



NIEUWE WERKLOCATIE ZELHEM

27 mei 2026



gemeente Bronckhorst





Programma

- Aftrap door Gert Jan en Maarten (10 min)
- Toelichting belangrijkste uitgangspunten Ontwikkelplan (20 min)
- Energiestrategie met Zebra (10 min)
- Verdere verkenning kavels (50 min)
- Afronding met wethouder Antoon Peppelman (30 min)



Opgaven

- Toekomstbestendig werklandschap voor lokaal MKB
- Combinatie van economie, landschap en kwaliteit
- Zorgvuldige overgang naar buitengebied
- Groen en water als dragende structuur
- Voorbereid op klimaatadaptatie en netcongestie

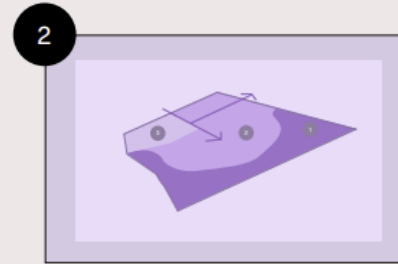




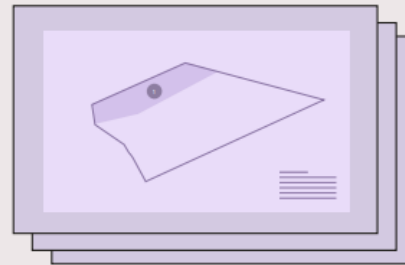
Overzicht ontwerpproces



Randvoorwaarden & opgave
aanscherpen



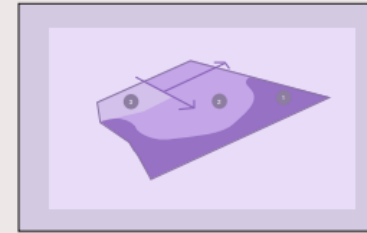
Ontwerpen **structuurplan**



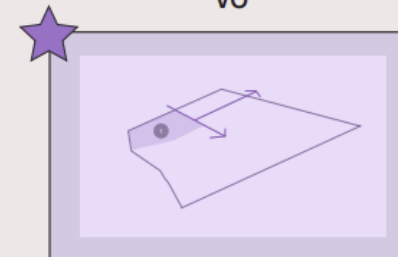
Themakaarten **structuurplan**
geven inzicht in zoneringen en daarbij horende
eisen zoals beeldkwaliteit



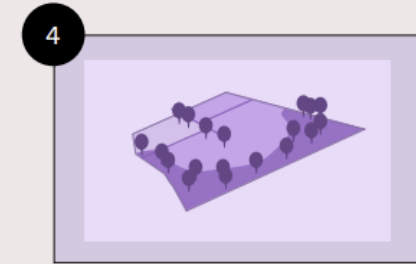
Ontwerpen **typologie**
bedrijfskavels + kavelpaspoort



Ontwerpen **groene buffer**
VO



Ontwerpen **special sport**



Ontwerpen **voorbeelduitwerking**
vooral aan de kant van de bedrijven



Hoofdopzet

- Hele plangebied is circa 37 hectare bruto
- Circa 20 hectare bruto werklocatie
- Mogelijk sportvelden en sportcomplex
- Groen en landschap structurerend
- Flexibele verkaveling S, M, L en XL. Circa 60% uitgeefbaar



S

1.000 - 1.500m²



M

1.500 - 3.000m²



L

3.000 - 5.000m²



XL

5.000 - 10.000m²

37ha

totale projectgebied bruto

20ha

werklandschap bruto
(60% uitgeefbaar, 40% groen bruto,
wegen etc.)

9ha

Verkenning sportcomplex

8ha

Verkenning
landschappelijke
inpassing



Streefplanning gebiedsontwikkeling

2026 Integrale planvorming en ontwerpvariante, participatie en selectiesystematiek etc.



2026 Q4 Ontwikkelpunten ter besluitvorming



2027 uitwerking omgevingsplan en besluitvorming (procedure)



2028 start uitvoering openbare ruimte, realisatie infrastructuur en aansluitingen etc.



