

Beleid woningbouwinitiatieven Straatje Erbij gemeente Oude IJsselstreek 2026

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 07-04-2026 met zaaknummer 1245495;

Gelet op:

- de artikelen 147, lid 1 en 149 van de Gemeentewet;
- De Algemene Wet Bestuursrecht art. 4: 81 tot en met 4:84;
- Nationale Woon- en Bouwagenda van de minister van VRO, met onderliggende programma's (2022);

Overwegende dat:

Het wenselijk is om voor de uitvoering van de woonambitie van de gemeente Oude IJsselstreek voldoende woningen te realiseren. Hiervoor ook gebruik te maken van het beleidsinstrument "een straatje erbij". Het voor de beoordeling van woningbouwinitiatieven in dit beleid nodig is om voorwaarden en criteria op te stellen en vast te stellen. Daarvoor een juridisch instrument in de vorm van dit beleid nodig is.

BESLUIT:

Vast te stellen het

Beleid woningbouwinitiatieven Straatje Erbij gemeente Oude IJsselstreek 2026

Artikel 1 Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:

- 1 Woonambitie De Woonambitie gemeente Oude IJsselstreek vastgesteld door de raad op 20 februari 2025
- 2 Woondeal 1.1 De afspraken die de regio Achterhoek op 16-06-2025 heeft gemaakt met het Rijk en de provincie Gelderland over de woningbouwproductie van 2025 tot en met 2034
- 3 Woningbouwopgave De gezamenlijke woningbouwplannen die invulling geven aan de woningbouwambitie
- 4 Wet verscherping toezicht op de volkshuisvesting De per 2026 in te voeren wet die het toezicht op de volkshuisvesting regelt van het Rijk, de Provincie en de gemeente
- 5 Achterhoekse betaalbare woningen Woningen die vallen onder de regeling Achterhoekse betaalbare woningen waaronder goedkope koop, sociale- en midden huur en betaalbare koop
- 6 CPI-prijsindex De consumentenprijsindex (CPI) voor alle huishoudens die jaarlijks per 1 januari wordt gebruikt om de maximaal toegestane verkoopprijs van betaalbare koopwoningen te indexeren
- 7 Het college Het college van burgemeester en wethouders gemeente Oude IJsselstreek
- 8 Stedenbouwkundige opzet Indeling van een gebied waarbij ernaar gestreefd wordt om de leefbaarheid, functionaliteit en duurzaamheid van het gebied te waarborgen
- 9 Stedenbouwkundige uitbreiding Stedenbouwkundige uitbreiding van beperkte omvang en passend bij de bestaande stedelijke bebouwing
- 10 GNN Gelders Natuur Netwerk
- 11 GO Groene Ontwikkelingszone
- 12 Etfal Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
- 13 Levensloopgeschikt Een woning die zodanig is ontworpen dat deze geschikt is voor bewoning in elke levensfase
- 14 Geclusterd wonen Woningen die in clustervorm zijn gebouwd en berusten op onderlinge ondersteuning
- 15 Woon/zorgzone Gebied waarin dagelijks benodigde voorzieningen in de buurt en daarmee bereikbaar zijn
- 16 Vergunninghouder Degene die een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen voor de realisatie van het woningbouwinitiatief
- 17 Grote kern Varsseveld, Terborg, Silvolde, Ulft en Gendringen
- 18 Anterieure overeenkomst Juridisch contract dat voorafgaat aan de ontwikkeling van een project, gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente

Artikel 2. De stedenbouwkundige opzet

Art. 2.1. De ontwikkeling draagt bij aan het vormen van een afronding van de kern. Hierbij moeten aanwezige kernwaarden niet onevenredig worden aangetast. Het gaat hier in ieder geval over beeldbepalende openheid en zichtlijnen en cultuurhistorische (landschappelijke) structuren.

Art. 2.2. De ontwikkeling sluit aan op de al bestaande stedelijke bebouwing.

Art. 2.3 Er is lintbebouwing aanwezig waarop kan worden aangesloten.

Art. 2.4 Er wordt een stedenbouwkundige uitbreiding gecreëerd van beperkte omvang en passend bij de bestaande stedelijke bebouwing.

Art. 2.5. De ter plaatse aanwezige stedenbouwkundige structuur wordt gespiegeld.

