



Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 9 juni 2026
Kenmerk	: Z213904/ D007250
Portefeuillehouder	: W.J.G. Pelgrom
Onderwerp	: Principeverzoek Wiersserbroekweg 3, Vorden
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst

Kernboodschap

Het realiseren van twee vrijstaande woningen (max. 750 m³), één nieuw te bouwen en één levensloopbestendig in een bestaand bijgebouw. De functie blijft 'Wonen' en wordt aangevuld met de aanduiding 'aantal woningen: 3'.

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan twee vrijstaande woningen (max. 750 m³) aan de Wiersserbroekweg 3 in Vorden: één nieuw te bouwen en één levensloopbestendig in een bestaand bijgebouw, via een omgevingsplanwijziging (art. 4.2 lid 1 Omgevingswet) waarbij de functie 'Wonen' wordt aangevuld met 'aantal woningen: 3'.

Inleiding

Naar aanleiding van het conceptverzoek is op 13 september 2025 een principeverzoek ingediend op basis van de beleidsregels 'Woningbouw in het buitengebied' van oktober 2025.

Afstemming

Het voorstel is besproken met wethouder Pelgrom. De clusters Juridische zaken, Communicatie, Financiën en Wonen & Werken (team wonen) hebben meegekeken met dit advies.

Beoogd effect

Er wordt één vrijstaande woning en één vrijstaande levensloopbestendige woning toegevoegd. 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 'Wonen'. Om twee extra woningen op het perceel toe te staan en de planologische situatie kloppend te maken, dient deze functie te worden aangevuld met de aanduiding 'aantal woningen: 3'.

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

Er wordt ruimte geboden voor één nieuwe vrijstaande woning en één nieuwe levensloopgeschikte woning. Ook 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' van oktober 2025.

Er worden voldoende punten behaald volgens het puntensysteem om twee vrijstaande woningen van maximaal 750m³ toe te voegen.

POST	PUNTEN
2x vrijstaande woning (max. 750 m ³)	320
1x levensloopbestendig	- 15
1x bestaand bijgebouw	- 48
Totaal benodigde punten	257

De benodigde punten worden behaald door 0,9 hectare natuurontwikkeling op het naastgelegen perceel, kadastraal bekend Gemeente Vorden, sectie D, nummer 2299. Met deze ontwikkeling worden 360 punten verkregen.

Met het totaal van twee nieuwe woningen blijft het plan binnen het maximum van vijf woningen per locatie. Daarnaast wordt het maximum van twee woningen in het dure segment niet overschreden.

Daarnaast voldoet het plan aan de één-erfgedachte en de overige voorwaarden uit de beleidsregels.

1.5 Het aspect stikstof vormt geen belemmering.

De Omgevingsdienst Achterhoek heeft geadviseerd op het aspect stikstof. Gelet op de afstanden naar de dichtstbijzijnde Natura2000 gebieden is het bij kleinere projecten, zoals hier het geval, niet noodzakelijk om middels een AERIUS-berekening aan te tonen dat er geen significante aantasting van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied kan plaatsvinden.

1.6 Het aspect watersystemen vormt geen belemmering.

De interne adviseur Watersystemen voorziet geen problemen in het toevoegen van de twee woningen.

1.7 Het Waterschap heeft de plannen akkoord bevonden.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft de plannen bekeken en geoordeeld dat er voor deze zaak geen waterbelangen spelen.

1.8 Afstandsnorm tot geitenhouderijen vormt geen belemmering.

Op 26 mei 2026 heeft het college besloten de raad voor te stellen om initiatieven binnen 500–1000 meter rond geitenhouderijen voorlopig niet in behandeling te nemen. Het initiatief ligt op circa 2,5 kilometer van de dichtstbijzijnde geitenhouderij. Daarmee vormt de afstandsnorm tot geitenhouderijen geen belemmering voor dit initiatief.

Kanttekeningen

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

Een gedeelte van de agrarische gronden rondom de nieuwe woonfunctie behouden de functie 'Agrarisch'. 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. 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.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Formulier principeverzoek (geanonimiseerd) (openbaar);
- Onderbouwing (geanonimiseerd) (openbaar);
- Aanvulling onderbouwing (geanonimiseerd) (openbaar);
- Erfinrichtingsplan (geanonimiseerd) (openbaar);
- Natuurontwikkeling (openbaar)

