

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: dinsdag 13 mei 2025 11:24
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@bgsv.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: achtergrondinfo zelhem
Bijlage(n): Ruimtebehoefte wensen en eisen partijen Zelhem.docx, Eigendommenkaart Gemeente Bronckhorst.pdf, overzicht locaties zelhem.pptx, Werklocaties Bronckhorst - Zelhem.pdf, ZZC scenario zelhem sportvelden scenario camping.PDF

Ha [REDACTED],

Ik heb de volgende reserveringen in de agenda's gezet:

- 1^e sessie: breed gezelschap: maandag 2 juni van 11.00-13.00 uur
- 2^e sessie: projectgroep: maandag 14 juli van 11.00-13.00 uur
- 3^e sessie: projectgroep maandag 8 september van 11.00-13.00 uur

Verder vind je in de bijlage:

- **Ruimtebehoefte wensen en eisen partijen Zelhem:** hierin staat de ruimtebehoefte en wat achtergrondinformatie van de verschillende onderdelen van de schuifpuzzel. Alleen voor voetbalvereniging ZZC kan deze nog wat wijzigen.
- **Eigendommenkaart en overzicht locaties Zelhem:** grondposities in Zelhem van de gemeente
- **Werklocaties Bronckhorst:** Hierin staat de 45 hectare waar op dit moment op is geboden ([REDACTED])
- **ZZC scenario Zelhem;** Scenario uitgewerkt door ZZC. Inpassing ruimtebehoefte op haar huidige locatie plus de camping.

Als je nog informatie mist of vragen hebt, voorafgaand aan de sessie 2 juni horen we het graag!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
cluster Strategie



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50
W www.bronckhorst.nl

Ruimtebehoefte en bijbehorende wensen/eisen ruimtelijke puzzel Zelhem

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

1. Woningbouw

De gemeente Bronckhorst staat voor een totale woningbouwopgave van 1.550 tot 2.200 woningen tot 2034. De ruimtebehoefte specifiek voor Zelhem wordt op dit moment onderzocht in het kader van de kernenaanpak, een traject dat loopt van april tot eind mei 2025. Daarbij wordt ook gekeken naar de ruimtelijke inpassing, behoefte per doelgroep en kansen voor functiemenging.

Flexwonen is nadrukkelijk onderdeel van de opgave. Daarnaast gaat het ook om betaalbare woningen om kansen te bieden aan starters, jonge statushouders en alleenstaanden. Het streven is minimaal 30% sociale woningbouw. De gemeente hanteert een plancapaciteit van 130%, om voldoende flexibiliteit te behouden voor toekomstige ontwikkelingen.

De locatiekeuze is cruciaal. Ook is samenwerking met woningcorporatie ProWonen van belang. De politieke druk is hoog: de gemeenteraad vraagt jaarlijks wanneer de woningen komen, en vanuit het college ligt er politieke urgentie om te versnellen. Tegelijk is zorgvuldigheid nodig: de woningen moeten goed ingepast worden in het dorp, met oog voor leefbaarheid, sociale veiligheid en toekomstbestendigheid. In de kernenaanpak komt naar voren welke gebieden mogelijk kansrijk zijn voor woningbouw.

Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/wensen
Gemeente, Wonen	1550-2200 woningen tot 2034 voor de hele gemeente. Ruimtebehoefte Zelhem wordt onderzocht in de kernenaanpak.	Minimaal 30% sociaal, flexwonen zijn onderdeel van de totale opgave, 130% plancapaciteit aanhouden
Gemeente, Flexwonen	50 flexwoningen op 1 hectare	Vaste plek voor flexwoningen, mogelijk verplaatsbaar Voorzieningen moeten goed bereikbaar en nabij zijn. Beschikbaarheid van nutvoorzieningen is een pré. Ruimte mag niet in beeld zijn voor reguliere permanente woningbouw.

2. Werklocaties

Voor economische ontwikkeling is nu ingezet op een gebied van ongeveer 40 hectare aan de overzijde van de Stikkenweg. Deze optie vraagt het uitkopen van agrarische gronden, waarvoor nu een voortraject gaande is.

Deze ontwikkeling is belangrijk voor werkgelegenheid en het vestigingsklimaat, maar brengt het ook risico's mee: extra verkeersstromen, druk op infrastructuur en mogelijke landschappelijke versnippering. De inrichting moet dus zorgvuldig gebeuren, met aandacht voor groene buffers, goede ontsluiting en aansluiting op de rest van het dorp. Bij het ontwerpen van werklocaties wordt aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing.

In het kader van de regionale afspraken gaan we uit van een behoefte van 12 ha netto tot 2030. Dat komt neer op zo'n 20 ha bruto. Tussen 2031 en 2040 komt daar een aanvullende behoefte bij, wat leidt tot een totale vraag van netto 16 tot 28 hectare, afhankelijk van de economische groei (laag of hoog scenario). Bruto is dat dan totaal max ca 50 ha. De locatie aan de Stikkenweg is zodanig groot dat we op korte termijn geen extra ruimte voor bedrijven zoeken. Als we inzetten op het ontwikkelen van kavels langs de weg komen we een heel eind. Op lange termijn ligt dat iets anders, dan hebben we meer nodig. Maar de vraag is alleen of we dat daar ook willen. De zuid- en zuidoostzijde van dit gebied zijn minder geschikt door de lagere ligging en de aanduiding van natte natuur. En we willen rekening houden met de omwonenden en de landschappelijke kwaliteiten ter plekke wat betekent dat we niet te ver naar het zuiden willen opschuiven.

Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/wensen
Gemeente/bedrijven: Werklocaties	20 hectare bruto tot 2030 en max 30 hectare extra voor de periode na 2030 Totale ruimtebehoefte is dus max circa 50 hectare tot 2040	

3. Programma migratie

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 (circa 0,5 hectare) voor de opvang van 80 AMV'ers. Het COA staat positief tegenover het integreren van deze opvang in een groter woonconcept, zoals flexwonen. Dat biedt kansen om voorzieningen te bundelen en de leefomgeving van jongeren te verbeteren.

Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/wensen
Gemeente AMV opvang	0,5 ha	Opvanglocatie voor 80 amv'ers nabij kern/voorzieningen

4. Onderwijs

De scholen in Zelhem zijn hard toe aan vervanging. De gebouwen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Renovatie is technisch mogelijk, maar financieel ongunstig. Op dit moment zijn er drie basisscholen in Zelhem. Op termijn zijn de twee CBS scholen 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 CBS scholen 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 (mogelijke is de huidige locatie van de Loo school ook geschikt).

Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/wensen
OBS 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	

5. Binnensport

Op dit moment heeft Zelhem een sporthal (drie zaaldelen) en een gymzaal (1 zaaldeel). De sporthal op de Pol is aan vervanging toe. Het college heeft besloten om de 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 casco is onveranderd. De schietvereniging zit vast aan sporthal de Pol. Bij hergebruik casco kan de schietvereniging op de locatie blijven.

6. Aerofit:

Aerofit (eigenaar [REDACTED]) huurt op dit moment circa 1250 m² in De Brink. Deze ruimte is nodig om de sportschool goed te kunnen laten functioneren. Aerofit is bereid te overwegen te verhuizen naar een andere locatie. Hierbij wil hij graag 1250m2 tot 1500m2 tot zijn beschikking hebben. De precieze behoefte is afhankelijk van hoeveel faciliteiten er straks gedeeld worden, bijvoorbeeld kantine, kleedruimtes of entree.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Een multifunctioneel sportcentrum ziet [REDACTED] als een mooie kans, zeker als daar ook een sportschool in past. De samenwerking met voetbalvereniging ZZC is er al, en een gecombineerde aanpak met meerdere sportfuncties zou goed passen. Dit scenario verkiest hij boven het scenario om eventueel bij een sporthal aan te sluiten. Als dit wel een scenario wordt, dan kan [REDACTED] wel het beheer van de sporthal op zich nemen. Zijn voorkeur gaat uit naar een gezamenlijke ingang, maar dit is geen harde eis het is bespreekbaar. Er zou eventueel 1 centrale entree kunnen komen, met daarachter een gezamenlijke kantine voor

zowel Aerofit als de sporthal. Dit soort gedeelde ruimtes kunnen bijdragen aan een goede samenwerking en efficiënt gebruik van de ruimte.

Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/wensen
Aerofit (sportschool)	1250 m² tot 1500m2	Voorkeur om bij andere sportfaciliteiten in de buurt te zitten, bijvoorbeeld in een multifunctioneel centrum. Staat open voor beheer kantine/sporthal bij bijvoorbeeld de Pol.