Rond 2029/2030 gefaseerde start gronduitgifte voor bedrijven





Keukentafeltraject

- Gesprekken gevoerd met direct omwonenden
- Hoofdthema: landschappelijke inpassing
- In juni terugkoppeling vervolgstappen



Robuuste landschappelijke inpassing



Belangrijke uitgangspunten

- Gemeente voert regie op ontwikkeling en kwaliteit
- Gericht op lokale en regionale ondernemers
- Waarschijnlijk vooral milieucategorie 2 (bijv. installatiebedrijf, werkplaats) en 3.1 (bijv. productie, bouw, metaalbewerking)
- Incidenteel categorie 3.2 (bijv. grotere metaalbewerking of prefabproductie)
- Hoge kwaliteit landschap, openbare ruimte en architectuur
- Collectieve oplossingen voor o.a. netcongestie belangrijk
- Hogere bebouwing en zwaardere categorieën centraler, lagere bouw en lichtere categorieën richting randen/omwonenden





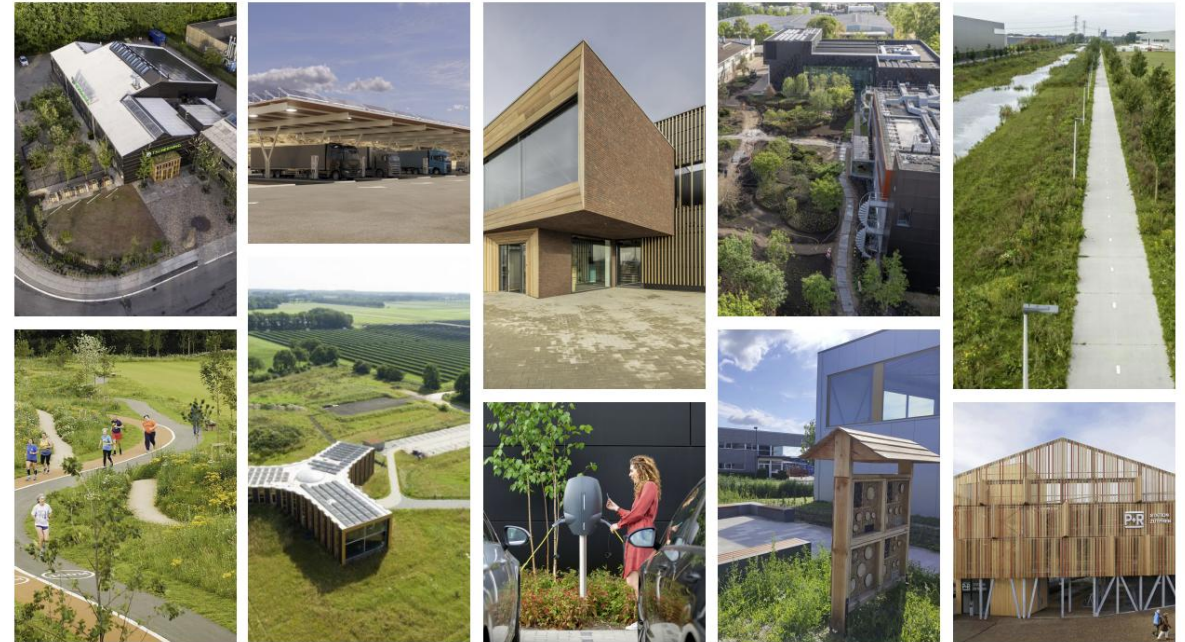
Verder te verkennen uitgangspunten

- Exacte verkaveling en kavelgroottes
- Collectieve voorzieningen
- Positie parkeren en logistiek
- Flexibiliteit richting groei
- Invulling parkmanagement



Beeldkwaliteit en duurzaamheid

- Representatieve uitstraling
- Groen en water zichtbaar onderdeel ontwerp
- Circulair en flexibel bouwen
- Klimaatadaptieve inrichting
- Samenhang gebouw, erf en openbare ruimte
- Minder “achterkanten” aan straatzijde



