'groene' en 'oranje plannen' in overleg te treden over planaanpassingen. Planaanpassingen kunnen bestaan uit verdunning (minder woningen) of andere functies. Dat kan uitkomst bieden voor de initiatiefnemer (een beter haalbaar plan) en het schept ruimte in de woningbouwplanning.

5. Monitoring Woningbouwplanning

5.1 Effect van het voorgesteld beleid

Er zijn 136 extra woningen al gerealiseerd of in aanbouw.

Voor nog 161 extra woningen (incl. onttrekkingen/sloop) staat het stoplicht op groen.

Voor 249 woningen staat het stoplicht nog op oranje

Voor 286 woningen staat het stoplicht op rood

Als we de voorgestelde strategie volgen dan vervallen de volgende Rode plannen:

55 zachte plannen/cq gereserveerde capaciteit.

36 uitwerkingsplicht

Dat zijn **91** woningen waar we relatief eenvoudig voor kunnen zorgen dat ze niet gerealiseerd worden en uit de woningbouwplanning geschrapt kunnen worden.

Daarnaast staan er op de rode lijst 29 gemeente kavels en is gemeentegrond voor 18 geplande woningen al anders ingericht. Deze herbestemming wordt bij de eerstvolgende bestemmingsplanherziening meegenomen in één totaal plan. Ook één woning van De Woonplaats (op locatie Mechteldshof in Dinxperlo) vervalt. Dit volgt uit de prestatieafspraken. Voor enkele woningen is er inmiddels al een afspraak dat deze komen te vervallen.

Dan hebben we nog een resterende opgave om van 136 woningen van derden in deels harde Rode plannen af te komen. Op basis van de thans vastgestelde realisatietermijnen lopen die termijnen als volgt af.

	Aalten	Barlo	Bredevoort	De Heurne	Dinxperlo	Lintelo	Buitengebied	Totaal
1 jaar termijn	35	5	3	2	16	6	1	68
Medio 2017	2				4			6
Medio 2018							2	2
Medio 2019					3		5	8
Medio 2020		4					5	9
Medio 2021	5		1				10	16
Medio 2022	14		1		5		4	24
Medio 2023							3	3
Medio 2024								0
totaal per kern	56	9	5	2	28	6	30	136

Wij hebben de verwachting dat zeker de helft van deze woningen gerealiseerd gaan worden.



5.2 Monitoring

Het gaat nog jaren duren voordat we weten of het terugdringen van de woningplanning gaat lukken. Er gaan ongetwijfeld rode plannen gerealiseerd worden. Jaarlijks wordt zowel lokaal als regionaal de woningbouwplanning gemonitord.

5.3 Groene plannen

‘Groene plannen’ zijn in beginsel plannen waar we mee door willen. Initiatiefnemers van plannen waar we geen termijn mee hebben afgesproken, hebben de mogelijkheid om het plan uit te voeren tot 2025.

5.4 Oranje plannen

Met diverse initiatiefnemers van de oranje plannen zal in 2017 gesproken worden over mogelijkheden voor planaanpassing/verdunding/etc. Als we tot een afspraak komen die een forse reductie van het aantal woningen betekent dan gaan de resterende woningen naar de groene lijst met een termijn waarbinnen de woningen er moeten staan en de afgefallen woningaantallen worden op de rode lijst geplaatst zonder termijn en de bestemming wordt weggehaald.

5.5 Rode plannen

Na afloop van de vastgestelde termijn wordt de procedure tot het intrekken van de planologische maatregel gestart. De termijn ziet niet toe op het daadwerkelijk realiseren van de woning. In de praktijk betekent dit dat er in ieder geval een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet zijn ingediend vóórdat de procedure tot het intrekken van de planologische maatregel wordt gestart. De vergunningverlening en de daadwerkelijk realisatie kunnen dus ook buiten deze termijn vallen. Hierbij gelden de wettelijke termijnen: voor het afdoen van de aanvraag omgevingsvergunning geldt een beslistermijn van maximaal acht weken en voor start bouw maximaal 26 weken nadat de omgevingsvergunning is verleend (art.2.33, lid 2 onder a Wabo). De bouw moet in één bouwstroom worden voltooid.