7. Zwembad: nu geen aanjager, wel belangrijke voorziening

Het zwembad in Zelhem is verouderd. De NLG groep is eigenaar van het zwembad. Het zwembad wordt geëxploiteerd door de heren [REDACTED]. De NLG groep overweegt om een nieuw zwembad te realiseren op voorwaarde dat ze de huidige locatie mogen ontwikkelen. De exploitant staat voor een grote investering gericht op het verduurzamen van het zwembad met de nodige terugverdientijd. Zij stemmen af met de eigenaar wat de wensen/belangen zijn. In de schuifpuzzel wordt onderzocht of er kansen zijn voor toekomstige clustering van functies.

8. ZCC'20

Voetbalvereniging ZCC'20 is verspreid over twee locaties: De Pol en Pluimerskamp. Die opzet leidt tot hogere kosten, minder binding tussen leden en praktische knelpunten. De club wil in de toekomst graag naar één centrale plek.

Omdat de gemeente belang heeft bij de gronden aan de Pol, zijn de gemeente en ZCC'20 in gesprek over het verkopen van grond van ZCC'20 aan de gemeente. ZCC'20 wil hier graag aan meewerken, maar wil in ruil hiervoor een kortetermijnoplossing voor veld 8 (de Pol) en een langetermijn-garantie.

De gewenste situatie voor ZCC'20 voor de lange termijn zou zijn:

- Alle voetbalvelden op 1 locatie.
- In ruil voor de grond op locatie de pol biedt de gemeente grond aan voor een nieuwe locatie. Incl voetbalvelden.
- Dit geeft de vereniging financiële ruimte om een nieuwe accommodatie te bouwen.

Totdat een langetermijnlocatie gerealiseerd is, denkt ZCC aan een tijdelijke oplossing:

- De velden aan de noordzijde afstoten
- Een kunstgrasveld aanleggen op de Pluimerskamp.
- Tijdelijke uitbreiding van kleedruimtes en een goede warmwatervoorziening.

Verdere informatie over het voorstel van ZCC'20 staat hier: [Oplossing in hoofdlijnen ZCC.pdf](#)

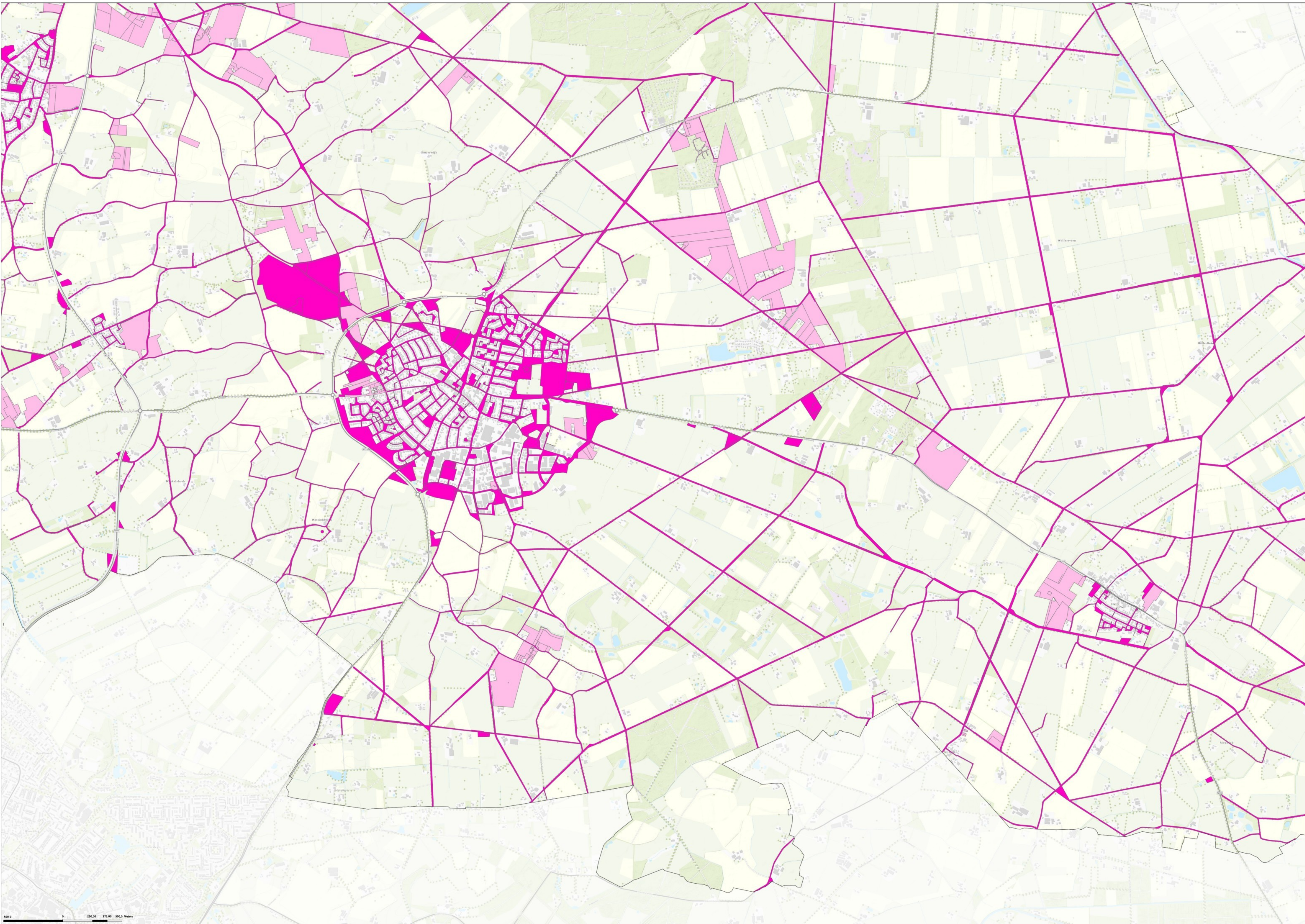
Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/wensen
ZCC'20 (voetbalvereniging)	100.000m2 tot 125.000m2	1 locatie, voorkeur natuurgras, tijdelijke oplossing met

		kunstgras mogelijk; toekomstbestendig scenario gewenst. ZZC'20 vindt het wenselijk om een multifunctioneel sportcentrum te creëren (o.a. met tennis, korfbal, fysio, fitness)
--	--	---

9. 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 inwoners van Zelhem 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. Dit onderstreept de urgentie om op korte termijn te voorzien in geschikte, toekomstbestendige zorgvoorziening.

Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/wensen
Huisartsenpraktijk Zelhem	350 m ²	Praktijk verleent zorg aan 5000 inwoners op slechts 150 m ² . Nieuwe huisvesting dringend nodig, voorkeur voor aansluiting bij IKC of gebruik oud schoolgebouw.



Legenda

- Gemeente
- Gemeente
- Gemeente Bronckhorst
- Expansie (niet vast)
- Overig Rijk

Auteur: [Redacted]

Datum: 27-02-2025

Formaat: A0

Vastgoed in Zelhem e.o.

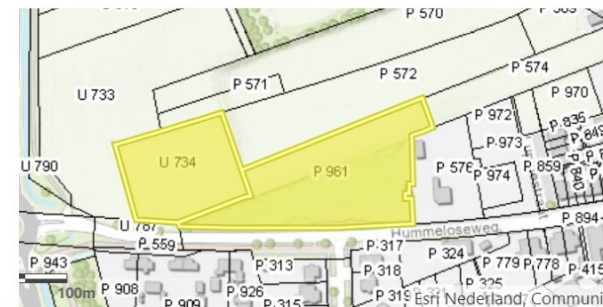
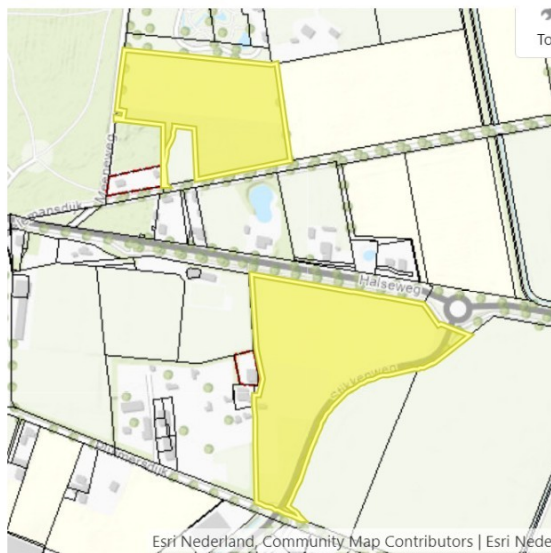
1=strategisch