Referenties van een toekomstbestendig werklandschap



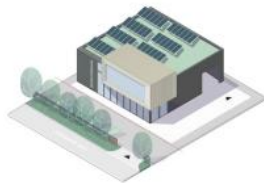
Energiestrategie

- Zebra
- Onderzoek in opdracht van gemeente
- Stappen aankomende periode

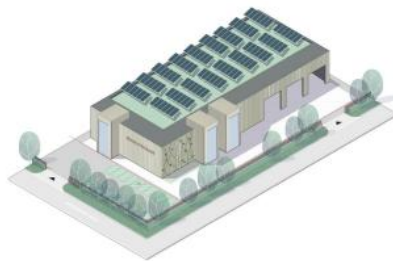




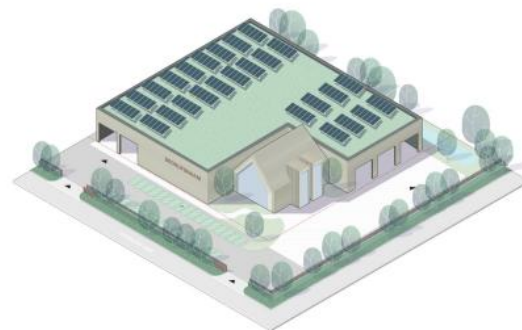
S
1.000 - 1.500m²



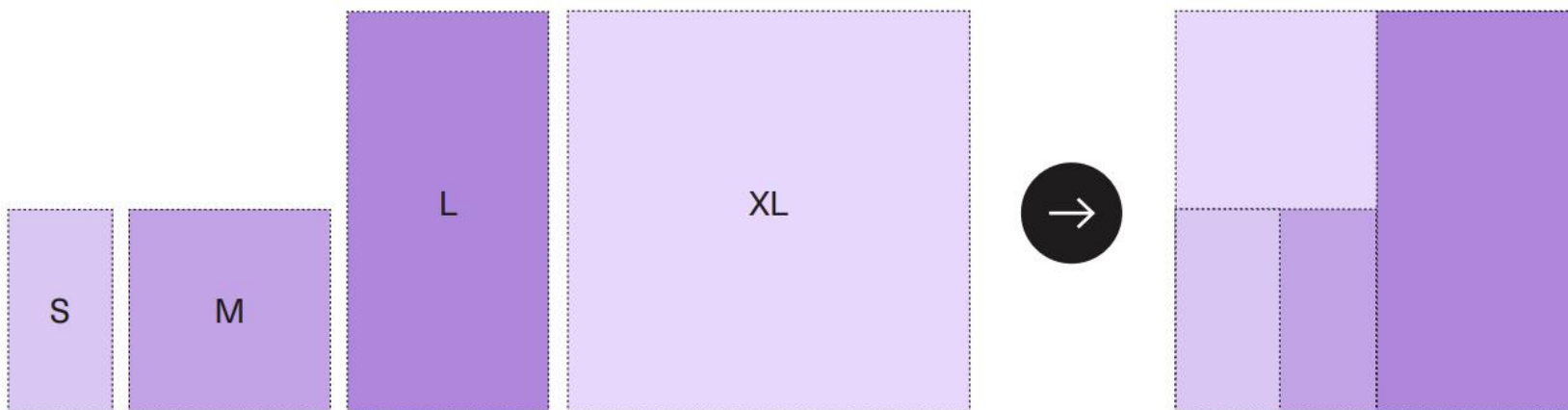
M
1.500 - 3.000m²

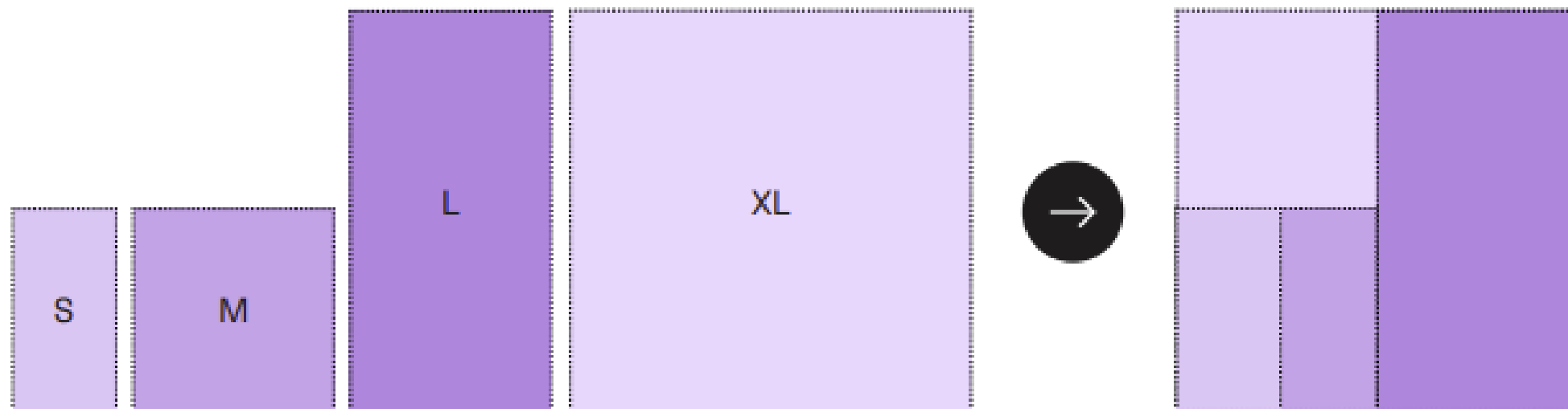


L
3.000 - 5.000m²



