



Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 18 november 2025
Kenmerk	: Z2025-3606/ BenW-10015
Portefeuillehouder	: E.M. Gosselink
Onderwerp	: Woningbouwinitiatief Bakermarksedijk 15/15a, Baak
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst

Kernboodschap

Het realiseren van een vrijstaande, levensloopgeschikte woning van max 500m³ in een bestaand bijgebouw aan de Bakermarksedijk 15/15a in Baak. Op de locatie Oude Varsselseweg 5 in Hengelo wordt natuur ontwikkeld.

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een vrijstaande, levensloopgeschikte woning in een bestaand bijgebouw, waarbij de functie op het perceel Bakermarksedijk 15/15a in Baak 'Wonen' blijft, in combinatie met het ontwikkelen van 1.125 m² natuur en het wijzigen van de functie van 'Agrarisch' naar 'Natuur' op een gedeelte van het perceel aan de Oude Varsselseweg 5 in Hengelo, door middel van een omgevingsplan wijziging bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet;
2. In met dit initiatief vergelijkbare gevallen ook afwijking van de beleidsregels toe te staan.

Inleiding

Op de locatie Bakermarksedijk 15/15a in Baak is momenteel een woning aanwezig. Ook is een bijgebouw in gebruik als recreatiewoning en gedeeltelijk als diëtistenpraktijk. De wens is om het gebruik als recreatiewoning en diëtistenpraktijk te beëindigen en het bijgebouw in gebruik te nemen als reguliere woning. Daarnaast is momenteel een mantelzorgwoning op het perceel aanwezig.

De woning wordt gerealiseerd op basis van de in oktober 2025 herijkte beleidsregels 'Woningbouw in het buitengebied'.

Naar aanleiding van het vooroverleg is een principeverzoek ingediend op 30 augustus 2025.

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, levensloopgeschikte woning toegevoegd. Tevens wordt natuur ontwikkeld. Dit verzoek past daarmee binnen het speerpunt Mooi wonen in vitaal Bronckhorst uit het Coalitieakkoord 2022-2026. Ook wordt aangesloten bij het Lenteakkoord.

Argumenten

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

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

1.2 Er wordt voldaan aan de beleidsregels 'Woningbouw in het buitengebied'.

De woning wordt gerealiseerd op basis van de beleidsregels 'Woningbouw in het buitengebied'. Er kan niet worden voldaan aan de regeling voor het realiseren van een woning in een bijgebouw. Om deze reden wordt de woning gerealiseerd op basis van het puntensysteem. Er wordt 1.125 m² aan natuur op de locatie Oude Varsselseweg 5 in Hengelo ontwikkeld, waarmee aan het puntensysteem voldaan wordt.

1.3 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 (naast de mantelzorgwoning). Daarnaast is een functieaanduiding op het perceel aanwezig die toestaat dat in het bijgebouw gedeeltelijk een recreatiewoning en gedeeltelijk een diëtistenpraktijk aanwezig is. Initiatiefnemers wensen dit gebruik te beëindigen en een reguliere woning in het bijgebouw te realiseren. Om een extra woning op het perceel toe te staan, dient de functieaanduiding 'aantal woningen: 2' opgenomen te worden. Daarnaast wordt op de locatie Oude Varsselseweg 5 te Hengelo 1.125 m² natuur ontwikkeld. Dit perceel heeft momenteel de functie 'Agrarisch'. Deze functie dient te wijzigen in 'Natuur'.

1.4 Het erfinrichtingsplan en het landschappelijk inpassingsplan zijn akkoord bevonden.

De regiekamer heeft het landschappelijk inpassingsplan voor zowel de locatie van de woningbouw als de locatie van de natuurontwikkeling akkoord bevonden. De landschapsdeskundige van de gemeente heeft deze landschappelijke inpassingsplannen

ook beoordeeld en akkoord bevonden. Er is geen erfinrichtingsplan aangeleverd, omdat op de locatie Bakermarksedijk 15/15a geen ruimtelijke wijzigingen worden aangebracht.

1.5 Het Waterschap Rijn en IJssel is akkoord met voorliggend plan.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft het plan bekeken en akkoord bevonden.

1.6 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.

2.1 Het is rechtvaardig om af te wijken van onze beleidsregels en het transformeren van recreatiewoningen in reguliere woningen toe te staan bij woonfuncties.

Op basis van onze beleidsregels verlenen wij geen medewerking aan transformatie van recreatiewoningen in reguliere woningen. Er zijn echter argumenten die afwijking van de beleidsregels voor alle gevallen waar een recreatiewoning getransformeerd wordt tot een reguliere woning binnen een woonfunctie, rechtvaardigen. Argumenten zijn dat er minder bebouwing (verstening) bij komt in het landelijk gebied. Initiatiefnemers kunnen er ook voor kiezen om de recreatiewoningen te handhaven en nieuwe woningen te bouwen in het kader van het puntensysteem. Door gebruik te maken van bestaande gebouwen, komt er minder bebouwing bij in het buitengebied. Daarnaast is deze situatie vergelijkbaar met het realiseren van een woning in een bijgebouw. Dit is op basis van de beleidsregels wel mogelijk.

Kanttelingen

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. 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-attendering 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);
- Natuurontwikkeling (geanonimiseerd) (openbaar);
- Overzicht landschapselementen en landschappelijke inpassing Bakermarksedijk 15 (openbaar);
- Watertoets (openbaar);
- AERIUS-projectberekening (openbaar).