

[REDACTED]

Gemeente Bronckhorst
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

Zelhem, 6 april 2026

Betreft: Principeverzoek Orchideestraat/Toorweg Zelhem (percelen Zelhem U 567 en Zelhem N 4584)

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Eerder is door de regiekamer, op basis van bijgevoegd document (bijlage 1), een conceptverzoek voor de locatie Orchideestraat/Toorweg in Zelhem positief beoordeeld (uw kenmerk Z2026-00875).

In navolging daarvan verzoeken wij u om in principe medewerking te verlenen aan een ruimtelijke procedure om op de percelen Zelhem U 567 en Zelhem N 4584 aan de Orchideestraat/Toorweg in Zelhem de realisatie van maximaal 15 (levensloopbestendige) grondgebonden woningen mogelijk te maken met bijbehorende landschappelijke inpassing. Basis/kaderstellend daarvoor is het bijgevoegde document (bijlage 1). Met deze brief wordt het verzoek nader toegelicht en onderbouwd.

1. Omschrijving plangebied

A. Ligging

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Zelhem en is in totaal 9865 m² groot. Het plangebied bestaat uit de percelen Zelhem U 567 en Zelhem N 4584. Deze percelen worden begrensd door de Toorweg, Orchideestraat en de Oude Loorweg. Daarmee sluit het plangebied aan op de bestaande planmatige bebouwing uit de jaren '70 en bevindt het zich in het gebied met meer landelijke karakteristieken tussen de Rondweg en de Orchideestraat. Buro Ontwerp en Omgeving heeft een analyse gemaakt van de percelen c.q. het plangebied en de bestaande omgeving. Hiervoor wordt verwezen naar het bijgevoegde document (bijlage 1).



Afbeelding 1: Plangebied

B. Huidige gebruik

Perceel Zelhem U 567 bestaat voor ongeveer de helft uit grove dennen. De andere helft is grasland. Het gehele perceel wordt op dit moment gebruikt als paardenweide. Met het oog op dat gebruik staan op het perceel een aantal opstallen (o.a. stalgelegenheid en opslag voor hooi). Het perceel Zelhem N 4584 is grasland en was in gebruik als weide voor schapen/koeien. Op dit perceel staan geen bouwwerken.



Afbeelding 2: Bestaande situatie plangebied

C. Huidige planologische situatie

Sinds 1 januari 2024 is ter plaatse van het plangebied het omgevingsplan gemeente Bronckhorst van kracht. Van rechtswege is op dat moment het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Bronckhorst. In dat bestemmingplan ligt de grondslag voor de huidige planologische situatie.



Afbeelding 3: Planologische situatie perceel Zelhem U 567



Afbeelding 4: Planologische situatie perceel Zelhem N 4584

Ter plaatse van het plangebied zijn de functies ‘Agrarisch’ en ‘Bos’ en dubbelfunctie ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ bepalend voor het beoogde plan; het beoogde plan past niet binnen de regels die aan deze functies zijn verbonden. Daarom moet voor het mogelijk maken een ruimtelijke procedure worden doorlopen, waarvoor aan u (dus) in principe medewerking gevraagd.

2. Het beoogde plan voor het plangebied

A. Planbeschrijving

Het beoogde plan voor de percelen Zelhem U 567 en Zelhem N 4584 bestaat uit de realisatie van maximaal 15 grondgebonden (levensloopbestendige) woningen, bijbehorende parkeervoorzieningen, waterberging en landschappelijke inpassing. Zie voor het beoogde plan ook het bijgevoegde document (bijlage 1). *Dit betreft overigens nog steeds een schetsontwerp. Bij een positief besluit op het verzoek om principemedewerking vindt een verdere uitwerking plaats.*

In dat document is een tweetal varianten opgenomen voor de inrichting van het (zuidelijke) perceel Zelhem N 4584. Gevraagd wordt voor beide varianten in principe medewerking te verlenen; de keuze voor een variant zal later worden gemaakt. Om meerdere redenen heeft de inrichting conform de groen omlijnde afbeelding/variant de voorkeur.



Afbeelding 5: Schetsontwerp beoogd plan

B. Woonprogramma

Het beoogde plan bestaat uit het volgende programma:

- 10 grondgebonden levensloopbestendige woningen op het perceel Zelhem U 567;
- 2 (levensloopbestendige) twee-onder-een-kapwoningen op het perceel Zelhem N 4584;
- 2 (levensloopbestendige) vrijstaande woningen of 1 (levensloopbestendige) vrijstaande woning en 1 kangoeroewoning (bestaande uit twee wooneenheden) op het perceel Zelhem N 4584.

