



ONTWIKKELVISIE

Schuifpuzzel Zelhem

Gemeente Bronckhorst



Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van:
Gemeente Bronckhorst

Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door BGSV. Er zijn tevens referentiebeelden opgenomen. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met BGSV. De proefverkaveling dient ter inspiratie. Aan het beeldmateriaal kunnen geen rechten worden ontleend.

Rotterdam, 24 september 2025

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

t 010 240 05 40
e bgsv@bgsv.nl
w www.bgsv.nl

ONTWIKKELVISIE

Schuifpuzzel Zelhem

Gemeente Bronckhorst

INHOUD

1. Opgave	5
2. Ruimtebehoeften	6
3. Percelen in de schuifpuzzel	11
4. Scenario's	12
5. Beoordeling scenario's	20
6. Conclusie	28

1. OPGAVE

Inleiding

In oktober 2023 stemde de raad in met vervangende nieuwbouw voor CBS de Meene en CBS 't Loo gezamenlijk op een nader te bepalen locatie. In dit voorstel stond opgenomen dat de huidige schoollocaties niet het meest ideaal zijn voor de nieuwe fusieschool en dat Stichting Gelderveste heeft aangegeven ook kansen te zien in huisvesting van de school bij de locatie van sporthal de Pol (voordeel hiervan is dat de kosten voor tijdelijke huisvesting vervallen). Op deze locatie liggen de voetbalvelden van ZZC'20. ZZC'20 is verdeeld over twee sportparken (van de voormalige voetbalverenigingen) en heeft de wens om geclusterd gehuisvest te worden op één sportpark. ZZC'20 is bereid om het zogenoemde veld 8 beschikbaar te stellen aan de gemeente voor de bouw van de nieuwe fusieschool de Meene/'t Loo mits zij voldoende zekerheid kunnen krijgen over een toekomstbestendige huisvesting van ZZC'20 op één sportpark. Deze belangrijke ontwikkelingen in combinatie met de behoefte aan extra woningen in de kern Zelhem, de behoefte aan nieuwe werklocaties, de invulling van de vrijkomende school/sportlocaties en andere commerciële/maatschappelijke ontwikkelingen maakt dat het college in haar Lente Akkoord heeft aangegeven dit jaar een voorstel naar de raad te brengen, gericht op de ruimtelijke ontwikkelingen in Zelhem. Aangezien de verschillende ontwikkelingen als puzzelstukken in elkaar grijpen, de verschuivingen van functies (in)direct invloed hebben op elkaar en de ontwikkelingen alleen in de juiste volgorde en samenhang tot een kloppend geheel leiden, wordt dit project 'Schuifpuzzel Zelhem' genoemd.

Doelstelling

Het doel van de schuifpuzzel is om de ontwikkelingen in Zelhem in samenhang te bekijken, waarbij voor elke ontwikkeling een toekomstbestendige plek gevonden wordt voor de komende decennia en dit op een manier wordt gedaan waarbij de ruimtelijke kwaliteit in Zelhem verbetert. Het opstellen van de ontwikkelvisie en het leggen van de ruimtelijke puzzel leidt tot een samenhangende ruimtelijke strategie waarin wonen, onderwijs, sport, opvang en bedrijvigheid logisch met elkaar worden verbonden.

Ontwikkelingen

Als uitgangspunt voor het proces is vooraf bepaald dat onderstaande ontwikkelingen (waarin de gemeente een leidende rol speelt) een plek moeten krijgen in de schuifpuzzel:

- Locatie voor conceptuele woningen (incl. sociale huurwoningen)
- Locatie voor permanente woningen (incl. sociale huurwoningen)
- Ruimte voor werklocaties (bedrijventerrein)
- Nieuwbouw van twee basisscholen
- Renovatie sportaccommodatie de Pol
- COA opvanglocatie (ruimtereservering)

Daarnaast worden de volgende behoeften vanuit de samenleving/commerciële ontwikkelingen meegenomen:

Ruimtebehoefte ZZC'20

- Ruimtebehoefte huisartsen
- Ruimtebehoefte fitness aanbieder
- Ruimtebehoefte eigenaar Zwembad de Brink
- Ruimtebehoefte woningbouwcorporatie Prowonen

In het volgende hoofdstuk wordt de ruimtebehoefte per ontwikkeling/partij nader toegelicht.



Pluimersdijk ter plaatse van sportpark Pluimerskamp



Stikkenweg 21



Halseweg



Locatie Pluimersdijk

Werkwijze en scope

In deze ontwikkelvisie worden een drietal scenario's uitgewerkt voor de kern Zelhem waarin de ruimtelijke ontwikkelingen landen. Gestart is met het in kaart brengen van de ruimtebehoeften van de verschillende ontwikkelingen/partijen (hoofdstuk 2). Vervolgens is gekeken naar de vrijkomende locaties en beschikbare locaties waar de verschillende ontwikkelingen kunnen landen (hoofdstuk 3). Op basis van deze gegevens is gestart met de uitwerking van scenario's en de ontwikkelvisie. De ontwikkelvisie bevat een stedenbouwkundige visie, met een ruimtelijk raamwerk waarin de belangrijkste ambities en kansen voor Zelhem zijn verankerd. Deze visie geeft inzicht in de ruimtelijke en functionele context van de ontwikkellocaties in Zelhem (hoofdstuk 4). In dit hoofdstuk wordt ook de ruimtelijke kwaliteit beschreven en beoordeeld. De scenario's zijn afgewogen op verschillende thema's, zoals: leefbaarheid, bereikbaarheid en financiën (hoofdstuk 5). Tot slot worden conclusies getrokken (hoofdstuk 6).

2. RUIMTEBEHOEFTE

Dit hoofdstuk brengt per thema de belangrijkste wensen en uitgangspunten van betrokken organisaties in kaart voor de ruimtelijke puzzel in Zelhem.

Woningbouw

De gemeente Bronckhorst staat voor een totale woningbouwopgave van 1.550 tot 2.200 woningen tot 2035. Op dit moment staat 30% van het totale aandeel woningen in Bronckhorst in en om Zelhem. Uitgaande van dit aandeel kan Zelhem (kern en buitengebied) tot 2035 nog met 275-438 woningen groeien. We vinden het hierbij van groot belang om betaalbare woningen te realiseren, zodat we kansen bieden aan starters, ouderen en bijzondere doelgroepen (conform de Herijkte woonvisie Bronckhorst 2024-2030). Uitgangspunt voor alle plannen is 2/3 betaalbaar, waarvan minimaal 30% sociale woningbouw. De gemeente hanteert een plancapaciteit van 130%, om voldoende flexibiliteit te behouden voor toekomstige ontwikkelingen. Een belangrijke partij m.b.t. onze woningbouwambities in Zelhem is woningbouwcorporatie ProWonen. Zij willen nog zeker 50 reguliere woningen toevoegen in de kern Zelhem en gaan in de Staatsliedenbuurt in Zelhem aan de slag met verdichting van de woningvoorraad. Het woningprogrammering van ProWonen is met name nultrede. De grondgebonden levensloopbestendige woningen PMC16 LLB zijn 70- 75M² eenlaags zonder kap. Ook zoekt ProWonen in Zelhem een permanente locatie voor 15 tot 45 conceptuele woningen. Dit zijn modulaire woningen die snel te realiseren zijn. Deze conceptuele woningen moeten landen op een permanente locatie die op zeer korte termijn beschikbaar is.

Werklocaties

We zijn in gesprek met de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Stikkenweg 21. De gesprekken gaan over een gebied (erf, bosje en agrarische gronden) van circa 40 hectare. Daarvan is bruto circa 20 hectare benodigd voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein (inclusief verharding, waterberging en groeninpassing). Met de realisatie van het bedrijventerrein geven we uitvoering aan het regionale programma werklocaties. Tot en met 2040 is er behoefte aan 16 tot 28 hectare aan bedrijfskavels, afhankelijk van het economisch scenario (gemiddeld 22 hectare). Dat komt uitgaande van 60% uitgeefbaar neer op een bruto benodigd bruto gebied van 37 hectare. Daarvan realiseren we 20 hectare in Zelhem. Het resterende programma wordt in Hengelo (GLD) en Steenderen ingevuld. Daarmee bewerkstelligen we een goede spreiding.



Zoekgebied werklocaties; gronden Stikkenweg 21

De gesprekken met de agrariër gaan over een groter gebied dan 20 hectare. Voor de resterende gronden is een voortzetting van het huidige (agrarisch) gebruik mogelijk. Al dan niet in combinatie met verwezenlijking van ambities vanuit het programma landelijk gebied. De gronden kunnen ook worden ingezet om schuifruimte te creëren, indien daar overeenstemming wordt bereikt met de huidige eigenaar.