2=ruilgronden

3=overige

4=erfpacht

nr	Plan	lokatie	omschrijving	oppervlakte	totalen	Kavelruil	opmerkingen
Zhm	N	4429	N4281) Ruurloseweg , weiland verhuurd paarden(voorheen	9.245			Weiland/Akker
Zhm	P	961	Hummeloseweg weiland, omgeving werf	6.210			Weiland/Akker
Zhm	U	580	Oude loorweg/ toorweg	8.325			Weiland
Zhm	U	734	Hummeloseweg weiland, omgeving werf	3.655			Weiland/Akker
Zhm	W	713	Stikkenweg, nabij scheffer, rest wadi, parkeer, weg, agrarisch verpacht	28.610			Weiland/Akker
zhm	X	889	Stikkenweg weiland ponyclub , bebouwd	8.000			Weiland/Akker
Zhm	X	889	Stikkenweg weiland (ponyclub wil extra grond-3000m2)	25.000			Weiland/Akker
Zhm	W	820	pluimersdijk, nabij sportvelden, weiland	15.935			Weiland/Akker
Zhm	X	1023	Bielemansdijk weiland, inbreng kavelruil	24.665			Weiland/Akker
				129.645	129.645		



Werklocaties Bronckhorst

Zelhem

Maart 2025

Studio D stedebouw &
landschap



Zelhem

Sport

Agrarisch landschap (grootschalig)

Huidige werklocatie

+55ha

45ha

Agrarisch landschap met waarden (grootschalig)

Agrarisch landschap met waarden (kleinschalig)

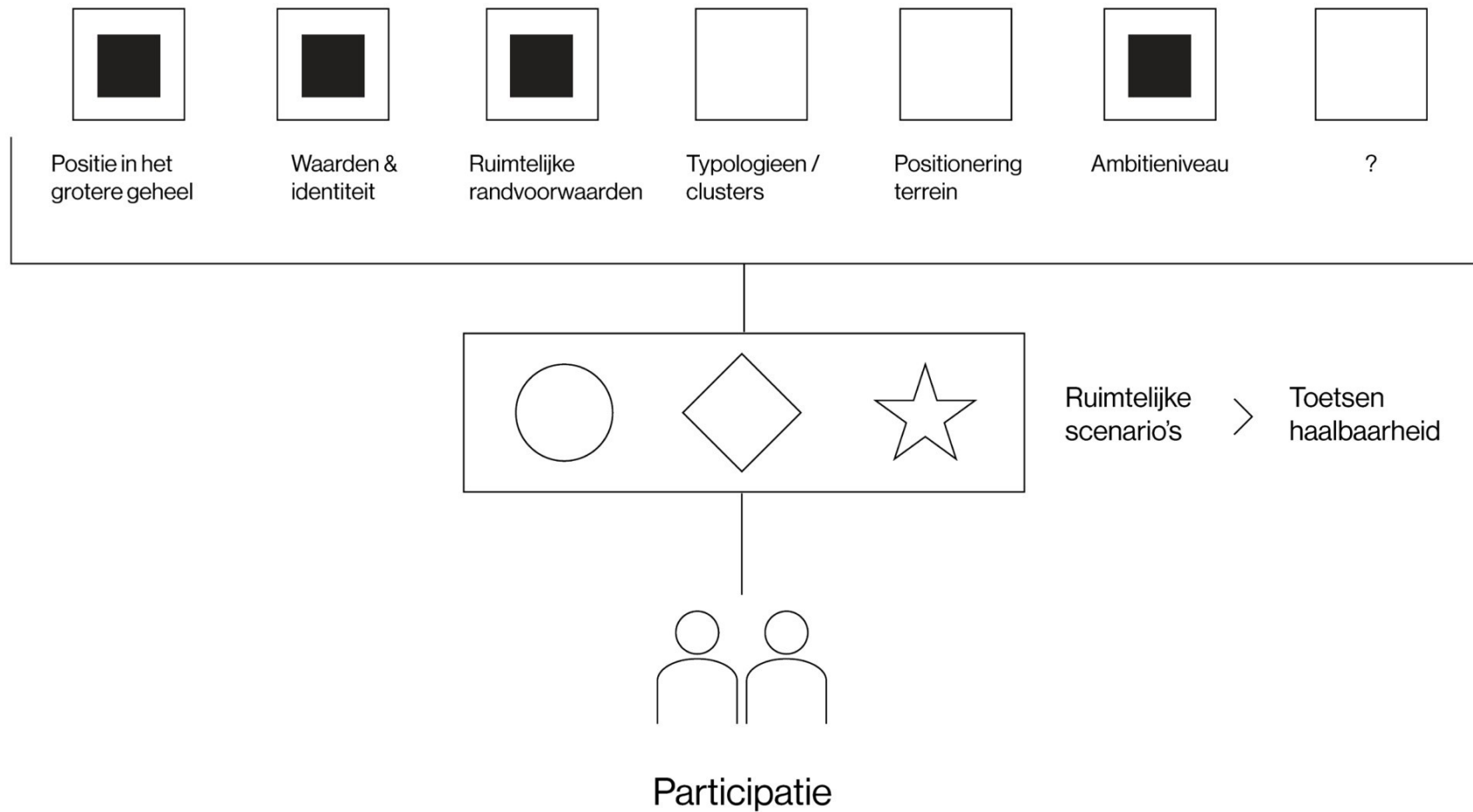
Agrarisch landschap (kleinschalig)

Natuurnetwerk Nederland

Natuurnetwerk Nederland

Roadmap

Het proces naar een toekomstbestendig werklandschap



Desk study

Op zoek naar de identiteit van de plek

Positie in het grotere geheel



Hoofdvraag: Hoe past het projectgebied in de grotere structuren?

Sub-vragen:

1. Hoe werkt de ontsluiting van het gebied?
2. Hoe reageert het terrein op haar context, zowel in de huidige situatie als ook verwachte toekomstige ontwikkelingen?

Waarden en identiteit

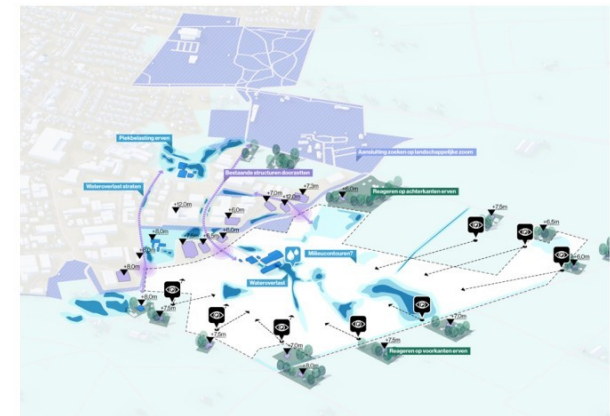


Hoofdvraag: Wat maakt deze locatie uniek?

Sub-vragen:

1. Zijn er typerende cultuurhistorische elementen?
2. Wat is de landschappelijke basis van het terrein zowel geomorfologisch als cultuurhistorisch?
3. Zijn er waardevolle landschapselementen?
4. Zijn er natuurwaarden aanwezig?
5. Wat is de stedenbouwkundige en architectonische typologie die het projectgebied en haar context typeren?

Ruimtelijke randvoorwaarden



Hoofdvraag: Aan welke ruimtelijke randvoorwaarden moet voldaan worden om een succesvolle ontwikkeling mogelijk te maken?

Sub-vragen:

1. Hoe ontwerpen we water- en bodemsturend?
2. Hoe waarderen en versterken we de landschappelijke kwaliteiten?
3. Hoe zorgen we dat de bereikbaarheid in de toekomst veilig en efficiënt verloopt?
4. Hoe reageren we op de context (zichtlijnen, bouwhoogtes, etc.)?
5. Hoe beperken we geluid- en zichtoverlast?
6. Hoe zorgen we voor een veilig en efficiënt fiets-, wandel- en OV-netwerk?
7. Welke spelregels geven we mee op kavelniveau (positionering volumes, omgang met kavelgrenzen, etc.)?

Positie in het grotere geheel

Hoe past het projectgebied in de grotere structuren?



