

# Woningbouwbeleid Oude IJsselstreek

*DBO OVERLEG 3 MAART 2020*

# Woningbouwbeleid

2016-nu) Beleidsnotitie Woningbouwplanning (contingent)

Nu-...) Toetsen woningbouwplannen volgens Kwaliteitscriteria

- (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria voor Woningbouw
- Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

# (Regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw

*'Sturing op de woningbouwplanning niet langer via limiet op contingent, maar op kwaliteit'*

## Basisuitgangspunten

- geen contingenten, maar bouwen volgens 'Aantoonbare behoefte'
- starters en/of senioren prioritaire doelgroepen
- voorrang voor transformatie bestaand (leegstaand) vastgoed
- inbreiding gaat voor uitbreiding
- woningbouw Buitengebied

# Aantoonbare behoefte

- bevolkingsprognose (aantal en opbouw)
- profiel gemeente uit Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (1x per 4 jaar)
- sociale huursector: i.o.m. corporaties > prestatieafspraken
- kleine kernen aanpak ('namen en rugnummers') >loopt al in aantal kleine kernen

# Lokale kwaliteitscriteria

- Benutten bestaand (leegstaand) vastgoed (zowel in Kom als buitengebied\*)
- Bouwen op inbreidingslocaties 'inbreiden gaat voor uitbreiden' (alleen in Kom\*)
- Bouwen in het Buitengebied 'voor wat, hoort wat' (alleen in buitengebied\*)

\*Buitengebied= alle locaties die vallen onder het bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek

\*Overige locaties=alle locaties die vallen onder een zgn. Kom Bestemmingsplan. B.v. Bestemmingsplan Kom Heelweg Oost&West

# Bouwen op inbreidingslocaties - criteria

*'nieuwe woningen op een goede manier inpassen'*

- inpassing in bestaande stedenbouwkundige structuur
- ontsluiting via bestaande weg en bereikbaar voor hulpdiensten
- geen onevenredige aantasting privacy en bezonning omliggende woningen
- voldoen aan de parkeernorm
- zorgvuldig omgaan met verdichting aan de randen van een kern (overgang naar buitengebied)
- zorgvuldig omgaan met verdichting op locaties met openbaar groen / open ruimte
- niet bouwen op locaties met milieutechnische belemmeringen (geur, geluid, bodem)

# Buitengebied

*'geen toevoeging bebouwing, voor wat hoort wat'*

- hergebruik/functieverandering van voormalige (agrarische) gebouwen (VAB regeling)
- splitsing van bestaande woningen
- landgoederen met verplichte natuurcompensatie

# Buitengebied – criteria VAB regeling

*‘ruimte voor wonen na sloop oude schuren’*

- bij stoppen agrarisch bedrijf
- minimale sloop van 50% van oude schuren
- voor het toevoegen van de eerste woning minimale sloop van 750m<sup>2</sup>
- voor de tweede en derde woning minimale sloop van 1000m<sup>2</sup> (per woning)
- maximaal drie extra woningen per erf
- maximaal 150m<sup>2</sup> bijgebouw per woning
- inpassing door erf- en landschapsinrichtingsplan



# Buitengebied – criteria Woningsplitsing

*'bestaande woningen beter benutten'*

- Alleen binnen hoofdbouwmassa, rem op extra bebouwing buitengebied
- Voor 'aantoonbare' behoefte, bewoners moeten vooraf bekend zijn.
- Na splitsing maximale gezamenlijke inhoud van 1000m<sup>3</sup>
- inpassing door erf- en landschapsinrichtingsplan

# Buitengebied – criteria Landgoederen

*‘ruimte voor wonen na ontwikkeling natuur’*

- alleen binnen Groene Ontwikkelingszone (GO) en/of direct aangrenzend aan het Gelders natuurnetwerk (GNN)
- natuurcompensatie bedraagt minimaal 5 hectare.
- minimaal 80% van het landgoed is openbaar toegankelijk
- maximaal aantal woningen per landgoed is drie
- maximaal 150m<sup>2</sup> bijgebouw per woning
- inpassing door erf- en landschap/natuurinrichtingsplan

## Meer info

- Binnenkort op de website van de gemeente
- Mogelijkheid om woningplannen aan te melden via de website
- Beoordeling plannen gaan via Projectteam Woningbouw