COA opvanglocatie

Op dit moment zijn er twee opvanglocaties benoemd in de gemeente. De mogelijkheden voor een eventuele derde worden in Zelhem verkend. In dat geval moet er plek komen (0,75 hectare) voor de opvang van 60-80 AMV'ers. Dit exacte aantal is afhankelijk van de verdeling van de 221 AMV'ers over de drie locaties. Of er daadwerkelijk een opvanglocatie gerealiseerd wordt in Zelhem en op welke locatie dit plaatsvindt, wordt in een later stadium besloten. Wel is gekozen deze ruimte reservering mee te nemen in de schuifpuzzel, omdat anders het risico bestaat dat de puzzel in een later stadium opnieuw gelegd moet worden door de invoeging van de opvanglocatie.

Onderwijs

De scholen in Zelhem zijn toe aan vervanging. De gebouwen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Op dit moment zijn er drie basisscholen in Zelhem. Op termijn zijn CBS de Meene en CBS 't Loo voornemens te fuseren, waardoor er 2 basisscholen overblijven. De wens is om voor beide scholen een nieuw schoolgebouw te realiseren. Tot op heden is uitgangspunt om het schoolgebouw voor de fusieschool CBS de Meene/ 't Loo te realiseren nabij sporthal de Pol bij voorkeur in combinatie met andere functies zoals sport, welzijn of kinderopvang. Voor OBS Jan Ligthart incl. kinderopvang lag het voor de hand om op haar huidige locatie de nieuwbouw te realiseren. De schuifpuzzel moet uitwijzen of dit daadwerkelijk de meest logische locatie is (mogelijk is de huidige locatie van de Loo school ook geschikt).



Sporthal De Pol

Binnensport

Op dit moment heeft Zelhem een sporthal (drie zaaldelen) en een gymzaal (1 zaaldeel). De sporthal op de Pol is sterk verouderd. Het college heeft besloten om het casco van de huidige hal te hergebruiken. Daarnaast is eerder het besluit genomen dat de Thorbeckezaal gesloten wordt. Het recent uitgevoerde capaciteitsonderzoek wijst uit dat drie zaaldelen voldoende zijn voor de binnensportverenigingen en scholen in Zelhem. De ruimtebehoefte bij hergebruik van het casco is onveranderd. De schietvereniging zit vast aan sporthal de Pol. Bij hergebruik van het casco kan de schietvereniging op de locatie blijven.

Maatschappelijke voorziening/sport

Het zwembad in Zelhem is verouderd. De exploitant staat voor een grote investering gericht op het verduurzamen van het zwembad met de nodige terugverdientijd. Indien overwogen wordt om een nieuw zwembad in combinatie met fitness (deze combinatie is er op dit moment ook) te realiseren is hier een locatie voor nodig. De gemeente ziet geen rol voor zichzelf in de realisatie van een nieuw zwembad, maar wel een rol in het faciliteren van een locatie voor deze functie. Daarom wordt er in de schuifpuzzel rekening gehouden met een ruimtereservering voor een maatschappelijke voorziening/sport.

ZZC'20

Voetbalvereniging ZZC'20 is verspreid over twee locaties: De Pol en Pluimerskamp. De spreiding over twee sportparken leidt tot hogere kosten, minder binding tussen leden en praktische knelpunten. De club wil in de toekomst graag naar één plek met acht natuurgrasvelden. Sinds de privatisering van de buitensport accommodaties en velden is de gemeente niet meer verantwoordelijk voor de realisatie van nieuwe sportparken. Wel vindt de gemeente het van belang om mee te denken in de ruimtebehoefte van ZZC'20.

Huisartsen

De huisartsenpraktijk in Zelhem staat onder grote druk. Volgens de landelijke norm is er per inwoner 0,07 m² praktijkruimte nodig, wat voor de circa 5.000 patiënten van deze praktijk neerkomt op ongeveer 350 m². In de praktijk wordt nu echter zorg verleend op slechts 150 m². Deze situatie is onhoudbaar gebleken. De praktijk is inmiddels gesloten voor nieuwe patiënten totdat er een passend pand beschikbaar is. Als gemeente hebben we geen wettelijke verantwoordelijkheid voor de huisvesting van de huisartsen, wel ziet onze gemeente hier een maatschappelijke verantwoordelijkheid om op korte termijn mee te denken over de mogelijkheden voor een geschikte, toekomstbestendige zorgvoorziening in Zelhem.



ZZC'20 locatie Pluimersdijk

Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/ wensen
Woningbouw		
Gemeente en ProWonen, Wonen	• 275-438 woningen tot 2035 voor Zelhem (kern en buitengebied)	• Minimaal 30% sociaal en 2/3 betaalbaar zijn onderdeel van de totale opgave • 130% plancapaciteit aanhouden
Gemeente en ProWonen conceptuele woningen	• 15-45 conceptuele woningen op een permanente locatie die op korte termijn beschikbaar is	• Permanente locatie voor conceptuele woningen • De locatie moet op zeer korte termijn beschikbaar zijn • Nabij voorziening (voorzieningen moeten goed bereikbaar zijn) • Beschikbaarheid van nutsvoorzieningen is een pré
Werklocaties		
Gemeente/bedrijven: Werklocaties	• 20 hectare bruto	
Programma migratie		
Gemeente AMV opvang	• 0,75 ha	• Opvanglocatie voor 60-80 amv'ers • Nabij kern/voorzieningen
Onderwijs		
OBSS Jan Ligthart + opvang	• Huisvesting school: 1.156 m² bvo • Huisvesting opvang: 536 m² bvo • Totaal perceel: circa 4000 m²	
CBS scholen + opvang	• Huisvesting school: 1.609 m² bvo • Huisvesting opvang: 703 m² bvo • Totaal perceel: circa 4000 m²	
ZZC'20		
ZZC'20 (voetbalvereniging)	Een sportpark met een totale oppervlakte van 84.000 m ² (incl. parkeren en ontsluiting)	• Sportpark bestaat uit 8 natuurgrasvelden of 6 velden, waarvan 2 kunstgrasvelden en 4 natuurgrasvelden • ZZC'20 heeft een toekomstvisie om het clubgebouw multifunctioneel te gebruiken ZZC'20
Huisartsen		
Huisartsenpraktijk Zelhem	• 350 m² - 400 m²	• Nieuwe huisvesting dringend nodig • Voorkeur voor aansluiting bij IKC of gebruik oud schoolgebouw • Praktijk verleent nu zorg aan 5000 patiënten op 150 m²



Ontwikkellocaties

1. CBS t' Loo
2. CBS De Meene
3. OBS Jan Lighthart
4. Thorbeckezaal
5. Sportpark de Pol nu in gebruik door ZZC'20
6. Sportpark Pluimerskamp nu in gebruik door ZZC'20
7. Zoekgebied werklocaties gronden agrariër Stikkenweg 21
8. Pluimersdijk (tegenover museum Smedekinck)
9. Halseweg dorpsentree-oost
10. Oude Spoorbaan ten zuiden van Stikkenweg
Uitbreidingslocatie Stephanotisweg

3. PERCELEN IN DE SCHUIFPUZZEL

Ontwikkellocaties

Binnen Zelhem maken tien locaties deel uit van de zogeheten "schuifpuzzel". De locatie aan de Stephanotweg, gelegen aan de noordrand van Zelhem, valt buiten de schuifpuzzel, maar is in scenario 1 en 2 nodig om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Er zijn verschillende typen ontwikkellocaties binnen deze schuifpuzzel:

Locaties met bebouwing die op termijn gesloopt dient te worden, zoals:

1. CBS De Meene
2. CBS 't Loo
3. Openbare Basisschool Jan Ligthart
4. De Thorbeckezaal

Locaties die we onderzoeken om schuifruimte te creëren, zoals:

