



## Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 10 februari 2026
Kenmerk	: Z2025-3526 / BenW-10125
Portefeuillehouder	: E.M. Gosselink
Onderwerp	: Principeverzoek Stuivezandweg 1 en 1a, Halle
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst, Sterke dorpen en leefbaar platteland en Landschappelijke kwaliteit

### Kernboodschap

Het wijzigen van de functie van 'Bedrijf' naar 'Wonen-1' op het perceel aan de Stuivezandweg 1 en 1a in Halle. Voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en er wordt een nieuw, kleiner bijgebouw gerealiseerd. De twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet in reguliere woningen.

### Voorstel

1. In principe medewerking aan het wijzigen van de functie van 'Bedrijf' naar 'Wonen-1' op het perceel aan de Stuivezandweg 1 en 1a in Halle, door middel van een omgevingsplanwijziging als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet.

### Inleiding

Op de locatie Stuivezandweg 1 en 1a in Halle is momenteel een bedrijfsfunctie aanwezig, waarbinnen een garagebedrijf aanwezig mag zijn. Echter is dit bedrijf gestaakt en bestaat de wens de functie op het perceel te wijzigen naar een woonfunctie. In de huidige situatie zijn twee bedrijfswoningen aanwezig op het perceel. Deze worden omgezet in reguliere woningen.

Naar aanleiding van het vooroverleg is een principeverzoek ingediend op 25 september 2025.

### Afstemming

Het voorstel is besproken met wethouder Gosselink. De clusters Juridische zaken, Communicatie en Financiën hebben meegekeken met dit advies.

## Beoogd effect

Twee bedrijfswoningen worden omgezet in reguliere woningen, er worden voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt en het perceel wordt landschappelijk ingepast. Dit verzoek past daarmee binnen het speerpunt Mooi wonen in vitaal Bronckhorst uit het Coalitieakkoord 2022-2026. Ook wordt aangesloten bij het Lenteakkoord.

## Argumenten

### *1.1 Dit wooninitiatief is mogelijk via een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Bronckhorst.*

Momenteel is de functie op deze locatie 'Bedrijf', waarbinnen een garagebedrijf is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 170 m<sup>2</sup>. Daarnaast is een functieaanduiding op het perceel aanwezig die toestaat dat er twee bedrijfswoningen op het perceel aanwezig mogen zijn. Het garagebedrijf is echter al een tijd geleden gestaakt. Om de situatie op het perceel planologisch kloppend te maken, dient de functie te wijzigen in 'Wonen-1'.

### *1.2 Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.*

Het initiatief is beoordeeld aan de hand van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.6.2 uit het tijdelijk deel Omgevingsplan gemeente Bronckhorst (landelijk gebied) en voldoet hieraan. Er vindt een reductie van 50 procent van de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen plaats en het perceel wordt landschappelijk ingepast.

### *1.3 De ontwikkeling past binnen de 'Omgevingsvisie 2035, Bronckhorst twee keer zo mooi'.*

Een garagebedrijf wordt gestaakt en de twee aanwezige bedrijfswoningen worden omgezet in reguliere woningen. Er vindt 50% reductie van bijgebouwen plaats, waardoor versterking afneemt. Ook wordt het perceel landschappelijk ingepast. Daarmee voldoet het plan aan de speerpunten 'Sterke dorpen en leefbaar platteland' en 'Landschappelijke kwaliteit'.

### *1.4 Het landschappelijk inpassingsplan is akkoord bevonden.*

De regiekamer en de landschapsdeskundige van de gemeente hebben het landschappelijk inrichtingsplan akkoord bevonden.

### *1.5 Het aspect stikstof vormt geen belemmering.*

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor het initiatief. Het betreft een kleinschalig initiatief op ruime afstand van Natura2000-gebieden.

### *1.6 Het Waterschap heeft het plan ontvangen.*

Het Waterschap heeft het plan ontvangen via de ingediende watertoets. De uitkomst hiervan was dat er geen waterbelang speelt.

### 1.7 Er spelen geen provinciale belangen.

Er spelen geen provinciale belangen op deze locatie. Het initiatief betreft enkel functiewijziging en sloop van bijgebouwen en herbouw van een kleiner bijgebouw.

### Kanttekeningen

*1.1 Er liggen agrarische gronden rondom de nieuwe woonfunctie waardoor belemmeringen kunnen optreden op agrarische gronden in verband met spuitzones.*

De agrarische gronden rondom de nieuwe woonfunctie blijven de functie 'Agrarisch' behouden. Er dient een spuitvrije afstand van 50 meter tot het woonfunctievlak te worden gehouden betreft het spuiten van gewassen. Dit verbod is opgenomen in het Omgevingsplan, maar was ook al aanwezig onder de verschillende bestemmingsplannen die voor dit gebied golden. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor deze overtreding gezien in de anterieure overeenkomst een bepaling is opgenomen dat de kosten voor de initiatiefnemer zijn als er schaden worden geleden.

### Kosten, baten en dekking

Dit is een particulier initiatief dat geheel voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het betreft de kosten van een A-plan op basis van de legesverordening 2025 voor het principeverzoek in behandeling nemen. Voor het wijzigen van het omgevingsplan geldt de legesverordening van het moment dat de stukken worden aangeleverd.

### Uitvoering

De initiatiefnemers ontvangen een principemedewerkingsbrief met daarin de uitleg over het wijzigen van het omgevingsplan en het kostenoverzicht. Ook zit hier de anterieure overeenkomst bij. De raad- en commissieleden worden via een email-attending op de hoogte gebracht van uw besluit. Het besluit wordt gepubliceerd op [overheid.nl](http://overheid.nl).

### Evaluatie

Niet van toepassing.

### Bijlagen

- Formulier principeverzoek (geanonimiseerd) (openbaar);
- Landschappelijke inpassing (openbaar);
- Wateradvies (openbaar);
- Overzicht nieuw te bouwen bijgebouw (openbaar).