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. Daarnaast zijn de woningen duurzaam conform de daarvoor geldende regelgeving. Het woonprogramma kan in het bijzonder voorzien in de woonbehoefte van degenen die kleiner en levensloopbestendig willen wonen zonder daarmee direct aan te zijn geweest op een appartement (en beperkte buitenruimte). In samenhang daarmee draagt het programma bij aan doorstroming, omdat het programma mede zorgt voor voldoende aanbod van betaalbare levensloopgeschikte woningen.

C. Planning

Wat betreft de planning is het voornemen om de benodigde ruimtelijke procedure zo spoedig als mogelijk formeel te kunnen starten. Het moment van daadwerkelijke uitvoering is mede afhankelijk van het verloop van de ruimtelijke procedure.

3. Motivatie van het beoogde plan

A. Beleidsmatig

Vooruitlopend op de noodzakelijke motivatie voor de ruimtelijke procedure wordt hierna (kort) ingegaan hoe het beoogde plan zich verhoudt tot de Omgevingsvisie Bronckhorst 2035, de woonvisie Bronckhorst 2025-2025 en de kernenaanpak Bronckhorst.

Omgevingsvisie Bronckhorst 2035

De Omgevingsvisie Bronckhorst 2035 is op 24 februari 2022 vastgesteld. In de omgevingsvisie zijn diverse strategische opgaven, aandachtsgebieden en streefbeelden opgenomen. Vanuit de strategische opgave 'Sterke dorpen' en streefbeeld 'Rond een dorp' sluit het beoogde plan aan op het realiseren van een gevarieerd woonprogramma direct aan de bestaande bebouwing van Zelhem, waarbij nieuwbouw van woningen gecombineerd wordt met landschapsversterking door het toevoegen van houtsingels van streekeigen inheems plantmateriaal, nieuwe streekeigen inheemse bomen, bosschages, onderbeplanting bij de bestaande grove dennen en bloemrijk gras (e.e.a. nader verder uit te werken in een inpassingsplan). Dit draagt tegelijkertijd ook bij aan biodiversiteit. Door het behoud van een groot deel van de bestaande grove dennen en de opzet van een hof op perceel Zelhem u 567 wordt een herkenbaar deel van het landschap behouden en wordt qua stedenbouwkundige opzet (die ook ruimte biedt voor landschappelijke inpassing) aansluiting gezocht bij het meer landelijke karakter van de locatie.

Woonvisie Bronckhorst & Kernenaanpak Bronckhorst

In de herijkte woonvisie van de gemeente Bronckhorst voor de periode 2025-2035, getiteld "Ruimte voor goed wonen en leven", is de ambitie vastgelegd om tussen 2025 en 2035 maximaal 2.200 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Daarnaast wordt met de woonvisie ingezet op het stimuleren van doorstroming door het realiseren van aantrekkelijk aanbod voor starters en senioren. In samenhang daarmee wordt het belang benoemd om o.a. voldoende levensloopgeschikte woningen toe te voegen. Het beoogde plan sluit hierop aan en is voor Zelhem een aanvulling op bestaande initiatieven die gericht zijn op appartementen, zoals 't Witte Paard en Smeeshof.

Om de woningbouwambitie uit de woonvisie in de kernen goed te laten landen en daarnaast initiatiefnemers goed van dienst te zijn, is de woonvisie uitgewerkt in de kernenaanpak Bronckhorst. In de kernenaanpak is opgenomen dat beperkte uitbreiding van Zelhem in de zone binnen de Rondweg mogelijk is, mits goed ingepast in de ruimtelijke structuren (circa maximaal 20 woningen per project). Starters en ouderen worden in de kernenaanpak genoemd als doelgroepen om betaalbare en kleinere woning voor toe te voegen. Het beoogde plan met maximaal 15 (levensloopbestendige) woningen, waarvan 2/3 'Achterhoeks betaalbaar', sluit hierop aan.

B. Omgevingsaspecten

Voor de ruimtelijke procedure en bijbehorende motivatie moet onderzoek worden uitgevoerd naar diverse omgevingsaspecten, zoals bodem, archeologie flora & fauna en geluid. Diverse omgevingsaspecten zijn al of worden nu onderzocht. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat het omgevingsaspect bodem geen belemmering vormt. De uitkomsten van onderzoeken, bijvoorbeeld het lopende aanvullend onderzoek naar flora & fauna, worden betrokken bij de verdere uitwerking van het beoogde plan en voorbereiding van wat nodig is voor de ruimtelijke procedure.

In het formulier 'Principeverzoek wijzigen omgevingsplan' wordt expliciet gesproken over stikstof en water. Daarom wordt op deze omgevingsaspecten hierna kort ingegaan.

