

Samenvatting

Bewonersavond werklocatie Zelhem

Datum en tijd: 17 december 2025, 19.30 uur

Locatie: ZZC Zelhem, Halseweg 29a, Zelhem

De aanwezige omwonenden die een e-mailadres hebben achtergelaten krijgen (een link naar) deze samenvatting met presentatie en antwoorden op gestelde vragen gemaïld. Deze samenvatting komt via www.bronckhorst.nl/nieuwe-werklocaties (onder werklocatie Zelhem) beschikbaar.

AANWEZIG	
Gemeente Bronckhorst	Maarten de Wolff
Gemeente Bronckhorst, b en w	Antoon Peppelman
Gemeente Bronckhorst	Marnix Meijer
Gemeente Bronckhorst	Gert Jan Mugge
Gemeente Bronckhorst	Lotte Leppink
Gemeente Bronckhorst	Anna Hoekman
Gemeente Bronckhorst	Carola Leuerman
Gemeente Bronckhorst	Tessa Reuling
Studio D	Chris Pluymackers

Doel van deze bewonersavond:

1. Terugkomen op resultaten; resultaten haalbaarheidsstudie
2. Geven van een toelichting op de volgende fase van de werklocatie Zelhem.
3. Beantwoorden van vragen van direct omwonenden.

Verloop van de avond:

A: Presentatie haalbaarheidsfase

Projectleider Maarten de Wolff gaf een toelichting op de haalbaarheidsstudie van alle 3 nieuwe werklocaties in gemeente Bronckhorst en zoomde daarbij in op werklocatie Zelhem. Het rapport van de haalbaarheidsstudie is te vinden op [Nieuwe werklocaties | Gemeente Bronckhorst](http://Nieuwe%20werklocaties%20|%20Gemeente%20Bronckhorst). De getoonde dia's van de presentatie staan in deze samenvatting.

Er zijn deze avond vragen door omwonenden gesteld, deze staan in deze samenvatting van de avond. De vragen zijn geclusterd per onderwerp. Op www.bronckhorst.nl/nieuwe-werklocaties staan ook veel gestelde vragen en antwoorden over de noodzaak, keuze en aanpak van de nieuwe werklocaties.

B: gemaakte afspraken:

De avond is afgesloten met een korte samenvatting en toelichting op het vervolg:

1. De vragen en antwoorden zetten we onder elkaar en koppelen we terug via www.bronckhorst.nl/nieuwe-werklocaties. (onder werklocatie Zelhem) Aan degenen die hun mailadres hebben achtergelaten sturen we per mail een link naar de webpagina waar de presentatie en vragen/antwoorden staan.
2. In het eerste kwartaal van 2026 legt de gemeente een participatieaanpak voor, waarin onder andere wordt ingegaan op de wijze waarop de gemeente omwonenden betreft, bijvoorbeeld bij de landschappelijke inpassing.

Presentatie haalbaarheidsfase:



NIEUWE WERKLOCATIE ZELHEM

17 december 2025



gemeente Bronckhorst





Programma (1,5 uur)

- Doel: inzicht in stand van zaken en vervolgstappen
- Welkomstwoord door wethouder Peppelman
- Toelichting Haalbaarheidsfase 2025
- Toelichting collegebesluit
- Toelichting Planfase 2026
- Mogelijkheid tot vragen





Aanleiding Haalbaarheidsfase

- College besloot begin dit jaar om haalbaarheidsfase op te starten
- Onderdeel van Regionaal Programma Werklocaties
- Onderzoek in 2024 toonde hoge ontwikkelkansen voor deze locatie
- Toenemende vraag naar bedrijfsruimte in Zelhem en omgeving
- Kans om lokale ondernemers te behouden en versterken