XL
5.000 - 10.000m²



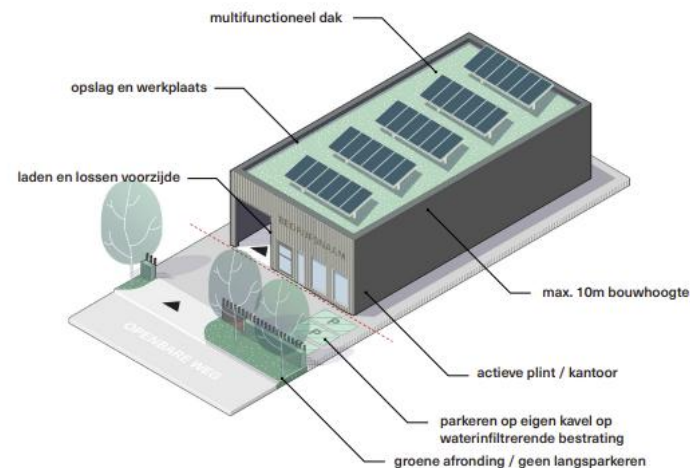
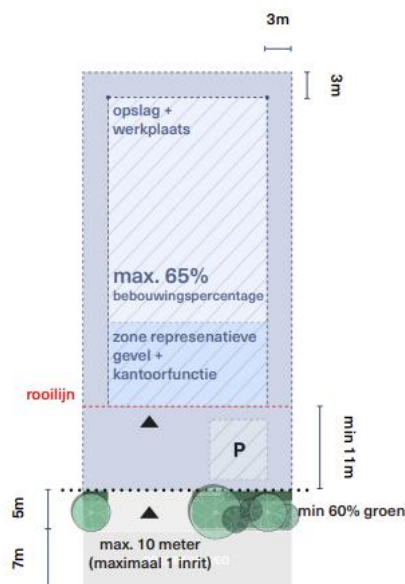


Flexibele kavelstructuur

De verkavelingsstrategie is opgebouwd rond vier kavelmaten die onderling naadloos op elkaar aansluiten en combineerbaar zijn. Deze modulaire opzet maakt het mogelijk om het terrein gefaseerd uit te geven, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke samenhang of kwaliteit.