Art.2.6 Een woningbouwinitiatief in het kader van een straatje er bij bestaat uit minimaal vijf (5) woningen.

Artikel 3. Versterking natuur- en landschapswaarden

Art. 3.1 Een landschappelijk inpassingsplan is een verplicht onderdeel bij de het in te dienen woningbouwinitiatief.

Art. 3.2 De handreiking 'standaard landschappelijke inpassing gemeente Oude IJsselstreek' dient als leidraad bij het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan.

Art. 3.3 Het initiatief mag niet binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) liggen.

Art. 3.4 Bij ligging in Groene Ontwikkelingszone (GO) dient een versterkingsplan conform de Omgevingsverordening Gelderland te worden opgesteld waarin is aangetoond dat het landschap niet wordt aangetast, maar wordt versterkt.

Artikel 4. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal)

Art. 4.1 Het initiatief dient te voldoen aan de bepalingen in art. 4.2 Omgevingswet over de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat het plan in ieder geval aangeeft hoe een goede balans ontstaat tussen gebruik, bescherming en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving.

Art. 4.2 In het initiatief worden de functies op een zodanige wijze aan locaties toegedeeld dat belangen van milieu, gezondheid, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit in samenhang zijn gewogen.

Artikel 5. Prijscategorieën en doelgroepen

Art. 5.1 Het initiatief dient te passen binnen de afspraken van de woondeals en de regionale woonagenda. Hierdoor gelden er afspraken over de maximale prijsgrenzen voor goedkope en Achterhoekse betaalbare koopwoningen. Daarnaast gelden de wettelijk vastgestelde huurprijzen voor sociale en middenhuur woningen.

Art. 5.2 Het initiatief richt zich op de prioritaire doelgroepen zoals genoemd in de woonvisie.

Art. 5.3 Voor de realisatie van initiatieven op basis van dit beleid zijn de bepalingen van toepassing die zijn vastgelegd in de Doelgroepenverordening gemeente Oude IJsselstreek dd. 14-12-2023.

Artikel 6. Positieve beoordelingscriteria

Art. 6.1 In het initiatief zijn geclusterde woonvormen (voor senioren) opgenomen.

Art. 6.2 Het initiatief draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de kern.

Art. 6.3 Het initiatief valt binnen een woon/zorgzone in een grote kern en daarmee binnen de nabijheid van voorzieningen.

Art. 6.4 De woningen zijn levensloopgeschikt en zijn gericht op de prioritaire doelgroepen zoals starters en senioren.

Art. 6.5 De artikelen 6.1 tot en met 6.4 gelden niet als harde eis, maar dragen bij aan een positieve beoordeling.

Artikel 7. Voorrangsbepaling

Art. 7.1 Voor initiatieven op een locatie waarvoor zowel dit beleid als het Uitnodigingskader wonen buitengebied van kracht is, krijgt dit beleid voorrang bij de toetsing van het initiatief.

Artikel 8. Verloop procedure

Om een initiatief mogelijk te maken moeten de volgende stappen worden doorlopen:

A: Het initiatief wordt ingediend middels het intakeformulier principeverzoek via de website van de gemeente Oude IJsselstreek. De initiatiefnemer ontvangt een reactie op het principeverzoek waaruit blijkt of het plan kans van slagen heeft. Indien er een positieve reactie is, kan er een vervolgpcedure worden aangevraagd.

B: Om het initiatief planologisch mogelijk te maken moet er een procedure worden gevolgd. Deze procedure bestaat uit een BOPA (Buitenplanse omgevingsplan activiteit) of een wijziging van het omgevingsplan. Uit de reactie op het principeverzoek blijkt welke procedure er mogelijk is.

C: Bij het volgen van een BOPA of een wijziging van het omgevingsplan worden een anterieure overeenkomst en een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten.

Artikel 9. Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan één of meer artikelen van dit beleid buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 10. Citeerartikel

Dit beleid wordt aangehaald als Beleid woningbouwinitiatieven Straatje Erbij gemeente Oude IJsselstreek 2026.

Artikel 11. Inwerkingtreding

Dit beleid treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Oude IJsselstreek op 21-05-2026
De voorzitter, De griffier*