

**Advies : Quickscan woningbehoefte
Varsseveld**



Datum : 28 augustus 2018
Opdrachtgever : tB Projects,
Ter attentie van : Niels Arts
Projectnummer : P00688
Opgesteld door : Ruben Barnhoorn, Geri Wijnen

1. Aanleiding en vraagstelling

tB Projects wenst op de locatie van de voormalige zuivelfabriek aan de Boterstraat in Varsseveld een Jumbo-supermarkt van ca. 1.500 m² winkelvloeroppervlak (= ca. 1.800 m² bvo) en enkele woningen (4 tweekappers) te realiseren. Tegelijkertijd met deze ontwikkeling wenst tB Projects op de locatie van de voormalige diepvries- en versmarkt Helmink (Oranjestraat 1) een invulling met woningbouw te realiseren (26 appartementen). In totaal gaat dus om 30 woningen.

Voordat een ontwikkelplan voor deze locaties uitgewerkt wordt, wil initiatiefnemer weten welke ontwikkelmogelijkheden er ter plekke zijn voor wonen, passend binnen de kaders van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hierbij speelt mee dat er ook 13 woningen gerealiseerd gaan worden aan de Doetinchemseweg 8 t/m 16 door een andere ontwikkelaars. De centrale vraag van deze notitie luidt daarom:

“Aan hoeveel en welk type woningen bestaat behoefte op de locaties van de voormalige zuivelfabriek (Boterstraat) en de voormalige diepvries- en versmarkt Helmink (Oranjestraat 1) in Varsseveld?”

2. Relevante regio

Om de woningbehoefte in beeld te brengen wordt gekeken naar vraag en aanbod naar woningruimte in de zogenaamde relevante regio, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen / migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente / woonplaats. Op basis van de woningmarktregio wordt de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte voor wonen in beeld worden gebracht.

In deze quickscan wordt de woningmarktregio afgebakend tot de gemeenten Oude IJsselstreek en Doetinchem, omdat het overgrote deel van de verhuisstromen hier vandaan komt. (67%, zie tabel 1.1). De meeste mensen in de regio verhuizen binnen hun eigen gemeente (56%). Dit is in lijn met het landelijke beeld, dat ongeveer tweederde van de Nederlanders in de praktijk verhuist of zoekt binnen de eigen gemeente (straal van ca. 10 km)¹.

¹ CBS, Binnenlandse migratie: verhuismotieven en afstand (2005)

Tabel 1.1. Verhuizingen van gemeenten naar Oude IJsselstreek in 2016 (bron: CBS)

Regio van vestiging	#	%
Oude IJsselstreek	1646	56%
Doetinchem	321	11%
Aalten	137	5%
Montferland	91	3%
Bronckhorst	97	3%
Overige gemeenten	641	22%
Totaal	2.933	100%

3. Kwantitatieve vraag en aanbod

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de woningmarktregio en die van de gemeente in beeld gebracht voor de periode tot 2030. Dit is gedaan aan de hand van zowel huishoudensprognoses als woningbehoefte vanuit onderzoek en beleid. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de regio en gemeenten/woonplaats, om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