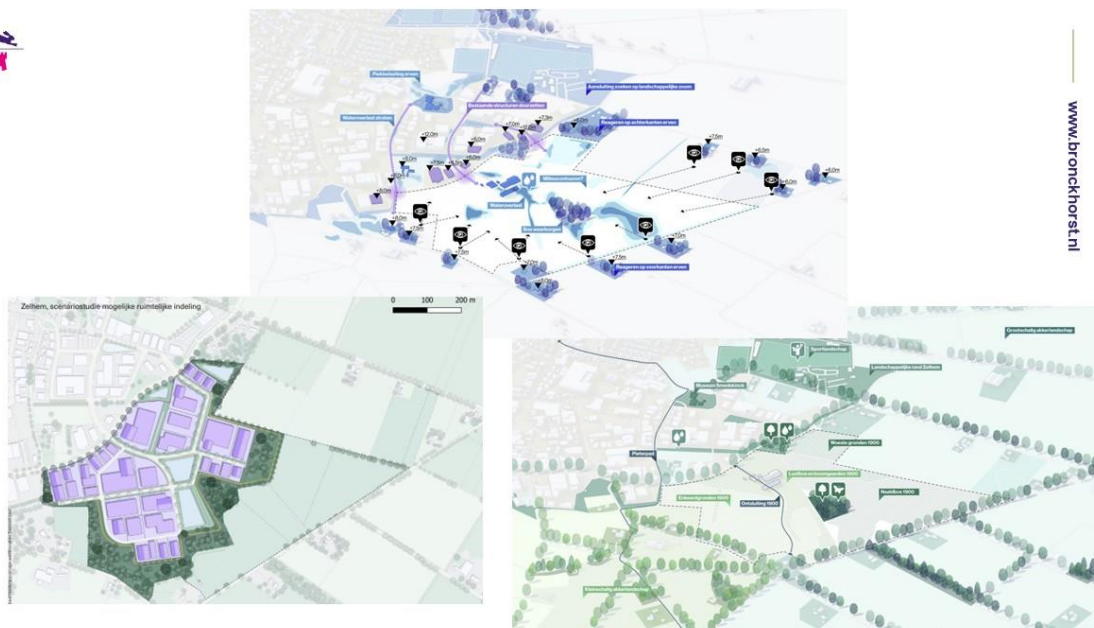


Onderzoek Haalbaarheidsfase

- Eerste studies ruimtelijke inpassing en landschap
- Studies verkeer en ontsluiting
- Quick scans bodem en water
- Quick scans ecologie
- Gesprekken met lokale ondernemers
- Financiële ramingen en toetsing

Criterium
Lokale behoefte en programma
Stedenbouw en landschap
Ecologie
Bodem en water
Duurzaamheid en energie
Mobiliteit en ontsluiting
Financiële haalbaarheid
Eigendom en regie
Maatschappelijk draagvlak
Totaalscore





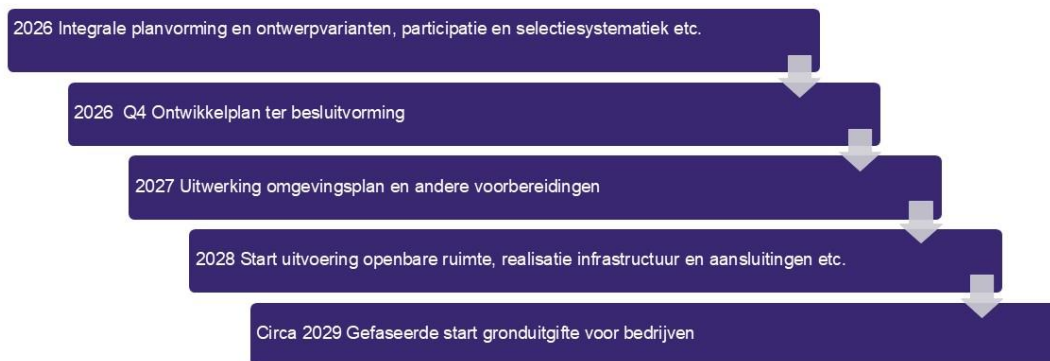
Conclusies en besluit college

- Haalbaarheidsfase positief; door naar planfase 2026
- Per locatie volgt een integraal ontwikkelplan
- Uitgangspunt: circa 60% uitgeefbaar en 40% groen, water en infrastructuur
- Focus op lokale ondernemers en goede inpassing in landschap en omgeving
- Hoge ruimtelijke kwaliteit, landschap als basis en toepassing circulaire principes waar kansrijk
- Participatietraject, ontwikkelaanpak inclusief financiën worden in 2026 uitgewerkt
- Combinatie met sportfunctie wordt verder onderzocht
- Besluitvorming over GREX en ontwikkelplan eind 2026 door college en raad



Streefplanning gebiedsontwikkeling

www.bronckhorst.nl



Planfase: Ontwikkelplan

www.bronckhorst.nl

1. Inleiding
2. Visie en doel
3. Ontwikkelaanpak
4. Programma
5. Ontwerpprincipes en stedenbouwkundig concept
6. Landschap, groen, water en klimaatadaptatie
7. Mobiliteit en ontsluiting
8. Energie en duurzaamheid
9. Stakeholders en participatie
10. Selectie- en gronduitgiftekaders (Didam-conform)
11. Model beheer en parkmanagement
12. Financiën, businesscase en subsidies
13. Governance, organisatie en besluitvorming
14. Planning en fasering
15. Risico's en beheersmaatregelen
16. Monitoring en evaluatiecriteria





Referenties van een toekomstbestendig werklandschap



Participatie

- Participatietraject direct omwonenden voor input ontwikkelplan start in 2026
- Focus participatietraject op landschappelijke inpassing
- Aanpak traject met sessies en terugkoppelmomenten wordt uitgewerkt
- Nu: online informatie op projectwebsite





Bedankt voor uw komst!



Mogelijkheid tot vragen



Vragen en antwoorden over de nieuwe werklocaties

Aanleiding

Waarom wil de gemeente nieuwe werklocaties?

Veel bedrijventerreinen in Bronckhorst zijn bijna vol. Lokale bedrijven hebben ruimte nodig om te groeien of zich te verplaatsen binnen de gemeente. Als die ruimte er niet komt, bestaat het risico dat bedrijven vertrekken naar andere gemeenten. Dat is ongunstig voor werkgelegenheid en de lokale economie.

Programma

Voor welke bedrijven zijn de werklocaties bedoeld?

De werklocaties zijn bedoeld voor bedrijven met een duidelijke lokale of regionale binding. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven in de bouw, maakindustrie, logistiek, ambacht en agrifood. De focus ligt op bedrijven die passen bij de schaal en het karakter van Bronckhorst.

Komt er zware industrie?

Nee. Zware industrie is uitgesloten. Het gaat om lichte tot middelzware bedrijvigheid. Welke bedrijven precies passen, wordt uitgewerkt in het ontwikkelplan.

Betekent de 40% niet-uitgeefbaar dat dit gebied automatisch volledig groen wordt?

Nee. Het niet-uitgeefbare deel is bedoeld voor groen, water en infrastructuur. De exacte invulling wordt in 2026 uitgewerkt.

Welke typen bedrijven kunnen zich vestigen en wanneer wordt dit definitief bepaald?

Het gaat om lichte en middelzware bedrijvigheid. De definitieve invulling wordt vastgelegd in het ontwikkelplan, waarover het college en de gemeenteraad eind 2026 besluiten.

In de presentaties zijn sfeerbeelden te zien die een bepaalde mate van ambitie en kwaliteit in architectuur en uitstraling laten zien. Wat als dit voor bedrijven financieel niet haalbaar blijkt?

De sfeerbeelden geven een indruk van de gewenste ambitie en kwaliteit voor architectuur en uitstraling, maar zijn geen vast ontwerp. In de planfase worden deze uitgangspunten verder uitgewerkt en besproken met lokale ondernemers. Daarbij wordt gezocht naar een balans tussen ambitie, kwaliteit en betaalbaarheid, zodat vestiging voor lokale bedrijven haalbaar blijft.

Haalbaarheidsfase

Wat is de haalbaarheidsfase?

De haalbaarheidsfase is een verkennende fase. Het jaar 2025 stond in het teken van deze

fase. Er is onderzocht of ontwikkeling mogelijk is en onder welke voorwaarden, met behulp van eerste onderzoeken en quickscans.

Welke locaties zijn onderzocht in de haalbaarheidsfase?

Zelhem, Hengelo en Steenderen zijn in de haalbaarheidsfase op hoofdlijnen onderzocht en als kansrijk beoordeeld voor verdere uitwerking.

Waar is globaal naar gekeken?

Onder andere naar landschappelijke inpassing, verkeer, bodem, water, natuur, energie, de behoefte van bedrijven en de globale financiële haalbaarheid.

Wat is de conclusie van deze fase?

Ontwikkeling van de drie nieuwe werklocaties lijkt op hoofdlijnen haalbaar, mits onderwerpen zoals functies, landschap, verkeer, water, bodem en leefomgeving zorgvuldig verder worden uitgewerkt.

Zijn er al ontwerpen of bouwplannen?

Nee. Concrete ontwerpen volgen pas in de planfase en de fasen hierna.

Gebiedsontwikkeling

Waarom voert de gemeente zelf de regie?

Zo kan de gemeente sturen op kwaliteit, landschap, duurzaamheid, fasering en leefbaarheid, en voorwaarden stellen aan bedrijven die zich vestigen.

Waarom werkt de gemeente in stappen?

Gebiedsontwikkeling duurt meerdere jaren. Door in stappen te werken kan de gemeente zorgvuldig keuzes maken en waar nodig bijsturen.

Welke stappen zijn er?

Na de haalbaarheidsfase (2025) volgt de ontwikkelfase (2026). In deze fase wordt per locatie een ontwikkelplan opgesteld. Op basis van deze ontwikkelplannen nemen het college en de gemeenteraad een besluit of daadwerkelijk kan worden gestart met de ontwikkeling en onder welke voorwaarden. Pas na dit besluit volgen juridische procedures en, als daarvoor wordt gekozen, uitvoering en gronduitgifte.

Wat is een ontwikkelplan?

In de ontwikkelfase wordt voor elke van de drie locaties (Zelhem, Hengelo en Steenderen) een apart ontwikkelplan opgesteld. Een ontwikkelplan beschrijft hoe een nieuwe werklocatie wordt ontwikkeld en onder welke voorwaarden. Het plan is richtinggevend en nog niet juridisch bindend.

Wat staat er globaal in een ontwikkelplan?

Onder andere visie en doelen, beoogde functies, type bedrijvigheid, ruimtelijke opzet, landschap en groen, verkeer, duurzaamheid, participatie, gronduitgifte, financiën, risico's en fasering.

Besluitvorming

Zijn de locaties al definitief vastgesteld?

Nee. Er is nog geen definitief besluit genomen over de ontwikkeling van de locaties.

Wanneer wordt dit besluit genomen?

Na afronding van de ontwikkelplannen nemen eerst burgemeester en wethouders een besluit. Daarna wordt de ontwikkelplannen ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Het streven is om dit vanaf het vierde kwartaal van 2026 (mogelijk gefaseerd) te doen.

Waar gaat het besluit van het college en de gemeenteraad over?

Na de haalbaarheidsfase (2025) volgt de ontwikkelfase (2026). In deze fase wordt per locatie een ontwikkelplan opgesteld. Het besluit van b en w en de gemeenteraad gaat over het vaststellen van deze ontwikkelplannen. In de ontwikkelplannen staat of en hoe de locaties verder worden ontwikkeld en onder welke voorwaarden. Op basis hiervan wordt besloten of daadwerkelijk kan worden gestart met de ontwikkeling. Pas na dit besluit volgen juridische procedures en, als daarvoor wordt gekozen, uitvoering en gronduitgifte.

Participatie

Kunnen omwonenden meedenken?

Ja. Omwonenden kunnen meedenken over onder andere landschappelijke inpassing, groene buffers en verkeer.

Kunnen omwonenden beslissen of de nieuwe werklocatie doorgaat?

Nee. De keuze om ruimte te zoeken voor nieuwe werklocaties is een bestuurlijke afweging van de gemeente. Deze keuze wordt gemaakt door b en w en de gemeenteraad. Participatie is bedoeld om onder andere omwonenden te betrekken bij hoe de nieuwe werklocatie wordt ingevuld, bijvoorbeeld bij onderwerpen als landschappelijke inpassing en verkeer.

Participatie gaat dus niet over de vraag of de nieuwe werklocatie er komt, maar over op welke manier deze wordt uitgewerkt.

Wanneer start de participatie die hoort bij de planfase?

De participatie die hoort bij de planfase start naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026. In deze periode worden omwonenden betrokken bij de verdere uitwerking van de

plannen per locatie, voordat de ontwikkelplannen worden afgerond en voorgelegd aan het college en de gemeenteraad.

Communicatie

Hoe zorgt de gemeente ervoor dat omwonenden tijdig worden meegenomen?

In de ontwikkelfase in 2026 zet de gemeente in op duidelijke en regelmatige communicatie. Omwonenden worden tijdig geïnformeerd over de voortgang en betrokken bij belangrijke momenten in het proces. Als de planning wijzigt, wordt dit gedeeld.

Er is ongenoegen ontstaan doordat het lang stil leek. Dit schaadt het vertrouwen. Wat doet de gemeente?

In 2025 lag de focus op onderzoeken voor de haalbaarheid per locatie. In 2026 start de ontwikkelfase en gaat de gemeente vaker informeren en actiever in gesprek met omwonenden.

Waar kan ik de voortgang volgen?

Op dit moment wordt de voortgang vooral via www.bronckhorst.nl/nieuwe-werklocaties gedeeld. Daarnaast werkt de gemeente aan een communicatieaanpak waarin staat hoe en wanneer omwonenden verder worden geïnformeerd, mogelijk via updates en bijeenkomsten.

Kan ik nu al vragen stellen?

Ja. Vragen kunnen worden gesteld via de 'contact-knop' onderaan www.bronckhorst.nl/nieuwe-werklocaties

Woningwaarde

Kan de gebiedsontwikkeling invloed hebben op de waarde van mijn woning?

Ja, dat is mogelijk. Ontwikkelingen in de omgeving kunnen invloed hebben op de woningwaarde. Of en in welke mate verschilt per situatie.

Wat gebeurt er als mijn woningwaarde daalt door een planologisch besluit?

Als aantoonbaar sprake is van schade door een planologisch besluit, kan onder voorwaarden een beroep worden gedaan op de wettelijke regeling voor nadeelcompensatie.

Wanneer is sprake van voorzienbaarheid?

Bij nadeelcompensatie wordt gekeken of een ontwikkeling voorzienbaar was bij aankoop van de woning. De mogelijke locaties zijn eerder publiek gepresenteerd.

Houdt de gemeente rekening met de woningwaarde?

Ja. De gemeente zet in op een zorgvuldige inrichting met groen, afstand tot woningen en een geleidelijke overgang.

Wat betekent een verandering van de woningwaarde voor gemeentelijke belastingen?

Gemeentelijke belastingen worden jaarlijks vastgesteld op basis van onder andere de WOZ-waarde. Als de woningwaarde daalt, kan dit leiden tot een lagere aanslag.

Gebied werklocatie Zelhem**Hoe groot is het plangebied in Zelhem?**

Ongeveer 40 hectare.

Waarom ligt de focus bij de drie mogelijke nieuwe werklocaties waarschijnlijk eerst op Zelhem?

Zelhem is de grootste locatie en kent de meest complexe opgaven, onder andere op het gebied van landschappelijke inpassing, water en de aansluiting op de directe omgeving.

Van wie is de grond in Zelhem?

De gronden zijn in particulier eigendom.

Is de gemeente in gesprek met de grondeigenaar over de ontwikkeling van deze locatie?

Ja. Er lopen gesprekken met de grondeigenaar.

Hoe wordt de overgang naar de omgeving vormgegeven?

Via bijvoorbeeld groenbuffers, zichtlijnen en lagere bebouwing aan de randen.

Hoe hoog mogen gebouwen worden?

Indicatief tot ongeveer 12 meter in het midden en 7 tot 8 meter aan de randen.

Komt er ruimte voor sportvelden en een sportaccommodatie?

Er wordt verkend of en hoe sportvelden en bijbehorende accommodatie een plek kunnen krijgen binnen of in samenhang met de nieuwe werklocatie. Er is nog geen keuze gemaakt.

Kunnen sportvelden en een sportaccommodatie invloed hebben op de omgeving?

Ja, dat kan. Bij de verdere uitwerking wordt gekeken naar mogelijke effecten zoals geluid, gebruikstijden, verkeer en parkeerdruk. Deze punten worden onderzocht en meegewogen bij de inrichting en situering van sportvelden en een sportaccommodatie.

Hoe wordt de ontsluiting van sportvelden en sportaccommodatie geregeld en wordt dit gescheiden van het werkverkeer?

Bij de verdere uitwerking wordt nadrukkelijk gekeken naar een veilige ontsluiting. Waar mogelijk is het uitgangspunt om verkeer van en naar sportvelden en sportaccommodatie te scheiden van het werkverkeer naar het industrieterrein. Dit is een belangrijk aandachtspunt in de planfase. Er is hierover nog geen definitief besluit genomen.

Wat betekent de ontwikkeling voor de ontsluiting via de Stikkenweg?

In de planfase wordt onderzocht hoe de ontsluiting via de Stikkenweg het beste kan worden ingericht. Daarbij wordt gekeken naar verkeersveiligheid, gebruik en inpassing in de omgeving.