

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 mei 2025 09:31
Aan: [redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]@bronckhorst.nl>;
[redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]@bronckhorst.nl>;
[redacted]@bronckhorst.nl>; "C [redacted]@bronckhorst.nl>; "
[redacted]@bronckhorst.nl>; " [redacted]@bronckhorst.nl>; "
[redacted]@bronckhorst.nl>; " [redacted]@bronckhorst.nl>; "
[redacted]@bronckhorst.nl>; " [redacted]@bronckhorst.nl>; "
[redacted]@bronckhorst.nl>
Cc: [redacted]@bgsv.nl>
Onderwerp: informatie schuifpuzzel zelfhem
Bijlage(n): Projectplan ruimtelijke puzzel Zelhem mei 25.pdf

Hallo collega's,

Aanstaande maandag staat de eerste sessie voor de zogenoemde 'schuifpuzzel Zelhem' gepland. Tijdens deze bijeenkomst gaat BGSV (het bureau dat ons ondersteunt in dit proces) in op de verschillende ruimtebehoeften van de Zelhemse partijen en de aandachtspunten voor het gebied. Daarnaast laat BGSV de eerste contouren zien van mogelijke scenario's voor de schuifpuzzel. Deze sessie staat dus vooral in het teken van informatie ophalen. Voor deze eerste bijeenkomst is een grote groep collega's uitgenodigd, zodat we een zo compleet mogelijk beeld krijgen. Wil je meer achtergrondinfo? In de bijlage vind je het projectplan incl. de ruimtebehoefte per partij in bijlage 1.

De volgende bijeenkomsten zijn meer gericht op de uitwerking van scenario's, dit doen we in kleiner verband (de projectgroep). De uitkomsten van deze sessies koppel ik per mail naar jullie terug.

Graag tot maandag!

Ps. Kan je niet aanwezig zijn, laat het even weten! Ik heb tot nu toe 1 afmelding (waarvoor dank [redacted])

Met vriendelijke groet,

[redacted]
cluster Strategie



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

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



RUIMTELIJKE PUZZEL ZELHEM

Projectplan april 2025

www.bronckhorst.nl

Bestuurlijk opdrachtgever: Emmeke Gosselink

Ambtelijk opdrachtgever: [REDACTED]

Opdrachtnemer: [REDACTED]



gemeente Bronckhorst





Projectdefinitie

Uitdaging/probleemstelling

In de kern Zelhem komen verschillende opgaven/ontwikkelingen samen.

- Twee nieuwe schoolgebouwen moeten worden gerealiseerd ter vervanging van de verouderde schoolgebouwen
- Sporthal De Pol is sterk verouderd en toe aan vervanging
- Een groeiende woningbehoefte waarbij ruimte nodig is voor zowel voor permanente woningen als verplaatsbare woningen
- Behoeft aan meer ruimte voor bedrijventerreinen
- Programma migratie & integratie
- Diverse economische ontwikkelingen

Door deze verschillende ontwikkelingen en hun ruimtebehoefte in samenhang te bekijken, zetten we in op toekomstbestendige keuzes voor de kern Zelhem.

Aanleiding

In het Lente-akkoord heeft het college het volgende opgenomen over de schuifpuzzel in Zelhem:

“Eind 2023 heeft de raad besloten om de scholen in Zelhem te vervangen. De locatie voor de CBS de Meene en CBS 't Loo is nog niet definitief bepaald. Bij het locatieonderzoek worden andere ruimtelijke ontwikkelingen in Zelhem meegenomen in een gebiedsvisie met diverse scenario's voor (binnen- en buiten) sport, onderwijs en wonen. Dit komt in 2025 met een voorstel in de raad.”

Doelstelling

Het doel is om de ontwikkelingen in Zelhem in samenhang te bekijken, waarbij voor elke ontwikkeling een toekomstbestendige plek gevonden wordt voor de komende decennia en de ruimtelijke kwaliteit in Zelhem verbeterd. Op deze wijze wordt richting gegeven aan de ruimtelijke en economische ontwikkelingen van het dorp, waarbij de versterking van de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp voorop staat. Het opstellen van de ontwikkelvisie en het maken van de ruimtelijke puzzel leidt tot een samenhangende ruimtelijke strategie waarin wonen, onderwijs, sport, migratie en bedrijvigheid logisch met elkaar worden verbonden.