Concept uitgangspunten kavel small

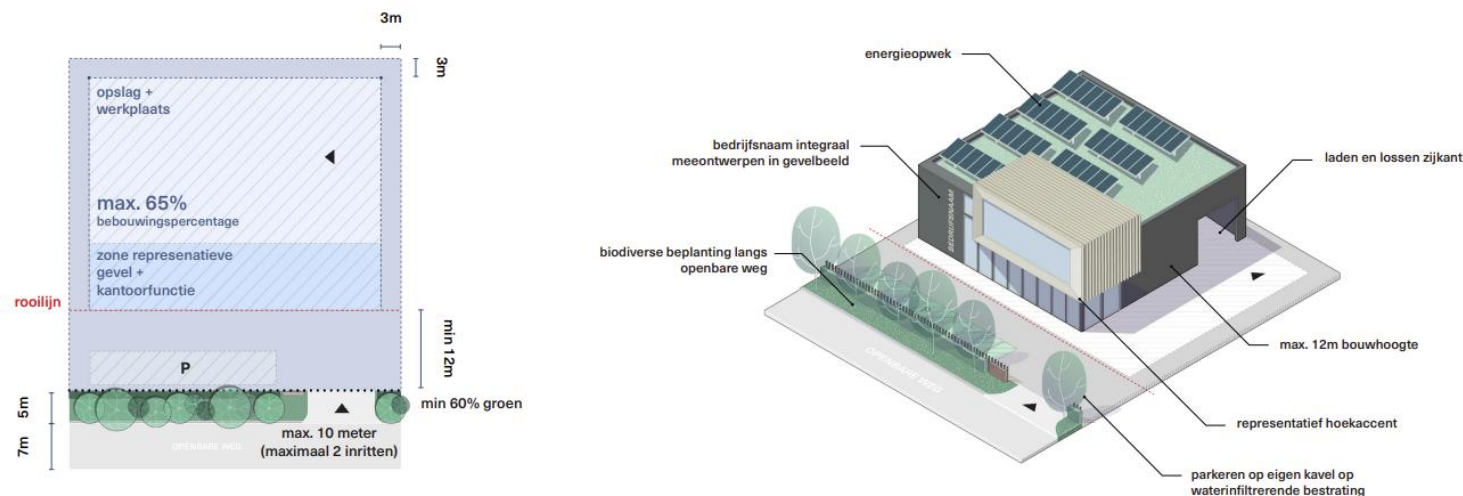


Kavelpaspoort A - Klein (S)

Kavelpaspoort A richt zich op kleinschalige bedrijfskavels van circa 1.250 m², passend bij starters en kleinere ondernemers in milieucategorie 2 t/m 3.1. De kavels vragen om een representatieve voorgevel aan de straatzijde, gecombineerd met een doelmatige bedrijfsopzet voor opslag en werkplaatsfuncties. Bebouwing heeft een maximale hoogte van 10 meter en wordt uitgevoerd in robuuste, duurzame materialen met oog op toekomstbestendigheid. Het kavel biedt ruimte voor een efficiënte inrichting met parkeren op eigen terrein en een groene, verzorgde uitstraling.