3.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

- Varsseveld is binnen de gemeente Oude IJsselstreek qua inwonertal de tweede kern (na Ulft) en één van de vijf 'grotere kernen'. Ca. 14% van de inwoners van de gemeente Oude IJsselstreek wonen in Varsseveld en ook ca. 14% van alle huizen staan in Varsseveld.
- De gemeente Oude IJsselstreek heeft net als de rest van de Achterhoek te maken met de gevolgen van bevolkingskrimp. Naar verwachting zal de bevolking in de regio in komende 30 jaar met ruim 10% krimpen².
- De gemeente Oude IJsselstreek zal vanaf 2009 een jaarlijks sterfteoverschot hebben, daarnaast is er sprake van een zekere mate van 'brain-drain', jongeren die elders gaan wonen om een universitaire- of HBO-studie te volgen³.
- Vanwege de dalende huishoudensgrootte in de gemeente, zal er in de komende 12 jaar toch een bescheiden stijgende vraag naar woningen zijn (zie tabel 1.2, zowel provinciale prognose als Primos-prognose). Ondanks een afname van de bevolking met 1.433 tot 1.772 inwoners, neemt het aantal huishoudens toe met 423 tot 479.
- Volgens de huidige prognoses zal de bevolking in de totale gemeente IJsselstreek tot 2030 met ca. 5% afnemen. Uitgezonderd Ulft laten alle kernen in Oude IJsselstreek een negatieve bevolkingsontwikkeling zien (zie tabel 1.3). Gemiddeld gezien neemt de bevolking in de krimpende kernen binnen de gemeente Oude IJsselstreek met 8,5% af.
- In Varsseveld is de bevolkingskrimp (-5%) in de komende jaren minder sterk dan in de andere krimpende kernen binnen de gemeente. Dit is te verklaren door de centrumfunctie die Varsseveld voor het noordoostelijke deel van de gemeente vervult, wat gerelateerd is aan het aanwezige voorzieningenniveau, de ligging aan de A18 en provinciale ontsluitingswegen en de aanwezigheid van een treinstation. Met het verder afnemen van het inwonertal van de omliggende kernen, neemt overigens het belang toe van een goed voorzieningenniveau in de grotere kernen zoals Varsseveld, dit met het oog op leefbaarheid.

² Moventem, Companen, Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (2017)

³ Moventem, Companen, Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (2017)

Tabel 1.2. Huishoudens- en bevolkingprognoses voor Oude IJsselstreek in 2016-2030⁴

Gelderse variant					Vershil 2016-2030	Vershil 2016-2030
	2016	2020	2025	2030	(absoluut)	(%)
Huishoudens	16.856	17.162	17.333	17.335	479	2,8%
Bevolking	39.568	39.524	38.922	38.135	-1.433	-3,6%

Primos 2017					Vershil 2016-2030	Vershil 2016-2030
	2016	2020	2025	2030	(absoluut)	(%)
Huishoudens	16.856	17.041	17.258	17.279	423	2,5%
Bevolking	39.657	39.238	38.576	37.885	-1.772	-4,5%

Tabel 1.3. Woningen, inwoners en bevolgingsprognose Oude IJsselstreek uitgesplitst naar kernen in 2016⁵

			Bevolkingsprognose		
	Woningen	Inwoners	(ontwikkeling in %)		
Kern	2016	2016	2021	2026	2031
Gendringen	1.865	4.658	-3	-8	-11
Uift	4.515	10.488	3	5	4
Silvolde (inclusief Bontebrug)	2.354	5.655	-3	-6	-10
Terborg	2.041	4.620	-2	-3	-4
Varsseveld	2.523	5.969	-1	-4	-5
Grote kernen	13.298	31.390			
Heelweg	81	1.025	-6	-7	-8
Westendorp	196	1.112	0	-4	-5
Sinderen	73	938	-5	-8	-10
Etten	606	1.877	-3	-6	-7
Varsselder	228	794	-5	-11	-16
Netterden	161	485	-2	-9	-11
Megchelen	261	1.004	0	-4	-6
Breedenbroek	178	940	-2	-6	-9
Kleine kernen	1.784	8.175			
Buitengebied	2.382				
Totaal	17.464		-1	-3	-5

3.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Kwantitatieve behoefte vanuit onderzoek

- Tabel 1.4 geeft als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling een raming van de kwantitatieve woningbehoefte binnen de woningmarktregio tot 2030 (Primos, 2017). Conclusie is dat de woningvraag in Oude IJsselstreek licht toeneemt tot aan 2030: de aanvullende kwantitatieve woningbehoefte tussen 2016 en 2030 is geraamd op ca. 233 woningen, oftewel ca.15 woningen per jaar.
- In de kern Varsseveld zal de vraag naar woningen, in lijn met het gemeentelijke beeld, voornamelijk voortkomen uit de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens in de toekomst. Deze groei kan volledig toegewezen worden aan het aantal 65-plushuishoudens⁶.