Opdracht

De opdracht formuleren we als volgt:

Ontwikkel één of meerdere ruimtelijke scenario's voor Zelhem waarin in ieder geval de volgende ontwikkelingen een plek krijgen:

- Bouw van verplaatsbare woningen
- Bouw van permanente woningen
- Ruimte voor werklocaties (bedrijventerreinen)
- Nieuwbouw van twee scholen
- Vervanging sportaccommodatie de Pol
- Programma migratie & integratie

In het ontwikkelen van de scenario's wordt rekening gehouden met de behoeften vanuit de samenleving/economische ontwikkelingen, zoals:

- Wensen huisartsen
- Wensen Aerofit
- Wensen Zwembad de Brink
- Wensen ZZC'20
- Wensen woningbouwcorporatie Prowonen

Eén of meerdere voorkeursscenario's worden voorgelegd aan het college. Deze moeten financieel en technisch haalbaar zijn en voorzien in de toekomstige behoefte van het dorp en een positieve impact hebben op de leefbaarheid/brede welvaart in het dorp en de regio.

Aanpak op hoofdlijnen

De aanpak bestaat uit vier fasen, waarbij vier interne werksessies worden ingezet om kennis te bundelen, keuzes te onderbouwen en de haalbaarheid goed in kaart te brengen:

Fase 1: Voorbereiding en analyse (januari – april) reeds afgerond

De eerste fase staat in het teken van het verzamelen van basisinformatie, het in kaart brengen van ruimtelijke en maatschappelijke opgaven en het verzamelen van wensen van stakeholders.

- Inventarisatie van ruimtebehoefte en beleidskaders
- Analyse van gemeentelijke grondposities
- Analyse van kenmerken bodem/water Zelhem
- Wensen- en belangeninventarisatie van partners (o.a. onderwijs, sport, zorg, ZZC'20, Aerofit)
- Verkenning van bestaande visies, plannen en beleid





Fase 2: Scenario-ontwikkeling (mei/juni/juli)

Op basis van de eerste analyses en inventarisaties uit fase 1 gaat bureau BGSV in deze fase ruimtelijke scenario's ontwikkelen die de verschillende opgaven combineren. Deze scenario's geven richting aan mogelijke ruimtelijke invullingen en zijn bedoeld om keuzes zichtbaar en bespreekbaar te maken.

- Interne werksessie breed 1: inzoomen op ruimtebehoeften en eerste aanzet scenario's
- Voorbereiden trechteren scenario's
- Interne werksessie projectgroep 2: trechteren aangescherpte scenario's
- Verzamelen van feedback en voorkeuren

Fase 3: Haalbaarheid (juli/augustus/september)

De scenario's worden doorgerekend op financiële haalbaarheid. Daarnaast worden ze getoetst aan een 6tal onderdelen van leefbaarheid/brede welvaart, om zo het maatschappelijk rendement en de langetermijnpact in beeld te brengen.

- Financiële doorrekening door planeconomen
- Toetsing aan onderdelen van leefbaarheid/brede welvaart (o.a. gezondheid, duurzaamheid, bereikbaarheid)
- Toetsing scenario's bij hoofd stakeholders (ZZC'20 en ProWonen)
- Interne werksessie 3 projectgroep: gezamenlijke reflectie op haalbaarheid en impact

Fase 4: Richting voorkeursscenario (september)

Op basis van de uitkomsten uit fase 3 worden één of meerdere voorkeursscenario's verder uitgewerkt Voor de ruimtelijke puzzel. Dit wordt ter besluitvorming voorgelegd aan college en raad.

- Interne werksessie 4 projectgroep: afronding en inhoudelijke afstemming voorkeursscenario
- Voorstel richting college en raad

Projectresultaten

Gedurende het proces worden de volgende (tussentijdse) projectresultaten opgeleverd:

1. Ruimtebehoefteanalyse

- Inzicht in de benodigde ruimte voor de opgaven: onderwijs, sport, wonen (inclusief verplaatsbare woningen), programma migratie & integratie, werklocaties en maatschappelijke voorzieningen.
- Inventarisatie van bestaande ruimtelijke kaders en relevante beleidsdocumenten.





2. Grond- en locatieanalyse

- Overzicht van gemeentelijke en strategische grondposities in Zelhem
- Inzicht in de kansen en bedreigingen van bodem/water in Zelhem.
- Analyse van kansrijke locaties voor de verschillende opgaven.

