



Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 2 juni 2026
Kenmerk	: Z213853/ D006875
Portefeuillehouder	: W.J.G. Pelgrom
Onderwerp	: Principeverzoek woningbouw Orchideestraat/Toorweg, Zelhem, realisatie van 15 woningen
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst, Sterke dorpen en leefbaar platteland' en Landschappelijke kwaliteit

Kernboodschap

Het realiseren van 10 betaalbare woningen (rijwoningen); 2 twee-onder-één-kap; 1 vrijstaande woning en 1 kangoeroewoning. De 15 woningen vallen in de categorie levensloopbestendig. De functie op het perceel wordt gewijzigd van 'Agrarisch' en 'Bos' naar 'Wonen'.

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 10 levensloopbestendige betaalbare woningen (rijwoningen); 2 twee-onder-één-kap; 1 vrijstaande woning en 1 kangoeroewoning, waarbij de functie wordt gewijzigd van 'Agrarisch' en 'Bos' naar 'Wonen' op de locatie Orchideestraat/Toorweg in Zelhem, door middel van een omgevingsplan wijziging bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet.

Inleiding

Op de locatie Orchideestraat/Toorweg in Zelhem bevindt zich momenteel een agrarische functie en bos functie. De wens van de initiatiefnemer is om de planologische situatie te wijzigen naar een woonfunctie en 10 betaalbare levensloopbestendige woningen, 2 twee-onder-één-kap; 1 vrijstaande woning en 1 kangoeroewoning te realiseren. Deze woningen worden gerealiseerd op basis van de beleidsregels 'Kernenaanpak Bronckhorst'.

Naar aanleiding van het vooroverleg is een principeverzoek ingediend op 1 april 2026 om de functie 'Agrarisch' en 'Bos' om te zetten naar de functie 'Wonen', waarbij netto vijftien woningen toegevoegd worden.

Initiatiefnemer heeft in de onderbouwing twee opties aangegeven voor de zuidkant van de locatie. Vanuit stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing gaat de voorkeur uit naar Optie 2. De woningen sluiten beter op elkaar aan en is er sprake van een compactere bebouwing. Initiatiefnemer wil bij indienen van plan de definitieve keuze maken.

Afstemming

Het voorstel is besproken met wethouder Gosselink. Het cluster Wonen & Werken (team wonen) heeft meegekeken met dit advies.

Beoogd effect

Er worden tien betaalbare levensloopgeschikte woningen (rijwoningen) en 5 woningen (2 twee-onder een-kap, een vrijstaande en een kangoeroewoning) toegevoegd in het dorp Zelhem.

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' en 'Bos', waarbinnen geen woningbouw is toegestaan. Om vijftien extra woningen op het perceel toe te staan en de planologische situatie kloppend te maken, dient de functie te worden gewijzigd in 'Wonen' met de aanduiding.

1.2 De locatie is niet gelegen in de nabijheid van een geitenhouderij.

De dichtstbijzijnde geitenhouderij is gelegen op 1,3 km afstand.

1.3 De ontwikkeling past binnen de 'Omgevingsvisie 2035, Bronckhorst twee keer zo mooi' en de kernenaanpak Bronckhorst.

Er wordt ruimte geboden voor 10 nieuwe betaalbare levensloopgeschikte woningen, 2 twee-onder-één-kap; 1 vrijstaande woning en 1 kangoeroewoning. Tevens wordt het perceel landschappelijk ingepast. Daarmee voldoet het plan aan de speerpunten 'Sterke dorpen en leefbaar platteland', 'Landschappelijke kwaliteit' en 'Kernenaanpak Bronckhorst'. Het bestaande zal deels de bestemming 'wonen' krijgen en het resterende deel 'Bos' zal een kwaliteitsimpuls krijgen.

1.3 Het inrichtingsplan 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

Het programma bestaat daarmee uit maximaal 15 woningen. Conform het woonbeleid van de gemeente Bronckhorst is daarvan 2/3 betaalbaar een 'Achterhoekse betaalbare koopwoning', waarvan de maximale verkoopprijs jaarlijks door het college van B&W wordt vastgesteld (€384.000 prijspeil 2026) en jaarlijks wordt geïndexeerd.

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-berekeningen volgt dat de uitstoot 0,00 is.

Kanttelingen

1.1 De kangoeroewoning is enkel bereikbaar via een zandweg

Bij de keuze voor optie 2 is de kangoeroewoning alleen bereikbaar via een zandweg. De zandweg zal niet worden verhard en is karakteristiek en zal gehandhaafd worden als zandweg.

1.2 Bewoners in de buurt van het initiatief geven aan dat het plan ongewenst is, en juridische mogelijkheden worden aangewend.

Initiatiefnemer heeft de buurt bij brief en meerdere bijeenkomsten geïnformeerd over het initiatief. Vanuit cluster wonen en werken heeft ook overleg plaatsgehad met omwonenden. Mondeling geven bewoners aan dat ondanks de constructieve gesprekken, woningbouw op de locatie ongewenst is, en zal leiden tot het maken van bezwaar en het instellen van beroep.

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 2026 voor het principeverzoek in behandeling nemen. Voor het wijzigen van het omgevingsplan geldt de legesverordening van het moment dat de stukken worden aangeleverd. 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-attending op de hoogte gebracht van uw besluit. Het besluit wordt gepubliceerd op overheid.nl.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

- Formulier principeverzoek (geanonimiseerd) (openbaar);
- 20260406 Principeverzoek Orchideestraat – Toorweg Zelhem (geanonimiseerd) (openbaar)
- Bijlage 1 Schetsontwerp beoogd plan Orchideestraat – Toorweg Zelhem (geanonimiseerd) (openbaar)