Vragen

Positie in het grotere geheel

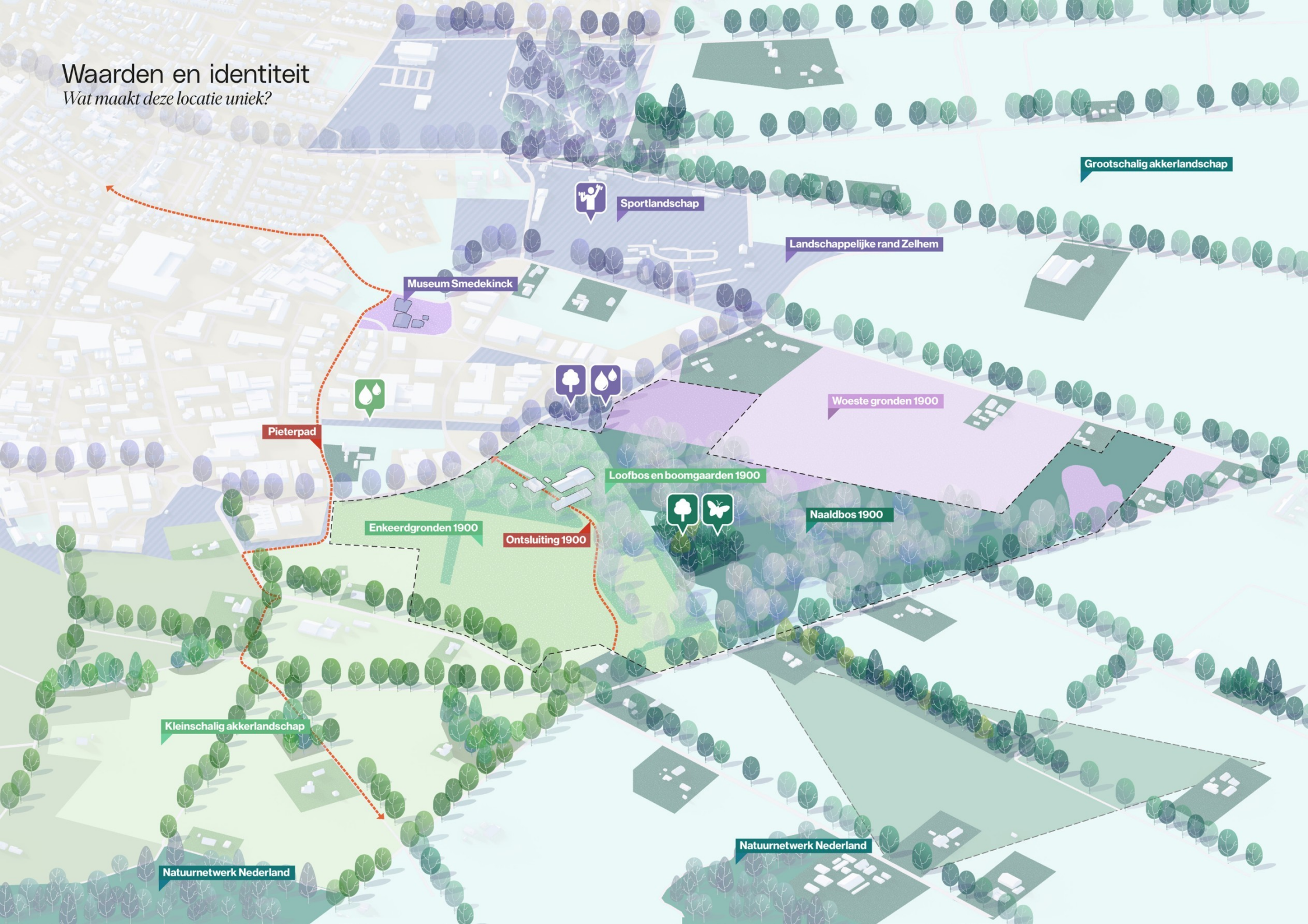


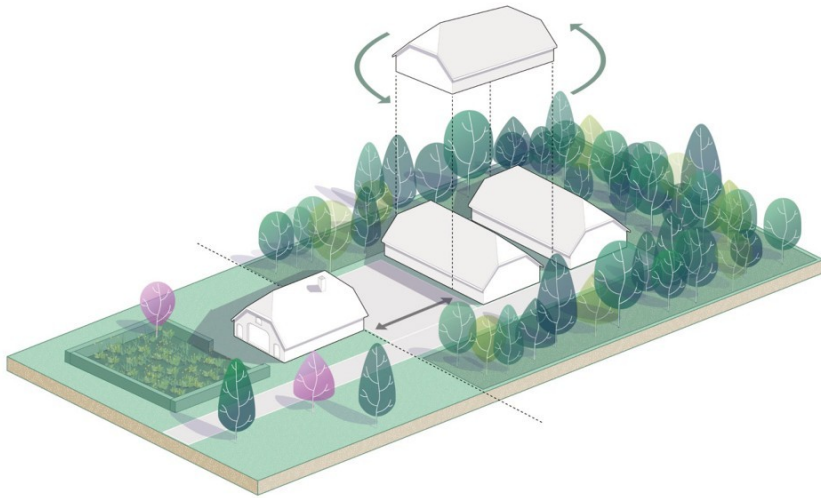
Openstaande vragen

1. Zijn er mogelijk andere ontwikkelingen die het plangebied beïnvloeden maar momenteel niet zijn ingetekend, zoals woningbouwopgaven of mobiliteit?
2. Is het zeker dat sport een plek krijgt binnen het plangebied? Zo ja, om hoeveel vierkante meter gaat het en welke sportfaciliteiten zijn gewenst?
3. We willen de nieuwe ontwikkeling graag verbinden met het versterken en, waar nodig, revitaliseren van het huidige werklandschap. Met welke kansen en bedreigingen moeten we rekening houden?
4. Biedt de ontwikkeling in Zelhem bredere kansen, zoals een sportlandschap, uitloopgebied, recreatiemogelijkheden of het oplossen van ruimtelijke en infrastructurele knelpunten?

Waarden en identiteit

Wat maakt deze locatie uniek?

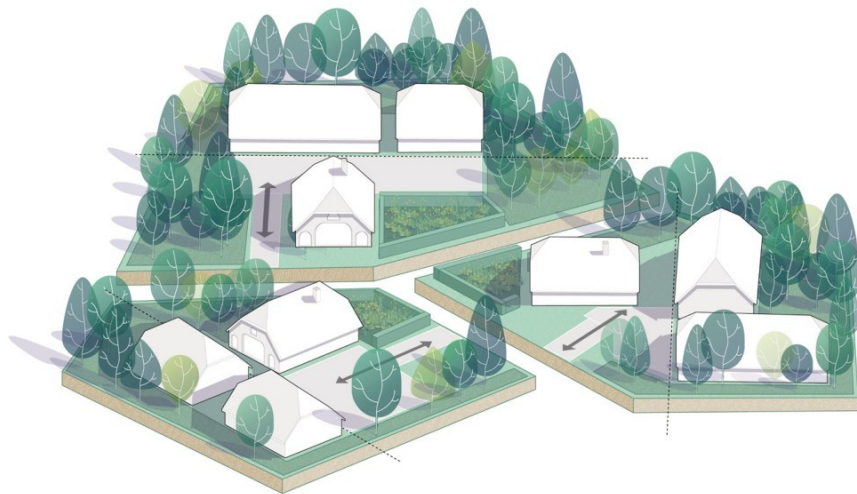




±5000m²
7%
93%
6-9m

Gemiddelde kavelgrootte
Bebouwd oppervlak
Onbebouwd oppervlak
Gemiddelde bouwhoogte