3. Wensen- en belangeninventarisatie stakeholders

- Opgehaalde wensen van o.a. ZZC'20, huisartsen, Aerofit, zwembad De Brink en andere relevante partijen.
- Koppeling van deze wensen aan ruimtelijke kaders.

4. Ruimtelijke scenario's

- Uitwerken massastudie voor de ontwikkellocaties met 3D-verbeelding, grondgebruikstekeningen en het programma.
- Uitwerking van meerdere scenario's waarin de ruimtelijke ontwikkelingen worden gecombineerd.
- Visuele weergave (plankaarten, schetsen) van de scenario's.

5. Haalbaarheidsanalyse

- Technische en financiële toets van de scenario's.
- Beoordeling op uitvoerbaarheid.
- Toetsing scenario's bij hoofd stakeholders
- Toetsing scenario's op onderdelen leefbaarheid/brede welvaart

6. Voorkeursscenario schuifpuzzel uitwerken tot ontwikkelvisie

- De ontwikkelvisie bevat een stedenbouwkundige visie, met een ruimtelijk raamwerk waarin de belangrijkste ambities en kansen voor Zelhem zijn verankerd.
- De ontwikkelvisie geeft inzicht in:
 - o De ruimtelijke en functionele context van de ontwikkellocaties
 - o De potenties en uitgangspunten voor herontwikkeling van de locaties
 - o De ruimtelijke betekenis van de locatie voor de omgeving
 - o Een verkenning van de bandbreedte van het programma en ruimtelijke verschijningsvorm
 - o Een mogelijke fasering
- Voorstel voor een voorkeursscenario ter besluitvorming in college.
- Voorstel voor onderdelen van het voorkeursscenario ter besluitvorming in raad.

Scope (afbakening)

De volgende onderdelen worden meegenomen in de schuifpuzzel:

- Bouw van verplaatsbare woningen
- Bouw van permanente woningen
- Ruimte voor werklocaties (bedrijventerreinen)





- Nieuwbouw van twee scholen (inclusief kinderopvang)
- Renoveren sportaccommodatie de Pol (inclusief schietvereniging)
- Programma migratie & integratie

In het ontwikkelen van de scenario's wordt rekening gehouden met de behoeften vanuit de samenleving/economische ontwikkelingen, zoals:

- Wensen huisartsen
- Wensen AeroFit
- Wensen Zwembad de Brink
- Wensen ZZC'20 (icm eventuele wensen korfbal- en tennisvereniging)

Dat betekent dat de volgende onderdelen geen deel uitmaken van de schuifpuzzel:

- Ontwikkelingen winkelgebied Zelhem
- Zelhemhuus

Positieve effecten

Het opstellen van de ruimtelijke puzzel voor Zelhem leidt tot een samenhangende ruimtelijke strategie waarin wonen, onderwijs, sport, migratie en bedrijvigheid logisch met elkaar worden verbonden. Dit zorgt voor efficiënt ruimtegebruik, voorkomt versnippering en zorgt voor een zorgvuldige integrale afweging. De schuifpuzzel biedt een toekomstgericht kader voor de nieuwbouw van scholen en sporthal, de realisatie van woningen en werklocaties, het programma migratie & integratie en andere ruimtelijke behoeften. Daarmee wordt niet alleen ingespeeld op de ruimtelijke en maatschappelijke behoeften van vandaag, maar wordt ook actief bijgedragen aan het versterken van de leefbaarheid en vitaliteit (als onderdelen van brede welvaart) in het dorp nu en in de toekomst. Denk hierbij aan meer sociale cohesie, betere voorzieningen, een gezonde leefomgeving en versterking van de lokale economie. Daarnaast zorgt deze insteek voor duidelijkheid en richting bij toekomstige besluitvorming.

Negatieve effecten

Hoewel de gebiedsvisie gericht is op het verbeteren van de leefomgeving in Zelhem, kunnen er ook negatieve effecten optreden. Het bundelen van meerdere ruimtelijke opgaven in één visie kan leiden tot spanningen tussen belangen of beperkte ruimte voor maatwerk per initiatief. Daarnaast kunnen er zorgen ontstaan bij inwoners over ruimtelijke ingrepen in hun directe leefomgeving, zoals verlies van groen, toename van verkeersdruk of veranderingen in het karakter van het dorp. Ook bestaat het risico dat niet alle ambities binnen de financiële en ruimtelijke kaders gerealiseerd kunnen worden, wat kan leiden tot teleurstelling of





vertraging. Het proces vraagt bovendien veel afstemming en inzet van capaciteit binnen de organisatie.

Gebruikers van het resultaat

Extern:

- Inwoners en toekomstige inwoners van Zelhem: krijgen inzicht in de ruimtelijke toekomst van hun dorp en kunnen betrokken blijven bij de verdere uitwerking.
- Onderwijsinstellingen (schoolbesturen): benutten de visie bij inrichting van nieuwe schoolgebouwen.
- Sportverenigingen en maatschappelijke organisaties (zoals ZZC'20, Aerofit, Zwembad De Brink en gebruikers van de sportaccommodaties): krijgen duidelijkheid over toekomstige ontwikkelmogelijkheden en ruimtelijke inpassing.
- Woningcorporaties en ontwikkelaars: gebruiken de visie als kader voor investeringen in woningbouw en voorzieningen.
- Ondernemers en bedrijven: hebben belang bij duidelijkheid over toekomstige werklocaties en economische ontwikkeling.
- Provincie Gelderland en regionale partners: gebruiken de visie als input voor afstemming op regionaal niveau.

Intern:

- Gemeenteraad: gebruikt de visie als strategisch kader voor ruimtelijke besluitvorming.
- College van B&W: baseert beleidskeuzes en investeringsafwegingen op de visie.
- Beleidsafdelingen van de gemeente: gebruiken de visie als richtinggevend document bij het opstellen en uitvoeren van beleid (o.a. wonen, onderwijs, sport, sociaal domein, economie).
- Projectleiders en uitvoerende teams binnen de gemeente: gebruiken de visie bij gebiedsontwikkeling, locatiekeuzes en planvorming.

Randvoorwaarden

Tijd

De maanden juni en juli worden gebruikt voor scenario-ontwikkeling

In september wordt het voorstel met het college besproken en wordt afgestemd wat aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Geld





Externe stedenbouwkundige expertise wordt ingehuurd om het proces m.b.t. de scenario ontwikkeling te begeleiden en de scenario's (visueel) uit te werken. Voor de kosten van deze externe en de interne kosten voor de planeconomen wordt € 60.000 euro gevraagd in de eerste tussenrapportage.

Participatie

De betrokken organisaties en belanghebbenden zijn aan de voorkant gesproken, zodat de ruimtebehoefte per partij in beeld is voor de schuifpuzzel. Deze input wordt meegenomen in de scenario ontwikkeling. Nadat het voorkeursscenario is vastgesteld wordt samen met de betrokken partijen verder gesproken over de toekomstige invulling van de locatie en bijbehorende randvoorwaarden.

Duidelijke verwachtingen

We zijn vanaf het begin helder over de ruimte voor invloed. Betrokken partijen kunnen inhoudelijke wensen en voorkeuren duidelijk maken (bijv. locatievoorkeuren, functies die ze belangrijk vinden, zorgen over verkeer of groen), maar de uiteindelijke keuzes worden gemaakt door de gemeente op basis van een bredere afweging van belangen, haalbaarheid en beleidskaders. We maken die afweging transparant en laten zien hoe de input is meegenomen.

Relatie van het project met andere projecten/programma's

- Omgevingsvisie
- Vitale kern
- Kernenaanpak wonen
- Haalbaarheidsonderzoek bedrijventerrein Zelhem
- Ontwikkeling werklocaties
- Realiseren verplaatsbare woningen
- Programma migratie & integratie
- Verduurzaming binnensportaccommodaties
- Integraal Huisvestingsplan onderwijs





Projectplan

Activiteitenplan

In het activiteitenplan staan de (deel)resultaten (per projectresultaat uit de projectdefinitie) en een reeks activiteiten die uitgevoerd moeten worden om de resultaten te bereiken. Dit plan vormt de basis voor de planning en het budget.

