



Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 2 december 2025
Kenmerk	: Z2025-3731 / BenW-10047
Portefeuillehouder	: E.M. Gosselink
Onderwerp	: Principeverzoek Leestenseweg 17, Vierakker
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst

Kernboodschap

Het realiseren van een levensloopbestendige vrijstaande woning van max 500m³ in een bestaand gebouw aan de Leestenseweg 17 in Vierakker. De functie op het perceel wordt gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – Landschap' naar 'Wonen' met de aanduiding 'aantal woningen: 2'.

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een levensloopbestendige vrijstaande woning van max 500m³, waarbij de functie wordt gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – Landschap' naar 'Wonen' met de aanduiding 'aantal woningen: 2' op de locatie Leestenseweg 17 in Vierakker, door middel van een omgevingsplan wijziging bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet.

Inleiding

Op de locatie Leestenseweg 17 in Vierakker is een hoveniersbedrijf aanwezig. Het betreft een eenmanszaak welke initiatiefnemer ook voort wenst te zetten. Daarnaast is op het perceel een tijdelijk vergunde woning aanwezig. Initiatiefnemers wensen deze woning permanent te maken en de planologische situatie op het perceel te wijzigen naar een woonfunctie.

Naar aanleiding van het vooroverleg is een principeverzoek ingediend op 15 oktober 2025 om de functie 'Agrarisch met waarden - Landschap' om te zetten naar de functie 'Wonen', waarbij netto één vrijstaande woning toegevoegd wordt. De woning wordt gerealiseerd op basis van de beleidsregels 'Woningbouw in het buitengebied'.

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 levensloopbestendige, vrijstaande woning van max 500m³ 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 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Op de locatie is een hoveniersbedrijf gevestigd en zijn een bedrijfswoning en een tijdelijk vergunde woning aanwezig. Om een tweede woning op het perceel toe te staan, dient de functie te worden gewijzigd in 'Wonen' met de aanduiding 'aantal woningen: 2'.

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

Er wordt ruimte geboden voor een nieuwe woning. 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.

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 500m³ toegevoegd. Er worden punten in mindering gebracht, omdat de woning levensloopbestendig wordt uitgevoerd. De verevening bestaat uit 168m² sloop van bijgebouwen, 11.000m² natuurontwikkeling, 20 punten voor het toevoegen van landschapselementen buiten het bouwvlak en 10 punten voor kwaliteitsverbetering. 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-berekening volgt dat de uitstoot op Natura2000 gebieden 0,00 is.

Kantttekeningen

1.1 *Er worden punten toegekend voor verevening die in het verleden is uitgevoerd.*

In het voortraject zijn er afspraken gemaakt met initiatiefnemers over het meetellen van reeds uitgevoerde sloop en natuurontwikkeling. Initiatiefnemers hebben deze sloop en natuurontwikkeling enkele jaren geleden uitgevoerd toen zij de tijdelijke woning gerealiseerd hebben. Echter is er voor de in 2024 tijdelijk vergunde woning geen verevening nodig. De verevening die zij hebben gedaan, was dus geheel op vrijwillige basis en gaat om dezelfde woning als waar voorliggend verzoek op ziet. Om deze reden is afgesproken dat initiatiefnemers deze punten mogen meetellen binnen het puntensysteem. Dit is echter een eenmalige uitzondering; volgens de beleidsregels 'Woningbouw in het buitengebied' oktober 2025 mag in het verleden uitgevoerde verevening niet meegeteld worden binnen het puntensysteem.

1.2 *Er blijft een hoveniersbedrijf aanwezig op de locatie*

Op de locatie is momenteel een hoveniersbedrijf aanwezig, welke initiatiefnemers ook wensen voort te zetten. Het hoveniersbedrijf is een eenmanszaak en op de locatie zelf betreft het enkel het parkeren van een werkbus en aanhanger en het stallen van gereedschappen in de schuur. Dit gebruik is kleinschalig en kan onder de woonfunctie worden voortgezet. Het houden van een hoveniersbedrijf op de locatie Leestenseweg 17 wordt uitgesloten in het omgevingsplan.

1.3 *Er dient aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving te worden voldaan.*

Met voorliggend initiatief wordt een tijdelijke woning getransformeerd tot een permanente woning. Voor tijdelijke woningen gelden strengere bouweisen dan voor permanente woningen. Het is mogelijk dat er bouwkundige aanpassingen nodig zijn om aan deze strengere eisen te voldoen. De te realiseren woning moet aan de minimale eisen voor verbouw uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) te voldoen. Na de wijziging van het omgevingsplan dient hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

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 en erfinrichtingsplan (geanonimiseerd) (openbaar);
- Wateradvies (openbaar);
- AERIUS-berekeningen (openbaar);
- Besluit omgevingsvergunning tijdelijke woning (geanonimiseerd) (niet openbaar).