

3.5 Thema wonen

Uitgangspunten voor de visie

- Woonvisie 2010 is leidend;
- Masterplan Wonen Welzijn Zorg is leidend, maar moet op basis van de laatste ontwikkelingen nog wel worden geactualiseerd;
- prestatieafspraken met provincie over woningbouwaantallen voor de periode 2010 t/m 2014 zijn gemaakt;
- bouwen voor doelgroepen (kwaliteit);
- aandacht voor bijzondere doelgroepen;
- aandacht voor kwaliteit woningen (bestaand en nieuwbouw);
- aandacht voor duurzaamheid;
- invulling geven aan inbreidingslocaties voor woningbouw (De Kol, Watermolen Zuid, Omefa, Stationsomgeving Rijssen en diverse kleinere inbreidingslocaties);
- invulling geven aan uitbreiding in woningbouwlocatie Opbroek;
- meer geschikte woningen voor de eigen bevolking van kern Dijkerhoek.

Het gemeentelijk woningbouwbeleid is vastgelegd in de Woonvisie 2010. De woonvisie heeft niet alleen betrekking op kwantitatieve aspecten, maar ook op kwalitatieve aspecten. In het kader van ruimtelijke kwaliteit is aandacht nodig voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. Het masterplan Wonen Welzijn Zorg (inclusief het uitvoeringsprogramma) is bij de start van het opstellen van de woonvisie als uitgangspunt gekozen. De ontwikkelingen die sinds de start met de woonvisie zijn doorgevoerd vragen om een actualisatie op onderdelen. Het bouwen voor bijzondere doelgroepen heeft de aandacht. In de woonvisie is rekening gehouden met de gemaakte prestatieafspraken met de provincie en dient als basis voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties.

Voor wat betreft de kwantitatieve woningbouwbehoefte geldt het uitgangspunt dat de gemeente bouwt voor de plaatselijke behoefte. Uit de analyse van de gemeente Rijssen-Holten blijkt dat de gemeente zich in de afgelopen 20 jaar op het gebied van woningbouw evenwichtig heeft ontwikkeld. Het ging hierbij vooral om het invullen van de woningvraag vanuit de plaatselijke behoefte. In tabel 3.1 zijn enkele parameters van de bevolkingsontwikkeling en de woningbouw weergegeven.

Tabel 3.1 Ontwikkeling bevolking en woningbouw

	Rijssen-Holten 1991 t/m 2000 (gemiddeld per jaar)	Rijssen-Holten 2001 t/m 2004 (gemiddeld per jaar)	Rijssen-Holten 2005 t/m 2009 (gemiddeld per jaar)
Geboorteoverschot	240	237	242
Migratiesaldo	-20	-7	-98
Uitbreiding woningvoorraad	164	140	156
Bevolkingstoename	224	230	144
Gemiddelde woningbezetting	2,91 1-1-2001		2,8 1-1-2008

De hierboven geschetste ontwikkeling heeft plaatsgevonden tegen de achtergrond van het provinciale beleid waarbij een migratiesaldo van nul als beleidsuitgangspunt is gehanteerd. In de praktijk was er sprake van een licht negatief migratiesaldo waarbij de eigen woningbehoefte op een evenwichtige manier is ingevuld. De afgelopen jaren (2005 t/m 2009) is om diverse redenen een achterstand in de woningbouwproductie ontstaan van circa 315 woningen ten opzichte van de gemaakte prestatieafspraken met de provincie voor deze periode. De woningbouwachterstand heeft geresulteerd in een behoorlijk negatief migratiesaldo. In eerdere perioden (waaronder ook 2009 en 2010) heeft dit ook plaatsgevonden, maar wanneer de woningbouwproductie weer op niveau was bleek ook het migratiesaldo zich weer in positieve zin te herstellen.

Prestatieafspraken met provincie in relatie met de woonvisie

Begin 2010 zijn met de provincie nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2010 t/m 2014 en is een doorkijk gemaakt naar 2020 vooral in samenhang met het voorbereiden van bestemmingsplannen voor woningbouw in deze periode.

De discussie bij het maken van de prestatieafspraken ging vooral over de uitkomsten van de Primosprognose die door de provincie wordt gehanteerd voor de toekomstige aantal te bouwen woningen. Deze wijken sterk af van de prognoses die de gemeente door het bureau Companen heeft laten opstellen. De prognoses van Companen uit het verleden komen goed overeen met de werkelijke huishoudensontwikkeling en daarmee met de woningbouwontwikkeling in Rijssen.

De gesprekken hebben uiteindelijk geresulteerd in een prestatieafpraak voor de periode 2010 t/m 2014 voor een toename van de woningvoorraad met 545 woningen, waarbij onder voorwaarden een plus ten opzichte van de Primosprognose is toegestaan. Naar aanleiding van de discussie over de woningbouwprognose en de gemaakte prestatieafpraak heeft de gemeente het beleidsdocument nota

Woningbouwontwikkeling Rijssen-Holten "Balanceren tussen groei in Rijssen en krimp in Holten" opgesteld. In de nota is de prestatieafpraak voor de periode 2010 t/m 2014 geconcretiseerd en wordt onder voorwaarden een beleidsmatige keuze gemaakt voor de woningbouw op de lange termijn (periode 2010 t/m 2034). De nota is in april 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en inmiddels vertaald in de woonvisie 2010. Voor de inhoudelijke onderbouwing wordt verwezen naar de genoemde beleidsdocumenten.