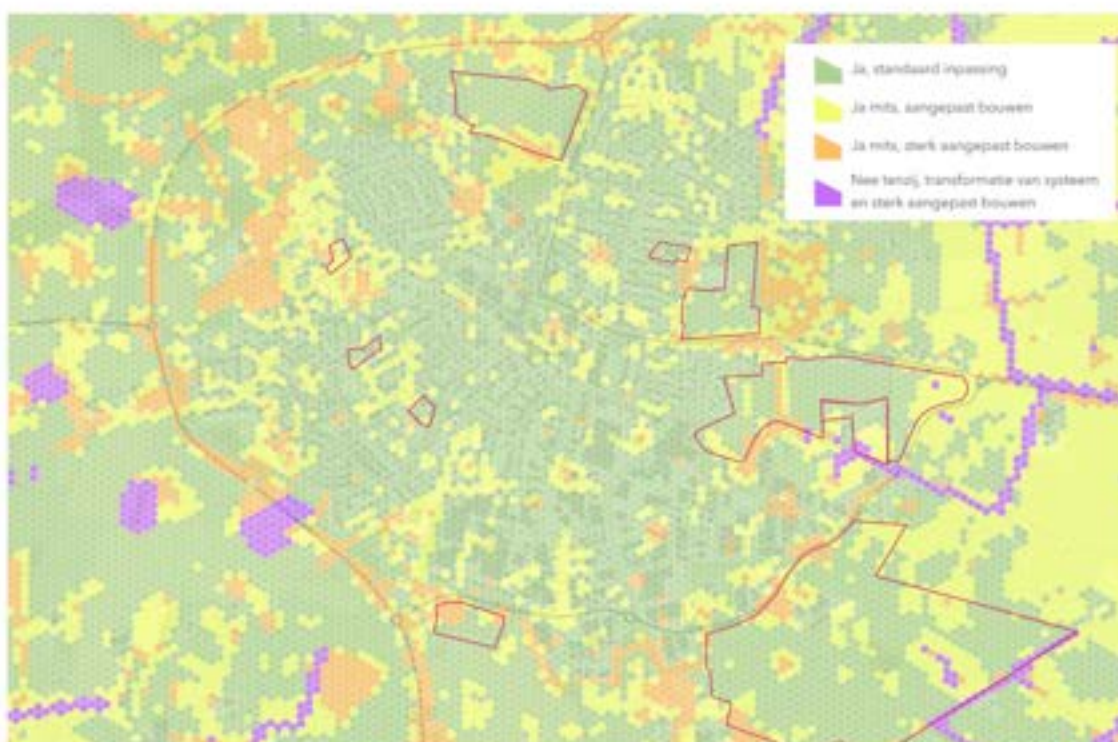
5. ZZC'20 locatie Sportpark de Pol
6. ZZC'20 locatie Sportpark Pluimerskamp
7. Zoekgebied werklocaties gronden agrariër Stikkenweg 21,

Onbebouwde locaties in eigendom van de gemeente Bronckhorst, waaronder:

8. Pluimersdijk
9. Dorpsrand Oost (Halseweg)
10. Oude Spoorbaan ten zuiden van de Stikkenweg

Waterberging

Uit de landschappelijke analyse blijkt dat op diverse ontwikkellocaties rekening moet worden gehouden met een aanzienlijke waterbergingsopgave. Bij de toekomstige uitwerking van deze locaties zal hier nadrukkelijk aandacht aan worden besteed - zowel in de inrichting van de openbare ruimte als, waar nodig, in de bouwkundige aanpak. Deze visualisatie maakt inzichtelijk waar voorzieningen getroffen moeten worden om waterberging bij toekomstige piekbuien mogelijk te maken (gele en oranje locaties).



Signaleringkaart en ontwikkellocaties; aandacht voor waterberging bij verdere uitwerking

4. SCENARIO'S

Opbouw scenario's

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke toekomstige ontwikkelrichtingen voor Zelhem zijn drie scenario's opgesteld. In elk scenario is de schuifpuzzel gelegd en is de benodigde ruimte voor de verschillende programma's ingepast. Bij de opbouw van deze scenario's is de positionering van ZZC'20 telkens als uitgangspunt genomen voor de verdere invulling van de schuifpuzzel. De reden hiervoor is dat de voetbalvereniging de grootste ruimtebehoefte heeft qua omvang in verhouding met de andere ruimtebehoeften (uitzondering hierop is de nieuwe werklocatie, maar deze heeft al een vaste plek binnen de schuifpuzzel).

- **Scenario 1:** ZZC'20 blijft op Sportpark de Pol en op Sportpark Pluimerskamp in de huidige vorm.
- **Scenario 2:** ZZC'20 verhuist van Sportpark de Pol volledig naar Sportpark Pluimerskamp door toevoeging van twee kunstgrasvelden op de aangrenzende gemeentelijke gronden.
- **Scenario 3:** ZZC'20 verhuist naar het zoekgebied voor werklocaties (Stikkenweg 21).

Fusieschool 't Loo/de Meene

Voor de fusieschool 't Loo / De Meene zijn meerdere potentiële locaties in beeld gebracht. Deze zijn per scenario uitgewerkt om de ruimtelijke en functionele mogelijkheden inzichtelijk te maken.

OBS Jan Ligthart

In alle scenario's verhuist de Jan Ligthartschool naar de huidige locatie van CBS 't Loo. Om herhaling te voorkomen, wordt deze keuze in deze paragraaf toegelicht en niet ook in de afzonderlijke scenario's. De locatie van 't Loo is centraal gelegen in Zelhem en bevindt zich nabij de nieuwbouwwijk Het Loo, waar veel jonge gezinnen zullen komen wonen. Een belangrijk voordeel is dat door deze verhuizing de Jan Ligthartschool niet tijdelijk onderwijs hoeft te verzorgen in het oude gebouw van CBS 't Loo totdat haar nieuwe gebouw gereed is. De huidige locatie van OBS Jan Ligthart komt door de verhuizing vrij voor woningbouwontwikkeling. Deze woningbouwontwikkeling, mogelijk gericht op appartementen, kan aansluiten bij de wens van woningbouwcorporatie ProWonen om te verdichten in de Staatsliedenbuurt, met een focus op levensloopbestendige woningen voor ouderen. De verhuizing van de school naar de locatie van 't Loo is een logische stap, omdat de nieuwe school dan niet gehuisvest is in een wijk waar ingezet wordt op de doelgroep ouderen, maar juist op een locatie nabij de nieuwe wijk het Loo.

Thorbeckezaal

Na dat Sporthal de Pol gerenoveerd/verduurzaamd is en weer in gebruik kan worden genomen zal de Thorbeckezaal sluiten. Het gebouw kan worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Gezien de centrale ligging in Zelhem is een maatschappelijke invulling, zoals een zorgvoorziening, een passende optie. Er zijn meerdere kansen voor de invulling van deze locatie, daarom wordt er nog geen definitieve invulling voor deze locatie gekozen (deze invulling hangt af van de behoefte). Dit uitgangspunt is in alle drie scenario's gelijk. Om herhaling te voorkomen, wordt deze toelichting niet ook opgenomen in de afzonderlijke scenario's.

Uitbreiding werklocaties

Aan de oostzijde van Zelhem onderzoekt de gemeente Bronckhorst, in samenwerking met Studio D, de mogelijkheid om circa 20 hectare bedrijventerrein te realiseren. Dit gebeurt in combinatie met het programma voor het landelijk gebied. Omdat de studie van Studio D leidend is voor de verdere uitwerking, is in deze ontwikkelvisie gekozen voor een arcering. Studie D onderzoekt samen met de gemeente de gewenste indeling van het gebied.

Woningbouwmogelijkheden

De scenario's verschillen vooral in de mogelijkheden voor woningbouw. Scenario 2 en 3 laten de mogelijkheid zien voor transformatie van de huidige locaties van ZZC'20 naar woningbouw. In de plankaarten is een eerste voorstel of schetsverkaveling opgenomen om de denkrichting achter de scenario's te illustreren. Deze verkavelingen zijn bedoeld om inzicht te geven in de mogelijkheden voor een woningbouwprogramma passend binnen de beleidskaders en hebben geen formele status.

In scenario 1 en 2 wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het realiseren van de woningbouwopgave in het gebied tussen de Stephanotisweg en de rondweg N315. Deze locatie is bij het bepalen van de uitbreidingslocaties in 2022 naar voren gekomen als kansrijk alternatief. Deze locatie maakt geen onderdeel uit van de schuifpuzzel, waardoor deze in de ontwikkelvisie is opgenomen met een arcering in plaats van een uitgewerkte verkaveling.

Huisartsen

Meerdere locatie die zijn meegenomen in de schuifpuzzel zijn kansrijk voor de huisvesting van de huisartsenpraktijk. Helaas geldt voor elk van deze locaties dat deze niet op zeer korte termijn beschikbaar komen (denk aan vrijkomende schoollocatie en de Thorbeckezaal). We gaan met de huisartsen in gesprek over alternatieven.