Rationele erven

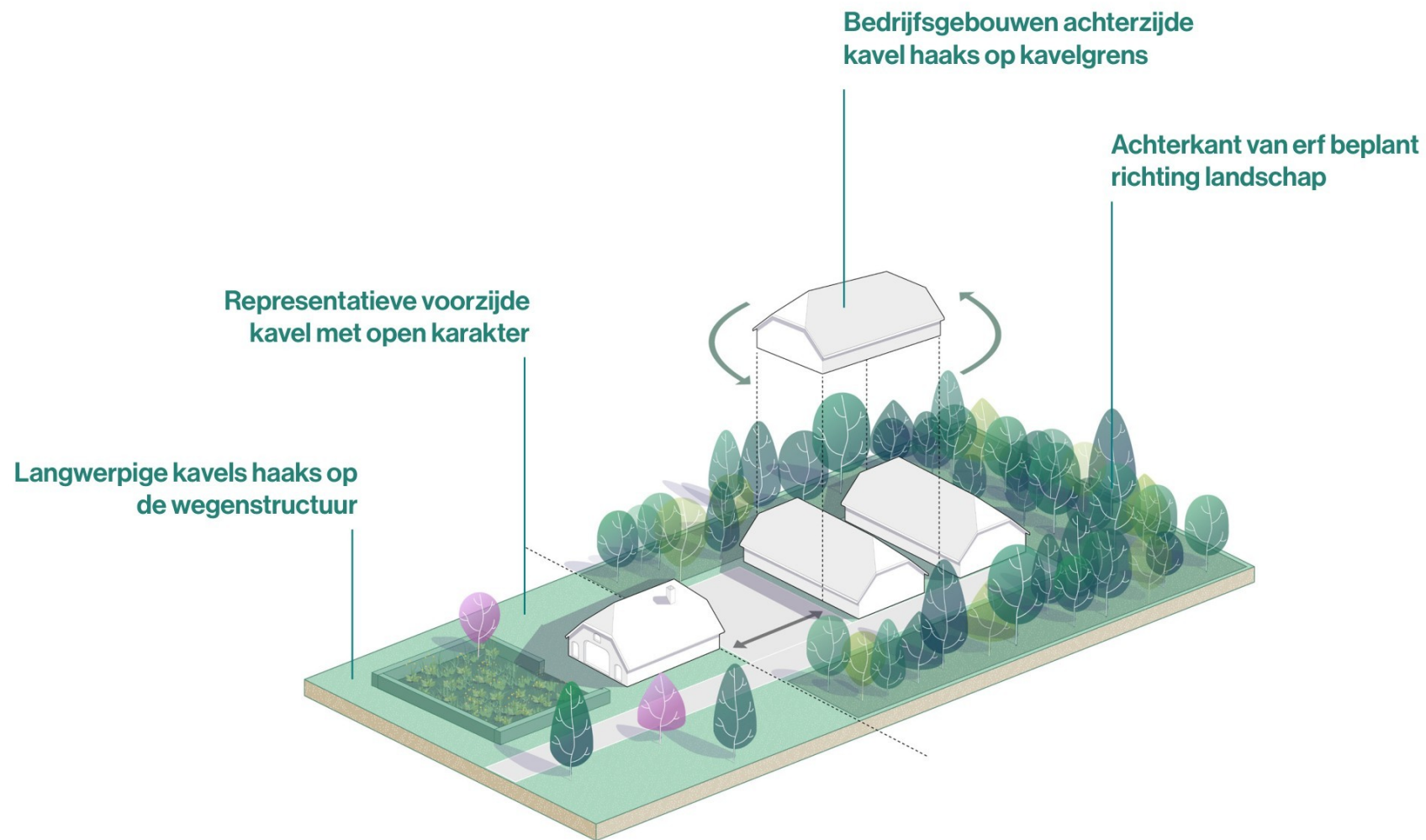


±3000m²
12%
88%
6-9m

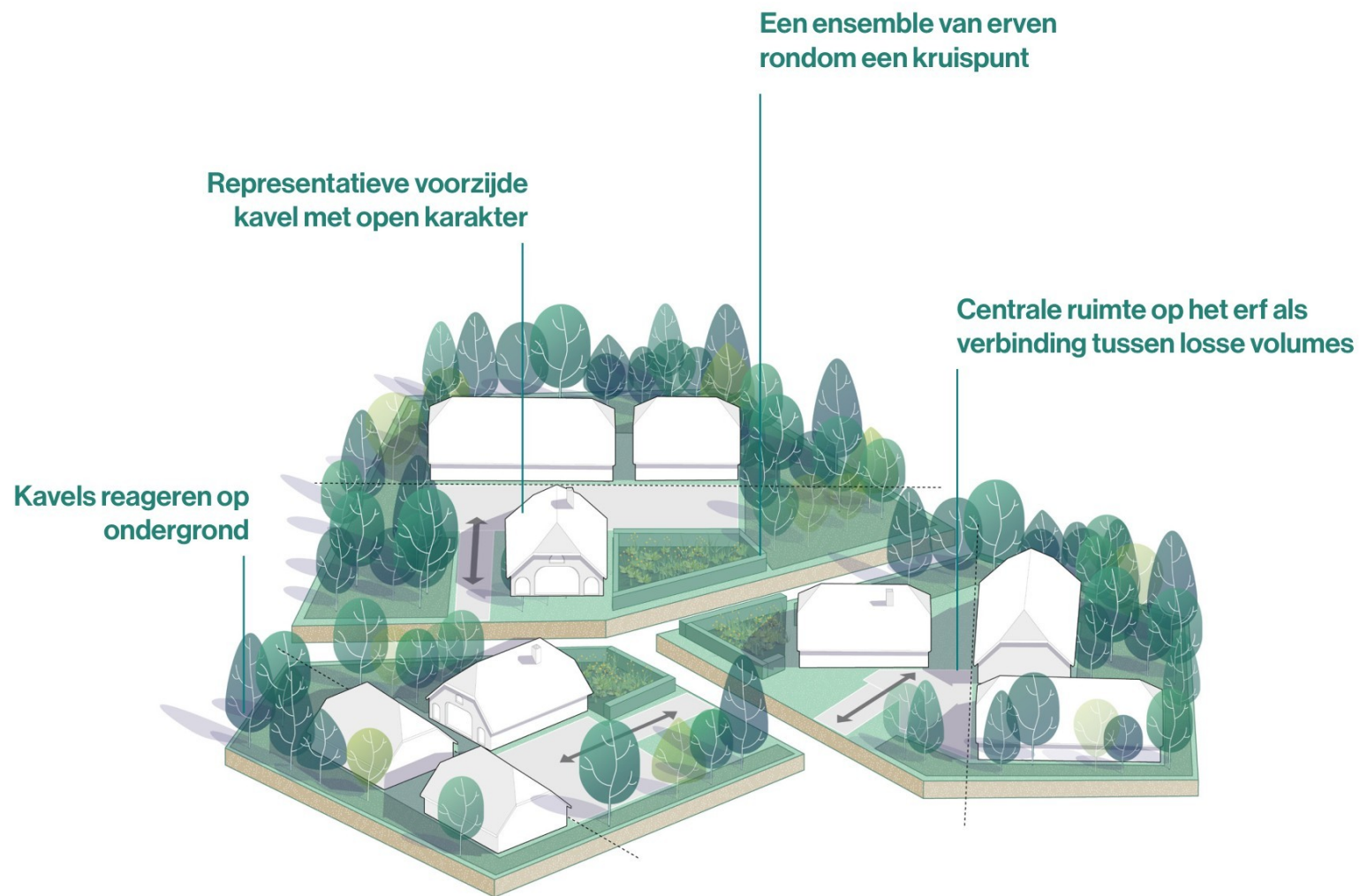
Gemiddelde kavelgrootte
Bebouwd oppervlak
Onbebouwd oppervlak
Gemiddelde bouwhoogte