Stikstof

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft de Rijntakken dat op circa 12,5 kilometer ten westen van het projectgebied ligt. Stelkampsveld bevindt zich op circa 14,4 kilometer ten noordoosten van het projectgebied. AERIUS-berekeningen voor de aanleg en gebruiksfase voor het beoogde plan moeten nog worden uitgevoerd. Op basis van nieuwbouwplannen elders in Zelhem (met een grotere omvang) in nabijheid van het plangebied wordt echter verwacht dat dit aspect geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid. Zo is voor het nabijgelegen project 't Loo, circa 600 meter ten zuidwesten van het plangebied, een berekening gemaakt voor 128 woningen en een kantoorgebouw. Uit de berekening blijkt dat op verschillende stikstofgevoelige leefgebieden en habitattypen van Natura 2000-gebieden geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr plaatsvindt. Aangezien het beoogde plan aan de Orchideestraat/Toorweg gaat over maximaal 15 woningen en de afstand tot Natura 2000-gebieden niet substantieel anders is, wordt verwacht dat door het beoogde plan op verschillende stikstofgevoelige leefgebieden en habitattypen van Natura 2000-gebieden ook geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr plaatsvindt.

Water

Het beoogde plan zoals opgenomen in bijlage 1 is nadrukkelijk, met in achtneming van de huidige fase van planvorming, bekeken op de uitvoerbaarheid qua waterberging (ook gezien de eerdere bespreking met de gemeentelijk adviseurs). Op basis daarvan is geconcludeerd dat het schetsontwerp voldoet aan de benodigde waterberging (bij een bui T=100), wetende dat een verdere uitwerking nodig is (nadat positieve besluitvorming over verzoek om principemedewerking heeft plaatsgevonden). Een doorlatendheidsonderzoek is uitgevoerd en betrokken bij de beoordeling. Met de regiekamer is een onderbouwing gedeeld dat voldaan kan worden aan de benodigde waterberging.

Met het waterschap Rijn en IJssel is al contact gelegd over het beoogde plan. Dit contact wordt vervolgd in samenhang met de verdere uitwerking van het plan c.q. voorbereiding van de ruimtelijke procedure. Een al uitgevoerd digitaal wateradvies is bijgevoegd (bijlage 2).

4. Participatie

Vanuit de bedoeling omwonenden vroegtijdig te betrekken hebben al contacten plaatsgevonden met omwonenden mede via de door hen aangewezen contactpersoon. Benoemd wordt dat met die contactpersoon vanuit de omwonenden tot op heden goede en prettige contacten zijn en afstemming plaatsvindt over het te voeren contact. Voor de ruimtelijke procedure zal te zijner tijd een participatieverslag bij de stukken worden gevoegd.


Samengevat en op hoofdlijnen heeft het contact tot op heden bestaan uit:

- Een brief aan omwonenden (juli 2025) over de verkenning naar mogelijkheden voor woningbouw op de betreffende percelen en verzoek om persoonlijk gesprek over aandachtspunten/bedenkingen/wensen;
- Individuele reacties van een 4-tal adressen n.a.v. de brief aan omwonenden en daarop gegeven reacties. Deze zijn ook bekend bij de gemeente;
- Op verzoek van omwonenden een bijeenkomst (november 2025) in plaats van persoonlijke gesprekken, waarbij het doorlopen proces tot dat moment en het (toenmalige) concept schetsontwerp is gedeeld. Via (een correctietekst op) het verslag hebben omwonenden hun standpunt (samengevat tegen woningbouw) kenbaar gemaakt. Het verslag en correctietekst zijn ook bij de gemeente bekend;

De reacties die tot op heden zijn ontvangen, zijn betrokken bij het opstellen van het aangepaste schetsontwerp c.q. beoogde plan waarvoor in principe medewerking wordt gevraagd. Met de contactpersoon is gedeeld dat inmiddels een aangepast schetsontwerp door de regiekamer is beoordeeld. Daarnaast hebben omwonenden op hun verzoek inmiddels een overleg gehad met de gemeente. Er is met de contactpersoon overleg op welke manier en met welke bedoeling aan het contact vervolg wordt gegeven.

5. Vervolg

Een (bestuurlijk) besluit om in principe medewerking te verlenen, beschouwen wij als basis voor de verdere uitwerking en voorbereiding op een ruimtelijk procedure. En in samenhang daarmee als basis voor verder contact/overleg met omwonenden. Uw reactie c.q. besluit op het verzoek om in principe medewerking te verlenen zien wij dan ook met belangstelling tegemoet. Mochten er nog vragen of opmerkingen zijn, dan vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet mede namens 



Bijlagen

1. Schetsontwerp beoogd plan Orchideestraat/Toorweg Zelhem
2. Digitaal wateradvies