

HANDREIKING

Ontwikkelen woningbouwplannen

www.bronckhorst.nl

Inleiding

Bronckhorst is uniek. We zijn een landelijke gemeente met een uitgestrekt grondgebied en kennen 44 sterke dorpen en buurtschappen. De kwaliteit van wonen wordt hier in belangrijke mate bepaald door rust, ruimte, het landschap en de sociale samenhang in de kernen. Tegelijkertijd staat de woonopgave ook in Bronckhorst onder druk.

Wonen is één van de grootste opgaven voor de komende jaren. Voldoende woningen zijn nodig om jongeren en starters te behouden, ouderen passend te laten wonen, gezinnen ruimte te geven en kernen leefbaar te houden. Zonder woningen komt ook het verenigingsleven, de school, de zorg, de lokale economie en de sociale samenhang verder onder druk te staan. In ons woonbeleid geven we richting aan hoe wij deze opgaven wil aanpakken. Daarbij staat centraal dat iedereen die in Bronckhorst wil wonen, ook daadwerkelijk een passende en betaalbare woning moet kunnen vinden. Landelijke, regionale en lokale wet- en regelgeving geven kaders waarbinnen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Aanleiding

Bij het realiseren van plannen in de gemeente Bronckhorst zijn wij u graag behulpzaam. Deze handreiking is opgesteld om het woonbeleid in de praktijk toepasbaar te maken. De handreiking brengt de kaders en wet- en regelgeving in kaart en maakt inzichtelijk wat er mogelijk is binnen het woonbeleid en hoe het proces rondom uw initiatief gaat. Met deze handreiking willen wij u op een beknopte en transparantie wijze informatie verschaffen.

Disclaimer

De belangrijkste zaken hebben we in deze handreiking opgenomen, zonder volledig te zijn. Er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden. Daarbij komt dat ook de specifieke locatie of gebouw waar u ontwikkelt aanvullende regelgeving of eisen met zich mee kan brengen. Denk bijvoorbeeld aan regelgeving rondom monumenten, milieutechnische aspecten en beleid behoud zandpaden.

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.

Inhoud

Inleiding *1*
Aanleiding 1
Disclaimer 1

1. Ons woningbouwprogramma *3*
Betaalbare woningen 4
De woningcorporaties ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
Prijsgrenzen gemeente Bronckhorst 6

2. Beschrijving diverse woningcategorieën *7*
Puntentelling huurwoningen 7
Aantonen betaalbaarheid 7

3. Proces woningbouwinitiatief *8*
Stap 1: Conceptverzoek 8
Stap 2: Fase principe-verzoek 9
Stap 3: Fase opstellen onderbouwing 9
Stap 4: Fase ontwerp wijziging omgevingsplan 9
Doorlooptijd 10
Kosten 10
Omgevingsvergunning voor de bouw van de woning(en) 10
Tenslotte 10

4. Relevante wet- en regelgeving voor bouwen en verbouwen in Bronckhorst *11*
Landelijk wet- en regelgeving: 11
Regionale regels en afspraken: 11
Regels en bepalingen van de gemeente Bronckhorst: 12

5. Bijlagen *14*

Bijlage 1: Toelichting gangbare begrippen *15*

Bijlage 2: Leeg formulier conceptverzoek woningbouwinitiatief *18*

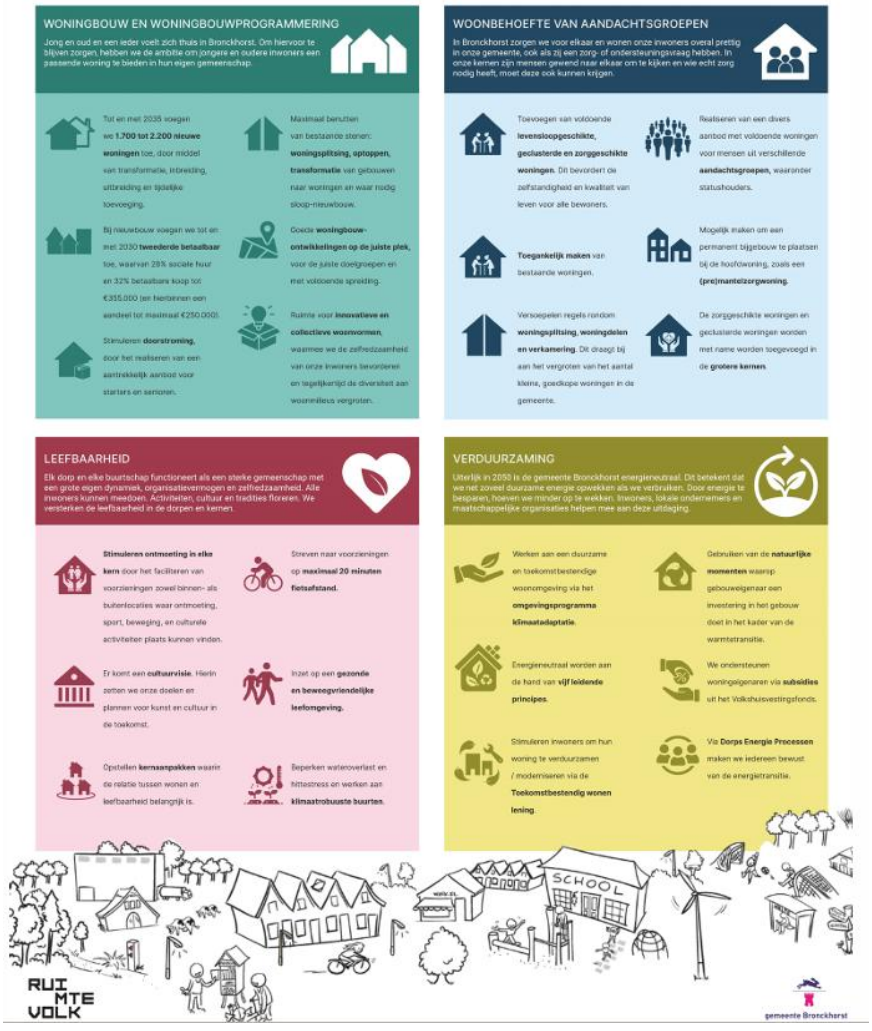
Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.