Scenario 1

1. Nieuwbouw Jan Ligthartschool > op locatie 't Loo
2. Fusieschool 't Loo en De Meene > op locatie De Meene
3. Woningbouw > op locatie OBS Jan Ligthart
4. Maatschappelijke voorzieningen > op locatie Thorbeckezaal
5. Voetbal ZCC'20 > op huidige locatie ZCC'20 Halseweg
6. Voetbal ZCC'20 > op huidige locatie ZCC'20 Sportpark Pluimerskamp
7. Conceptuele woningen > op locatie Pluimersdijk (tegenover museum Smedekinck)
8. Opvanglocatie COA + waterberging > op locatie Halseweg Dorpsrand Oost
9. Zoekgebied werklocaties 20 ha. bedrijventerrein + uitvoering programma landelijke gebied > op locatie Stikkenweg 21
10. Mogelijkheid maatschappelijke voorziening/sport > op oude Spoorbaan ten zuiden van Stikkenweg
11. Uitbreidingslocatie Stephanotweg

Scenario 1

In dit scenario blijft ZZC'20 gevestigd op de huidige locaties aan de noord- en zuidzijde van de Halseweg, op Sportpark de Pol en Pluimerskamp. Ook korfbalvereniging SEV Zelhem blijft op de bestaande locatie.

Fusieschool 't Loo / De Meene

Het nieuwe schoolgebouw voor de fusie van CBS 't Loo en De Meene wordt gerealiseerd op de huidige locatie van basisschool De Meene. Een nadeel van deze keuze is dat tijdelijke huisvesting nodig is voor De Meene tijdens de bouw. Het voordeel is de centrale ligging in Zelhem en de nabijheid van sporthal De Pol, wat gunstig is voor de gymlessen. In de ontwikkelvisie is ook gekeken naar de locatie Pluimersdijk als alternatieve schoollocatie. Deze locatie is echter afgefallen vanwege:

- de perifere ligging ten opzichte van bestaande woonwijken,
- de grotere afstand tot sportvoorzieningen,
- de beperkte bereikbaarheid en verkeersveiligheid,
- de verminderde sociale veiligheid, zeker in een scenario waarin ZZC'20 op de huidige locatie blijft.

COA opvanglocatie

Binnen Zelhem is mogelijk behoefte aan een toekomstige opvanglocatie voor het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA). In scenario 1 is hiervoor de locatie Oostelijke Dorpsentree (Halseweg), aangewezen. De aanwijzing betreft een ruimtereservering voor deze mogelijk toekomstige ontwikkeling. Indien dit scenario gekozen wordt, is dit geen formeel besluit om deze locatie te ontwikkelen tot opvanglocatie. Deze locatie is eigendom van de gemeente en onbebouwd, waardoor snelle ingebruikname mogelijk is. Een belangrijk voordeel is de verkeersveilige route naar voorzieningen (Halseweg heeft separaat fietspad). De locatie is ruim genoeg om een aangename omgeving te creëren met losse gebouwen in het groen, gecombineerd met waterberging. Op termijn, wanneer de opvanglocatie niet meer nodig is, kan deze plek worden herontwikkeld tot een sportgerelateerde maatschappelijke voorziening (zoals een zwembad) of, indien elders al gerealiseerd, tot een woningbouwlocatie.

Uitbreiding werklocaties

De gronden rondom de Agrarier aan de Stikkenweg 21 worden in scenario 1 volledig beschikbaar gesteld voor de gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein in Zelhem en voor het Programma Landelijk Gebied.

Maatschappelijke voorzieningen

In scenario 1 is niet direct een logische locatie beschikbaar voor de realisatie van een maatschappelijke voorziening/sport. Twee alternatieven worden overwogen:

Oude Spoorbaan ten zuiden van de Stikkenweg

- Voordeel: Beschikbaarheid van grond.
- Nadeel: De voorziening vormt een geïsoleerde enclave in het landschap, gescheiden van het centrum door het industriepark. Er is weinig directe aansluiting op bestaande woonbuurten in Zelhem.

Ontwikkellocatie bij de oostelijke dorpsentree (ten zuiden van de Halseweg)

- Voordeel: Nabijheid van bestaande sportvoorzieningen.
- Nadeel: Deze locatie is alleen beschikbaar als de locatie niet (meer) nodig is voor opvang van AMV'ers.

Conceptuele woningen

Op de locatie Pluimersdijk, tegenover museum Smedekinck, kan een cluster van conceptuele woningen worden gerealiseerd. Deze woningen liggen op een logische plek binnen de dorpskern en kunnen snel worden gebouwd, gezien het braakliggende gemeentelijke grondbezit. De woningen richten zich op diverse doelgroepen, waaronder starters en ouderen. Bij verdere uitwerking moet rekening worden gehouden met de milieucontour van het naastgelegen bedrijventerrein.



Scenario 2

1. Nieuwbouw Jan Ligthartschool > op locatie 't Loo
2. Woningbouw > op locatie De Meene
3. Woningbouw > op locatie OBS Jan Ligthart
4. Maatschappelijke voorzieningen > op locatie Thorbeckezaal
5. Fusieschool 't Loo en De Meene + sport/maatschappelijke voorziening > op locatie ZCC'20 Halseweg naast De Pol
Woningbouw > op locatie ZCC'20 Halseweg
6. Huidige velden voetbal ZCC'20 > op huidige locatie ZCC'20 Sportpark Pluimerskamp
7. Voetbal nieuw extra kunstgrasveld voor ZCC'20 > op locatie Pluimersdijk (tegenover museum Smedekinck)
8. Voetbal nieuw extra kunstgrasveld voor ZCC'20 + waterberging > op locatie Halseweg Dorpsrand Oost
9. Zoekgebied werklocaties 20 ha. bedrijventerrein + uitvoering programma landelijke gebied > op locatie Stikkenweg 21
10. COA opvanglocatie en conceptuele woningen > op oude Spoorbaan ten zuiden van Stikkenweg
11. Uitbreidingslocatie Stephanotisweg

Scenario 2:

In dit scenario wordt ZCC'20 volledig gehuisvest op Sportpark Pluimerskamp, door de aanleg van twee extra voetbalvelden ten zuiden van de Halseweg. Hierdoor komt de voormalige locatie van ZCC'20, ten noorden van de Halseweg nabij sporthal De Pol, vrij als ontwikkellocatie.

Fusieschool 't Loo / De Meene

Het nieuwe schoolgebouw voor de fusie van CBS 't Loo en De Meene wordt in scenario 2 gerealiseerd op de voormalige locatie van ZCC'20 op Sportpark de Pol, naast de sporthal. Deze locatie biedt meerdere voordelen:

- De nieuwbouw kan starten zodra ZCC'20 is verplaatst.
- Er is geen tijdelijke huisvesting nodig voor CBS de Meene.
- De ligging is logisch: nabij een woonwijk en direct naast de sporthal (gunstig voor de gymlessen).
- De bestaande parkeervoorzieningen maken de locatie goed bereikbaar voor ouders en personeel.

COA opvanglocatie en conceptuele woningen

Voor een mogelijke toekomstige COA opvanglocatie is in scenario 2 gekozen voor een terrein ten westen van fietsroute de Oude Spoorbaan en ten zuiden van de Stikkenweg. De aanwijzing betreft een ruimtereservering voor deze mogelijk toekomstige ontwikkeling. Indien dit scenario gekozen wordt, is dit geen formeel besluit om deze locatie te ontwikkelen tot opvanglocatie. De benodigde ruimte voor de opvanglocatie is kleiner dan het beschikbare perceel, waardoor er ook ruimte is voor de realisatie van conceptuele woningen (PMC 12 / PMC 13), gericht op starters en senioren.

Voordeel:

- Gemeentelijk eigendom en onbebouwd (snel inzetbaar) en combinatie van opvang en woningbouw mogelijk.

Nadeel:

- Gevoelsmatige afstand tot de kern van Zelhem door het tussenliggende industriepark, hoewel het centrum via de Oude Spoorbaan in slechts 3 minuten fietsen bereikbaar is.

Voetbalvereniging ZCC'20 en Korfbalvereniging SEV Zelhem

ZCC'20 wordt in scenario 2 volledig gehuisvest op Sportpark Pluimerskamp door toevoeging van twee nieuwe kunstgrasvelden:

- Eén veld op de gemeentelijke locatie Halseweg dorpsentree-oost.
- Eén veld op de ontwikkellocatie Pluimersdijk, naast het meest westelijke bestaande veld.

Op beide locaties is tevens ruimte beschikbaar om ook de benodigde waterberging te kunnen realiseren. Sportpark Pluimerskamp wordt vernieuwd en heringericht tot een groot aaneengesloten sportpark. Korfbalvereniging SEV Zelhem blijft op haar huidige locatie. Ten zuiden van de korfbal kunnen nieuwe parkeervoorzieningen worden aangelegd die door beide clubs gebruikt kunnen worden.