Knooperven

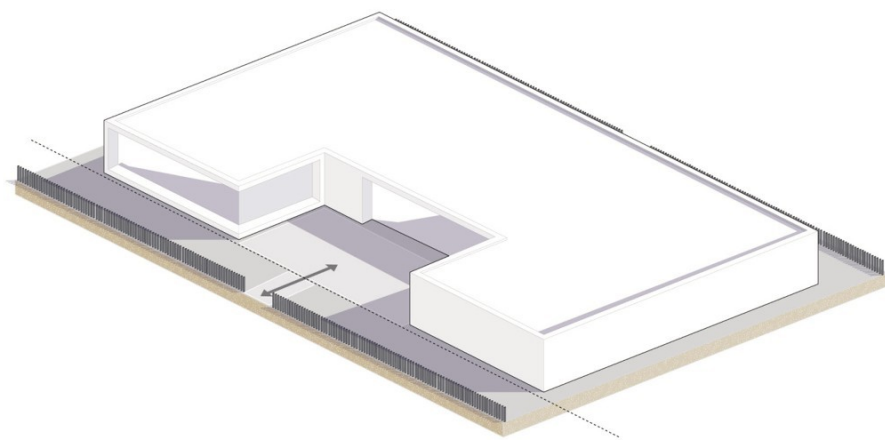




Principes



Principes



Groot werkkavel

±6000m²

75%

25%

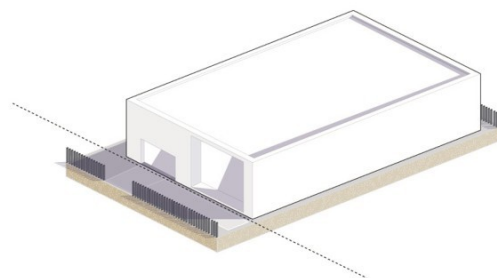
9-12m

Gemiddelde kavelgrootte

Bebouwd oppervlak

Onbebouwd oppervlak

Gemiddelde bouwhoogte



Klein werkkavel

±2000m²

50%

50%

7-9m

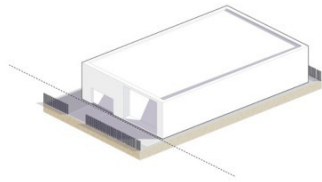
Gemiddelde kavelgrootte

Bebouwd oppervlak

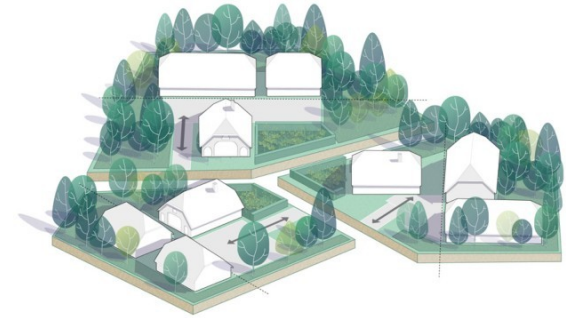
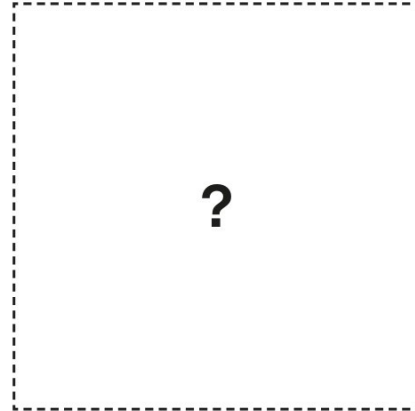
Onbebouwd oppervlak

Gemiddelde bouwhoogte

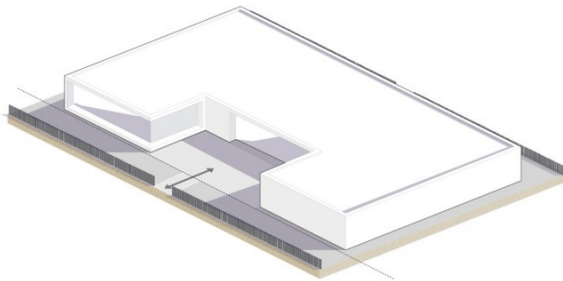




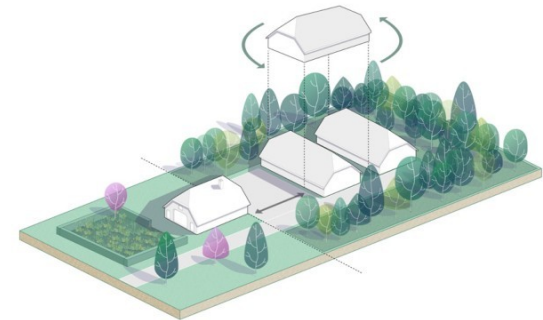
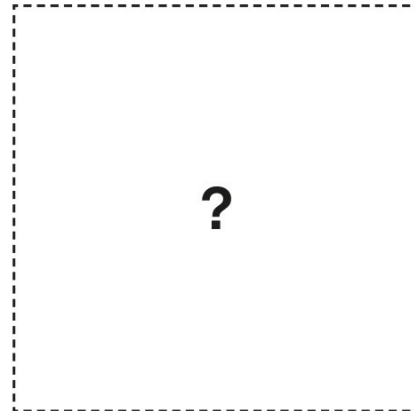
Klein werkkavel



Knooperven



Groot werkkavel



Rationele erven

Vragen

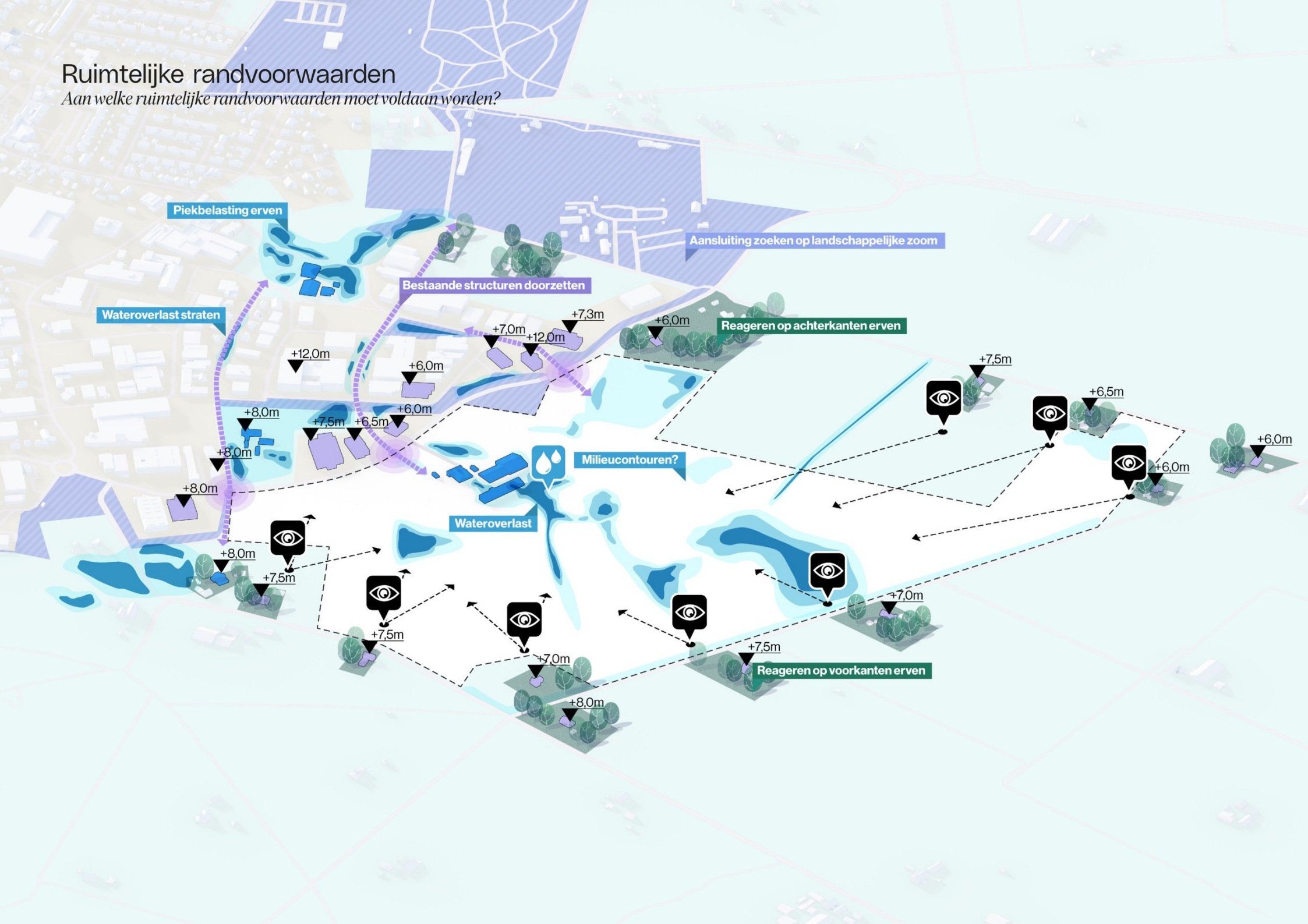
Waarden en identiteit



Openstaande vragen

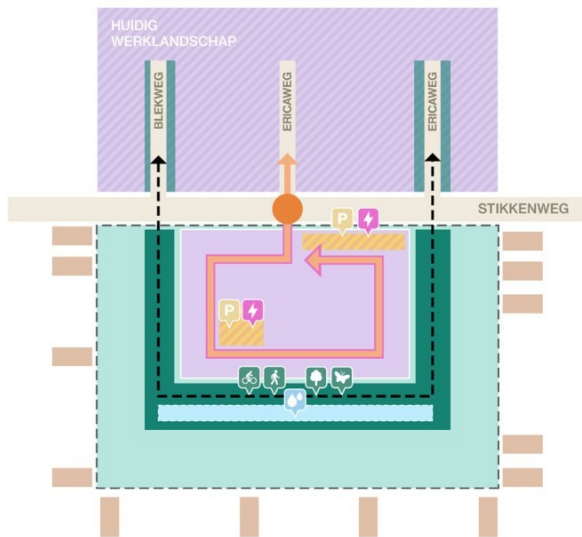
1. Missen we in deze kaart cruciale elementen die als waardevol worden beschouwd?
2. Zijn er vanuit landschap of natuur wensen, kansen of bedreigingen waarmee we rekening moeten houden?
3. De groene landschappelijke zone tussen het bedrijventerrein en het projectgebied is ooit met een specifieke gedachte aangelegd. Is deze nog te reproduceren?
4. In het huidige kaartmateriaal is het lastig te bepalen waar de kwetsbare flora en fauna zich bevinden op het terrein. Kunnen we hier meer inzicht in krijgen?
5. Is er een hiërarchie aan te wijzen in de landschappelijke elementen? Zijn er bijvoorbeeld boomstructuren die aanzienlijk zwaarder meewegen in de beoordeling dan andere?