Bijlagen

Lijst A Groene plannen
Lijst B Oranje plannen
Lijst C Rode plannen(incl. termijnen)
Lijst D Ingetrokken gemeentelijke kavels

Lijst A Groene Plannen (peildatum 23-5-2017)

Kern	Locatie	Bebouwde kom of buitengebied	In aanbouw per 23-5-2017 of al gereed	Rest c.q. startcapaciteit per 23-5-2017	Behoeftesegment gemeente	behoefte in betreffende kern	Indicatie ladder (inbreiding/uitbreiding)	Eerste codering	Tweede codering	Toelichting
AALTEN	Diverse onttrekkingen	Bebouwde kom	-8	0	+	+	+			gereed
AALTEN	Diverse in kern	Bebouwde kom	25	0	-	-	+			gereed/aanbouw
AALTEN	Transformatie	Bebouwde kom	1	0	o	o	+			gereed
AALTEN	Kobus I	Bebouwde kom	2	0	o	o	-			gereed/aanbouw
AALTEN	Kobus II	Bebouwde kom	18	0	o	o	-			gereed/aanbouw
AALTEN	Kobus III	Bebouwde kom	13	0	o	o	-			gereed/aanbouw
BARLO	Diverse in kern	Bebouwde kom	5	0	-	-	+			gereed/aanbouw
BREDEVOORT	Diverse in kern	Bebouwde kom	4	0	-	-	+			gereed/aanbouw
DE HEURNE	Diverse in kern	Bebouwde kom	7	0	-	-	+			gereed/aanbouw
DINXPERLO	Diverse in kern	Bebouwde kom	36	0	-	-	+			gereed/aanbouw
DINXPERLO	Diverse onttrekkingen	Bebouwde kom	-2	0	+	+	+			gereed
LINTELO	Diverse in kern	Bebouwde kom	2	0	o	-	+			gereed
IJZERLO	Diverse in kern	Bebouwde kom	5	0	o	-	+			gereed
BUITENGEBIED	Diverse	Buitengebied	27	0	-	-	-			gereed/aanbouw
BUITENGEBIED	Woningsplitsing.	Buitengebied	1	0	o	-	+			gereed
Woningbouw- Planning tot 2025										
AALTEN	Diverse onttrekkingen	Bebouwde kom	0	-2	+	+	+			onttrekkingen
AALTEN	Servatiusstraat 8-10	Bebouwde kom	0	1	-	-	+			vervangende nieuwbouw
AALTEN	Hoge Veld (vml. woonzorgcentrum)	Bebouwde kom	0	6	o	o	+			oplossing ruimtelijk probleem
AALTEN	Borstelfabriek 't Dal	Bebouwde kom	0	1	-	-	+			behoud cultureel erfgoed
AALTEN	Kraaienboom	Bebouwde kom	0	15	o	o	+			oplossing ruimtelijk probleem, reductie gemeentelijke kavels (nb.4 startbouw 3-17)
AALTEN	De Kamp Fase 3	Bebouwde kom	0	2	-	-	+			Resultaat forse planreductie
AALTEN	Lammersweide	Bebouwde kom	0	1	-	-	+			vervangende nieuwbouw
AALTEN	transformatie versterking centrum zoals winkel naar wonen	Bebouwde kom	0	13	o	o	+			transformatie
AALTEN	Kobus II(De Woonplaats)	Bebouwde kom	0	24	+	+	-			specifieke, sociale doelgroep
AALTEN	Kobus III	Bebouwde kom	0	11	o	o	-			resultaat forse planreductie
DE HEURNE	De Riete fase 1 (gemeente +part.)	Bebouwde kom	0	7	o	-	-			resultaat forse planreductie
DE HEURNE	Keizerweg 1(locatie)	Bebouwde kom	0	2	o	-	-			resultaat forse planreductie in De Heurne
DINXPERLO	Diverse onttrekkingen	Bebouwde kom	0	-3	+	+	+			onttrekkingen
DINXPERLO	Ds van Dijkschool kavels	Bebouwde kom	0	3	-	-	+			transformatie, reductie gemeente kavel
DINXPERLO	Molenstraat 3	Bebouwde kom	0	1	-	-	+			transformatie
DINXPERLO	Buitenplaats Lage Heurnseweg	Bebouwde kom	0	3	-	-	+			ruimtelijk probleem
DINXPERLO	Metaalgaasweverij	Bebouwde kom	0	4	-	-	+			ruimtelijk probleem
DINXPERLO	transformatie versterking centrum/ winkel naar wonen	Bebouwde kom	0	20	o	o	+			transformatie
DINXPERLO	Mechteldshof	Bebouwde kom	0	4	+	+	+			specifieke, sociale doelgroep
DINXPERLO	Nieuwstraat / Molenhof fase 4	Bebouwde kom	0	10	+	+	+			specifieke, sociale doelgroep
HAART	t Haartse Bos	Bebouwde kom	0	14	o	-	+			om kern in meer vergelijkbare positie tov andere kleine kernen te brengen
LINTELO	Halteweg 21	Bebouwde kom	0	2	-	-	+			resultaat van forse planreductie
LINTELO	Halteweg/Gendringseweg (Het Veld	Bebouwde kom	0	4	o	-	+			resultaat van forse planreductie
IJZERLO	Warmelincweg	Bebouwde kom	0	1	o	-	+			resultaat van forse planreductie
AALTEN	Diverse onttrekkingen buitengebied	Buitengebied	0	-6	+	+	-			onttrekkingen
BUITENGEBIED	woningsplitsing	Buitengebied	0	20	-	-	+			Afwijkingsbevoegdheid voor karakteristiek/ monumentaal, rest via omgevingsvergunning en minimaal 1200m3.
DINXPERLO	Kalverweidedijk 11	Buitengebied	0	3	-	-	-			ivm juridische verplichtingen