⁴ Primos (2017); Woningmarktmonitor Gelderland (2017)

⁵ Woonvisie Oude IJsselstreek (2017), bewerking BRO

⁶ Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) 2017

- Momenteel telt Varsseveld ca. 14% van het aantal inwoners en het aantal woningen. Deze percentages zullen ook in de toekomst nagenoeg gelijk blijven (doorvertaling van prognoses per kern uit tabel 1.4). Dit betekent dat er tot aan 2030 in Varsseveld een behoefte is aan ca. 33 woningen (14% van 233).

Tabel 1.4. Woningbehoefte prognoses voor Oude IJsselstreek in 2016-2030⁷

	2016	2020	2025	2030	Verschil 2016-2030
Woningvoorraad	17.217	17.354	17.451	17.450	233

Kwantitatieve behoefte vanuit beleid

- Volgens de provinciale data heeft de gemeente Oude IJsselstreek een netto plancapaciteit van 336 woningen tot het jaar 2024. Uit de beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek (2016) blijkt echter dat de gemeente vanuit de regionale woningafspraken tot aan 2030 nog maar 237 woningen mag realiseren. In het vervolg van dit stuk wordt uitgegaan van deze laatste plancapaciteit, zoals de gemeente Oude IJsselstreek die hanteert. De plancapaciteit in de rest van de afgebakende woningmarktregie (gemeente Doetinchem) omvat een plancapaciteit van 1.331 woningen. Gezamenlijk beschikken de beide gemeenten een plancapaciteit van 1.568 woningen tot het jaar 2024⁸.
- Ten tijde van het opstellen van de beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek bedroeg de plancapaciteit nog 514 woningen, oftewel een overschot aan beschikbare plannen. Aan de hand van een stoplicht model is deze plancapaciteit teruggebracht tot 187 'groene' woningbouwplannen (zie tabel 1.5). De andere 327 plannen vallen onder de 'rode' categorie en passen niet in de kwalitatieve woningbouwopgave van de gemeente. Deze plannen zijn komen te vervallen. Tegelijkertijd zijn er 50 extra contingenten vrijgemaakt voor de ruimtelijke verbetering van de centra en aanloopstraten van de vijf hoofdkernen.
- Tabel 1.6 geeft een overzicht weer van de plancapaciteit per hoofdkern. Met name in Ulft en ook Terborg staan woningbouwplannen uit. Varsseveld heeft een 'groene' plancapaciteit van 14 woningen, een enkele losse kavel en een kavel in het buitengebied (zie tabel 1.7). Hieruit blijkt dat de huidige woningbouwplannen aan de Doetinchemsweg deels zijn opgenomen in de 'groene' plancapaciteit: 5 van de 13 woningen zijn nog niet opgenomen in de plancapaciteit.
- Van de 50 'extra' woningeenheden die vrijgemaakt zijn, zou logischerwijs 19% toegerekend moeten worden aan Varsseveld, 9 á 10 woningen. Dit aangezien deze kern ook ca. 19% van de inwoners en woningen van de vijf hoofdkernen huisvest.
- Van deze 9 á 10 extra woningen zijn er 5 gereserveerd voor de ontwikkeling aan de Doetinchemseweg (zachte plancapaciteit). Dat betekent dat er vanuit beleid nog 4 á 5 wooneenheden vrij beschikbaar zouden moeten zijn in het centrum of de aanloopstraten van Varsseveld.

Tabel 1.5. Plancapaciteit Oude IJsselstreek uitgesplitst naar groene en rode plannen in 2016⁹

Beschikbare capaciteit	groen	rood	totaal
5 hoofdkernen	130	237	367
Kleine kernen	22	47	69
Buitengebied	25	29	54
Losse kavels (max 1 woning)	10	14	24
Totaal	187	327	514

⁷ Primos (2017) bewerking BRO

⁸ Woningmarktmonitor Gelderland (2018); Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek (2016)

⁹ Woningbouwplanning Oude IJsselstreek (2016)

Aanvullende capaciteit voor centra en aanloopstraten van hoofdkernen	50
---	-----------

Tabel 1.6. Plancapaciteit Oude IJsselstreek per hoofdkern uitgesplitst naar groene en rode plannen in 2016¹⁰