Aan welke ruimtelijke randvoorwaarden moet voldaan worden?

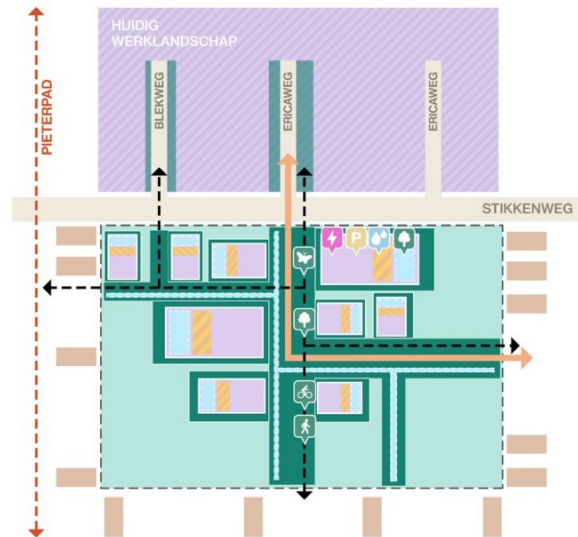


Ruimtelijke gedachten

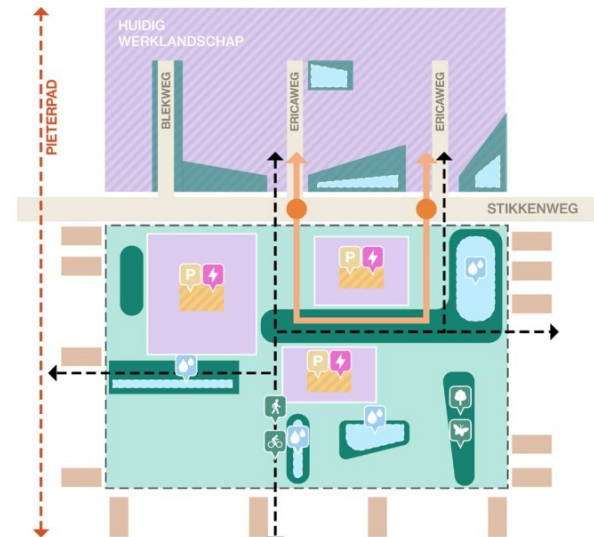
Parameters van de scenariostudie



Groot collectief cluster met een robuust landschappelijk kader



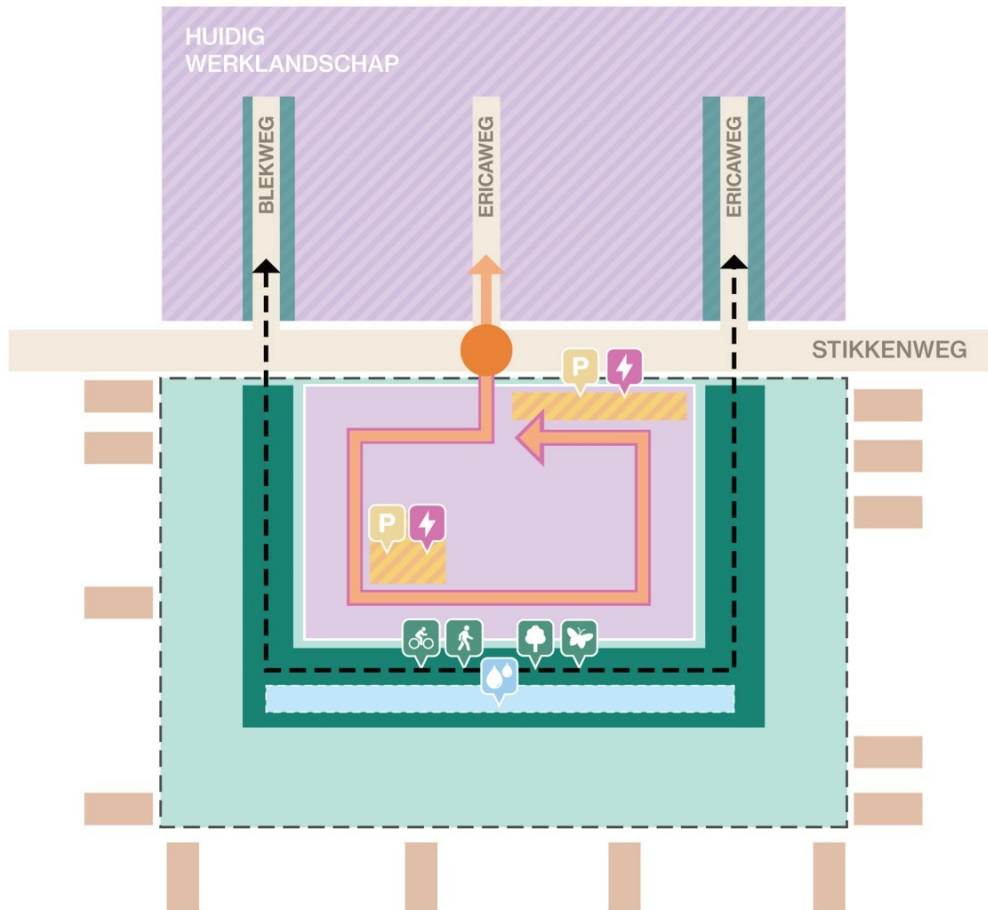
Alles op kavelniveau binnen een nieuw landschappelijk raamwerk