1. Ons woningbouwprogramma

De vraag naar woningen in Bronckhorst groeit. Jongeren willen hier blijven wonen, starters zoeken een eerste huis en ouderen willen graag passend wonen in hun eigen omgeving. Wij willen onze dorpen en het buitengebied leefbaar houden en versterken en hebben daarom tot doel om meer passende en betaalbare woningen toe te voegen aan onze woningvoorraad, zodat er meer woningen beschikbaar zijn voor starters en jongeren. Daarnaast is het van belang dat er voldoende levensloopgeschikte woningen toegevoegd worden. Bovendien werken we mee aan de herontwikkeling van leegstaande locaties.

In het coalitieakkoord 2026-2030 is ook toevoegen van woningen als belangrijk bestempeld. Wonen is één van de grootste opgaven voor de komende jaren. Voldoende woningen zijn nodig om jongeren en starters te behouden, ouderen passend te laten wonen, gezinnen ruimte te geven en kernen leefbaar te houden. Zonder woningen komt ook het verenigingsleven, de school, de zorg, de lokale economie en de sociale samenhang verder onder druk te staan. Wij willen daarom tempo maken. De gemeente bouwt meestal niet zelf, maar kan woningbouw wel mogelijk maken, aanjagen en versnellen. Wij zetten ons in om jaarlijks 150 tot 200 woningen mogelijk te maken, passend bij de behoefte en het toekomstbeeld van Bronckhorst. We kijken verder dan de aantallen en willen de juiste woningen op de juiste plek. Betaalbaar wonen voor jongeren, starters en gezinnen blijft belangrijk. Ook ouderen moeten kunnen doorstromen naar passende woningen, zodat grotere woningen beschikbaar komen en mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen omgeving.

In de Woondeal 1.1, vastgesteld op 16 juni 2025, is onze woningbouwopgave en de woningbouwprogrammering (de typen woningen die wij willen toevoegen) vastgelegd. In Bronckhorst hebben we in onze woonvisie de ambitie om 1700 tot 2200 nieuwe woningen te realiseren tot en met 2035. Onderstaande tabel geeft onze uitgangspunten in het kort weer (bron: woonvisie). De prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd en deze worden op de volgende pagina verder toegelicht.



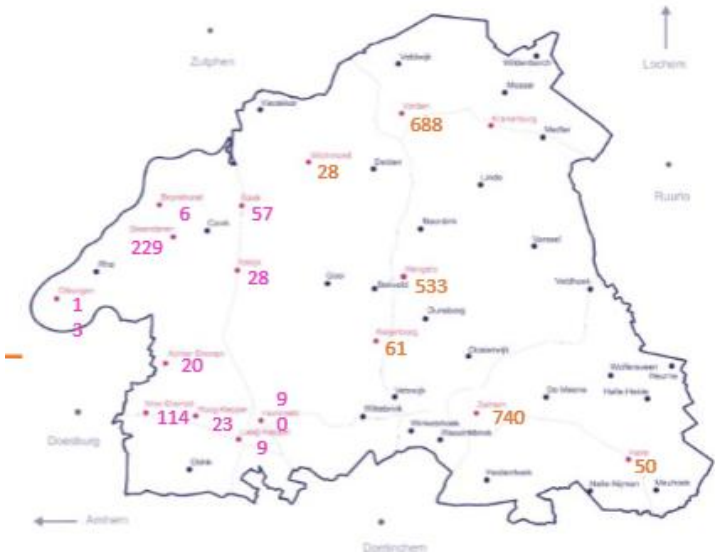
Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.

Betaalbare woningen

De gemeente Bronckhorst vindt het heel belangrijk dat er ook voldoende betaalbare nieuwe woningen komen. Daarom gelden eisen met betrekking tot betaalbaarheid in Woningbouwinitiatieven.