Beschikbare capaciteit	groen	rood	totaal
Gendringen ¹¹	2	5	7
Silvolde	2	5	7
Terborg	22	27	49
Uift	92	205	297
Varsseveld	14	0	14
Totaal	130	237	367

Tabel 1.7. 'Groene' plancapaciteit in Varsseveld¹²

Categorie	Locatie	Aantal woningen
Hoofdkern	Doetinchemseweg 8-16	9
	Eskopje	4
	Essenkampterrein fase 1	1
Losse kavel	Het Heusinkveld 5 (VAB)	1
Buitengebied	Spanjerweg 5 (Hiddinkdijk 12A)	1

3.3 Conclusie

Vanuit de doorvertaling van bevolkings- en huishoudensprognoses bestaat er in Varsseveld tot aan 2030 een kwantitatieve woningbehoefte van ca. 33 woningen (14% van 233). Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 14 woningen en een zachte plancapaciteit van nog eens 5 woningen (Doetinchemseweg). Beleidsmatig is er daarmee nog ruimte is voor 4 á 5 wooneenheden in het centrum of de aanloopstraten van Varsseveld. Vanuit de kwantitatieve woningbehoefte is er daarbovenop nog een aanvullende woningbehoefte van 9 á 10 woningen, waarvoor vanuit regionale afspraken (nog) geen 'woningcontingenten' beschikbaar zijn. In totaal is er dus een aanvullende kwantitatieve woningbehoefte van ca. 14 woningen in Varsseveld, bovenop de bestaande plancapaciteit.

4. Kwalitatieve vraag en aanbod

4.1 Kwalitatieve behoefte vanuit onderzoek en beleid

Kwalitatieve mismatch

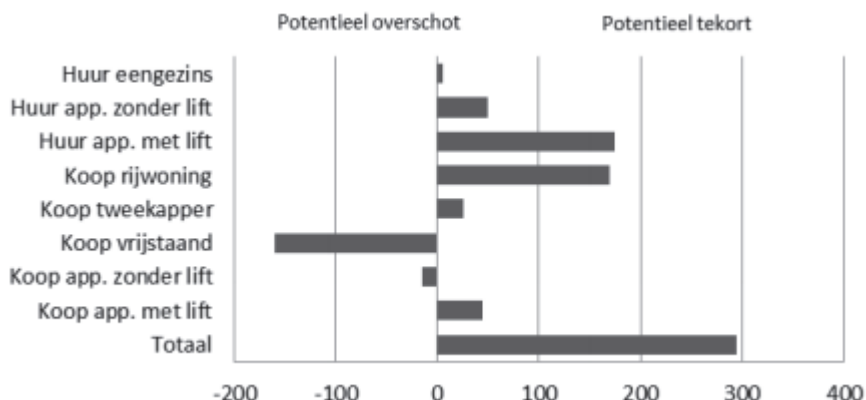
- In het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (2017) zijn de woonwensen in kaart gebracht voor de verschillende gemeenten in de Achterhoek. Figuur 1.1 laat zien waar- aan vanuit kwalitatief oogpunt de behoefte is in de gemeente Oude IJsselstreek tot aan 2023. Daaruit blijkt dat er sprake is van een kwalitatieve mismatch. Er is een potentieel overschot aan vrijstaande koopwoningen en vooral een tekort aan huur appartementen met een lift en kooprijwoningen (beide ca. 170 woningen).

¹⁰ Woningbouwplanning Oude IJsselstreek (2016)

¹¹ In Gendringen zijn nog wel enkele losse kavels te bebouwen, deze zijn meegenomen onder de categorie "losse kavels"

¹² Woningbouwplanning Oude IJsselstreek (2016)

Figuur 1.1 Saldo vraag en aanbod Oude IJsselstreek 2018-2023 ¹³



- Deze kwalitatieve mismatch is ook van toepassing op Varsseveld. Op dit moment staan er op Funda¹⁴ namelijk 16 woningen te koop aangeboden in Varsseveld, waarvan 12 vrijstaande eengezinswoningen en slechts 1 appartement. Bovendien hebben 10 van de 16 woningen een vraagprijs tussen de €300.000 en €500.000, terwijl de gemiddelde vraagprijs binnen de gemeente in 2016 €273.000 bedroeg (landelijk lag het gemiddelde op €302.000). Het merendeel van de aangeboden woningen in Varsseveld ligt qua vraagprijs dus ruim boven zowel het gemeentelijk als het landelijk gemiddelde.
- De kwalitatieve mismatch blijkt ook uit de woningleegstand, die in 2016 met 2,75% van de totale gemeentelijke woningvoorraad hoger lag dan de 2% streefleegstand zoals geformuleerd in de Regionale Woonagenda (2015).
- Om aan de toekomstige kwalitatieve vraag te kunnen voldoen is het van belang om de mismatch tussen het huidige aanbod en de toekomstige vraag op te lossen. In de Woonvisie wordt dan ook het belang onderstreept van flexibiliteit. Door flexibel te zijn in welke plannen uitgevoerd worden kan beter op de kwalitatieve vraag ingespeeld worden dan wanneer een rigide aanpak gehanteerd wordt. Ook in het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (2017) wordt de aanbeveling gedaan om een meer kwalitatieve aanpak te hanteren ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen, in plaats van een cijfermatig gedreven aanpak. Op deze manier kan ingespeeld worden op de kwalitatieve vraag naar woningen binnen specifieke groepen, zoals mantelzorgwoningen of (tijdelijke) huisvesting voor arbeidskrachten.
- Een van de aspecten die deze mismatch veroorzaken zijn de technische kwaliteiten van het huidige aanbod, deze sluit minder goed aan bij de kwalitatieve vraag die kopers veelal aan woningen stellen. Zo worden thema's als duurzaamheid steeds belangrijker, met name woningen uit de naoorlogse periode zijn lastiger op dit thema aan te passen. Het slopen van kwalitatief slechte woningen is dan van belang om ruimte te maken voor nieuw, kwalitatief passend aanbod.

Beleidsuitgangspunten doelgroepen

Vanuit het gemeentelijk beleid (Structuurvisie 2025, Woonvisie 2017 en Woningbouwplanning Oude IJsselstreek) zijn er daarnaast de volgende kwalitatieve uitgangspunten voor wat betreft doelgroepen:

¹³ Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (2017)

¹⁴ Peildatum 20-08-2018

- De wens om de jongere generaties sterker aan de gemeente te willen binden en om als vestigingsplaats te fungeren voor jongeren die eerder de stad hadden verlaten om een studie te volgen.
- Daarnaast staat een passende woningvoorraad hoog op de agenda om onder andere doelgroepen als ouderen te faciliteren met levensloopbestendige woningen en woningen voor mensen met een lager inkomen.
- Ook wordt het belang van extra contingenten in de woonzorg aangegeven, aangezien de vraag naar woningen in een beschutte/beschermde sfeer toeneemt. Ook voor specifieke doelgroepen binnen dit segment, zoals allochtone ouderen en ouderen met een hoge indicatiestelling. Gebleken is dat, waar in 2016 nog een ruim overaanbod bestond voor zorgwoningen, er in 2017 al sprake van een tekort. Het is aannemelijk dat de vraag naar dergelijke huisvesting in de toekomst verder zal stijgen. Voor deze doelgroepen gelden ook andere kwalitatieve eisen ten aanzien van huisvesting. Eigen appartementen inclusief keuken zijn nu de norm.

Beleidsuitgangspunten locaties

Ten aanzien van woningbouwlocaties zijn er vanuit het gemeentelijk beleid (Structuurvisie 2025, Woonvisie 2017 en Woningbouwplanning Oude IJsselstreek) de volgende kwalitatieve uitgangspunten:

- In de gemeentelijke Structuurvisie is het toekomstbeeld geschetst dat Varsseveld in 2025 is uitgegroeid tot de dé dynamische plattelandskern van de Achterhoek. De aanwezige voorzieningen zijn daarin van groot belang. Het realiseren van aanvullende woningbouw past in dit beeld.
- Uit Woonvisie en de nota Woningbouwplanning blijkt dat de 237 woningen aan beschikbare plancapaciteit op de eerste plaats ingezet worden om centrumgebieden en aanloopstraten te verbeteren. Voor Varsseveld blijkt uit figuur 1.2 wat als aanloopgebied wordt aangemerkt. Dit zijn delen van de Doetinchemseweg, Spoorstraat, Schoolstraat, Dames Jolinkweg en Burge-meester van der Zandestraat.