136 161

297 op groen

Lijst B Oranje Plannen (peildatum 23-5-2017)

Kern	locatie	Bebouwde kom of buitengebied	Rest c.q. startcapaciteit per 23-5-2017	Behoeftesegment gemeente	behoefte in betreffende kern	Indicatie ladder (inbreiding/uitbreiding)	Eerste codering	Tweede codering	Sinds wanneer kan realisatie plaatsvinden	Toelichting
AALTEN	Kobus II	Bebouwde kom	38	o	o	-			2007	overleg eigenaar over fasering/ afronding/verdunding.
AALTEN	Eligiusstraat	Bebouwde kom	24	-	o	+			>10jr	In 2017 onderzoek behoefte Wonen en Zorg op de langere termijn
AALTEN	Frankenstraat 15	Bebouwde kom	15	-	o	+			2011	In 2017 onderzoek behoefte Wonen en Zorg op de langere termijn
AALTEN	Hoekstraat 8	Bebouwde kom	1	-	-	+				Wijzigingsbevoegdheid
AALTEN	Kobus I	Bebouwde kom	8	-	-	-			>10jr	overleg eigenaar voor afronding/verdunding.
AALTEN	Lankhofstraat 13	Bebouwde kom	1	-	-	+			2011	overleg eigenaar
AALTEN	Dijkstraat 10	Bebouwde kom	0	o	o	+				herbouw afgebrande woning
AALTEN	Ludgerstraat 75 (vml. Schaersvoorde)	Bebouwde kom	58	+	+	+			<5jr	bp 2014 uitwerking nodig, afspraak in prestatieafspraken met de Woonplaats
AALTEN	Van Heemskerckstraat / Willem Barendszst	Bebouwde kom	12	+	+	+				overleg eigenaar
AALTEN	Hogestraat/Varsseveldsestraatweg	Bebouwde kom	11	o	o	+			2013	overleg eigenaar
BREDEVOORT	Buitenplaats - fase 1	Bebouwde kom	8	-	-	+			>10jr	overleg eigenaar gaande
BREDEVOORT	Buitenplaats - fase 2	Bebouwde kom	3	-	-	+			2012	overleg eigenaar gaande
BREDEVOORT	Koppelstraat 35 / Prins Mauritsstraat	Bebouwde kom	3	-	-	+			2013	overleg eigenaar
BREDEVOORT	Bekendijk/v.Eijklaan	Bebouwde kom	42	o	-	+			2009	overleg eigenaren gaande, subsidie steengoed
DE HEURNE	Spekkendijk	Bebouwde kom	3	-	-	+			2005	overleg eigenaar voor afronding/verdunding.
DINXPERLO	De Wegwijzer	Bebouwde kom	9	-	+	+			2011	mogelijke supermarktllocatie
DINXPERLO	Kerkpad 2	Bebouwde kom	1	-	-	+			1989	ruimtelijk ongewenste situatie, overleg eigenaar
DINXPERLO	Beggelderveldweg 26/26a	Bebouwde kom	2	-	-	+			2007	NB. herprogrammering tot sociale woningbouw gelukt -> groen
DINXPERLO	Nieuwstraat / Molenhof fase 4	Bebouwde kom	6	-	-	+			uitwerking	wellicht herprogrammering tot sociale woningbouw
DINXPERLO	Kalverweidendijk 11 (sanering agrarisch bedrijf)	Buitengebied	4	-	-	-				zacht plan, alleen als bedrijf daadwerkelijk wordt gesaneerd.