Landschappelijk ingepast satellieten met twee snelheden

Ruimtelijke gedachten

Groot collectief cluster met een robuust landschappelijk kader



Integraal en collectief
werklandschap



Landschappelijk kader



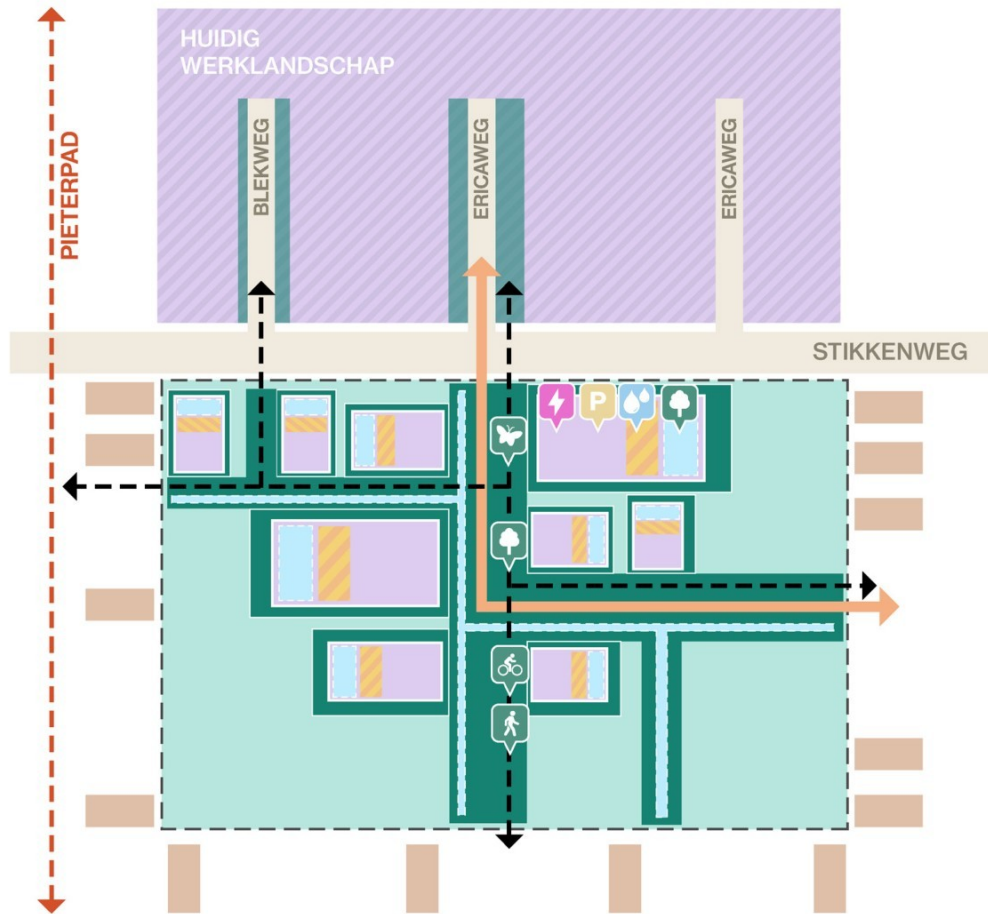
Collectieve parkeer- en
energiehub



Robuuste sportzone geïntegreerd in de
landschappelijke rand

Ruimtelijke gedachten

Alles op kavelniveau binnen een nieuw landschappelijk raamwerk



Het nieuwe werkkavel



Een nieuw landschappelijk raamwerk



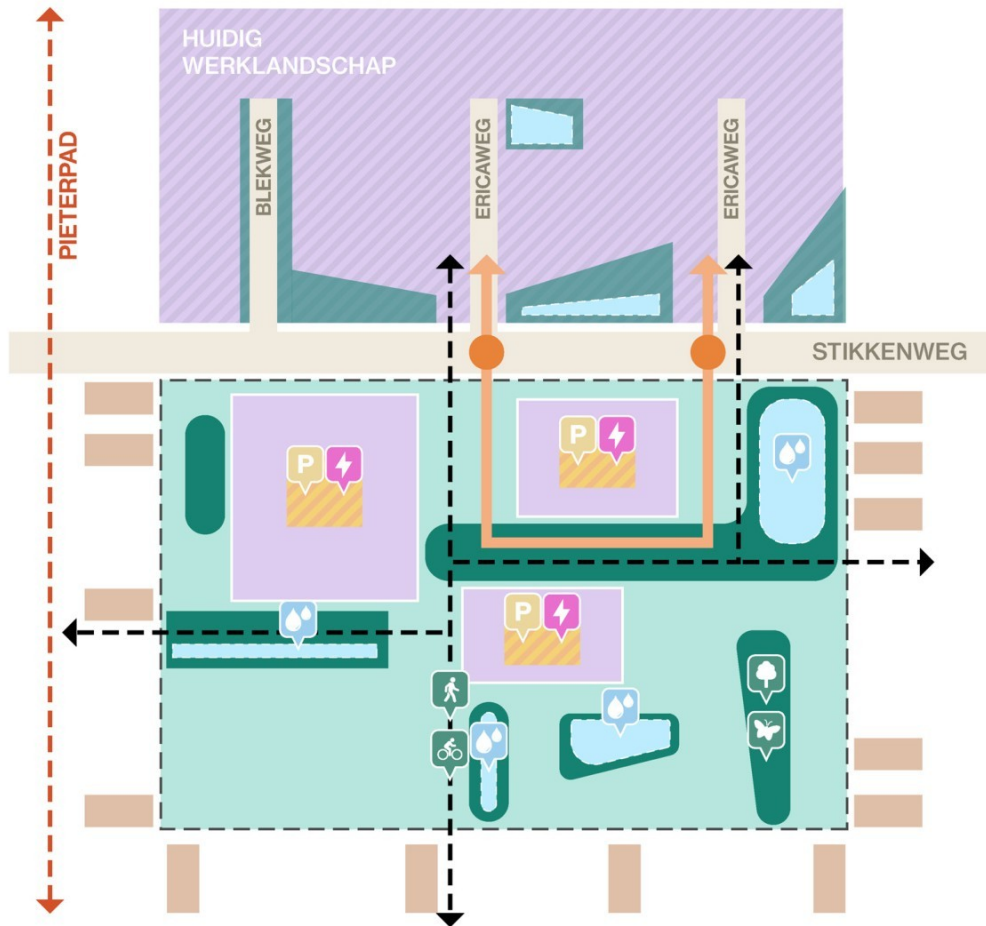
Parkeren op eigen 'erf'



Fijnmazig netwerk voor fiets- en wandelaar

Ruimtelijke gedachten

Landschappelijk ingepast satellieten met twee snelheden



De autonome werksatelliet



Het nieuwe coulissenlandschap



Parkeren in het hart van de bedrijvigheid



Twee snelheden binnen hetzelfde werklandschap

Zelhem - Pluimersdijk





Sporthal

School

Ontwikkelingslocatie
woonwijk
Circa 20.500 m2

Sportcomplex
Circa 78.500 m2

Sportcomplex

9.000 m²
Hoofdveld

9.000 m²
Voetbalveld

9.000 m²
Voetbalveld

9.000 m²
Voetbalveld

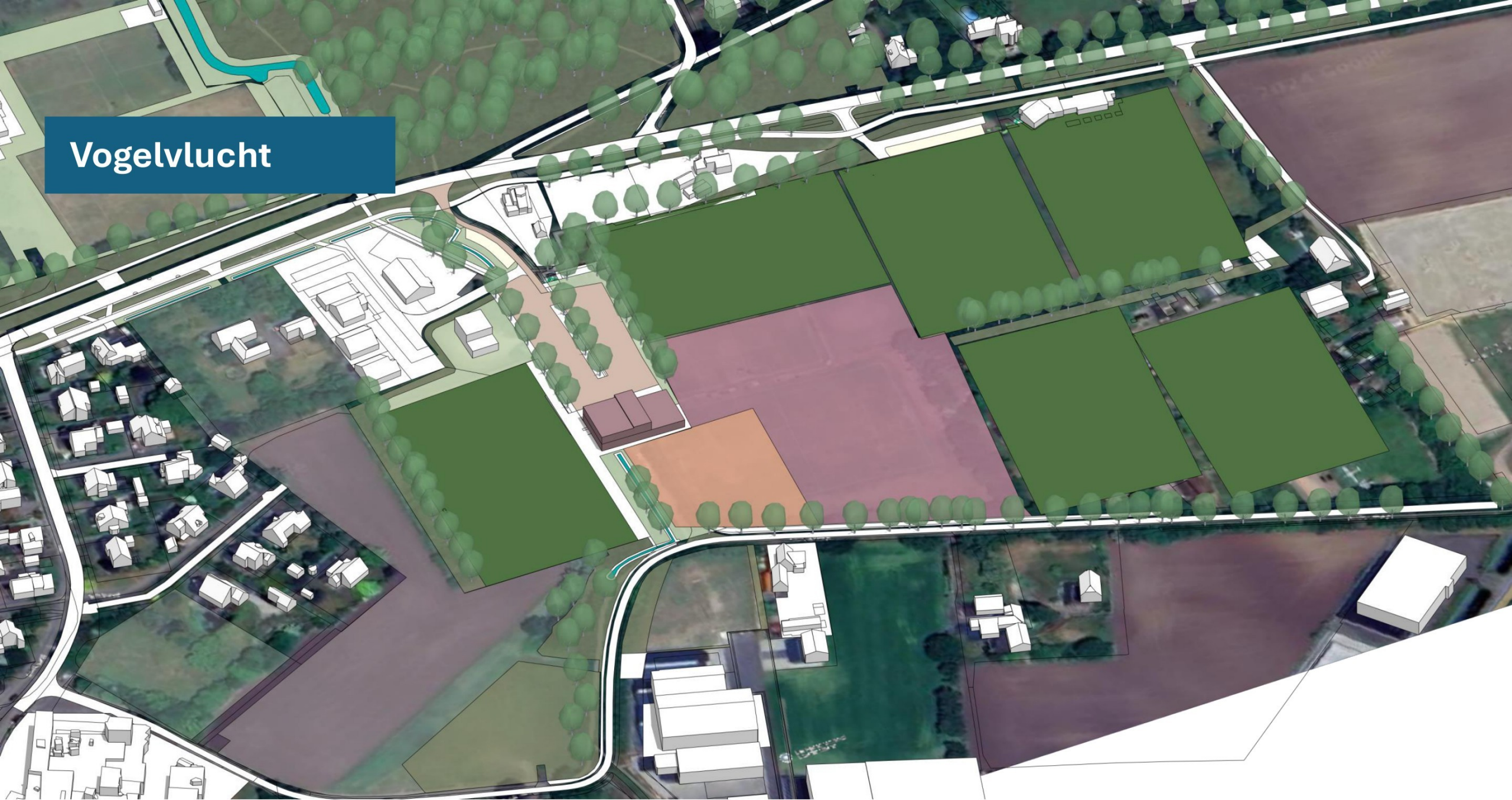
3.700 m²
Korfbalvelden

13.500 m²
Tennisvelden

9.000 m²
Voetbalveld

9.000 m²
Voetbalveld

Vogelvlucht



Vogelvlucht



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.

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens