



## Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 24 maart 2026
Kenmerk	: Z2025-3629 / BenW-10030
Portefeuillehouder	: E.M. Gosselink
Onderwerp	: Principeverzoek Vaalverinkdijk 1, Hengelo
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst

### Kernboodschap

Het realiseren van één levensloopbestendige vrijstaande woning van max 750m<sup>3</sup> op een vrijkomende agrarische bebouwing-locatie (VAB). De functie op het perceel wordt gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

### Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan een vrijstaande woning van max 750m<sup>3</sup>, waarbij de functie wordt gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de aanduiding 'aantal woningen: 2' op de locatie Vaalverinkdijk 1 in Hengelo, door middel van een omgevingsplan wijziging bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet.

### Inleiding

Op de locatie Vaalverinkdijk 1 in Hengelo was een agrarisch bedrijf aanwezig. De initiatiefnemer is enkele jaren geleden gestopt met het agrarisch bedrijf. Volgens het omgevingsplan is nog een agrarische functie aanwezig. De wens van de initiatiefnemer is om de planologische situatie te wijzigen naar een woonfunctie en daarbij één vrijstaande, levensloopbestendige woning van max 750m<sup>3</sup> te realiseren. Deze woning wordt gerealiseerd op basis van de beleidsregels 'Woningbouw in het buitengebied'.

Naar aanleiding van het vooroverleg is een principeverzoek ingediend op 1 oktober 2025 om de functie 'Agrarisch' om te zetten naar de functie 'Wonen', waarbij netto één woning toegevoegd wordt.

## Afstemming

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

## Beoogd effect

Er wordt een vrijstaande, levensloopbestendige woning op een VAB-locatie toegevoegd. Het perceel wordt landschappelijk ingepast. Dit verzoek past 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 'Agrarisch', waarbinnen een agrarisch bedrijf is toegestaan. Het agrarisch bedrijf is niet meer in werking en wordt nu ook planologisch beëindigd. Om het perceel een passende functie te geven en een extra vrijstaande woning toe te staan, dient de functie te worden gewijzigd in 'Wonen'. In het omgevingsplan wordt tevens de aanduiding 'aantal woningen: 2' opgenomen.

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

Er wordt ruimte geboden voor een levensloopbestendige woning. Tevens wordt het perceel landschappelijk ingepast. Daarmee voldoet het plan aan de speerpunten 'Sterke dorpen en leefbaar platteland' en 'Landschappelijke kwaliteit'.

### *1.3 Het erfinrichtingsplan en het landschappelijk inpassingsplan zijn akkoord bevonden.*

De regiekamer heeft het erfinrichtingsplan en de bijbehorende onderbouwing beoordeeld en akkoord bevonden. De landschapsdeskundige en stedenbouwkundige van de gemeente hebben het erfinrichtingsplan en landschappelijk inpassingsplan beoordeeld en akkoord bevonden.

### *1.4 Er wordt voldaan aan de beleidsregels 'Woningbouw in het buitengebied'.*

Er worden voldoende punten behaald volgens het puntensysteem om een vrijstaande woning (max 750 m<sup>3</sup>) te realiseren.

VRIJSTAANDE WONING (MAX 750 M <sup>3</sup> )	160 PUNTEN
Levensloopbestendig	-/- 15 punten
Afstand tot de kern Hengelo	-/- 14 punten
Sociale en/of economische binding	-/- 10 punten
<b>Totaal benodigd</b>	<b>121 punten</b>

Om het totaal benodigd aantal punten te halen, wordt circa 1600 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing gesloopt. Dit levert 160 punten op. Hiermee wordt ruimschoots aan het benodigd aantal punten voldaan. Voor de punten die niet voor het eigen initiatief nodig zijn, wordt een sloopvouché aangevraagd. Tevens voldoet het plan aan de één-erfgedachte en de overige voorwaarden uit de beleidsregels.

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

Er is aangetoond dat het aspect stikstof geen belemmering geeft voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit de AERIUS-berekening volgt dat de uitstoot 0,00 is.

#### *1.6 Het aspect water vormt geen belemmering*

Het Waterschap heeft het plan beoordeeld en akkoord bevonden. Daarnaast heeft de waterkundige van de gemeente de waterberekening beoordeeld en akkoord bevonden.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Het plan mag geen belemmering vormen voor de oude bosgroeiplaats*

Op een gedeelte van het perceel is een oude bosgroeiplaats aanwezig. Het plan mag geen belemmeringen vormen voor deze oude bosgroeiplaats. In de onderbouwing bij het wijzigen van het omgevingsplan dient aangetoond te worden dat deze gerespecteerd wordt.

### **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. Voor dit initiatief is tevens een bijdrage Bovenwijkse voorzieningen verschuldigd.

### **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);
- Onderbouwing (geanonimiseerd) (openbaar);
- Erfinrichtingsplan en landschappelijke inpassing (geanonimiseerd) (openbaar);
- Waterhuishoudkundig plan (geanonimiseerd) (openbaar);
- Watertoets (openbaar);
- Stikstofparagraaf (openbaar);
- AERIUS-projectberekening (openbaar).