Lijst C Rode plannen(peildatum 23-5-2017)

Kern	Locatie	Bebouwde kom of buitengebied	Rest c.q. startcapaciteit per 23-5-2017	Behoeftesegment gemeente	behoefte in betreffende kern	Indicatie ladder (inbreiding/uitbreiding)	Eerste codering	Tweede codering	sinds wanneer kan realisatie plaatsvinden	realisatie mogelijkheid	Toelichting
alle kernen	div woningsplitsing	Bebouwde kom	5	0	0	+			>10jr	nvt	
AALTEN	Kobus III fase 2	Bebouwde kom	32	-	-	-			Uitwerken bestemming 2007	nvt	
AALTEN	Peperstraat 2-4	Bebouwde kom	0	-	-	+			wijzigingsbevoegdheid	beperkt	tot 23-5-2018 aanvraag in te dienen
AALTEN	Willemstraat 9 (vml. Wasserij)	Bebouwde kom	8	-	-	+			wijzigingsbevoegdheid	beperkt	tot 23-5-2018 aanvraag in te dienen
AALTEN	Dinxperlosestraatweg (27-29)	Bebouwde kom	2	-	-	+			>10jr	1 jaar	
AALTEN	Emmastraat (15-17)	Bebouwde kom	2	-	-	+			2007	2017	
AALTEN	Hoekstraat 10	Bebouwde kom	1	-	-	+			2012	2022	
Aalten	t Dal	Bebouwde kom	3	-	-	+			2012	2022	
AALTEN	Keizersweg 80	Bebouwde kom	1	-	-	+			>10jr	1 jaar	
AALTEN	Kerkstraat 1	Bebouwde kom	5	-	-	+			2011	2021	
AALTEN	Landstraat 45C,D,E,F	Bebouwde kom	4	-	-	+			2012	2022	
AALTEN	Lichtenvoordsestraatweg 13 I	Bebouwde kom	3	-	-	+			>10jr	1 jaar	
AALTEN	Nijverheidsweg / Winkelhorst	Bebouwde kom	5	-	-	+			wijzigingsbevoegdheid	beperkt	tot 23-5-2018 aanvraag in te dienen
AALTEN	Prinsenstraat 37	Bebouwde kom	2	-	-	+			>10jr	1 jaar	
AALTEN	Prinsenstraat 39	Bebouwde kom	2	-	-	+			>10jr	1 jaar	
AALTEN	Varsseveldsestraatweg 41 (C)	Bebouwde kom	1	-	-	+			>10jr	1 jaar	
AALTEN	Varsseveldsestraatweg 6	Bebouwde kom	4	-	-	+			>10jr	1 jaar	
AALTEN	Vierde Broekdijk 51/CattierVAB	Bebouwde kom	3	-	-	+			2012	2022	
AALTEN	Willemstraat (naast nr. 16)	Bebouwde kom	1	-	-	+			>10jr	1 jaar	
AALTEN	Zuiderlaan 8	Bebouwde kom	1	-	-	+			>10jr	1 jaar	
AALTEN	Hofstraat (bedrijfsverzamelgebouw)	Bebouwde kom	3	-	-	+			2012	2022	
AALTEN	DE Kamp fase 3	Bebouwde kom	3	-	-	+				nvt	geen realisatietermijn
AALTEN	Kobus-III fase 1	Bebouwde kom	7	0	0	-				nvt	geen realisatietermijn
AALTEN	Kraaienboom	Bebouwde kom	2	-	-	+				nvt	geen realisatietermijn
BARLO	Markerinkdijk 2-8	Bebouwde kom	4	-	-	+			2010	2020	
BARLO	Markerinkdijk (hoek Lichtenvoordsestrw.)	Bebouwde kom	1	-	-	+			wijzigingsbevoegdheid	beperkt	tot 23-5-2018 aanvraag in te dienen
BARLO	Markerinkdijk (19)	Bebouwde kom	1	-	-	+			>10jr	1 jaar	
BARLO	Markerinkdijk 45	Bebouwde kom	1	-	-	+			wijzigingsbevoegdheid	beperkt	tot 23-5-2018 aanvraag in te dienen
BARLO	Markerinkdijk 14/16	Bebouwde kom	2	-	-	+			wijzigingsbevoegdheid	beperkt	tot 23-5-2018 aanvraag in te dienen
BREDEVOORT	Kruittorenstraat ong.	Bebouwde kom	1	-	-	+			2013	2023	
BREDEVOORT	Winterswijksestraatweg 61	Bebouwde kom	1	-	-	+			2011	2021	
BREDEVOORT	Bekendijk / V. Eijlaan	Bebouwde kom	15	0	-	+			>10jr	nvt	geen realisatietermijn
BREDEVOORT	Misterstraat 93	Bebouwde kom	1	-	-	+			>10jr	1 jaar	
BREDEVOORT	Stadsbroek naast 157	Bebouwde kom	1	-	-	+			>10jr	1 jaar	
BREDEVOORT	Pater Jan de Vriesstraat 19	Bebouwde kom	1	-	-	+			>10jr	1 jaar	
DE HEURNE	Keizerweg 2a	Bebouwde kom	1	-	-	+			>10jr	1 jaar	
DE HEURNE	D.H. Keupenstraat voor 1	Bebouwde kom	1	-	-	+			>10jr	1 jaar	
DE HEURNE	De Riete	Bebouwde kom	9	0	-	-				nvt	geen realisatietermijn
DINXPERLO	Stulendreier (2)	Bebouwde kom	1	-	-	+			2009	2019	
DINXPERLO	Beggelderdijk 24	Bebouwde kom	1	-	-	+			wijzigingsbevoegdheid	beperkt	tot 23-5-2018 aanvraag in te dienen
DINXPERLO	Beggelderdijk (24B)	Bebouwde kom	1	-	-	+			2007	2017	
DINXPERLO	Beggelderveldweg (47-51)	Bebouwde kom	3	-	-	+			2007	2017	
DINXPERLO	Beggelderdijk(26a)	Bebouwde kom	1	-	-	+			2009	2019	