Voor wat betreft de ontwikkeling van woningbouwlocaties geldt de SER ladder. Ten aanzien van binnenstedelijke ontwikkelingen (inbreiding) is de afgelopen decennia veel werk verzet. Uiteraard wordt er naar gestreefd om duurzaam om te gaan met de beschikbare ruimte, maar is het zeker van belang dat de gemeente beschikt over voldoende uitleggebied om daarmee de continuïteit van de woningbouwproductie te waarborgen. Binnenstedelijke projecten zijn complex en ondervinden in de regel veel vertraging, dit mag de totale woningbouwproductie binnen de gemeente niet frustreren.

Onderzoek inbreidingslocaties

Het belang van inbreidingen ten opzichte van uitbreidingen is dermate dat het onderdeel uitmaakt van de prestatieafspraken met de provincie. Ten aanzien van de verhouding tussen inbreiding en uitbreiding is geen sprake van een standaardwaarde. Voor de periode 201-2014 is de verhouding inbreiding/uitbreiding vastgesteld op 75/25. De verhouding tussen inbreiding en uitbreiding verschilt zeer sterk tussen de kernen Rijssen en Holten. Dit zal voor de periode na 2015 een ander beeld geven dan de



huidige verhouding. Om een goed beeld te vormen over de inbreidingsmogelijkheden is een onderzoek uitgevoerd naar de inbreidingsmogelijkheden in Rijssen en Holten. Op basis van het onderzoek inbreidingen kan worden geconcludeerd dat de bestaande wijken in Rijssen en Holten niet verder moeten worden verdicht. Verder concluderen we dat er in Holten een overschot aan inbreidingslocaties aanwezig is. Hoewel het voor sommige locaties best wenselijk is deze in te vullen met woningbouw, is er in het bouwprogramma geen ruimte opgenomen (vastgesteld in “Balanceren tussen groei in Rijssen en krimp in Holten”). De plaatselijke behoefte voor Holten is beperkt en het is niet de verwachting dat de Rijssense behoefte in Holten kan worden ingevuld. Er is voor gekozen om prioriteit te geven aan het zo snel mogelijk realiseren van de Kol. Wel is het van belang dit overschot in beeld te hebben als er nieuwe afspraken worden gemaakt voor de periode vanaf 2015. Ten aanzien van Rijssen kan worden geconcludeerd dat hier bijna het tegenovergestelde speelt. Een groot deel van de inbreidingen is al uitgevoerd of in uitvoering. Over het nog resterende deel moet nog overeenstemming worden bereikt. De ontwikkelaars en de gemeente moeten eerst afspraken maken over het bouwprogramma en de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Veelal zijn dit langdurige en moeizame processen. Om de continuïteit van de uitgifte te waarborgen is het noodzaak dat er binnen de gemeente wel locaties beschikbaar zijn voor concrete bouwplannen. Op grond van het inbreidingsonderzoek lijkt er op dit moment theoretisch ruimte voor 460 woningen op nieuwe inbreidingslocaties. In de periode van 2010-2019 zijn hiervan ca. 180 woningen opgenomen in de woningbouwprogrammering. Lukt dat niet op deze inbreidingslocaties dan zal voor dit deel van de woningbouwplannen moeten worden uitgeweken naar de uitbreidingslocatie Opbroek. Bij de onderhandelingen over de prestatieafspraken voor de periode vanaf 2015 is dit inbreidingenonderzoek de basis.

Woningbouwprojecten op korte en lange termijn

De woningbouwplannen zijn weergegeven in tabel 3.2.

Tabel 3.2 Woningbouwlocaties in de gemeente Rijssen-Holten 2010-2035. Voor verdere onderbouwing, zowel kwalitatief als kwantitatief, zie woonvisie

Projecten	Programma totaal	Programma- periode	Programma hard	Programma zacht	Rest- capaciteit
	2010 t/m 2034	2010 t/m 2019	2010 t/m 2014	2015 t/m 2019	2020 t/m 2034
Holten					
De Kol	200	160	110	50	40
De Liesen fase 1	60	60	60	0	
De Liesen fase 1 (uitwerking)	40	0	0	0	40
Meermanskamp	0	0	0	0	
De Kom/Stationsomgeving	8	8	8	0	
Overig + Dijkerhoek	42	42	38	4	
Totaal Holten	350	270	216	54	80
Rijssen					
Veeneslagen West	135	135	135	0	
Omefa	67	67	67	0	
Watermolen Zuid	15	15	15	0	
Tusveld	22	22	0	22	
Grotestraat van Losser	12	12	12	0	
Stationsomgeving	65	65	35	0	
Opbroek	574	212	30	212	362
Overig/inclusief potentiële uitbreiding	460	142	40	102	318
Totaal Rijssen	1350	670	334	336	680
Totaal Rijssen-Holten	1700	940	550	390	760

Particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap

De gemeente wil graag inspelen op de mogelijkheid dat particulieren zelf het initiatief kunnen nemen om hun woning te realiseren. Dit kan in de vorm van particulier opdrachtgeverschap of collectief particulier opdrachtgeverschap. We nemen als uitgangspunt dat per project in totaal 25% van de te bouwen woningen in genoemde vormen worden gerealiseerd. Dit uitgangspunt wordt verder geconcretiseerd in de Woonvisie.