1. Ruimtebehoefteanalyse van ruimtelijke en maatschappelijke opgaven in Zelhem (januari- april) Reeds afgerond

Deelresultaten	Activiteiten
Inzicht in ruimtebehoefte voor wonen, onderwijs, sport, Programma migratie & integratie werklocaties en voorzieningen	- Verzamelen beleidsdocumenten, prognoses en kaders - Interviewen interne vakafdelingen
Inzicht in bestaande plannen, visies en opgaven in het gebied	- Analyse lopende plannen en initiatieven - Afstemming met RO, wonen & werken, zorgen & leren
Gebundeld overzicht van de ruimtelijke opgaven per thema	- Opstellen overzicht van opgaven
Eerste verkenning kaders brede welvaart	- Benoemen onderdelen brede welvaart

2. Grondanalyse en belangenanalyse stakeholders (januari-april) reeds afgerond

Deelresultaten	Activiteiten
Overzicht gemeentelijke en strategische grondposities	- In kaart brengen grondposities gemeente in Zelhem
Inzicht in wensen maatschappelijke organisaties en partners	- Interviews met ZZC'20, AeroFit, Zwembad De Brink, huisartsen etc.
Bundeling belangen en ruimtelijke wensen	- Analyse input - Koppeling aan thematische opgaven

3. Ruimtelijke scenario's (mei/juni/juli)

Deelresultaten	Activiteiten
Inzicht in kansen en beperkingen per locatie	- Verzamelen ruimtelijke kenmerken (milieu, verkeer, eigendom, bodem/water) - Eerste ruimtelijke verkenningen
Meerdere ruimtelijke scenario's uitgewerkt (kaart/beeld)	- Interne werksessie 1/2

4. Haalbaarheid (juli/augustus)



Deelresultaten	Activiteiten
Toetsing scenario's aan uitvoerbaarheid en samenhang	- eerste selectie scenario's
Technische en financiële analyse scenario's	- Doorrekenen scenario's met planeconomie en techniek
Toetsing scenario's aan onderdelen leefbaarheid/brede welvaart	- Check scenario's op onderdelen leefbaarheid/brede welvaart (zie bijlage)
Toetsing scenario's bij hoofd stakeholders	- Visie op scenario's ophalen bij ZZC'20 en ProWonen
Keuze voorkeursscenario	- Interne werksessie 3: gezamenlijke reflectie op haalbaarheid en impact

5. Voorkeurscenario (september)

Deelresultaten	Activiteiten
Uitwerking voorkeurscenario in ruimtelijke puzzel	- Interne werksessie 4 projectgroep: afronding en inhoudelijke afstemming voorkeursscenario
Opstellen collegevoorstel	- Schrijven visie, visuele onderbouwing en voorstel
Terugkoppeling participatie en bestuurlijke besluitvorming	- Informatievoorziening aan inwoners - besluitvorming raad

Beheersplan

Wat gaan we concreet doen om deze doelstelling te bereiken

Organisatie

De volgende medewerkers zijn betrokken bij de ruimtelijke puzzel:

- [redacted] – Strategisch adviseur (trekker)
- [redacted] – Strateeg (trekker)
- [redacted] – Gebiedsambtenaren Zelhem
- [redacted] – Maatschappelijk vastgoed (onderwijs en sport)
- [redacted] – Stedenbouwkundige
- [redacted] – Projectleider opvanglocaties
- [redacted] – Wonen
- [redacted] – Werklocaties
- [redacted] Buiten / water
- [redacted] – Landelijk gebied, natuur en klimaat





- [redacted] - Verkeer
- [redacted] - Planeconoom
- [redacted] - Fysiek domein
- [redacted] - Communicatie

In overleg met deze collega's wordt bepaald wie deelneemt aan de interne werksessie en wie zijn/haar input vooraf aanlevert.

Projectgroep:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Stuurgroep:

- Emmeke Gosselink
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Geld/inzet

Externe stedenbouwkundige expertise wordt ingehuurd om het proces m.b.t. de scenario ontwikkeling te begeleiden en de scenario's (visueel) uit te werken. Voor de kosten van deze externe en de interne kosten voor de planeconomen wordt € 60.000 euro gevraagd in de eerste tussenrapportage. Verder wordt dit project zoveel mogelijk vormgegeven met interne capaciteit. Hierbij geldt dat de collega's die deelnemen aan de interne werksessies circa 10 uur (inclusief voorbereiding) gaan besteden aan dit project. De collega's die hun input aanleveren voorafgaand aan de werksessie hebben een tijdsbesteding van circa 2 uur. De ureninzet van de projectgroepleden ligt hoger.