DINXPERLO	Raadhuisstraat/Kwikkelstraat	Bebouwde kom	9	-	-	+		2005	nvt	geen realisatietermijn
DINXPERLO	Europastraat 19a	Bebouwde kom	1	-	-	+		>10jr	2 jaar	had in voorstel 2016 2 jaar
DINXPERLO	De Pas	Bebouwde kom	4	-	-	+		2012	2022	
DINXPERLO	Mechteldshof(Woonplaats)	Bebouwde kom	1	+	+	+		2007	nvt	in te leveren bij realisatie rest locatie
DINXPERLO	Burgemeester Haverkampstraat / Tuinstr.	Bebouwde kom	2	-	-	+		>10jr	1 jaar	
DINXPERLO	Berkendijk (nabij nummer 2)	Bebouwde kom	2	-	-	+		>10jr	1 jaar	
DINXPERLO	De Ruiterij (8)	Bebouwde kom	1	-	-	+		>10jr	1 jaar	
DINXPERLO	Europastraat/judo	Bebouwde kom	3	-	-	+		vervallen	nvt	ingericht voor parkeren
DINXPERLO	Keupenstraat 27	Bebouwde kom	1	-	-	+		wijzigingsbevoegdheid	beperkt	tot 23-5-2018 aanvraag in te dienen
DINXPERLO	Kwikkelstraat (1)	Bebouwde kom	1	-	-	+		>10jr	1 jaar	
DINXPERLO	Kwikkelstraat tussen 16-18	Bebouwde kom	2	-	-	+		>10jr	1 jaar	
DINXPERLO	Polstraat (14)	Bebouwde kom	1	-	-	+		>10jr	1 jaar	
DINXPERLO	Spoorstraat naast 12	Bebouwde kom	2	-	-	+		>10jr	1 jaar	
DINXPERLO	Aaldershuuslaan 8	Bebouwde kom	1	-	-	+		>10jr	1 jaar	
DINXPERLO	Veldmate	Bebouwde kom	4	-	-	+		uitwerking nodig	nvt	
DINXPERLO	Veldmate	Bebouwde kom	1	-	-	+		uitwerking vanaf 2012	2022	
DINXPERLO	Veldmate (2-4)	Bebouwde kom	2	-	-	+		>10jr	1 jaar	
DINXPERLO	Centrum + inbreidingslocaties	Bebouwde kom	55	0	0	+		zachte capaciteit	nvt	
DINXPERLO	Ds van Dijklocatie	Bebouwde kom	1	0	0	+			nvt	geen realisatietermijn
LINTELO	Halteweg/Gendringseweg	Bebouwde kom	9	0	-	+			nvt	geen realisatietermijn
LINTELO	Gendringseweg 30	Bebouwde kom	3	-	-	+		wijzigingsbevoegdheid	beperkt	tot 23-5-2018 aanvraag in te dienen
LINTELO	Gendringseweg 32	Bebouwde kom	3	-	-	+		wijzigingsbevoegdheid	beperkt	tot 23-5-2018 aanvraag in te dienen
IJZERLO	Warmelinkweg	Bebouwde kom	1	-	-	+			nvt	geen realisatietermijn
Buitengebied										
AALTEN	Landgoed t Clooster	Buitengebied	1	-	-	-		2010	afz. termijn	startbouw uiterlijk 26-3-2018
AALTEN	Landgoed Wolboom	Buitengebied	2	-	-	-		2014	afz. termijn	gereed 18-6-2020