Figuur 2.2 Overzichtskaart indicatie aanloopstraten centrum in Varsseveld (bron: Woningbouwplanning Oude IJsselstreek)



- Een ander overkoepelend thema binnen de Woonvisie (2017) en de beleidsnota Woningbouwplanning (2016) is het belang van keuzes maken met het oog op leegstand en transformatie van (leegkomend) vastgoed. In het kader hiervan heeft de gemeente Oude IJsselstreek een criterialijst opgesteld (tabel 1.8) waarmee de waarde van leegstaand of leegkomend vastgoed getoetst kan worden. Voor locaties met een hoge omgevingswaarde en gebruikspotentie / vraag naar programma geldt dat, afhankelijk van de kwaliteit van het gebouw, sloop/nieuwbouw dan wel herbestemming aan de orde is.

Tabel 1.8. Criteria voor de keus herbestemmen, tijdelijke experimenten of sloop¹⁵

Grond	Gebouw	Gebruik	Keuze
Locatiewaarde Omgevings-waarde	Cultuurhistorische- Maatschappelijke- Bouwtechnische waarde	Gebruikspotentie Vraag naar programma	
+	+	+	Herbestemmen
+	+	-	Tijdelijk weggeven en later bij meer vraag herbestemmen
+	-	+	Slopen en locatie behouden voor eventueel nieuwbouw
-	+	+	Weggeven indien gebruikers aanwezig
+	-	-	Slopen
-	+	-	Tijdelijk weggeven en later slopen of herbestemmen
-	-	+	Slopen / weggeven
-	-	-	Slopen

4.2 Conclusie

In de gemeente Oude IJsselstreek en de kern Varsseveld is sprake van een kwalitatieve mismatch in het woningaanbod. Er is een potentieel overschot aan vrijstaande koopwoningen en een tekort aan huur appartementen met een lift en kooprijwoningen. In de Woonvisie wordt dan ook het belang onderstreept van flexibiliteit. Ook in regionaal verband (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek, 2017) wordt de aanbeveling gedaan om een meer kwalitatieve aanpak te hanteren ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen, in plaats van een cijfermatig gedreven aanpak. Op die manier kan ingespeeld worden op de vraag vanuit specifieke doelgroepen en wensen van die doelgroepen. Vanuit beleid zijn er in ieder geval aanknopingspunten voor woningbouw voor gericht op jongeren, ouderen (levensloopbestendige woningen), woningen voor mensen met een lager inkomen. Ook is er een tekort aan woonzorgwoningen (beschut/beschermde wonen).

Wat locatie betreft ligt de focus sterk op de centrumgebieden en aanloopstraten van de vijf hoofdkernen, waaronder Varsseveld. Vanuit de wens Varsseveld de laten uitgroeien tot dé dynamische plattelandskern en voorzieningencentrum, is het realiseren van aanvullende woningbouw ook passend. Naast de focus op centrumgebieden en aanloopstraten heeft ook het tegengaan van leegstand en transformatie van (leegkomend) vastgoed prioriteit.

5. Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies woningbehoefte Varsseveld

Uit het voorgaande blijkt dat er zowel sprake is van een kwantitatieve als kwalitatieve woningbouwbehoefte in Varsseveld:

- Bovenop de bestaande plancapaciteit is er in Varsseveld een aanvullende kwantitatieve woningbehoefte van ca. 14 woningen tot aan 2030. Voor de behoefte tot aan 2025 zijn 4 á 5

¹⁵ Woonvisie Oude IJsselstreek (2017)

wooneenheden in het centrum of de aanloopstraten van Varsseveld voorzien. Voor de overige 9 á 10 woningen (behoefte tot aan 2030) zijn vanuit regionale afspraken (nog) geen 'woningcontingenten' beschikbaar zijn.