Tijd

Het project is afgerond in september 2025. De planning (op maandniveau) per onderdeel is opgenomen in het activiteitenplan





Informatie/communicatie

Gedurende het proces is het belangrijk dat zowel interne als externe partijen tijdig en op de juiste manier worden geïnformeerd. Intern gaat het om de betrokken beleidsafdelingen en communicatie, evenals de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever en het college van B&W. Extern worden maatschappelijke organisaties, stakeholders (zoals ZZC'20, AeroFit, huisartsen, schoolbesturen en woningcorporaties) en inwoners geïnformeerd. De communicatie verloopt via projectupdates per mail en de gemeentelijke website.

Kwaliteit (borging)

De kwaliteit van het proces wordt geborgd door een duidelijke projectstructuur met vaste afstemmings- en evaluatiemomenten. Het project wordt aangestuurd door een projectleider en ondersteund door een ambtelijke projectgroep met vertegenwoordigers van relevante beleidsvelden. Gedurende het traject vinden vier interne werksessies plaats, waarin gezamenlijk wordt gewerkt aan de analyse, scenario's, toetsing en richting voor besluitvorming. Daarnaast zijn er overlegmomenten met de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever, thematisch betrokken beleidsadviseurs en, waar nodig, het college. Evaluatie van de voortgang en inhoud vindt plaats aan de hand van vooraf bepaalde mijlpalen en bijbehorende deelresultaten.

Risico's

Risico 1: Vertraging	
Omschrijving	Beheermaatregel
Vertraging door interne afstemming of capaciteitstekort	Vaste planning met drie interne werksessies en tijdige betrokkenheid van sleutelafdelingen; projectgroep bewaakt voortgang en capaciteit actief.

Risico 2: onvoldoende haalbaarheid scenario's	
Omschrijving	Beheermaatregel
Scenario's blijken financieel of ruimtelijk niet haalbaar	Vroege toetsing op haalbaarheid (technisch, financieel, beleidsmatig) in samenwerking met planeconomie, vastgoed en ruimtelijke ordening.



**Risico 3: ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet afgestemd**

<i>Omschrijving</i>	<i>Beheermaatregel</i>
Gelijktijdig aan het ontwikkelen van de scenario's wordt er gewerkt aan mogelijkheden voor werklocaties in Zelhem en de kernenaanpak rondom woningbouw.	We stemmen tijdig met elkaar af wat er op welk moment gebeurt. We houden bij het ontwikkelen van de scenario's rekening met de reeds in gang gezette ontwikkeling omtrent de werklocaties. Daarnaast loopt de kernenaanpak (woningbouw) parallel aan dit traject. De kennis die wordt opgedaan in de kernenaanpaksessie (10 april) is belangrijke input voor de ontwikkeling van scenario's. Hierna kunnen de mogelijke scenario's richting geven aan de keuzes die gemaakt worden in de kernenaanpak t.a.v. Zelhem (mei).





Bijlage 1 ruimtebehoefte en wensen/eisen per partij

Dit memo 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 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. ProWonen heeft al aangegeven 50 woningen te willen realiseren, grotendeels levensloopbestendig.

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.

Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/wensen
Gemeente en ProWonen, 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.





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	

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

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	

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 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.



**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.

Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/wensen
Aerofit (sportschool)	1250 m ² tot 1500m ²	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.

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.

ZZC'20

Voetbalvereniging ZZC'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 ZZC'20 in gesprek over het verkopen van grond van ZZC'20 aan de gemeente. ZZC'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 ZZC'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.

Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/wensen
ZZC'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)

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.





Bijlage 2 onderdelen leefbaarheid/brede welvaart

De ruimtelijke puzzel in Zelhem vraagt om integraal afgewogen keuzes waarbij oog is voor maatschappelijke doelen, leefkwaliteit en ruimtelijke functies. Het doel is om niet alleen een puzzel te leggen die technisch en financieel haalbaar is, maar die ook bijdraagt aan de toekomst van het dorp en de brede welvaart. Economische welvaart, duurzaamheid en sociale aspecten moeten hierbij in balans zijn. Projecten zoals woningbouw, onderwijs, sportvoorzieningen en bedrijventerreinen moeten namelijk niet los van elkaar worden ontwikkeld, maar juist samenhangend met oog voor de lange termijn en het welzijn van inwoners. Met behulp van onderstaande onderdelen beoordelen we de verschillende scenario's op hun bijdrage aan leefbaarheid/brede welvaart.