Concept uitgangspunten kavel medium

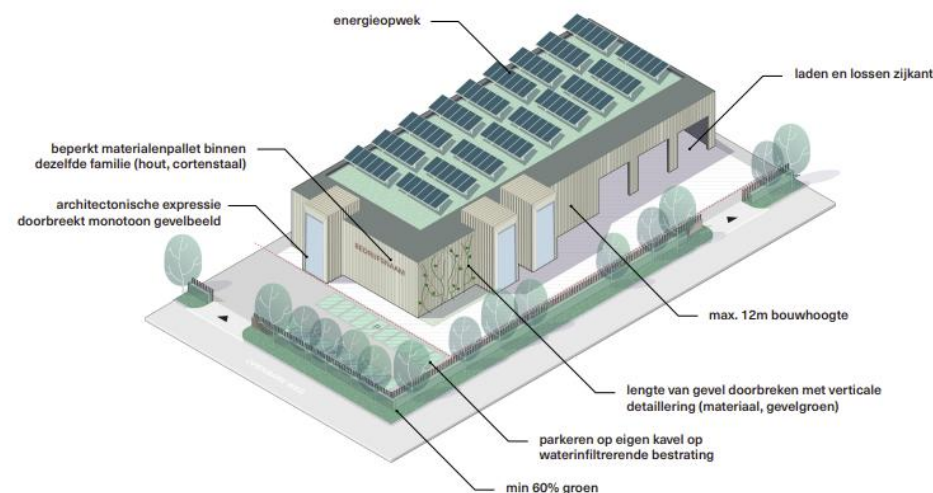
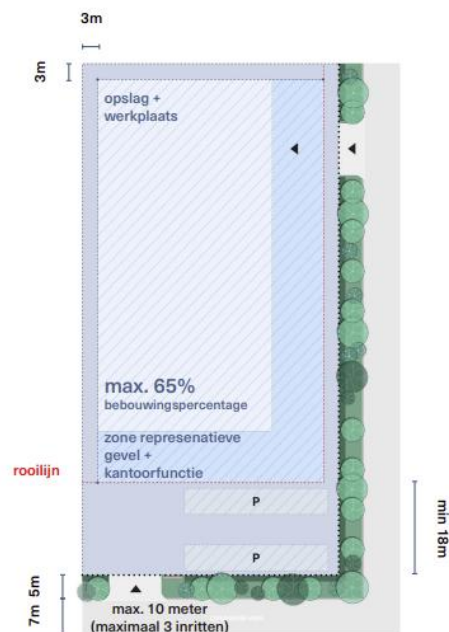


Kavelpaspoort B - Middelgroot (M)

Kavelpaspoort B is bedoeld voor middelgrote kavels van circa 2.500 m² en richt zich op groeiende mkb-bedrijven. De kavels bieden ruimte voor een geïntegreerde opzet van productie, opslag en kantoor, met mogelijkheden voor maakbedrijven met een showroom of servicefunctie. Een representatieve uitstraling aan de straatzijde vormt het uitgangspunt, gecombineerd met een efficiënte en flexibele bedrijfsindeling. Bedrijven vallen binnen milieucategorie 2 t/m 3.1, met beperkte ruimte voor categorie 3.2 binnen de kern van het bedrijfslandschap. De bebouwing wordt uitgevoerd in duurzame, robuuste materialen en draagt bij aan een toekomstbestendig en samenhangend geheel.



Concept uitgangspunten kavel large

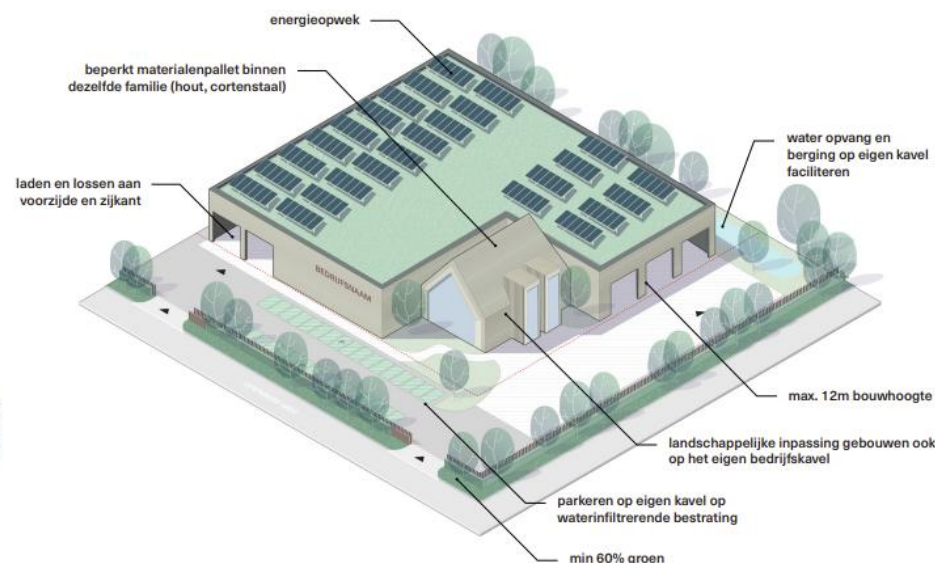
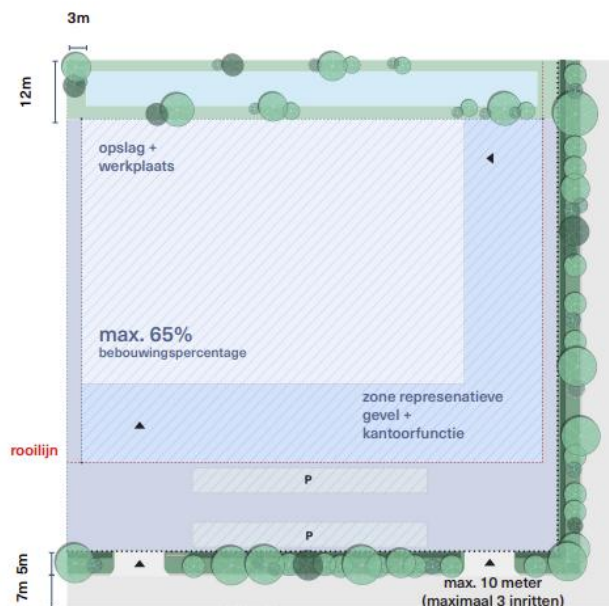


Kavelpaspoort C - Groot (L)

Kavelpaspoort C richt zich op grotere kavels van circa 5.000 m² en biedt ruimte aan productiebedrijven met opslag, ambachtelijke en industriële werkplaatsen en lichte assemblage binnen de maakindustrie. De kavels faciliteren een efficiënte combinatie van werkplaats, logistiek en ondersteunend kantoor, passend bij groeiende en doorstromende ondernemers. De opzet vraagt om een heldere zonering tussen representatieve functies en bedrijfsprocessen, met aandacht voor een verzorgde uitstraling naar de openbare ruimte. Bedrijven vallen binnen milieucategorie 3.1 t/m 3.2. De bebouwing kenmerkt zich door een robuuste, duurzame materialisering en een flexibele inrichting die inspelt op toekomstige ontwikkelingen.



Concept uitgangspunten kavel extra large

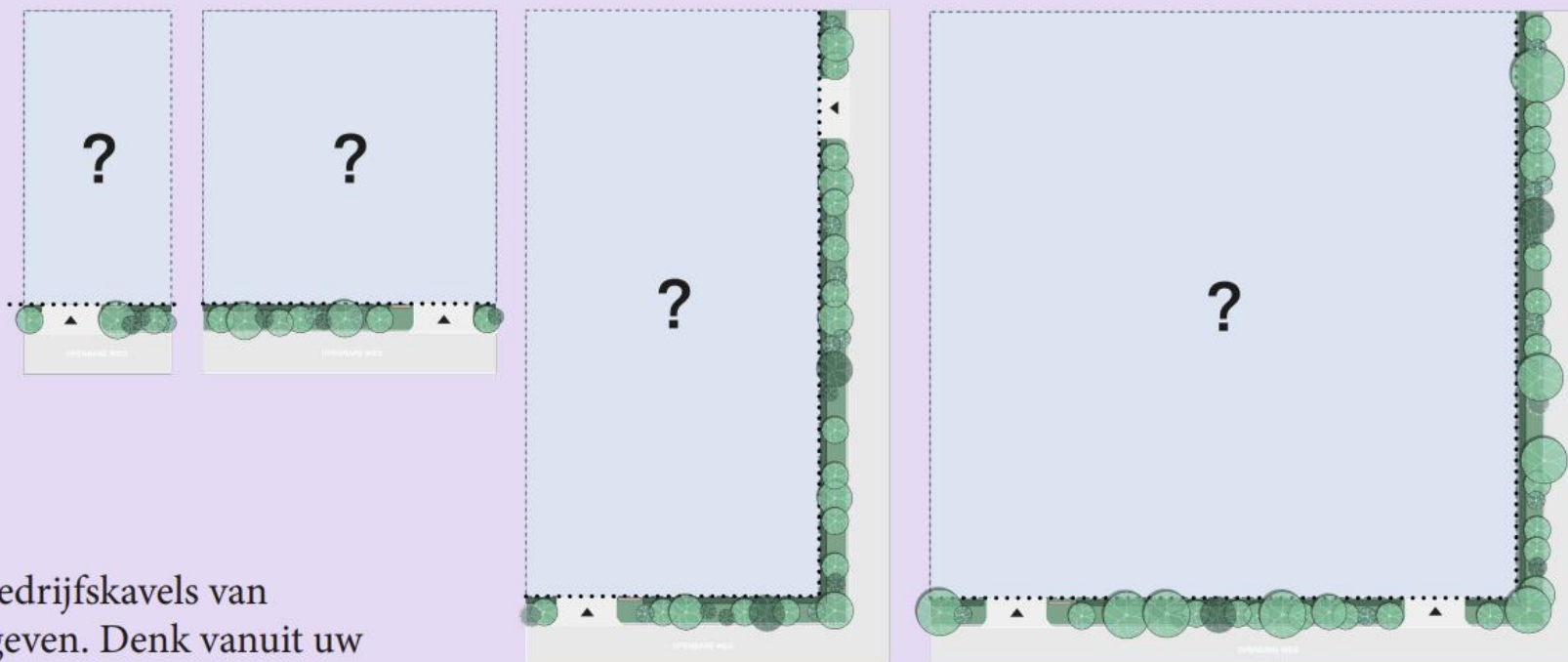


Kavelpaspoort D - Extra groot (XL)

Kavelpaspoort D betreft een extra groot bedrijfskavel van circa 10.000 m², bestemd voor integrale bedrijfsontwikkeling waarin bedrijfsgebouw en kantoor zorgvuldig op elkaar en op de landschappelijke inpassing op eigen terrein zijn afgestemd. Grote gevelvlakken worden zorgvuldig opgebroken door variatie in ritmiek, materiaalgebruik en architectonische detaillering. De kavel is geschikt voor grotere productie- en assemblagebedrijven waar productie, opslag, logistiek en kantoorfuncties gecombineerd worden en ruimte is voor groei en toekomstige uitbreiding. Efficiënte logistieke processen op eigen terrein staan centraal. De milieucategorie bedraagt 3.1 en 3.2 en de kavel is met name geschikt voor de kern van het nieuwe werklandschap.