Woningbouw en mogelijkheid (sportgerelateerde) maatschappelijke voorziening

Door de verplaatsing van ZCC'20 biedt de vrijgekomen locatie aan de noordzijde van de Halseweg ruimte voor de woningbouwontwikkeling. De nieuwe woonbuurt aan de oostkant van Zelhem wordt ingevuld met een divers woningbouwprogramma, afgestemd op de opgave voor Zelhem. Hierbij wordt nadrukkelijk ingezet op betaalbare woningen en woningtypen die aansluiten bij de behoeften van starters, ouderen en bijzondere doelgroepen. De ligging nabij sportvoorzieningen en de nieuwe school maakt dit een aantrekkelijke inbreidingslocatie. Tevens wordt op de locatie naast sporthal De Pol rekening gehouden met een ruimtereservering voor een maatschappelijke voorziening, bij voorkeur sportgerelateerd of als toekomstige locatie voor een zwembad.

Uitbreiding werklocaties

Net als in scenario 1 worden de gronden van de agrariër aan de Stikkenweg 21 volledig beschikbaar gesteld voor de uitbreiding van het bedrijventerrein en de uitvoering van het Programma Landelijk Gebied.



Scenario 3

1. Nieuwbouw Jan Ligthartschool > op locatie 't Loo
2. Woningbouw > op locatie De Meene
3. Woningbouw > op locatie OBS Jan Ligthart
4. Maatschappelijke voorzieningen > op locatie Thorbeckezaal
5. Fusieschool 't Loo en De Meene + verplaatsen Korfbal > op locatie ZCC'20 Halseweg naast De Pol
Mogelijkheid ruimtereservering sport/maatschappelijke voorziening
Woningbouw > op locatie ZCC'20 Halseweg
6. Woningbouw > op huidige locatie ZCC'20 Sportpark Pluimerskamp
7. Conceptuele woningbouw > op locatie Pluimersdijk (tegenover museum Smedekink)
8. Opvanglocatie COA + waterberging > op locatie Halseweg Dorpsrand Oost
9. Nieuw sportpark ZCC'20 met 8 natuurgrasvelden > op locatie Stikkenweg 21
Zoekgebied werklocaties 20 ha. bedrijventerrein + uitvoering programma landelijke gebied > op locatie Stikkenweg 21
10. Geen ontwikkeling > op oude Spoorbaan ten zuiden van Stikkenweg
11. Geen extra woningbouwlocatie nodig > Uitbreidingslocatie Stephanotisweg komt te vervallen

Scenario 3

In dit scenario wordt ZCC'20 verplaatst naar de gereserveerde werklocatie op de gronden van agrariër Stikkenweg 21. Het gebied ten noorden wordt ontwikkeld tot een nieuw sportpark met acht natuurgrasvelden. Aan de randen van het sportpark is ruimte gereserveerd voor de benodigde waterberging.

Fusieschool 't Loo / De Meene

Net als in scenario 2 wordt het nieuwe schoolgebouw voor de fusie van CBS 't Loo en De Meene gerealiseerd op de voormalige locatie van ZCC'20 op Sportpark de Pol, naast de sporthal. Deze locatie biedt een logische en centrale plek binnen Zelhem, met directe toegang tot sportvoorzieningen en bestaande infrastructuur.

Woningbouw en mogelijkheid (sportgerelateerde) maatschappelijke voorziening

Het zuidelijk deel van Sportpark de Pol wordt net als in scenario 2 herontwikkeld tot een nieuwe woonbuurt aan de oostelijke dorpsentree van Zelhem. De invulling sluit aan bij de woningbouwopgave en richt zich op een divers programma, met aandacht voor betaalbare woningen en woningtypen voor starters, ouderen en bijzondere doelgroepen. Ten noorden van de woonbuurt, naast sporthal De Pol wordt ook ruimte gereserveerd voor sport of een (sportgerelateerde) maatschappelijke voorziening. Onderzocht wordt of het voor de korfbalvereniging haalbaar en wenselijk is om te verplaatsen naar deze locatie. Als hun voorkeur is om op hun huidige locatie gehuisvest te blijven ontstaat ruimte voor de mogelijke verplaatsing van het zwembad naar de noordelijke locatie naast sporthal de Pol.

Nieuw sportpark ZCC'20

ZCC'20 wordt volledig gehuisvest op de gronden van agrariër stikkenweg 21 die oorspronkelijk waren gereserveerd voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Omdat het perceel groter is dan de benodigde 20 hectare, ontstaat ruimte om een volledig nieuw sportpark te realiseren.

Woningbouw Pluimerskamp

De locatie Sportpark Pluimerskamp komt vrij en wordt beschikbaar voor woningbouwontwikkeling. De locatie is ruim genoeg om een substantiële uitbreiding van de dorpskern van Zelhem mogelijk te maken. Het woningbouwprogramma wordt later uitgewerkt en sluit aan bij de lokale behoefte. Indien de korfbalvereniging niet verhuist, zal de korfballocatie niet ontwikkeld worden tot woningbouwgebied en zal de korfbal in zijn huidige vorm worden ingepast in het woningbouwplan.

Conceptuele woningen

Op de locatie Pluimersdijk, tegenover museum Smedekinck, kan een cluster van conceptuele woningen worden gerealiseerd. Deze woningen liggen op een logische plek binnen de dorpskern en kunnen snel worden gebouwd, gezien het braakliggende gemeentelijke grondbezit. De woningen richten zich op diverse doelgroepen, waaronder starters en ouderen. Bij verdere uitwerking moet rekening worden gehouden met de milieucontour van het naastgelegen bedrijventerrein.

COA opvanglocatie

De locatie aan de oostelijke dorpsentree, ten zuiden van de Halseweg, wordt in scenario 3 (net als in scenario 1) aangewezen als COA opvanglocatie. De aanwijzing betreft een ruimtereservering voor deze mogelijk toekomstige ontwikkeling. Indien dit scenario gekozen wordt, is dit geen formeel besluit om deze locatie te ontwikkelen tot opvanglocatie. Deze locatie is eigendom van de gemeente en onbebouwd, waardoor snelle ingebruikname mogelijk is. Een belangrijk voordeel is de verkeersveilige route naar voorzieningen (Halseweg heeft separaat fietspad). De locatie is ruim genoeg om een aangename omgeving te creëren met losse gebouwen in het groen, gecombineerd met waterberging. Op termijn, wanneer de opvanglocatie niet meer nodig is, kan deze plek worden herontwikkeld tot een sportgerelateerde maatschappelijke voorziening (zoals een zwembad) of, indien elders al gerealiseerd, tot een woningbouwlocatie.

5. BEOORDELING SCENARIO'S

De ruimtelijke puzzel in Zelhem vraagt om integraal afgewogen keuzes waarbij oog is voor de ruimtebehoeften, maatschappelijke doelen en ruimtelijke kwaliteit. Het doel is om een puzzel te leggen die technisch en financieel haalbaar is en bijdraagt aan de toekomstige leefbaarheid van het dorp. Met behulp van onderstaande onderdelen beoordelen we de verschillende scenario's op hun bijdrage aan leefbaarheid/brede welvaart. Vervolgens wordt ook de financiële uitwerking per scenario gepresenteerd.

Leefbaarheid en sociale cohesie

Het versterken van de gemeenschapszin in Zelhem is essentieel. De leefbaarheid staat onder druk door vergrijzing, voorzieningen die versnipperd zijn en jongeren die wegtrekken. Multifunctionele gebouwen of locaties waarin sport, onderwijs, welzijn en ontmoeting samenkomen of in elkaars nabijheid liggen, kunnen hierin een sleutelrol spelen. Ook behoud van de dorpsstructuur en kleinschaligheid zijn belangrijk voor verbondenheid.

Afweging: Draagt de plek en clustering van functies in het scenario bij aan ontmoeting en een hechte dorpsgemeenschap?

Scenario 1

In scenario 1 blijft ZCC'20 verdeeld over twee sportparken. Dit draagt niet bij aan de sociale cohesie en verbinding binnen de voetbalvereniging. De nieuwbouwschool CBS de Meene/'t Loo komt op de huidige locatie van CBS de Meene. De ligging is logisch: nabij een woonwijk en nabij de sporthal. De huidige dorpsstructuur blijft grotendeels ongewijzigd, de ruimtereservering voor maatschappelijke voorzieningen/sport, conceptueel wonen en opvang worden toegevoegd. De opvanglocatie en locatie voor conceptuele woningen liggen relatief centraal en in nabijheid van voorzieningen.

