

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 21-05-2026

Zaaknummer : 1360376

Onderwerp: : vaststellen van Beleid woningbouwinitiatieven "een straatje erbij" gemeente Oude IJsselstreek 2026

De raad wordt voorgesteld:

1. Het Beleid woningbouwinitiatieven "een straatje erbij" gemeente Oude IJsselstreek 2026 vast te stellen.

Aanleiding

We staan voor een grote woningbouwopgave. Met de door onze raad vastgestelde woningbouwambitie van 2.500 woningen die we tot en met 2035 willen gaan bouwen¹, leveren we een bijdrage aan het landelijke tekort aan woningen en versterken we ook onze eigen regio. We ondersteunen de sociaaleconomische ontwikkeling van de regio en dragen bij aan een duurzame ontwikkeling, een meer evenwichtige bevolkingsopbouw en aan het behoud en bevorderen van de leefbaarheid in onze kernen en dorpen. Met name in de kleine kernen staat deze leefbaarheid (voorzieningen, onderwijs, verenigingen) onder druk. Om aan onze woningbouwambitie te kunnen voldoen, moeten we de woningbouwproductie versnellen en daarnaast ook alle andere kansen pakken. Dit doen we door aanvullende inbreidings- en uitbreidingslocaties en nieuwe concepten zoals "een straatje erbij" op haalbaarheid te beoordelen en op te nemen in de woningbouwplanning voor de komende tien jaar en verder.

Wat wordt met beslissing bereikt

Doel van het beleid is extra woningen realiseren waar de vraag groot is, zodat starters en senioren in hun eigen kern of dorp kunnen blijven wonen en de doorstroming op de woningmarkt op gang komt. Juist voor het toevoegen van woningen aan de randen van onze dorpen en kernen is het huidige beleid voor inbreidingen en wonen in het buitengebied niet toereikend.

Met het beleid "een straatje erbij" vullen we dit aan en kunnen we aan de randen van de dorpen en de (kleine) kernen op een verantwoorde manier een substantieel aantal woningen toevoegen. We ronden kernen af met relatief kleine projecten. "Een straatje erbij" is niet hét middel, maar wel een nuttige en aanvullende bijdrage aan de totale woningbouwopgave.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 De bestaande beleidsinstrumenten maken het niet mogelijk om aan de randen van dorpen en kernen woningen toe te voegen.

Inbreidingen vallen onder de werking van de lokale kwaliteitscriteria en het toevoegen van woningen in het buitengebied onder het Uitnodigingskader wonen buitengebied, waarbij er sprake is van het "voor wat hoort wat" principe. Daarbij is door middel van het slopen van vastgoed en/of de aanleg van aanvullend landschap de toevoeging van woningen

¹ Woningbouwambitie regio Achterhoek op 16-06-2025 vastgelegd in de Woondeal 1.1 met provincie en Rijk.

mogelijk. De nadruk ligt hier dan op wat passend is in het buitengebied om het landschappelijk karakter te behouden, maar is limiterend aan de randen van de kernen.

Hierdoor ontbreekt de mogelijkheid om aan de randen van onze dorpen en kernen woningen toe te voegen. In meerdere gesprekken in de kleine kernen ligt de behoefte aan aanvullende woningbouw op tafel. Het beleid "een straatje erbij" voorziet in deze lacune. Met de vaststelling van dit beleid brengen we ook de uitbreidingen en uitbreidingsplannen, waarvan op meerdere plekken al sprake is, onder in een beleidsmatig kader.

1.2 Met het vaststellen van het beleid "een straatje erbij" komen we tegemoet aan de woonwensen van onze inwoners en voegen we substantieel woningen toe.

Na vaststelling van dit beleid kunnen we tegemoetkomen aan wensen van inwoners om woningen toe te voegen. Het gaat hierbij om senioren die gezamenlijk willen wonen en voor elkaar zorgen, maar ook om starters die dan in het eigen dorp of kern kunnen blijven wonen. "Een straatje erbij" versterkt de vitaliteit van (kleine) kernen, het behoud van verenigingen, basisonderwijs en voorzieningen doordat inwoners in hun eigen dorp of kern kunnen blijven wonen. Dit is een expliciete wens die in de gesprekken met de inwoners in de kleine kernen naar voren komt.

Met het besluit openen we de mogelijkheid om op een verantwoorde manier een substantieel aantal woningen toe te voegen aan de randen van onze dorpen en kernen grenzend aan de bestaande stedelijke bebouwing (de al aanwezige woningen nabij de locaties). Hoeveel woningen er uiteindelijk bij komen is afhankelijk van de in te dienen aanvragen. We houden daarom rekening met de prognose van het Planbureau voor de leefomgeving, waarin wordt uitgegaan van maximaal 10% van de toe te voegen woningen door middel van dit beleid. Voor onze gemeente komt dit neer op maximaal 250 woningen.

