



Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 2 september 2025
Kenmerk	: Z2025-0972/ BenW-09580
Portefeuillehouder	: E.M. Gosselink
Onderwerp	: Principeverzoek wonen in bijgebouw Rijksweg 44, Drempt
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst

Kernboodschap

Het realiseren van een vrijstaande woning in een bestaand bijgebouw. Het perceel Rijksweg 44 in Drempt heeft reeds een woonfunctie. De aanduiding 'aantal woningen: 2' wordt hieraan toegevoegd. Ook wordt natuur ontwikkeld, ter plekke dient de functie te wijzigen van 'Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur' naar 'Natuur'.

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een vrijstaande woning, waarbij de aanduiding 'aantal woningen: 2' wordt toegevoegd en de functie 'Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur' gedeeltelijk wordt gewijzigd naar 'Natuur' op de locatie Rijksweg 44 in Drempt, door middel van een omgevingsplan wijziging bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet.

Inleiding

Aan de Rijksweg 44 in Drempt is momenteel een woonerf gelegen, waarop één woning is toegestaan. Initiatiefnemers willen een tweede woning op het perceel realiseren in een bestaand bijgebouw (het poolhouse). Deze woning wordt gerealiseerd op basis van de beleidsregels woningbouw in het buitengebied. Er kan niet worden voldaan aan de voorwaarden voor een woning in het bijgebouw. Om deze reden wordt gebruik gemaakt van het puntensysteem om de woning toe te voegen. Om aan voldoende punten te komen, wordt 2075m² aan natuur ontwikkeld.

Naar aanleiding van het vooroverleg is een principeverzoek ingediend op 6 maart 2025 om netto één vrijstaande woning toe te voegen en een gedeelte van de functie 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' om te zetten naar 'Natuur'.

Afstemming

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

Beoogd effect

Er wordt een vrijstaande woning in een bestaand gebouw toegevoegd. Dit verzoek past binnen het speerpunt Mooi wonen in vitaal Bronckhorst uit het Coalitieakkoord 2022-2026. Ook past het verzoek in het Lenteakkoord. Er wordt een woning toegevoegd in de buurt van de kern Drempt. Daarnaast wordt een robuust stuk natuur ontwikkeld op het perceel.

Argumenten

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

Momenteel is de functie op deze locatie 'Wonen', waarbinnen één woning is toegestaan. Om een tweede woning op het perceel toe te staan, dient de aanduiding 'aantal woningen: 2' toegevoegd te worden. Op de locatie waar de natuur wordt ontwikkeld, dient de functie te wijzigen van 'Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur' naar 'Natuur'.

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

Er wordt ruimte geboden voor een nieuwe woning. Een bestaand gebouw wordt getransformeerd naar woning. Tevens wordt het perceel landschappelijk ingepast en wordt daarbovenop natuur ontwikkeld, die onderdeel wordt van groter GNN-gebied.

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 van de gemeente heeft het 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 de woning te realiseren. Volgens de beleidsregels woningbouw in het buitengebied wordt een vrijstaande woning van maximaal 750m³ toegevoegd. Er worden punten in mindering gebracht, omdat de woning ten eerste in een bestaand bijgebouw gerealiseerd wordt en het erf zich ten tweede in de nabijheid van Drempt bevindt. De overige punten worden behaald door de ontwikkeling van natuur. Tevens voldoet het plan aan de één-erfgedachte en de overige voorwaarden uit de beleidsregels.

1.5 Het Waterschap is akkoord met het wooninitiatief.

Het plangebied bevindt zich in een waterstaatkundige functie. Om deze reden is het Waterschap reeds betrokken bij het plan. Het Waterschap ziet geen belemmeringen om de woning te realiseren.

1.6 De Provincie is akkoord met het wooninitiatief.

Het perceel bevindt zich in GNN-zone van de provincie. De Provincie heeft aangegeven dat de beoogde locatie voor natuurontwikkeling geschikt is, zo lang het aansluit bij de kernkwaliteiten/ontwikkelingsdoelen van het deelgebied.

1.7 Rijksweg 44 staat op de MIP-lijst.

Voorliggend wooninitiatief doet geen afbreuk aan het monument Rijksweg 44. De commissie Omgevingskwaliteit heeft het plan akkoord bevonden.

1.8 Stikstof

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.

Kanttekeningen

Geen.

Kosten, baten en dekking

Dit is een particulier initiatief dat geheel voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het betreft de kosten van een Omgevingsplan wijziging (A-plan) op basis van de legesverordening 2025.

Uitvoering

De initiatiefnemers ontvangen een principemedewerkingsbrief met daarin de uitleg over het wijzigen van het omgevingsplan en het kostenoverzicht. De raad- en commissieleden worden via een email-attendingering op de hoogte gebracht van uw besluit.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Formulier principeverzoek (geanonimiseerd) (openbaar);
- Principeverzoek en tekeningen (geanonimiseerd) (openbaar);
- AERIUS-berekening (openbaar);
- Onderzoek stikstofdepositie (openbaar).