Leefbaarheid en sociale cohesie

In lijn met de visie Vitale Kernen is het versterken van de gemeenschapszin in Zelhem essentieel. De leefbaarheid staat onder druk door vergrijzing, voorzieningen die versnipperd zijn, en jongeren die wegtrekken. Multifunctionele gebouwen waarin sport, onderwijs, welzijn en ontmoeting samenkomen, kunnen hierin een sleutelrol spelen. Ook behoud van 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?

- Is er ruimte voor gezamenlijke voorzieningen zoals kantines of ruimten waarin verschillende mensen verschillende dingen kunnen doen?
- Sluiten locatie en opzet aan bij de bestaande dorpsstructuur?
- Worden functies op logisch wijze gecombineerd om sociale cohesie te versterken?
- Voorkomt de keuze voor een locatie versnippering van het verenigingsleven?

Betaalbaar en inclusief wonen

De woningbouwopgave draait niet alleen om aantallen, maar om de juiste mix: starters, ouderen, statushouders en gezinnen. Dit is een speerpunt in zowel de Omgevingsvisie als het brede welvaartsdenken. Flexwoningen en levensloopbestendige woningen dragen bij aan een inclusieve gemeenschap waarin iedereen mee kan doen. Verspreide of slecht bereikbare woonvormen ondermijnen dit.

Afweging: Ondersteunt het scenario inclusieve woonvormen en sociale samenhang?

- Is de plek geschikt voor diverse doelgroepen zoals starters, ouderen en statushouders?
- Maakt de locatie integratie met voorzieningen (school, sport, zorg) mogelijk?
- Is de locatie sociaal veilig en goed bereikbaar voor doelgroepen zonder auto?





- Kunnen woningen tijdelijk en/of flexibel worden ingezet?

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?

- Liggen sport en onderwijsvoorzieningen op korte afstand van woningen?
- Is er nabijheid van openbaar groen of ruimte voor bewegen en spelen?
- Wordt gezondheid actief gestimuleerd door de ruimtelijke inrichting?
- Sluiten functies fysiek op elkaar aan zodat gebruik laagdrempelig is?

Mobiliteit en bereikbaarheid

De groei van bedrijventerreinen, woningen en voorzieningen verandert verkeersstromen. In lijn met de visie op Vitale Kernen en de mobiliteitsparagraaf uit de Omgevingsvisie is verkeersveiligheid binnen de dorpsstructuur cruciaal. Tegelijkertijd moet regionale bereikbaarheid (fiets, OV, logistiek) verbeterd worden zonder extra druk op de leefomgeving.

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

- Liggen functies aan veilige en logische fiets- en wandelroutes?
- Zijn woon-, werk- en onderwijsfuncties goed te verbinden zonder verkeersdruk?
- Kan logistiek verkeer (bijv. bedrijventerrein) gescheiden blijven van woonroutes?
- Is er ruimte om duurzame mobiliteit (fiets, deelfervoer) te faciliteren?

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Klimaatverandering, wateroverlast en hittestress stellen eisen aan hoe en waar gebouwd wordt. De Omgevingsvisie vraagt om natuurinclusief bouwen, wadi's, vergroening en duurzame energie. Inbreiding (bouwen binnen de kern) kan efficiënter zijn dan uitbreiden, mits het landschappelijke karakter behouden blijft.

Afweging: Leent het scenario zich voor duurzame inrichting en klimaatbestendigheid?

- Is er ruimte voor wadi's, vergroening of andere klimaatadaptieve maatregelen?
- Kan er natuurinclusief en energiezuinig gebouwd worden op deze plekken?
- Zijn de terreinen geschikt voor wateropvang of buffering bij piekbuien?
- Zijn er kansen om functies zoals waterbeheer en recreatie slim te combineren?





Economische en maatschappelijke vitaliteit

De visie op Vitale Kernen stelt dat voorzieningen, sportverenigingen en scholen alleen overeind blijven als ze economisch houdbaar zijn en voldoende schaal hebben.

Versnippering leidt tot hoge beheerkosten, zoals blijkt bij verenigingen als ZZC'20. Nieuwe bedrijventerreinen mogen niet ten koste gaan van leefkwaliteit, maar moeten wel toekomstbestendig zijn.

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

- Zijn voorzieningen op de locatie schaalbaar en economisch houdbaar?
- Stimuleert clustering samenwerking tussen onderwijs, sport, zorg of welzijn?
- Biedt de locatie ruimte aan lokale werkgelegenheid of ondernemerschap?
- Is het maatschappelijk vastgoed multifunctioneel inzetbaar op deze plek?