1.3 "Een straatje erbij" brengt de verhuisketen op gang.

Kleinschalige (geclusterde) toevoegingen voor senioren brengen verhuisketens op gang: de senior verhuist naar een levensloopgeschikte woning en de vrijgekomen gezinswoning komt beschikbaar voor het volgende huishouden, enzovoort. Zo realiseren we met relatief beperkte en eenvoudige toevoegingen maximale doorstroming.

1.4 "Een straatje erbij" leidt tot een kwaliteitsverbetering aan de randen van de kernen.

We streven ernaar om met de toevoeging van kleinschalige woningbouwprojecten kwaliteit toe te voegen. Dat doen we door projecten te stimuleren op onbenutte kavels en op plekken waarbij we de randen van de kernen verantwoord kunnen afmaken. Door eisen te stellen aan een goede landschappelijke inpassing, die past bij de bebouwing in de omgeving, het toevoegen van extra groen en waterberging, verbeteren we de dorpsranden.

1.5 Voor de voorwaarden en de criteria verbonden aan de woningbouwinitiatieven "een straatje erbij" is een juridisch instrument nodig.

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

Kanttekeningen

A. "Een straatje erbij" is concurrerend binnen de totale woningbouwopgave.

Om de afspraken die in de Woondeals gemaakt zijn met de provincie en het Rijk te kunnen nakomen, is er naast onze grote uitleglocaties een aanvullende bruto plancapaciteit van ongeveer 1100 woningen nodig. Op basis van landelijke prognoses² kan het beleid "een straatje erbij" leiden tot ongeveer 250 woningen. Dit past binnen de totale woonopgave.

² Berekening Planbureau voor de leefomgeving "een straatje erbij" levert max. 10% op van de benodigde woningvoorraad

B. De gemeente heeft geen grondposities bij de kleine kernen en is afhankelijk van particuliere initiatieven.

We hebben als gemeente een faciliterende rol. We kunnen zoekgebieden per kern aanwijzen en een open oproep doen aan grondeigenaren om met voorstellen te komen. Ingediende voorstellen die passen binnen de genoemde kaders gaan we als gemeente voortvarend oppakken.

Kosten, baten, dekking

De gemeentelijke kosten voor de behandeling van de woningbouwinitiatieven worden door middel van een kostenverhaal bij de initiatiefnemers in rekening gebracht.

Uitvoering

Planning

Wij verwachten dat er twee verzoeken op korte termijn voor een principemedewerking worden ingediend.

Personeel

“Een straatje erbij” is een aanvullend instrument dat wij inzetten in het kader van de brede opgave waarvoor we staan namelijk een woningbouwambitie van 2.500 woningen tot en met 2035. Hiervoor moeten we als organisatie op stoom komen en dit kost tijd. We zetten daarom in op een versterking van de daarvoor benodigde capaciteit in de brede zin. Mochten we hierin onverhoopt niet slagen, dan komen we hierop terug. Daarbij behoort de aanvullende kanttekening dat het niet eenvoudig is om aan extra capaciteit te komen, zowel incidentele als structurele.

Communicatie/participatie

Publicatie Beleid woningbouwinitiatieven Straatje Erbij gemeente Oude IJsselstreek 2026 na vaststelling door de raad.

Evaluatie/verantwoording

Evaluatie van het beleid op uitwerking daarvan einde 2027.

Bijlagen

1. Publicatie Beleid woningbouwinitiatieven Straatje Erbij gemeente Oude IJsselstreek 2026

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Laura Werger

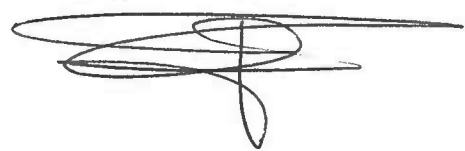
Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 21 mei 2026

- ☒ conform voorstel
- ☒ zonder hoofdelijke stemming
- ☒ met ~~algemene stemmen~~
- ☒ 20..stemmen voor. 5..stemmen tegen
- ☒ aangenomen
- ☐ aangenomen met amendement.....
- ☐ aangehouden
- ☐ verworpen
- ☐ ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- ☐ in handen van B&W gesteld
- ☐ opmerkingen/toezeggingen.....
- ☐

griffier



Raadsvergadering d.d. 21 mei 2026

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 april 2026.

BESLUIT:

Het Beleid woningbouwinitiatieven "een straatje erbij" gemeente Oude IJsselstreek 2026 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 21 mei 2026.

de griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

L.J. Werger