Scenario 2

In scenario 2 is ZCC'20 gehuisvest op 1 sportpark, wat positief bijdraagt aan de sociale cohesie en ontmoetingen binnen de vereniging. De Fusieschool 't Loo/De Meene wordt gerealiseerd op de voormalige locatie van ZCC'20, naast sporthal De Pol. De ligging is logisch: nabij een woonwijk en direct naast de sporthal. Boven de schoollocatie is ook ruimte voor een maatschappelijke voorziening/sport, waardoor synergievoordelen kunnen ontstaan door mogelijke gezamenlijke voorzieningen met school en sporthal de Pol. Daarnaast biedt het voormalig sportpark de Pol ook ruimte voor de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt (net als de vrijkomende schoollocatie van CBS de Meene). Deze woningen liggen in de nabijheid van de school en sport en de locaties sluiten aan op de bestaande dorpsstructuur (sporten, wonen en school in de kern). In dit scenario worden de opvanglocatie en de locatie voor conceptuele woningen gecombineerd gehuisvest op een locatie die niet in de nabijheid van andere woningen ligt. Ook de uitbreidingslocatie voor woningbouw ligt op afstand van voorzieningen.

Scenario 3

In scenario 3 is ZCC'20 gehuisvest op 1 sportpark, wat positief bijdraagt aan de sociale cohesie en ontmoetingen binnen de vereniging. Dit sportpark ligt wel meer op afstand van de andere (sport) voorzieningen dan de huidige sportparken van ZCC'20, waardoor de verschillende sport-verenigingen meer versnipperd liggen door Zelhem. Het grote voordeel daarbij is dat de huidige twee sportparken van ZCC'20, beide liggend in de bestaande kern, vrijkomen. Voor de voormalige locatie van ZCC'20 nabij sporthal de Pol zijn de voordelen op het gebied van leefbaarheid/sociale cohesie identiek aan de voordelen die in scenario 2 zijn geschetst. In dit scenario wordt de voormalige locatie van ZCC'20 Pluimerskamp ook ingezet voor woningbouw, waardoor meer woningen worden toegevoegd in de kern in de nabijheid van de school en sport. Ook voor dit scenario geldt dat de locaties aansluiten op de bestaande dorpsstructuur (sporten, wonen en school in de kern). De opvanglocatie en locatie voor conceptuele woningen liggen beide in het verlengde van het nieuwe woongebied, relatief centraal en in nabijheid van voorzieningen.

Betaalbaar en inclusief wonen

De woningbouwopgave draait niet alleen om aantallen woningen, maar ook om een aantrekkelijke, specifieke mix van diverse dorpse woonvormen die recht doet aan het karakter van de gemeenschap en de plek. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is betaalbaar wonen voor starters, ouderen en bijzondere doelgroepen. Dit komt terug in de Omgevingsvisie Bronckhorst 2x zo mooi en in onze woonvisie.

Afweging: Ondersteunt het scenario inclusieve woonvormen en sociale samenhang?

Scenario 1

Naast de vrijkomende locatie van de Jan Ligthart school en de locatie voor conceptuele woningen worden in dit scenario alleen woningen toegevoegd in de uitbreidingslocatie Stephanotweg. Deze locatie biedt ruimte voor inclusieve woonvormen, maar ligt op afstand van voorzieningen (gedeeltelijk buiten de woonzorgcirkel), waardoor deze minder geschikt is voor diverse doelgroepen waaronder ouderen.

Scenario 2

Naast de vrijkomende schoollocaties van de Jan Ligthart school, CBS de Meene en de locatie voor conceptuele woningen worden in dit scenario woningen toegevoegd in de uitbreidingslocatie Stephanotweg en de inbreidingslocatie op het voormalig sportpark de Pol. Voor de uitbreidingslocatie Stephanotweg geldt hetzelfde nadeel als bij scenario 1. De inbreidingslocatie ligt daarentegen wel nabij voorzieningen en in de woonzorgcirkel, hierdoor is deze locatie geschikter voor diverse doelgroepen en is integratie met voorzieningen (sport, school en zorg) mogelijk.

Scenario 3

In tegenstelling tot scenario 1 en 2 worden in dit scenario een groot aantal woningen toegevoegd binnen de kern Zelhem (de inbreidingslocaties op sportpark de Pol en Pluimerskamp). Beide locaties liggen nabij voorzieningen en in de woonzorgcirkel, hierdoor is deze locatie geschikt voor diverse doelgroepen en is integratie met voorzieningen (sport, school en zorg) mogelijk.

Toegankelijke en gezonde leefomgeving

De Omgevingsvisie benadrukt het belang van gezondheid, beweging en toegang tot voorzieningen. Door sportaccommodaties, scholen en groenstructuren goed te positioneren binnen of nabij woonwijken ontstaat een gezonde leefomgeving. Dit voorkomt ook extra mobiliteitsdruk en maakt de kern aantrekkelijk voor gezinnen.

Afweging: Versterkt het scenario de leefbaarheid en gezondheid van de wijk of kern?

In alle scenario's liggen sport en onderwijs relatief nabij woningen. In aansluiting op het onderdeel betaalbaar en inclusief wonen zijn de voordelen in scenario 3 op dit onderdeel groter, aangezien sport en onderwijs op korte afstand zitten van de nieuw toe te voegen woningen. De stimulatie van beweging en gezondheid door de ruimtelijke inrichting en de nabijheid van openbaar groen met ruimte voor bewegen en spelen is in elk scenario een belangrijk aspect om verder uit te werken.

Mobiliteit en bereikbaarheid

De groei van bedrijventerreinen en toevoeging van woningen en voorzieningen verandert verkeersbewegingen. Verkeersveiligheid binnen de dorpsstructuur is een belangrijk aandachtspunt binnen de scenario's

Afweging: Zijn de locaties in het scenario goed ontsloten voor verschillende vervoersstromen, zonder overlast?

Scenario 1

De sportverenigingen zijn goed bereikbaar vanaf de Halseweg. Eerder is een wandeloversteek gerealiseerd tussen de twee sportparken van ZZC'20, waardoor de verkeersveiligheid is verbeterd. Door de fusieschool de Meene/'t Loo op de huidige locatie van de Meene te realiseren is het noodzakelijk afspraken te maken met ouders over het haal- en brengverkeer. Door het grotere aantal leerlingen dat onderwijs op deze locatie gaat volgen is het essentieel om het haal- en brengverkeer (ook) te laten plaatsvinden op de naastgelegen parkeerplaats bij de Pol. Om een goede ontsluiting te realiseren bij de uitbreidingslocatie aan de Stephanotweg is het noodzakelijk om verkeerskundige maatregelen te treffen (denk aan verbreding van bestaande wegen). Voor de opvanglocatie geldt ook dat de Halseweg in combinatie met het naastgelegen fietspad niet direct leidt tot verkeerskundige vraagstukken.

Scenario 2

Het sportpark van ZZC'20 op de Pluimerskamp is goed bereikbaar vanaf de Halseweg. Wel ontstaat een mogelijk vraagstuk rondom parkeren dat nader onderzocht moet worden. De realisatie van de nieuwe school naast Sporthal de Pol leidt niet tot verkeerskundige vraagstukken. Ook kan gebruik worden gemaakt van de huidige parkeerplaats bij de sporthal. Er zijn geen grote verkeerskundige maatregelen nodig om de inbreidingslocatie op voormalig sportpark de Pol veilig te ontsluiten. De Halseweg is breed genoeg en er ligt een fietspad naast. Om een goede ontsluiting te realiseren bij de uitbreidingslocatie aan de Stephanotweg is het noodzakelijk om verkeerskundige maatregelen te treffen (denk aan verbreding van bestaande wegen). Voor de opvanglocatie geldt dat de realisatie van een veilige verbinding naar de bestaande fiets- en wandelstructuur noodzakelijk is.

Scenario 3

Verkeerskundige maatregelen zijn noodzakelijk om een veilige fietsoversteek te creëren over de rondweg vanuit de kern Zelhem naar het nieuwe sportpark van ZZC'20. De realisatie van de nieuwe school naast Sporthal de Pol leidt niet tot verkeerskundige vraagstukken. Ook kan gebruik worden gemaakt van de huidige parkeerplaats bij de sporthal. Er zijn geen grote verkeerskundige maatregelen nodig om de inbreidingslocaties op voormalig sportpark de Pol en Pluimerskamp veilig te ontsluiten. De Halseweg is breed genoeg en er ligt een fietspad naast. Voor de opvanglocatie geldt ook dat de Halseweg in combinatie met het naastgelegen fietspad niet direct leidt tot verkeerskundige vraagstukken.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De effecten van klimaatverandering, met name wateroverlast en hittestress, stellen eisen aan waar en hoe gebouwd wordt. De Omgevingsvisie vraagt om natuurinclusief bouwen, wadi's, vergroening en duurzame energie en vereist dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan landschappelijke kwaliteit.

