



Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 10 februari 2026
Kenmerk	: Z212153/ D002110
Portefeuillehouder	: A.R. Peppelman
Onderwerp	: Principeverzoek aan de Prinsenmaatweg 4, Rha
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst

Kernboodschap

Het realiseren van een woonerf met drie woningen door het omvormen van een bestaand bijgebouw tot woning en het toevoegen van één nieuwe levensloopbestendige woning, waarbij twee recreatieve tiny houses worden beëindigd en 4.175 m² agrarische grond wordt omgezet naar natuur.

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van één woning in een bijgebouw en één levensloopbestendige woning op de locatie Prinsenmaatweg 4 in Rha, waarbij de bestaande woonfunctie met woning op het erf wordt behouden en een deel van de aangrenzende agrarische gronden wordt omgezet naar natuur, door middel van een omgevingsplanwijziging bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet.

Inleiding

Op de locatie Prinsenmaatweg 4 in Rha bevinden zich een bestaande woning en twee recreatieve tiny houses, met daarnaast agrarische gronden. Volgens het omgevingsplan geldt voor het erf de functie 'Wonen' en voor de agrarische gronden de functie 'Agrarisch met waarden – Landschap'. De wens van de initiatiefnemers is om het huidige woonperceel te herontwikkelen tot een gezamenlijk woonerf met drie volwaardige woningen. Dit wordt mogelijk gemaakt door het verwijderen van de twee recreatieve tiny houses, het omvormen van een bestaand bijgebouw tot woning en het realiseren van één extra levensloopbestendige woning. Een deel van de agrarische gronden wordt daarbij omgezet naar natuur, conform het gemeentelijk beleid.

Naar aanleiding van het vooroverleg is een principeverzoek ingediend op 21 juli 2025 om binnen de functie 'Wonen' twee extra woningen mogelijk te maken, en een deel van de gronden met functie 'Agrarisch met waarden – Landschap' om te zetten naar 'Natuur'.

Afstemming

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

Beoogd effect

Er wordt één levensloopbestendige betaalbare woning en één betaalbare woning in een bestaand bijgebouw op locatie toegevoegd. Daarnaast wordt 4.175 m² aan nieuwe natuur 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 'Wonen', waarbinnen één woning is toegestaan. Om in totaal drie woningen op het perceel toe te staan, dient de functie te worden gewijzigd in 'Wonen' met de aanduiding 'aantal woningen: 3'. De 4.175 m² agrarische grond die moet worden omgezet tot natuur dient te worden gewijzigd van 'Agrarisch met Waarden – Landschap' naar 'Natuur'.

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

Er wordt ruimte geboden voor twee nieuwe woningen. Ook wordt het perceel landschappelijk ingepast. Daarmee voldoet het plan aan de speerpunten 'Sterke dorpen en leefbaar platteland' en 'Landschappelijke kwaliteit'.

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

Er worden voldoende punten behaald volgens het puntensysteem om de twee woningen te realiseren. Volgens de beleidsregels woningbouw in het buitengebied worden twee vrijstaande woningen van maximaal 500 m³ toegevoegd. Punten worden in mindering gebracht vanwege de realisatie van een levensloopgeschikte woning, een woning in een bestaand bijgebouw, de sociale gebondenheid van de nieuwe bewoners en de ligging van het perceel op minder dan 2 kilometer van de kern Steenderen. Verder worden 167 ontwikkelpunten behaald door de omzetting van agrarische gronden naar natuur, met een totale oppervlakte van 4.175 m².



1.4 Het erfinrichtingsplan is 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 beoordeeld en akkoord bevonden.

1.5 Het aspect stikstof vormt geen belemmering.

Er is aangetoond dat het aspect stikstof geen belemmering geeft voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit de stikstofdepositieberekening volgt dat er geen sprake is van een depositie boven de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar.

1.6 Provincie Gelderland heeft het plan ter kennisgeving ontvangen.

Provincie Gelderland heeft het plan ter kennisgeving ontvangen. Hierop hebben zij gereageerd waarbij ze geen belemmeringen zien. Het plan wordt – in het kader van de wijziging van het omgevingsplan – nogmaals aan de provincie voorgelegd. In deze fase stelt de initiatiefnemer een versterkingsplan op gezien de ligging in de Groene Ontwikkelingszone.

1.7 Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met Waterschap Rijn en IJssel

Waterschap Rijn en IJssel heeft kennisgenomen van het plan. Hierop hebben zij gereageerd waarbij ze geen belemmeringen zien. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het watersysteem en er zijn geen verder waterbelangen.

Kanttekeningen

1.1 Er liggen agrarische gronden rondom de woonfunctie.

De agrarische gronden rondom de woonfunctie blijven deels de functie 'Agrarisch' behouden. Er dient een spuitvrije afstand van 50 meter tot de woonfunctie te worden aangehouden betreffende het spuiten van gewassen. Doordat de woonfunctie in de huidige locatie al aanwezig is, dient deze afstand al aangehouden te worden. De realisatie van nieuwe woningen zal dit niet veranderen. Daarnaast zijn er boomgaarden nabij gelegen. Deze liggen op circa 84 en 90 meter van de dichtstbijzijnde nieuwe woning, waarmee wordt voldaan aan de vereiste 50 meter afstand.

1.2 Er is een bedrijfsfunctie aanwezig nabij het plangebied

Aan de overkant van de Prinsenmaatweg ligt een bedrijfsfunctie waar een aannemersbedrijf is toegestaan. Volgens de richtafstanden voor milieuzonering geldt voor dit type bedrijf een minimale afstand van 10 meter tot woningen. De dichtstbijzijnde woning ligt op 11 meter afstand, waardoor aan de richtafstand wordt voldaan.

Kosten, baten en dekking

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

in behandeling nemen. Voor het wijzigen van het omgevingsplan geldt de legesverordening van het moment dat de stukken worden aangeleverd.

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-attending op de hoogte gebracht van uw besluit. Het besluit wordt gepubliceerd op overheid.nl.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Formulier principeverzoek (geanonimiseerd) (openbaar);
- Principeverzoek, erfinrichtingsplan en landschappelijke inpassing (geanonimiseerd) (openbaar);
- Watertoets en afstemming Waterschap (geanonimiseerd) (openbaar);
- Stikstofdepositieberekening rapportage (geanonimiseerd) (openbaar);
- Stikstofdepositieberekening aanlegfase (geanonimiseerd) (openbaar);
- Stikstofdepositieberekening gebruiksfase (geanonimiseerd) (openbaar);
- Advies provincie Gelderland (geanonimiseerd) (openbaar).