Het ideale bedrijfskavel



Help mee de ideale bedrijfskavels van Warkweide vorm te geven. Denk vanuit uw eigen dagelijkse praktijk: laden en lossen, parkeren, kantoor, logistiek en groei. Vul tijdens de schetsessie de kaveltypen in zoals u ze écht zou willen gebruiken in de praktijk.



Wensindeling kavel

- **Verzoek**

- Het verzoek is om individueel een globale wensindeling van uw ideale bedrijfskavel te maken binnen de uitgangspunten.

- **Werkwijze**

- Kies een kaveltype: Small, Medium, Large of XL
- Werk de wensindeling uit op het uitgereikte vel
- Gebruik daarbij de globale verkaveling als vertrekpunt
- Geef aan wat essentieel is voor uw bedrijfsvoering
- Geef ook aan waar flexibiliteit mogelijk is

- **Werk daarbij in ieder geval uit**

- Positie gebouw(en) op de kavel
- Relatie kantoor, productie, opslag en logistiek
- Laden/losssen en manoeuvreerruimte
- Positie parkeren
- Groen, water en buitenruimte
- Mogelijke uitbreidingsruimte richting toekomst

Daarnaast het verzoek om de vragen op het A4 te beantwoorden



Terugkoppeling wethouder

- Belangrijkste inzichten uit de gesprekken
- Essentiële randvoorwaarden voor ondernemers
- Kansen voor samenwerking of collectieve oplossingen
- Belangrijkste aandachtspunten richting gemeente en bestuur
- Welke keuzes of vervolgstappen prioriteit verdienen
- Belangrijkste boodschap aan wethouder en bestuur



Bedankt voor uw deelname!