Startpunt / Criterium	Type Plan	Harde Eisen & Streefdoelen	Acties & Vervolgstappen
Bouwplan Woningbouw *Hoeveel woningen bevat het plan?*	**20 woningen of meer**	• Minimaal **2/3 (66,7%)** van de woningen moet betaalbaar zijn. • Minimaal **30%** van de woningen moet sociale huur zijn.	• Gemeente maakt bindende afspraken met u. • Gemeente brengt u in contact met lokale woningbouwcorporaties.
	Minder dan 20 woningen	• Gemeente stuurt op voldoende betaalbaarheid. • Streven naar een substantiële bijdrage van **2/3 (66,7%)** betaalbare woningen. • Oog voor specifieke behoeften van het dorp.	• Gemeente kijkt samen met u mee naar wat er financieel en praktisch mogelijk is.

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.



De woningcorporaties

ProWonen en Sité zijn in onze gemeente de woningcorporaties die de sociale huisvesting verzorgen. ProWonen is actief in Vorden en omgeving, Zelhem en omgeving en in Hengelo en omgeving. Sité is actief in Steenderen en omgeving en in Hummelo en omgeving.

In de gemeente Bronckhorst wordt de sociale huur (en realisatie/aankoop) in beginsel gerealiseerd en gefaciliteerd door één van deze woningcorporaties (toegelaten instellingen). Ons advies is om voor uw woningbouwontwikkeling in een vroeg stadium contact te met de woningbouwcorporatie om de programmering af te stemmen.

Contactgegevens ProWonen	Contactgegevens Sité
Adres: Tedinkweide 2, 7271 RD in Borculo	Adres: Hofstraat 47, 7001 JD in Doetinchem
Telefoonnummer: (0545) 285 000	Telefoonnummer: (0314) 372 000
Openingstijden: maandag tot en met donderdag van 09:00 tot 17:00 uur en op vrijdag tot 12:30 uur	Openingstijden: maandag tot en met vrijdag van 09:00 tot 17:00 uur

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.

Prijsgrenzen gemeente Bronckhorst

Wij volgen de landelijk en regionaal afgesproken prijsgrenzen.

In de regio Achterhoek hanteren we andere prijsgrenzen dan landelijk gangbaar is voor wat betaalbaar is. Het Rijk heeft in 2026 de Betaalbare Koop Rijksgrens opgetrokken naar € 420.000,-. Deze prijsgrens past niet bij de Achterhoekse woningmarkt en grondprijzen en zien wij niet als betaalbaar. Wij hanteren daarom de Achterhoekse betaalbaarheidsgrens van € 384.000,-.(prijspeil 2026) Voor sociale koop is de grens gesteld op € 269.000 euro (prijspeil 2026). Wij hanteren deze prijsgrens in afspraken met bouwers en ontwikkelaars. Deze prijsgrens wordt net als de landelijke prijsgrenzen jaarlijks middels de CPI geïndexeerd.

De prijsgrenzen gaan over gebruiksklare woningen inclusief grond. Gebruiksklaar wil zeggen: voorzien van volledige sanitaire voorzieningen, keuken, afgewerkte plafonds, behangklare wanden, vloeren met dekvloer en alle gebruikelijke installaties die voor gebruik als woning nodig zijn. De prijsgrenzen van het jaar waarin de woningen op de markt komen is dan van toepassing.

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.

2. Beschrijving diverse woningcategorieën

Woningbouwcategorie	Indexering	Door Wie
Sociale huur	Jaarlijks per 1 januari o.b.v. artikel 27 lid 1 Wet op de huurtoeslag[1]	De minister
Middenhuur	Gekoppeld aan 186 WWS-punten. Indexatie per 1 januari.	De minister
Sociale koop	Jaarlijks per 1 januari	Het college van B&W (in navolging van afspraken die gemaakt worden op de regionale ThemaTafel Wonen & Vastgoed)
Achterhoekse betaalbare koop	Jaarlijks per 1 januari	Het college van B&W (in navolging van afspraken die gemaakt worden op de regionale ThemaTafel Wonen & Vastgoed)

Puntentelling huurwoningen

Sinds 1 januari 2025 is het verplicht voor **verhuurders** om de puntentelling bij elk huurcontract te voegen. Daarmee staat vast of een woning in de sociale huur, middenhuur of vrije sector valt, en wat de maximale kale huurprijs mag zijn.

Aantonen betaalbaarheid

Bij het indienen van een initiatief dient onder andere de prijscategorie per woning aangeleverd te worden. Dit kunnen de 6 verschillende categorieën zijn: Sociale huur, middenhuur, vrije sector huur en sociale koop, Achterhoekse betaalbare koop en vrije sector koop. Bij de sociale koop en Achterhoekse betaalbare koop is het mogelijk dat er gevraagd wordt om aan te tonen dat de woningen daadwerkelijk in deze prijscategorie vallen. Dit kan door middel van een verklaring van een makelaar.
De soort woning (rijtjeswoning of vrijstaande woning bijvoorbeeld) en de grootte van de woning kunnen aanleiding geven om de betaalbaarheid aan te tonen.