- Vanuit de wens Varsseveld te laten uitgroeien tot dé dynamische plattelandskern en voorzieningencentrum, is het realiseren van aanvullende woningbouw wel passend.
- Vanuit kwalitatief oogpunt zijn er aanknopingspunten voor het realiseren van huurappartementen met een lift en kooprijwoningen.
- Daarnaast zijn er aanknopingspunten voor het realiseren van woningbouw voor gericht op jongeren, ouderen (levensloopbestendige woningen), woningen voor mensen met een lager inkomen. Ook is er een tekort aan woonzorgwoningen (beschut/beschermd wonen).

5.2 Aanbevelingen t.a.v. ontwikkellocaties

Voor de ontwikkellocaties en woningbouwplannen aan de Boterstraat en de Oranjestraat betekent dit het volgende:

- De woningbouwplannen omvatten momenteel in totaal 30 woningen. Dit zijn er 16 meer dan vanuit de kwantitatieve woningbehoefte en beschikbare plancapaciteit passend zijn. Echter, vanuit de wens Varsseveld de laten uitgroeien tot dé dynamische plattelandskern (tweede kern in de gemeente), zijn er mogelijk wel aanknopingspunten voor aanvullende woningbouw.
- De ontwikkellocaties aan de Boterstraat en Oranjestraat in Varsseveld vallen beide net buiten het aangewezen 'aanloopgebied' van Varsseveld, waardoor zij niet direct aansluiten op beleid. Beide locaties betreffen echter wel leegstaande 'rotte appels' op beeldbepalende plekken, die vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in de kern wel in aanmerking komen voor sloop/nieuwbouw.
- Gezien het gemeentelijke en regionale beleid ten aanzien van plancapaciteit en 'woningcontingenten', zullen de daarvoor benodigde woonbestemmingen elders in de gemeente moeten worden weggehaald of anderszins in regionaal extra 'woningcontingenten' afgestemd worden.
- Door in de plannen kwalitatief sterker aan te sluiten op beleid (qua woningtypologie, doelgroepen en ruimtelijk), wordt de kans op succes daarop vergroot. Gemeentelijk en regionaal wordt immers het belang van flexibiliteit en een kwalitatieve insteek erkend.

Boterstraat

- De woningontwikkellocatie aan de Boterstraat vormt onderdeel van de transformatie van een grootschalig leegstaand complex direct aangrenzend aan het centrum van Varsseveld. Hoewel beleidsmatig niet gelegen in een aanloopstraat, betreft de locatie in werkelijkheid wel degelijk een aanloopstraat (vestiging Duthler, Sensire, Welkoop). Transformatie van dit complex is daarmee in algemene zin wel in overeenstemming met de strategie van de gemeente om in te zetten op de revitalisering van centrumgebieden en aanloopstraten in de grote kernen.
- De woningen aan de Boterstraat (4 tweekappers) sluiten qua typologie minder sterk aan. In dit segment is gemeentebreed weliswaar een klein potentieel tekort, maar aan koop-rijwoningen is meer behoefte. Vanuit de ruimtelijke structuur zijn tweekappers (met voorkant aan Eikenlaan) wel goed passend.
- Gezien de ligging aangrenzend aan het centrum leent de locatie zich ook voor appartementen voor bijvoorbeeld starters en ouderen. Beide doelgroepen wonen graag nabij voorzieningen.

Oranjestraat

- De ontwikkellocatie aan de Oranjestraat is niet gelegen aan een aanloopstraat, maar betreft wel een relatief groot, beeldbepalend, leegstaand pand aan een kruising van uitvalswegen centraal in Varsseveld. Vanuit het gemeentelijk beleid is leegstand van dit pand niet wenselijk en ook niet dat het opnieuw ingevuld wordt als winkel (Detailhandelsvisie). Herbestemming naar een andere functie, zoals wonen zou daarom zeer passend zijn.
- Qua typologie sluit de beoogde woningbouw aan de Oranjestraat aan op de kwalitatieve vraag in de gemeente Oude IJsselstreek, namelijk betaalbare, levensloopbestendige appartementen. Vanuit de ruimtelijke structuur zouden grondgebonden rijwoningen hier echter beter passend zijn. Mogelijk kan ook een nog sterkere focus op een van de gewenste doelgroepen het plan verder versterken.