AALTEN	Grevinkweg (ong. nabij nr. 4)	Buitengebied	1	-	-	-		2012	2022	
AALTEN	Loohuisweg 26a(VAB)	Buitengebied	1	-	-	-		2012	2022	
BARLO	Groot Deunkweg 5	Buitengebied	1	-	-	-		>10jr	1 jaar	
AALTEN	Eskesweg 7,7A, 9(VAB)	Buitengebied	2	-	-	-		2010	2020	
AALTEN	Barloseweg 30(VAB)	Buitengebied	1	-	-	-		2008	2 jaar	had in voorstel 2016 2 jaar
AALTEN	Honkerbosweg 2(VAB)	Buitengebied	2	-	-	-		2011	2021	
DINXPERLO	Aaltenseweg 92a	Buitengebied	1	-	-	-		2011	2021	
DINXPERLO	Bargerdijk 1(VAB)	Buitengebied	1	-	-	-		2011	2021	
AALTEN	Lichtenvoordsestraatweg 48 (VAB)	Buitengebied	1	-	-	-		2011	2021	
AALTEN	Legtersdijk 5(VAB)	Buitengebied	2	-	-	-		2011	2021	1 woning termijn 3 jaar
AALTEN	Thijsweg 7(VAB)	Buitengebied	1	-	-	-		2011	2021	
DE HEURNE	Apenhorsterweg 6(VAB)	Buitengebied	1	-	-	-		2011	2021	
AALTEN	Dinxperlosestraatweg 161 VAB	Buitengebied	1	-	-	-		2011	afz. termijn	2 jaar na bp
AALTEN	Kloosterdijk 2a(VAB)	Buitengebied	1	-	-	-		zacht plan	afz. termijn	2 jaar na bp
AALTEN	Kloosterdijk 24,26(VAB)	Buitengebied	2	-	-	-		2011	2021	
AALTEN	Zomerweg 5a(VAB)	Buitengebied	1	-	-	-		2013	2023	
AALTEN	Vellegendijk 2a(VAB)	Buitengebied	2	-	-	-		2013	2023	
AALTEN	Hamelandroute 80 (VAB)	Buitengebied	1	-	-	-		2016	afz. termijn	3 jaar na bp
AALTEN	Alternatief Halteweg 1-3 (VAB)	Buitengebied	1	-	-	-		zacht plan	afz. termijn	3 jaar na bp
AALTEN	Lage Heurnseweg (1-3)(VAB)	Buitengebied	1	-	-	-		zacht plan	afz. termijn	woning moet 19-4-2020 gerealiseerd zijn
AALTEN	Vellegendijk 8(VAB)	Buitengebied	1	-	-	-		2012	2022	

Lijst D Ingetrokken gemeentelijke kavels.

locatie	kavel(s)	kosten afboeken	reden uit verkoop
Kraaienboom	2	129.000,00	ongunstige ligging op locatie
Kobus III	1	0,00	planverdunning, grond al verkocht
Kobus III	6	321.200,00	middengebied, nog ruimschoots woningen te koop
De Riete, 2e fase	3	0,00	nooit in exploitatie genomen
De Riete, 1e fase	6	306.875,00	nog ruimschoots woningen te koop
Warmelickweg	1	99.900,00	nog 1 woning in de verkoop gehouden
Gendringseweg/Halteweg	9	0,00	al afgeboekt
Ds. Van Dijklocatie	1	0,00	planverdunning, grondprijs blijft gelijk
	29	€ 856.975,00	