[1] De WWS-punten voor sociale en middenhuurwoningen worden geïndexeerd op basis van de gemiddelde stijging van de eigenwoningwaarde. Deze sstijging is landelijk vastgesteld op 10,6% per jaar. De WOZ-waarde per m2 wordt per 1 januari aangepast op basis van deze gemiddelde verandering in eigendomwaarde.

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.

3. Proces woningbouwinitiatief

Hieronder staat het proces voor een woningbouwinitiatief beschreven. Wij raden sterk aan om voor onderstaande procedure een ruimtelijk adviesbureau in te schakelen. Houdt u zich bij het indienen van een plan aan landelijk, regionaal en gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 'Relevante wet- en regelgeving voor bouwen en verbouwen in Bronckhorst').

Stap 1: Conceptverzoek

U komt met uw plan bij de gemeente, neem hiervoor contact met ons op via het formulier Conceptverzoek wijzigen omgevingsplan'. Uw initiatief wordt dan voorgelegd aan het gemeentelijke Adviesteam Initiatieven. Door dit adviesteam wordt bekeken hoe de gemeente tegenover uw initiatief staat. U krijgt daarvan bericht. Als uw initiatief voorstelbaar is, wordt geadviseerd om een principeverzoek in te dienen of wordt aangegeven welke ruimtelijke procedure gevolgd moet worden. Het adviesteam geeft een voorlopig oordeel over de indeling van uw plan in categorie A, B of C (zie tabel hieronder), waarna u wordt geïnformeerd over de vervolgstappen.

A-plan	B-plan	C-plan
U zorgt zelf voor het voorontwerp en de daarvoor benodigde onderzoeken en gegevens. Hieruit moet blijken dat uw initiatief mogelijk is en aan wet- en regelgeving voldoet. U zorgt zelf voor vooroverleg met de omgeving en instanties, zoals het waterschap*. Hieruit moet blijken wat hun standpunten over het plan zijn. Het vooroverleg vindt plaats op basis van het voorbereidingsplan. Van het overleg wordt schriftelijk verslag gedaan. In het verslag moet staan met wie overleg is gevoerd, wat de eventuele opmerkingen zijn en wat daarmee is gedaan. * Bij een A-plan is meestal geen sprake van provinciaal en/of rijks belang. In voorkomende gevallen kan dit wel aan de orde zijn. In dat geval voert de gemeente overleg met de Provincie Gelderland en/of het Rijk.	U zorgt zelf voor het voorontwerp en de daarvoor benodigde onderzoeken en gegevens. Hieruit moet blijken dat uw initiatief mogelijk is en aan wet- en regelgeving voldoet. De gemeente zorgt voor het vooroverleg met de omgeving en instanties, zoals waterschap en waar nodig provincie en rijk. Hieruit moet blijken wat hun standpunten over het plan zijn. Het vooroverleg vindt plaats op basis van het voorbereidingsplan. Van het overleg wordt schriftelijk verslag gedaan. In het verslag moet staan met wie overleg is gevoerd, wat de eventuele opmerkingen zijn en wat daarmee is gedaan.	De gemeente zorgt voor het voorontwerp en de daarvoor benodigde onderzoeken en gegevens. Hieruit moet blijken dat uw initiatief mogelijk is en aan wet en regelgeving voldoet. De gemeente zorgt voor vooroverleg met de omgeving en instanties, zoals waterschap en waar nodig provincie en rijk. Hieruit moet blijken wat hun standpunten over het plan zijn. Het vooroverleg vindt plaats op basis van het voorbereidingsplan. Van het overleg wordt schriftelijk verslag gedaan. In het verslag moet staan met wie overleg is gevoerd, wat de eventuele opmerkingen zijn en wat daarmee is gedaan.

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.

Stap 2: Fase principe-verzoek

Bij een kansrijke beoordeling van het conceptverzoek, ontvangt u van ons het formulier ‘principeverzoek’, waarmee u aan b en w medewerking vraagt. In deze fase wordt er een zaakbehandelaar aan uw initiatief gekoppeld. Ook wordt er een anterieure overeenkomst opgesteld, welke wij in deze fase in concept met u delen. Aan de hand van het advies van de Regiekamer besluiten b en w om al dan niet medewerking te verlenen aan uw plannen, en zo ja, onder welke voorwaarden. B en w geven daarbij aan of de wijziging van het omgevingsplan valt binnen de categorie A, B of C.

Stap 3: Fase opstellen onderbouwing

Bij een A- en een B-plan is het aan u om een onderbouwing op te laten stellen. Hieruit moet blijken dat er sprake is van een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving. Dit moet u laten opstellen door een deskundig stedenbouwkundig bureau volgens het handboek van de gemeente Bronckhorst. Het handboek staat onder de kop Lokale regelgeving. Ook de benodigde onderzoeken (denk aan bodem, geluid, flora en fauna, stikstof) moeten door een gecertificeerd bedrijf worden uitgevoerd. Zonder goede onderbouwing en gedegen onderzoeken kunnen wij geen medewerking verlenen.

In deze fase wordt tevens een anterieure overeenkomst met u gesloten.

Bij een A-plan moet u ook vooroverleg voeren met instanties, vaak het Waterschap Rijn en IJssel en de omgeving (participatie). Hiervan stelt u een verslag op dat onderdeel vormt van de verdere procedure. Voor de B-plannen voert de gemeente die inspraakprocedure en het vooroverleg met instanties. Voor een C-plan ligt de regie volledig bij de gemeente. Dat betekent dat het opstellen van het plan, de uit te voeren onderzoeken, inspraak en het vooroverleg met instanties door of in opdracht van de gemeente gebeurt.

Stap 4: Fase ontwerp wijziging omgevingsplan

Veegplan

Tweemaal per jaar, in april en in oktober, start ‘de locomotief’ voor het wijzigen van het omgevingsplan. Dat noemen we een ‘veegplan’, waarin alle initiatieven worden samengevoegd. Elk initiatief is een ‘wagonnetje’ dat aan de locomotief wordt gekoppeld. Daarvoor moeten de ‘wagonnetjes’ uiterlijk 1 april of 1 oktober compleet zijn aangeleverd, technisch en inhoudelijk zijn getoetst aan het handboek én door de gemeente akkoord bevonden zijn. Houd daarmee rekening bij uw planning. Het veegplan volgt de wettelijk voorgeschreven procedure, namelijk:

- ter inzage legging als één ontwerp-wijziging van het omgevingsplan, waarin alle initiatieven zijn samengevoegd
- gelegenheid voor indienen zienswijzen
- beoordelen zienswijze. Bij zwaarwegende zienswijzen kan de gemeente alsnog moeten besluiten de procedure voor uw plan stop te zetten
- vaststelling door de gemeenteraad
- ter inzage legging vastgesteld plan
- eventuele beroepsprocedure bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- inwerkingtreding plan

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.

Doorlooptijd

De totale procedure om het omgevingsplan te wijzigen kost tijd. De doorlooptijd voor een wijziging van het omgevingsplan is al snel 1 tot 1,5 jaar en is afhankelijk van de complexiteit van het plan en het tijdig aanleveren van de benodigde stukken.

Kosten

De gemeente is verplicht de kosten van de procedure op u te verhalen bij A en B-plannen.
De tarieven kunt u vinden in de tarieventabel van de legesverordening.
De kosten zijn globaal onder te verdelen in:

1. **Planontwikkelingskosten:** kosten voor het opstellen van alle benodigde stukken voor het wijzigen van het omgevingsplan **(**onderbouwing, onderzoeken, quickscan).
2. **Grondkosten:** eventueel van toepassing bij aankoop van gemeentegrond en bijbehorende werkzaamheden.
3. **Nadeelcompensatie (voorheen planschadekosten)**: door een wijziging van het omgevingsplan kan iemand schade lijden, bijv. inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Als hiervan sprake is dan is de financiële schade voor rekening van de initiatiefnemer. Een nadeelcompensatie risicoanalyse geeft inzicht in de mogelijke financiële risico's. Initiatiefnemer moet zich bereid verklaren die kosten in voorkomend geval te voldoen.
4. **Feitelijke kosten** (herinrichting openbare ruimte etc.): deze worden opgenomen in de met u te sluiten overeenkomst. Daarnaast betaalt u voor een plan gemeentelijke leges.
5. **Nota Bovenwijks**: deze kosten worden opgenomen omdat een nieuwe ontwikkeling, waarvoor het omgevingsplan moet worden gewijzigd, profiteert van bovenwijkse gemeentelijke investeringen. Hierom worden deze kosten doorberekend aan de initiatiefnemer.

Omgevingsvergunning voor de bouw van de woning(en)

Als de wijziging van het omgevingsplan in werking is getreden is er geen sprake meer van strijdigheid van uw bouwplan met het omgevingsplan. Nu kunt u een omgevingsvergunning aanvragen. Hoe u deze kunt aanvragen en wat u hiervoor moet aanleveren kunt u vinden op de website Omgevingsvergunning | Gemeente Bronckhorst**.** Pas zodra de bouwvergunning verleend is, kunt u starten met de bouw. Let op, de doorlooptijd is 8 weken (plus eventueel verlenging van 6 weken) voor reguliere aanvragen en 26 weken (plus eventueel verlenging van 6 weken) voor uitgebreide aanvragen. Ook voor de omgevingsvergunning worden legeskosten in rekening gebracht.

Tenslotte

Wij wensen u veel succes met de uitwerking van plannen.

Voor vragen kunt u terecht bij en via:

- Ruimtelijke ordening 'ambtenaar van de dag': elke ochtend is er iemand telefonisch beschikbaar voor korte vragen op telefoonnummer 0575-750250.
- Mailbox wonen info@wonen.nl.
- Indien uw plan reeds het conceptverzoek doorlopen heeft, kunt u terecht bij de casemanager ruimtelijke ordening of projectleider van uw plan.

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.

4. Relevante wet- en regelgeving voor bouwen en verbouwen in Bronckhorst

Voor elk woningbouwinitiatief dient aan diverse wet- en regelgeving te worden voldaan. Hieronder kunt u een overzicht van landelijke, regionale en gemeentelijke wet- en regelgeving vinden.

Landelijk wet- en regelgeving:

Besluit bouwwerken leefomgeving: De overheid heeft in dit besluit de regels vastgelegd voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en duurzaamheid (energiezuinigheid en milieu). Een bouwwerk moet altijd voldoen aan die regels.
Bij het Bbl hoort de Omgevingsregeling. Hierin staan onder meer voorschriften over de indieningsvereisten voor een vergunningaanvraag. En de CE-markering en de regels over NEN-normen.

Besluit kwaliteit leefomgeving: In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Met name hoofdstuk 8 is van belang voor woningbouw. In hoofdstuk 8 zijn de beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen te vinden, bijvoorbeeld voor omgevingsplanactiviteiten en bouwactiviteiten. Regels over de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) zijn in hoofdstuk 12 van het Bkl te vinden.

Het Omgevingsloket: Het Omgevingsloket is de plek waar informatie over de fysieke leefomgeving van alle overheden (gemeente, provincie, waterschap, Rijk) te vinden is. In het Omgevingsloket kun je ook checken of je een vergunning moet aanvragen en deze ook hier aanvragen.

Nationale woon- en bouwagenda: Deze agenda schetst de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en onze aanpak voor de komende jaren. Het is een strategisch beleidsplan, aan de hand van 6 thema's, en is bindend voor gemeenten. De gemeente heeft tot taak om de nationale doelstellingen uit de agenda om te zetten in lokale en regionale taakstellingen.

Omgevingswet: de omgevingswet biedt regels voor de fysieke leefomgeving en heeft meerdere instrumenten, zoals het omgevingsplan, de omgevingsvergunning, omgevingsprogramma's en een omgevingsvisie. De Nota Ruimte is de omgevingsvisie voor heel Nederland.

Regionale regels en afspraken:

Achterhoekse aanpak wonen, welzijn en zorg: Hierin staan de ambities en stappen voor de realisatie van woningen voor kwetsbare groepen beschreven. In de bijlagen worden de afspraken over de huisvesting van ouderen en urgente aandachtsgroepen beschreven.

Omgevingsverordening Gelderland: In de provinciale omgevingsverordening staan alle regels voor onze ruimte buiten en de omgeving waar we wonen en leven (leefomgeving). De regels gaan over natuur, landschap, milieu, provinciale wegen, water (met name grond- en zwemwater), cultureel erfgoed, energietransitie, wonen en ruimte. Ook zijn hierin instructieregels opgenomen. Elk woningbouwinitiatief dient aan de omgevingsverordening te voldoen.

Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030: De regionale woonagenda is een visie document voor de Achterhoek en bevat daarnaast de Achterhoekse Aanpak, met daarin vier

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.

regionale programmalijnen met de opgaven en uitvoeringsrichtingen. De agenda biedt een basis voor onder andere de prestatieafspraken die we maken met de corporaties.

Signaleringskaart Water en Bodem sturend: deze signaleringskaart is opgesteld door een regionaal samenwerkingsverband waarin 11 Achterhoekse gemeenten, het Waterschap Rijn en IJssel, de Provincie Gelderland en drinkwaterbedrijf Vitens gezamenlijk optrekken. De waterkaart is bedoeld als hulpmiddel voor het maken van locatieafwegingen en inrichtingskeuzes bij stedelijke ontwikkelingen.

Waterschapsverordening Waterschap Rijn en IJssel: hierin staan regels voor waterkeringen, watergangen en grondwater binnen het beheergebied van een waterschap. Zo staan er bijvoorbeeld regels in over water onttrekken, water lozen en andere activiteiten. Elk woningbouwinitiatief dient aan de waterschapsverordening te voldoen.

Woondeal: In de Woondeal 1.1 (2025-2034) staat onze woningbouwopgave en de woningbouwprogrammering beschreven. We hebben een opgave van 1467 woningen, waarvan een groot deel betaalbaar moet zijn.

Regels en bepalingen van de gemeente Bronckhorst:

Beleidsregels (pré)mantelzorgwoningen: Bronckhorst biedt de mogelijkheid om een (pré)mantelzorgwoning te plaatsen op eigen erf. Een schuur of ander bijgebouw verbouwen tot mantelzorgwoning is ook een mogelijkheid. De toetsingscriteria voor (pré)mantelzorgwoningen staan beschreven in de beleidsregels. Onder bepaalde voorwaarden is een (pré)mantelzorgwoning vergunningvrij te realiseren.

Beleidsregels woningbouw in het buitengebied: Deze beleidsregels bevatten alle mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Op basis van deze beleidsregels worden initiatieven voor het buitengebied getoetst. Daarnaast is de uitvoeringsregel sloopvouchers vastgesteld om uitvoering te geven aan het beleidskader. Een sloopvoucher is een bewijs dat iemand voornemens is om een of meerdere schuren te slopen en wordt door de gemeente afgegeven. Een sloopvoucher kan door de eigenaar gebruikt worden of verkocht worden aan derden.

Coalitieakkoord 2026-2030 | Gemeente Bronckhorst: In het coalitieakkoord *Dichtbij, Duidelijk, Durven* staan de plannen van GBB, PRO, VVD en D66 voor de periode 2026-2030. Speerpunten zijn een Innovatie-aanjaagfonds, een versnelling van de woningbouw en participatie sterk verbeteren. De coalitie wil inwoners meer betrekken bij hun leefomgeving en beter zichtbaar zijn in alle dorpen en kernen die Bronckhorst rijk is. Met een bestuursstijl die ruimte biedt voor initiatief en sneller handelen.

HIOR: HIOR staat voor Handboek Inrichting Openbare Ruimte en geeft aan wat de eisen voor de inrichting van de openbare ruimte van de gemeente Bronckhorst zijn. Het HIOR geeft kaders voor de inrichting, het ontwerp en het beheer van de openbare ruimte en heeft tot doel een openbare ruimte met éénduidige, samenhangende kwaliteit die duurzaam te beheren is. Het HIOR is in beginsel bindend, al kan hier gemotiveerd van afgeweken worden.

Kernenaanpak: Dit is een gezamenlijke uitwerking van de woningbouwcorporaties Sité en ProWonen en de gemeente en op basis van de woonvisie, woonzorgvisie en het beleidskader wonen in het buitengebied. In dit document zijn per gebied de integrale opgaven in beeld gebracht en een en gezamenlijke inschatting gemaakt van het benodigde en mogelijke woningbouwprogramma.

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.

Omgevingsplan: Het omgevingsplan bevat algemene regels van de gemeente voor de fysieke leefomgeving. Hierin is te zien welke activiteiten zijn toegestaan en welke functie een perceel heeft. De gemeente bereikt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL*) in het omgevingsplan door regels te stellen over activiteiten op locaties en deze onderling evenwichtig af te wegen.

Omgevingsvisie Bronckhorst: bevat de langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving en bevat doelen en richtlijnen. Voor wonen staat er alle doelgroepen een passende woning moeten kunnen vinden in hun eigen gemeenschap.

Volkshuisvestingsprogramma: Het volkshuisvestingsprogramma biedt kaders en vormt de basis voor de afspraken tussen gemeenten en belanghebbenden, zoals afspraken met ontwikkelaars, de prestatieafspraken met de woningcorporaties en hun huurdersverenigingen en afspraken met zorg- en welzijnsorganisaties in de gemeente. (*ontwerp vastgesteld, moet nog ter inzage worden gelegd*).

Woonvisie Bronckhorst: Hierin staat de gemeentelijke visie over hoe zij gaat zorgen voor de juiste woningen op de juiste plek voor de juiste doelgroepen beschreven. De gemeente stuurt hierbij op meer kleinere en betaalbare woningen, op doorstroming, op meer diversiteit in type woningen en het goed benutten van de bestaande woningen. De woonvisie komt op den duur te vervallen en landt in de omgevingsvisie en het volkshuisvestingsprogramma.

Woonzorgvisie Bronckhorst: in deze visie staat beschreven hoe Bronckhorst er voor wil zorgen dat inwoners langdurig in hun woning en vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen en zorg kunnen blijven ontvangen.

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.

5. Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting gangbare begrippen

Bijlage 2: Leeg formulier conceptverzoek woningbouwinitiatief

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.

Bijlage 1: Toelichting gangbare begrippen

Anterieure overeenkomst
Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een ontwikkelaar of grondeigenaar. Deze overeenkomst wordt gesloten voordat een nieuw omgevingsplan wordt vastgesteld. Hierin worden de financiële en inhoudelijke afspraken (zoals infra, verkeer, parkeren, groen etc) vastgelegd die nodig zijn om een woningbouwproject mogelijk te maken. In deze anterieure overeenkomst worden eveneens de afspraken over de programmering per plan/locatie, de betaalbaarheid van de toe te voegen woning(en) en over rechten en verplichtingen vastgelegd.

Betaalbare koopwoningen
Bij het bouwen van betaalbare woningen, waaronder ook de sociale koopwoningen, is het van belang dat u goed nadenkt over wat mogelijk is in relatie tot de prijsgrenzen. Woningzoekenden die in het betaalbare segment een woning zoeken hebben in de meeste gevallen een laag- of middeninkomen. Daarmee heeft deze groep geen of weinig financiële mogelijkheden om extra geld uit te geven boven de basisprijs voor de betreffende woning.

Daarom gaat de gemeente Bronckhorst ervan uit dat de aangeboden woningen die vallen onder de categorie “betaalbaar” een complete en instapklare woning gereed voor bewoning is. De prijsgrens in 2026 is € 384.000,-. Voor woningen in het buitengebied gelden specifiek opgenomen categorieën betreft de inhoud van de woningen en bijbehorende kaveloppervlaktes. Deze zijn te vinden in hoofdstuk 4 van onze beleidsregels voor woningbouw in het buitengebied.

De betaalbare woningen dienen gereed en geschikt te zijn voor bewoning. Bovendien dienen ze minimaal te voldoen aan de basiseisen voor duurzaamheid, aan te sluiten bij het geldende bouwbesluit en verdere geldende wet- en regelgeving. Ze worden opgeleverd met minimaal een:
- Keuken
- Badkamer
- Toilet
- Verwarmingssysteem
- Ventilatiesysteem
- Installatiewerk
- Bergruimte

Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL)
Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Voor elk nieuw woningbouwinitiatief geldt dat aangetoond dient te worden hoe aan een ETFAL wordt voldaan. Omgevingsvergunningen voor woningen kunnen alleen verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Familiewoning
Een woning bedoeld voor huisvesting van familieleden in of bij een woning.

Geclusterde woning
Geclusterde woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen.

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.

Huurwoningen
Voor huurwoningen wordt aangeraden om zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces de puntentelling behorend bij het Woningwaarderingsstelstel (WWS) te doorlopen. Dit geeft een indicatie van de maximale huurprijs en voorkomt financiële tegenvallers later in het proces. Deze check vindt u hier: huurprijscheck.
Bij particuliere sociale huur en middenhuur dient voorafgaand aan het in de verhuur zetten van de woning – zowel naar de gemeente toe als naar de eerste huurders - een onderbouwing van de puntentelling conform het WWS te worden overlegd.

Koopwoningen
Om te waarborgen dat de woningen volgens overeengekomen prijssegmenten worden verkocht, wordt een woningbouwprogramma met anti-speculatiebeding in de anterieure overeenkomst opgenomen. Na schriftelijk akkoord vanuit de gemeente kunnen de woningen in de verkoop worden gezet. Daarnaast stimuleren wij de invulling van de lokale woningbehoefte door afspraken te maken over het lokaal aanbieden van de woningen.

Levensloopgeschikte woning
Een levensloopgeschikte woning is een woning die geschikt is (of geschikt te maken is) om zelfstandig te blijven wonen, ook wanneer de bewoner ouder wordt of een zorg- of ondersteuningsvraag krijgt. In basis is deze woning geschikt voor bewoners van alle leeftijden, en de woning is aangepast of kan eenvoudig aangepast worden aan specifieke behoeften of mogelijke toekomstige beperkingen. De woning is toegankelijk (er zijn geen trappen of er is een traplift mogelijk) en geschikt voor zorg aan huis. De primaire woonruimtes te weten de woonruimte, keuken, berging, toilet, slaapruimte en badkamer moeten op de begane grond gelegen zijn of in het geval van een appartement op dezelfde verdieping en met een reguliere lift bereikbaar zijn. De woon- en verblijfruimtes moeten rollator- en rolstoeltoegankelijk zijn. Toegang tot deze ruimtes met een traplift geldt niet als levensloopgeschikt.

(Pré)mantelzorgwoning:
Een (pré)mantelzorgwoning is een zelfstandige woonruimte op het terrein van een bestaande woning. Dit kan een nieuwe woning zijn of een bestaand bijgebouw dat is aangepast voor zorgdoeleinden. Een mantelzorgwoning is bedoeld voor iemand die zorg nodig heeft of voor de mantelzorger zelf. De mantelzorgwoning is een tijdelijke woning, gekoppeld aan de mantelzorgverlening. De pré-mantelzorgwoning is bedoeld om de zelfredzaamheid van inwoners te vergroten en gekoppeld aan de te verwachten of toenemende zorgvraag of toekomstige mantelzorgsituatie. Een pré-mantelzorgwoning helpt inwoners zich voor te bereiden op toekomstige zorgbehoeften. De tijdelijke (pre-) mantelzorgwoning is persoons- en locatiegebonden.

Een (pré)mantelzorgwoning is een kleine, zelfstandige woning met:
- Slaapkamer
- Badkamer
- Woonkamer
- Keuken
- Eigen ingang.

Sociale koopwoning
Een sociale koopwoning is een woning die primair bedoeld is voor starters met een relatief laag inkomen. Deze woningen zijn over het algemeen klein en geschikt voor 1 of 2 persoons huishoudens met een inkomen van maximaal 1,25 keer het DAEB inkomen (in 2026: € 64.421,- respectievelijk € 71.137,-). Om deze woning aan te kunnen bieden in de juiste prijscategorie gaan wij uit van een woning met een BVO van circa 70m2 op een kavel van

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.

circa 100m2. De prijsgrens in 2026 is € 269.000,-. Voor woningen in het buitengebied gelden specifiek opgenomen categorieën. Deze zijn te vinden in hoofdstuk 4 van onze beleidsregels voor woningbouw in het buitengebied.

Zorggeschikte woning

Zorggeschikte woningen zijn nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht.

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.

Bijlage 2: Leeg formulier conceptverzoek woningbouwinitiatief

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden den de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website.