



Informatieavond omwonenden Nieuwstad 49, Vorden

Maandag 26 januari 2026

Locatie: Gemeentehuis Bronckhorst
Aanwezig: Gemeente Bronckhorst:
- Johan Brands - projectleiding
- Gabriela Snippert - stedenbouwkundige
- Sybrenne Hamer - beleidsmedewerker Wonen
Ongeveer 15 omwonenden

Doel van de avond is om de omwonenden van Nieuwstad 49 bij te praten over de stand van zaken met betrekking tot het project Nieuwstad 49. Daarbij is er voldoende ruimte om vragen te stellen en opmerkingen te maken. De gebruikte sheets staan onder dit verslag.

1. Er is kort teruggekomen op de eerdere inloopavond voor omwonenden op 15 oktober 2024. Kort samengevat zijn daar toen de volgende opmerkingen gemaakt:

- Probeer het pand te behouden
- Heb aandacht voor parkeren
- Behoud grote bomen voor het pand

2. Wat is er in de tussentijd gebeurd?

- Het pand is per 1 april 2025 in eigendom gekomen van de gemeente.
- Vanaf 1 april 2025 is er tijdelijk beheer door Kabath geregeld.
- Buro SRO is gestart met de voorbereiding voor het wijzigen van het omgevingsplan.
- Diverse onderzoeken zijn uitgezet en worden uitgevoerd.
- Er zijn stedenbouwkundige kaders opgesteld als basis voor de wijziging van het omgevingsplan.

Aandachtspunt: door omwonenden wordt aandacht gevraagd voor het onderhoud van het buitenterrein. Afspraak is dat de gemeente dit met tijdelijk exploitant Kabath opneemt.

3. Wat is het vervolgproces?

- De wijziging van het omgevingsplan voor Nieuwstad 49 wordt meegenomen in veegplan 2026-2.
- Daarna gaat de gemeente het perceel met pand verkopen met het doel om er woningbouw te realiseren.
- Verkoop zal waarschijnlijk via een biedprocedure gebeuren. Dan dient een ontwikkelaar een prijs en een plan in. De gemeente kiest het beste plan.
- Daarna is het aan ontwikkelaar om het plan te realiseren.

4. Toelichting op de stedenbouwkundige kaders:

- Voor de wijziging van het omgevingsplan is er een beeld nodig wat er mogelijk en gewenst is op het perceel. Daarom zijn er stedenbouwkundige kaders opgesteld.
- Hiervoor is eerst de huidige situatie geanalyseerd:
- Bij de opening van het gebouw in 1952 was het front van het gebouw veel kleiner dan nu.

- Door de vele verbouwingen is het pand in de loop van de tijd steeds aangepast.
- Sommige verbouwingen hebben bijgedragen aan de huidige uitstraling van het gebouw. Sommige niet.
- Van het huidige gebouw zijn enkele onderdelen kenmerkend en het doel is om als het enigszins kan deze te behouden. De kenmerkende delen zijn:
 - De ingang aan de Nieuwstadzijde;
 - De hoek van het gebouw op de hoek Nieuwstad en Staringstraat;
 - De kopgevel van de ingang voor landbouwvoertuigen aan de Staringstraat;
 - De bomen voor het gebouw;
 - Het omsloten binnenterrein.
- Het stedenbouwkundig kader heeft de volgende kenmerken:
- Alle niet kenmerkende aanbouwen (binnenplaats, noodgebouw, kas etc.) kunnen vervallen;
- Er wordt weer een (semi) openbare binnenplaats gerealiseerd;
- Parkeren voor en achter het gebouw (op eigen terrein);
- Ingang voor parkeren achter het gebouw is aan de Staringstraat;
- Tussen Nieuwstad 51 en het voormalig schoolgebouw komt een vrije sectorkavel met een doorlopende rooilijn en parkeren op eigen terrein;
- Wateropvang (wadi) komt achter het gebouw;
- Opslag, fietsenhok etc. niet in aparte tuinhuisjes ten behoeve van de woningen in het schoolgebouw. Dit wordt in pandig opgelost of (als dat niet lukt) op een centrale plaats op het terrein achter de bouwkavel.
- Bomen voor het pand blijven zoveel mogelijk behouden.

Aandachtspunten:

- Aandacht wordt gevraagd voor het feit dat door de school het binnen terrein Alie-plein is genoemd.
- Het lijkt erop dat er parkeerplaatsen aan de Staringstraat vervallen. Waar worden die vervangen?
- Gevraagd wordt of er een mogelijkheid is voor omwonenden om van de gemeentegrond bij te kopen. Antwoord: de gemeente verkoopt geen grond. Mogelijk dat ontwikkelaar in de toekomst daartoe wel bereid is.
- Afspraken door omwonenden over de huidige grondeigendomssituatie die met de gemeente zijn gemaakt, zal de gemeente ook opleggen aan ontwikkelaar.
- Genoemd is ook dat er dieren in de bomen leven zoals een steenmarter. Dat zal via een Flora en Fauna onderzoek worden geïnventariseerd.
- Er is ook gevraagd naar de parkeernorm. Dat zal later bij het uiteindelijke plan worden getoetst en aan de dan berekende norm zal in principe moeten zijn voldaan. Nu is immers nog niet bekend hoeveel woningen er komen.

5. Tot slot

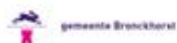
De planning, op de laatste sheet, is besproken. De gepresenteerde planning is met voorbehoud omdat nu nog niet alles bekend is. Als er bijvoorbeeld beroep wordt ingesteld tegen de wijziging van het omgevingsplan, dan treedt vertraging op.



STEDENBOUWKUNDIG KADER NIEUWSTAD 49, VORDEN

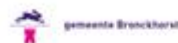
informatieavond omwonenden 26 januari 2026

Gemeente Bronckhorst



AGENDA

- 
1. Welkom
 2. Toelichting proces
 3. Stedenbouwkundige kaders
 4. Vervolg en planning
 5. Vragen en reactie



PROCES

- 
1. Wijzigen bestemming – *gemeente en SRO*
 2. Veegplan 2026-2 - *gemeente*
 3. Waarschijnlijk biedprocedure - *gemeente*
 - Leidraad
 - Inschrijving: plan + prijs
 - Gunning
 - Verkoopovereenkomst
 4. Planuitwerking incl. vergunningen - *ontwikkelaar*
 5. Realisatie - *ontwikkelaar*





Opening landbouwschool 1952

www.bronckhorst.nl



Verbouwingen

www.bronckhorst.nl



Bestaand

www.bronckhorst.nl







Planning

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| • Wijzigen omgevingsplan | t/m Q2 2027 |
| • Biedprocedure en verkoop | Q3 2027 |
| • Planvoorbereiding | Q4 2027 en Q1 2028 |
| • Realisatie | Q2 2028 en verder |