

# Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 7 april 2026
Kenmerk	: 2025-3648/ BenW-10044
Portefeuillehouder	: E.M. Gosselink
Onderwerp	: Principeverzoek Bakerwaardseweg 1, Bronckhorst
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst, Sterke dorpen en leefbaar platteland' en Landschappelijke kwaliteit

## Kernboodschap

Het realiseren van twee levensloopbestendige vrijstaande woningen van max 750m<sup>3</sup> en drie aaneengebouwde, betaalbare woningen van max 300m<sup>3</sup>. De functie op het perceel wordt gewijzigd van 'Sport' naar 'Wonen-2' met de aanduiding 'aantal woningen: 6' en de aanduiding 'maximaal 300 m<sup>3</sup>' voor de drie aaneengebouwde woningen.

## Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van twee vrijstaande woningen van max 750m<sup>3</sup> en drie aaneengebouwde, betaalbare woningen max 300m<sup>3</sup>, waarbij de functie wordt gewijzigd van 'Sport' naar 'Wonen-2' met de aanduiding 'aantal woningen: 6' en 'maximaal 300 m<sup>3</sup>' per aaneengebouwde woning op de locatie Bakerwaardseweg 1 in Bronckhorst, door middel van een omgevingsplan wijziging bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet.

## Inleiding

Op de locatie Bakerwaardseweg 1 in Bronckhorst bevindt zich momenteel een sportfunctie. Er is een voormalige paardenhouderij. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels gestaakt. De wens van de initiatiefnemer is om de planologische situatie te wijzigen naar een woonfunctie en daarnaast twee vrijstaande woningen van max 750m<sup>3</sup> en drie aaneengebouwde, betaalbare woningen van max 300m<sup>3</sup> per woning te realiseren. Deze woningen worden gerealiseerd op basis van de beleidsregels 'Woningbouw in het buitengebied'.

Naar aanleiding van het vooroverleg is een principeverzoek ingediend op 8 oktober 2025 om de functie 'Sport' om te zetten naar de functie 'Wonen-2', waarbij netto vijf woningen toegevoegd worden.

## Afstemming

Het voorstel is besproken met wethouder Gosselink. Het cluster Wonen & Werken (team wonen) heeft meegekeken met dit advies.

## Beoogd effect

Er worden twee levensloopgeschikte woningen en drie betaalbare woningen toegevoegd op een locatie waar een voormalige paardenhouderij gevestigd is.

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 'Sport', waarbinnen een manege is toegestaan. De manege is niet meer in werking en wordt nu ook planologisch beëindigd. Om vijf extra woningen op het perceel toe te staan en de planologische situatie kloppend te maken, dient de functie te worden gewijzigd in 'Wonen-2' met de aanduiding 'aantal woningen: 6' en 'maximaal 300 m<sup>3</sup>' per aaneengebouwde woning.

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

Er wordt ruimte geboden voor twee nieuwe levensloopgeschikte en drie betaalbare woningen. 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 twee vrijstaande woningen van maximaal 750m<sup>3</sup> en drie aaneengebouwde woningen van maximaal 300m<sup>3</sup> toegevoegd.

AFTREKPOSTEN	PUNTEN
2x vrijstaande woning (max 750 m <sup>3</sup> )	320 punten benodigd
Aaneengebouwde woningen (max 300 m <sup>3</sup> )	120 punten benodigd
Levensloopbestendig	-/- 30 punten
Afstand tot de kern Steenderen	-/- 12 punten
<b>Totaal benodigd</b>	<b>398 punten</b>

De benodigde punten worden behaald door sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken (4.653m<sup>2</sup>). Dit levert in totaal 465 punten op. Er is dus een overschot van 67 punten, waarvoor een sloopvoucher wordt 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-berekeningen volgt dat de uitstoot 0,00 is. De Omgevingsdienst Achterhoek heeft de stikstofparagraaf akkoord bevonden.

#### *1.6 Het Waterschap heeft het plan akkoord bevonden.*

Het plangebied ligt in de nabijheid van een waterkering. Het Waterschap heeft het plan daarom beoordeeld. Het Waterschap is akkoord met voorliggend plan, maar geeft wel aan dat in de vergunningprocedure een watervergunning aangevraagd dient te worden. Op basis van voorliggend plan kunnen zij deze vergunning verlenen.

#### *1.7 Rijkswaterschap heeft het plan ontvangen.*

Het Rijkswaterschap heeft het plan gezien en geoordeeld dat er geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen gezien het om een binnendijkse ontwikkeling gaat.

### **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 met waarden – Landschap' 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. 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 (geanonimiseerd) (openbaar);
- Landschappelijk inrichtingsplan (geanonimiseerd) (openbaar);
- Situatietekening (openbaar);
- Sloopmeters (openbaar);
- Memo waterberging (openbaar);
- Stikstofparagraaf (openbaar).