Afweging: Leent het scenario zich voor duurzame inrichting en klimaatbestendigheid, en draagt het bij aan de landschappelijke kwaliteit?

Voor alle scenario's bekijken we de verwachte wateroverlast nu en houden we rekening met verschillende klimaatscenario's. Voor geen van de scenario's schatten we in dat er voor dit onderwerp geen onoplosbare problemen of onacceptabele risico's zijn. Er zijn wel extra inspanningen nodig voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de locaties.

In de uitwerking van alle scenario's geldt dat rekening wordt gehouden met een ruimtereservering voor de realisatie van klimaatadaptatieve maatregelen. Zo wordt bij de ontwikkelingen op in ieder geval de locatie Dorpsentree oost/Halseweg, locatie agrarisch bedrijf Stikkenweg 21 en locatie Pluimersdijk ingezet op de realisatie van waterberging en -infiltratie.

Voor het behoud van de landschappelijke kwaliteit is het minder wenselijk om bebouwing te realiseren op de locatie Oude Spoor/Stikkenweg en de locatie Dorpsentree oost/Halseweg. In tegenstelling tot scenario 2 blijft in scenario 3 (en mogelijk in scenario 1) de locatie Oude Spoor/Stikkenweg onbebouwd. In de drie scenario's wordt de locatie dorpsentree Oost/Halseweg ingezet voor ontwikkelingen (reservering voor opvanglocatie of voor voetbalvelden). In alle gevallen vinden ontwikkelingen aan of in de dorpsrand plaats, in het essen-kampenlandschap. Lokaal kunnen hier (hoge) landschapskwaliteiten aangetroffen worden. Het daarom van belang om een goede inventarisatie te doen van (esthetische, cultuurhistorische en ecologische) landschapskwaliteiten.

Economische en maatschappelijke vitaliteit

Voor voorzieningen, sportverenigingen en scholen is het van belang om voldoende schaal te hebben. Versnippering leidt tot hoge beheerkosten, zoals blijkt bij verenigingen als ZZC'20. Nieuwe bedrijventerreinen mogen niet ten koste gaan van een goed woon- en leefklimaat en moeten toekomstbestendig zijn.

Afweging: Draagt het scenario bij aan economische veerkracht (onderwijs, sport, zorg, bedrijvigheid) zonder afbreuk te doen aan de leefomgeving?

Voor alle scenario's geldt dat de extra ruimte voor werklocaties bijdraagt aan de lokale werkgelegenheid en ruimte biedt voor ondernemerschap. In scenario 3 is het sportpark van ZZC'20 mogelijk multifunctioneel inzetbaar voor o.a. werknemers van de bedrijven die hier huisvesten. In scenario 1 en 2 kan deze multifunctionele inzetbaarheid mogelijk ook gerealiseerd worden. In alle scenario's wordt geïnvesteerd in onderwijs als fundament voor een gezonde arbeidsmarkt. De voorgestelde toekomstbestendige oplossingen voor de verschillende sportverenigingen dragen bij aan sociale samenhang en gezondheid wat bij kan dragen aan de economische veerkracht en geen afbreuk doet aan de leefomgeving.

Onderdeel consequenties per domein

In deze paragraaf staan de consequenties van elk scenario op domeinniveau weergegeven. De ontwikkelingen die in elk scenario op dezelfde plek zijn ingepast zijn:

- De Jan Ligthart school die verplaatst naar de locatie van CBS 't Loo. Dit heeft als voordeel voor de school dat de school niet twee maal hoeft te verhuizen, maar vanuit haar oude ge-bouw direct naar haar nieuwe schoolgebouw kan verhuizen.
- De werklocatie die gehuisvest wordt op de gronden van de agrariër aan de Stikkenweg 21
- Voor de huisartsen is nog geen geschikte locatie gevonden die op korte termijn beschikbaar is.

Deze ontwikkelingen worden niet nogmaals toegelicht in onderstaande toelichting per scenario.

Scenario 1

Consequenties voor sport

De voetbalvereniging blijft gehuisvest op haar huidige twee locaties, dit is niet in lijn met de wens van ZZC'20 om centraal op één locatie gehuisvest te worden en vormt daarmee geen oplossing op de uitdagingen waar ZZC'20 op dit moment voor staat. Dit scenario heeft geen consequenties voor korfbalvereniging SEV.

Consequenties voor woningbouw

De uitbreidingslocatie voor woningbouw in Zelhem wordt de Stephanotweg. Deze locatie is bij het bepalen van de uitbreidingslocaties in 2022 naar voren gekomen als kansrijk alternatief. Een belangrijke kanttekening bij deze uitbreidingslocatie t.o.v. de transformatielocatie in scenario 3 is dat deze veel minder centraal gelegen is t.o.v. de voorzieningen en niet in eigendom is van de gemeente (meerdere eigenaren). Verder is er in dit scenario een kleine inbreidingslocatie, te weten schoollocatie Jan Ligthart (circa 20 woningen, sluit aan bij plan ProWonen verdichting).

Consequenties voor onderwijs

In dit scenario komt er geen alternatieve locatie voor de realisatie van de nieuwe CBS-school de Meene/'t Loo beschikbaar. Dit betekent dat het nieuwe schoolgebouw op een van de huidige twee schoollocaties gerealiseerd dient te worden. De meest passende locatie hiervoor is de locatie van de Meene. Tijdelijke huisvesting op locatie 't Loo is noodzakelijk om gedurende de bouw-werkzaamheden onderwijs te kunnen blijven bieden aan de leerlingen van de Meene en 't Loo. De kosten hiervoor bedragen circa 1,5 miljoen euro en komen ten laste van de gemeente.

Consequenties overig

De locatie Dorpsentree Oost/Halsweg wordt gereserveerd als mogelijk toekomstige COA opvanglocatie. Deze locatie is relatief dichtbij voorzieningen en voldoet aan de eisen vanuit het COA. Ook is de route vanuit deze locatie naar Zelhem relatief verkeersveilig. De mogelijk toekomstige locatie voor sport/maatschappelijke voorziening kan landen op de locatie Oude Spoor/Stikkenweg of op de locatie Dorpsentree Oost/Halseweg indien de opvanglocatie niet (meer) nodig is. De locatie Pluimersdijk wordt gereserveerd voor de conceptuele woningen. Deze locatie is dichtbij voorzieningen.

Scenario 2

Consequenties voor sport

De voetbalvereniging wordt volledig gehuisvest op haar sportpark aan de Pluimerskamp met de naastliggende gemeentelijke gronden als aanvulling op het sportpark. Op het beschikbare perceel kunnen 6 voetbalvelden ingepast worden. Om voldoende capaciteit te hebben is het noodzakelijk dat twee velden kunstgrasvelden zijn. Dit heeft niet de voorkeur van het bestuur van ZZC'20, aangezien kunstgrasvelden elke 10 jaar vervangen dienen te worden. Ook ontstaat een langgerekt sportpark wat op het gebied van sociale veiligheid en efficiëntie onwenselijk is voor de vereniging. Dit scenario heeft geen consequenties voor korfbalvereniging SEV.

Consequenties voor woningbouw

De uitbreidingslocatie voor woningbouw in Zelhem wordt de Stephanotweg. Deze locatie is bij het bepalen van de uitbreidingslocaties in 2022 naar voren gekomen als kansrijk alternatief. Een belangrijke kanttekening bij deze uitbreidingslocatie t.o.v. de transformatielocatie in scenario 3 is dat deze veel minder centraal gelegen is en niet in eigendom is van de gemeente (meerdere eigenaren). Het vrijkomende sportpark de Pol wordt gedeeltelijk ingezet voor woningbouw (circa 90 woningen). Verder zijn er in dit scenario twee kleine inbreidingslocaties, te weten schoollocatie Jan Ligthart (circa 20 woningen, wat aansluit bij het verdichtingsplan van ProWonen in de staatsliedenbuurt) en schoollocatie de Meene (circa 25 woningen).

Consequenties voor onderwijs

In dit scenario wordt de nieuwe CBS school de Meene/'t Loo gehuisvest naast sporthal De Pol (op voetbalveld 8). Dit betekent dat geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk is, omdat de basisscholen binnen de zogenoemde carrousel tijdelijk van elkaars gebouwen gebruik kunnen maken.

Consequenties overig

De locatie Oude Spoor Stikkenweg wordt gereserveerd als mogelijk toekomstige Coa opvanglocatie en als locatie voor conceptuele woningen. Deze locatie is relatief dichtbij voorzieningen en voldoet aan de eisen vanuit het COA. Een nadeel voor deze locatie is dat verkeerskundige maatregelen noodzakelijk zijn en dat de locatie een geïsoleerde enclave in het landschap vormt, gescheiden van het centrum door het industriepark. De mogelijk toekomstige locatie voor sport/maatschappelijke voorziening is boven het nieuwe schoolgebouw van CBS de Meene/'t Loo op voormalig veld 8 naast de sporthal. Hierdoor ontstaat een clustering van onderwijs en sport.

Scenario 3

Consequenties voor sport

De voetbalvereniging wordt volledig gehuisvest op een nieuwe locatie, bestaande uit 8 natuurgrasvelden. Dit heeft de voorkeur van ZZC'20. Om het vrijkomende sportpark Pluimerskamp zo efficiënt mogelijk in te zetten voor woningbouw, is het kansrijk om ook korfbalvereniging SEV te verplaatsen. Een logische locatie voor de korfbalvereniging is voetbalveld 8, waar ook de nieuwe school voor CBS de Meene/'t Loo op gehuisvest wordt.

Consequenties voor woningbouw

In dit scenario is geen extra uitbreidingslocatie noodzakelijk, aangezien beide sportparken van ZZC'20 ingezet worden voor woningbouw. Sportpark Pluimerskamp wordt ingezet als grote transformatielocatie (circa 145 woningen). Het vrijkomende sportpark de Pol wordt gedeeltelijk ingezet voor woningbouw (circa 90 woningen). Beide locaties zijn centraal gelegen nabij de voorzieningen in Zelhem. Verder zijn er in dit scenario twee kleine inbreidingslocaties, te weten schoollocatie Jan Ligthart (circa 20 woningen, sluit aan bij plan ProWonen verdichting) en schoollocatie de Meene (circa 25 woningen).

Consequenties voor onderwijs

In dit scenario wordt de nieuwe CBS school de Meene/'t Loo gehuisvest naast sporthal De Pol (op voetbalveld 8). Dit betekent dat geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk is, omdat de basisscholen binnen de zogenoemde carrousel tijdelijk van elkaars gebouwen gebruik kunnen maken.

Consequenties overig

De locatie Dorpsentree Oost/Halsweg wordt gereserveerd als mogelijk toekomstige COA opvanglocatie. Deze locatie is relatief dichtbij voorzieningen en voldoet aan de eisen vanuit het COA. Ook is de route vanuit deze locatie naar Zelhem relatief verkeersveilig. De mogelijk toekomstige locatie voor sport/maatschappelijke voorziening is boven het nieuwe schoolgebouw van CBS de Meene/'t Loo op voormalig veld 8 naast de sporthal. Dit kan alleen als de korfbal niet wenst te verhuizen naar deze locatie. De locatie Pluimersdijk wordt gereserveerd voor de conceptuele woningen. Deze locatie is dichtbij voorzieningen.

Onderdeel Financiën





Sportpark De Pol | ZTC'20 ten noorden van de Halseweg

6. CONCLUSIE

Onderstaand overzicht geeft een schematische weergave van uitwerking van de drie scenario's:

Locatie per ruimtebehoefte en scenario			
	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
ZZC'20	Op huidige locaties	6 velden locatie Pluimerskamp	8 velden locatie agrariër Stikkenweg
Korfbal	Op huidige locatie	Op huidige locatie	Op huidige locatie of locatie naast sporthal de Pol (voormalig veld 8)
CBS de Meene/'t Loo	Huidige schoollocatie De Meene	Locatie naast sporthal de Pol (voormalig veld 8)	Locatie naast sporthal de Pol (voormalig veld 8)
OBS Jan Ligthart	Huidige schoollocatie CBS 't Loo		
Woningbouw (permanent)	Uitbreidingslocatie: Stephanotisweg Inbreidingslocatie: locatie OBS Jan Ligthart	Uitbreidingslocatie: Stephanotisweg Inbreidingslocaties: Velden ZC'20 de Pol, locatie OBS Jan Ligthart en locatie CBS de Meene	Inbreidingslocaties: Velden ZC'20 Pluimerskamp, Velden ZC'20 de Pol, locatie OBS Jan Ligthart en locatie CBS de Meene
Conceptuele woningen	Locatie Pluimersdijk	Locatie Oude Spoorbaan/ Stikkenweg	Locatie Pluimersdijk
Bedrijventerrein	Gronden agrariër Stikkenweg 21		
COA-opvanglocatie	Locatie Dorpsentree Oost/ Halseweg	Locatie Oude Spoorbaan/ Stikkenweg	Locatie Dorpsentree Oost/ Halseweg
Mogelijk toekomstige locatie sport/ maatschappelijke voorziening	Locatie Oude Spoorbaan/ Stikkenweg	Locatie naast sporthal de Pol (voormalig veld 8)	Locatie naast sporthal de Pol (voormalig veld 8)
Huisartsen	Wordt nader onderzocht		

In scenario 1 blijven veel ontwikkelingen gehuisvest op hun huidige locatie. Voor de fusieschool CBS de Meene/'t Loo is geen nieuwe passende locatie beschikbaar, waardoor de het nieuwe schoolgebouw op de huidige locatie van CBS de Meene wordt gerealiseerd. Hierdoor is het noodzakelijk om tijdelijke huisvesting voor de leerlingen van CBS de Meene te realiseren. De kosten hiervoor bedragen circa 1,5 miljoen euro. Deze tijdelijke huisvesting is voor de basisscholen niet wenselijk. Doordat ZZC'20 op haar huidige twee sportparken gehuisvest blijft, ontstaat er voor de voetbalvereniging geen verbeterde situatie. Woningbouw vindt plaats op 1 inbreidingslocatie (locatie OBS Jan Ligthart) en op de uitbreidingslocatie Stephanotisweg, die niet in ons eigendom is. Dit scenario is minder toekomstbestendig dan scenario 2 en 3. Daarnaast blijven kansen om synergievoordelen te bereiken en woningen toe te voegen in de kern onbenut. Wel is dit scenario het minst kostbaar voor de gemeente.

In scenario 2 wordt de volledige voetbalvereniging ZZC'20 gehuisvest op haar huidige sportpark Pluimerskamp uitgebreid met de naastliggende gemeentelijke gronden (hier is ruimte voor 6 velden, waardoor 2 kunstgrasvelden noodzakelijk zijn). De voetbalvereniging vindt dit niet wenselijk. Wel ontstaat door deze verschuiving ruimte voor de fusieschool CBS de Meene/'t Loo op voormalig veld 8 naast sporthal de Pol. Tijdelijke huisvesting is hierdoor niet meer nodig. Op het voormalig sportpark de Pol is naast de school nog voldoende ruimte voor woningbouw en voor een maatschappelijke voorziening/sport. Dit scenario is voor ZZC ongewenst, voor fusieschool CBS de Meene/'t Loo gewenst en voor de gemeente op onderdelen kansrijk. Zo ontstaat ruimte voor woningbouw in de kern en worden geen kosten gemaakt voor tijdelijke huisvesting. Een nadeel voor de gemeente is dat de locatie die gereserveerd is voor de COA opvanglocatie en conceptuele woningen vanuit stedenbouwkundig/landschappelijk oogpunt onwenselijk is.

Scenario 3 is kansrijk voor zowel ZZC'20 als de gemeente als de fusieschool CBS de Meene/'t Loo. Door de verplaatsing van ZZC'20 naar de gronden van de agrariër aan de Stikkenweg kan de voetbalclub gehuisvest worden op één nieuw sportpark bestaande uit 8 natuurgrasvelden. Hierdoor ontstaat ruimte op de gronden van de voormalige sportparken voor de nieuwe school, voor een maatschappelijke voorziening/sport en voor circa 235 woningen binnen Zelhem. Door de ontstane ruimte kunnen functies slim geclusterd worden, waardoor synergievoordelen behaald kunnen worden (denk aan onderwijs en sport). Ook liggen de nieuwe woningen nabij voorzieningen wat een groot voordeel is ten opzichte van de uitbreidingslocatie Stephanotisweg uit scenario 1 en 2. De opvanglocatie en locatie voor conceptuele woningen liggen beide in het verlengde van het nieuwe woongebied, relatief centraal en ook in nabijheid van voorzieningen. De verhuizing van ZZC is kostbaar en vraagt om een nauwe samenwerking tussen gemeente en ZZC'20.

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

t 010 240 05 40
e bgsv@bgsv.nl
w www.bgsv.nl

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap



gemeente Bronckhorst

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen