



## Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 10 maart 2026
Kenmerk	: Z211788 / D001392
Portefeuillehouder	: E.M. Gosselink
Onderwerp	: Principeverzoek aan de Molenkolkweg naast 33 in Steenderen
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst

### Kernboodschap

Het realiseren van één vrijstaande, levensloopbestendige woning van max 750 m<sup>3</sup>, één aaneengebouwde woning van max 500 m<sup>3</sup> en drie aaneengebouwde, betaalbare woningen van maximaal 300 m<sup>3</sup>. De functie op het perceel wordt gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – Landschap' naar 'Wonen' en 'Natuur'.

### Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van vijf woningen, waarbij de functie wordt gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – Landschap' naar 'Wonen' en 'Natuur' op de locatie Molenkolkweg naast 33 in Steenderen, door middel van een omgevingsplan wijziging bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet.

### Inleiding

Op de locatie Molenkolkweg naast 33 in Steenderen is volgens het omgevingsplan een agrarische functie aanwezig. De wens van de initiatiefnemer is om de planologische situatie te wijzigen naar een woonfunctie en daarnaast één vrijstaande, levensloopbestendige woning van max 750 m<sup>3</sup>, één aaneengebouwde woning van max 500 m<sup>3</sup> en drie aaneengebouwde, betaalbare woningen van maximaal 300 m<sup>3</sup> te realiseren. Deze woningen worden gerealiseerd op basis van de beleidsregels 'Woningbouw in het buitengebied' versie oktober 2025.

Naar aanleiding van het vooroverleg is een principeverzoek ingediend op 28 november 2025 om de functie 'Agrarisch met waarden - Landschap' om te zetten naar de functie 'Wonen', waarbij netto vijf woningen toegevoegd worden.

## 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 worden drie betaalbare woningen, een aaneengebouwde woning en een vrijstaande, levensloopbestendige woning toegevoegd op een locatie dicht bij de kern Steenderen. 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 met waarden - Landschap', waarbinnen enkele agrarische bijgebouwen aanwezig zijn. Om vijf woningen op het perceel toe te staan, dient de functie te worden gewijzigd in 'Wonen'. In het omgevingsplan worden tevens de aanduidingen 'aaneengebouwd' en 'vrijstaand' opgenomen. Ook wordt de maximale inhoudsmaat als aanduiding opgenomen conform de categorieën genoemd in de beleidsregels 'Woningbouw in het buitengebied' versie oktober 2025. De aanduiding 'aaneengebouwd' komt op de twee nieuwe hoofdgebouwen te liggen waarbinnen de aaneengebouwde woningen gerealiseerd worden. De aanduiding 'vrijstaand' wordt opgenomen voor de nieuw te realiseren vrijstaande woning. Voor de 6.015 m<sup>2</sup> te ontwikkelen natuur wordt de functie 'Natuur' opgenomen.

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

Er wordt ruimte geboden voor drie betaalbare woningen, een aaneengebouwde woning en één levensloopbestendige woning in de nabijheid van de kern Steenderen. Tevens wordt het perceel landschappelijk ingepast en wordt natuur ontwikkeld. 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. Wel zijn er vanuit stedenbouwkunde opmerkingen gemaakt die in de vervolprocedure verwerkt dienen te worden.

*1.4 Er wordt voldaan aan de beleidsregels 'Woningbouw in het buitengebied' versie oktober 2025.*

Voor de vijf woningen zijn ontwikkelpunten nodig in het kader van het puntensysteem. Er worden punten in mindering gebracht, omdat de planlocatie direct grenst aan de kern Steenderen en de vrijstaande woning levensloopbestendig uitgevoerd wordt. Om de overige ontwikkelpunten te creëren, wordt een natuurgebied van 6.015 m<sup>2</sup> ontwikkeld op het perceel zelf. Hiermee worden voldoende punten behaald. Tevens voldoet het plan aan de één-erfgedachte en de overige voorwaarden uit de beleidsregels. Het initiatief voldoet daarmee aan de beleidsregels 'Woningbouw in het buitengebied' versie oktober 2025.

*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 Waterschap heeft het plan beoordeeld.*

Het Waterschap heeft het plan beoordeeld en akkoord bevonden. Wel zijn er opmerkingen gemaakt met betrekking tot de berging van hemelwater. Deze dienen verwerkt te worden in de onderbouwing behorend bij de wijziging van het omgevingsplan. Het plan wordt in deze fase opnieuw voorgelegd aan het Waterschap.

*1.7 Er spelen geen provinciale belangen.*

Er spelen geen provinciale belangen op deze locatie. Het plangebied bevindt zich niet in GO- of GNN-gebied volgens de Omgevingsverordening Gelderland.

*1.8 Er wordt voldaan aan de Beleidsregels Parkeernormen Gemeente Bronckhorst.*

Er wordt voldaan aan de Beleidsregels Parkeernormen Gemeente Bronckhorst. Op het erf is voldoende ruimte voor dertien parkeerplekken.

*1.9 Er is aan participatie gedaan.*

De burens zijn geïnformeerd over het wooninitiatief. Initiatiefnemers hebben een inloopbijeenkomst georganiseerd. De reacties op het plan zijn voornamelijk positief, op enkele opmerkingen na. Deze opmerkingen gaan over de hoogte van de vrijstaande woning en de ligging van de twee-onder-één-kapwoning nabij het perceel Molenkolkweg 33. Samen met de desbetreffende bewoners wordt gekeken naar passende oplossingen om zo tegemoet te komen aan de opmerkingen.

## **Kanttelingen**

*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 agrarische functie 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 (openbaar);
- Erfinrichtingsplan (geanonimiseerd) (openbaar);
- Wateradvies (geanonimiseerd) (openbaar);
- Onderzoek stikstofdepositie (geanonimiseerd) (openbaar);
- Parkeeronderbouwing (openbaar);
- Advies Waterschap (geanonimiseerd) (openbaar);
- Participatieverslag (geanonimiseerd) (openbaar);
- Persbericht (openbaar).