

**Van:** [redacted] <[redacted]@bgsv.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 9 september 2025 13:35  
**Aan:** "[redacted]" <[redacted]@bronckhorst.nl>; "[redacted]@bronckhorst.nl"; "[redacted]@bronckhorst.nl"; "[redacted]@bronckhorst.nl"; "[redacted]@bronckhorst.nl">  
**Onderwerp:** Re: Reservering derde bijeenkomst schuifpuzzel zelfhem  
**Bijlage(n):** ST\_Zelhem\_scenario 3\_COA en flexwoningen A2L-Velden VP\_1.pdf, circulair bouwsysteem voor starterswoningen 600x400.JPG, conceptuele woningen beuk 3,6.jpg

Hoi allen,

Even een snelle studie om te kijken of scenario 3 ook past. Je kunt de 50 flexwoningen en COA niet samen realiseren op de vlek die ik eerder voor COA gereserveerd had. De door jullie opgegeven meters tbv COA heb ik nu aangepast naar 7.500m2 dan heb je wat meer ruimte over voor waterberging. Zie rode lijn om COA.

Voor de conceptuele woningen heb ik nu de locatie bij Pluimersdijk (tegenover Smedekinck ingetekend met smalle beuk (3,6) rijwoningen die ook permanent kunnen blijven staan.

Dit zijn precies 50 woningen en 80 parkeerplaatsen. Dan kom je op 1,6 pp per woning. Als dat omhoog moet dan is daar nog wel ruimte voor maar dan gaat dat ten koste van groen. Ik heb nu een oplossing getekend met al het parkeren op straat maar wellicht kan daar als je dit stedenbouwkundig zou gaan uitwerken ook een deel van tussen de woningen.

Moet ik dit opnemen in de kaart van scenario 3?

In Scenario 2 is de ontwikkellocatie Stikkenweg (Oude spoorbaan) inclusief de huidige parkeerplaats circa 19.000m2 groot. De invulling met flexwoningen die ik heb getekend voor scenario 3 is 9.000m2 groot en voor COA moeten we rekening houden met 7.500m2. Samen zit je dan op 16.500m2. Deze twee zouden waarschijnlijk dus wel samen kunnen op deze locatie, alhoewel ik een permanente woningbouw-uitbreidingslocatie hier erg onlogisch vind. Wat hier logischer zou zijn is COA in combinatie met wonen voor doelgroepen, maar dan geen reguliere starters maar bijvoorbeeld zorg-gerelateerde woningen waarbij een laag appartementenblok of enkele gebouwen in een campus-achtige setting me stedenbouwkundig logischer lijkt dan rijwoningen.

Wat is het uitgangspunt voor Scenario 2 qua flexwoningen en conceptuele woningen of wonen voor doelgroepen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

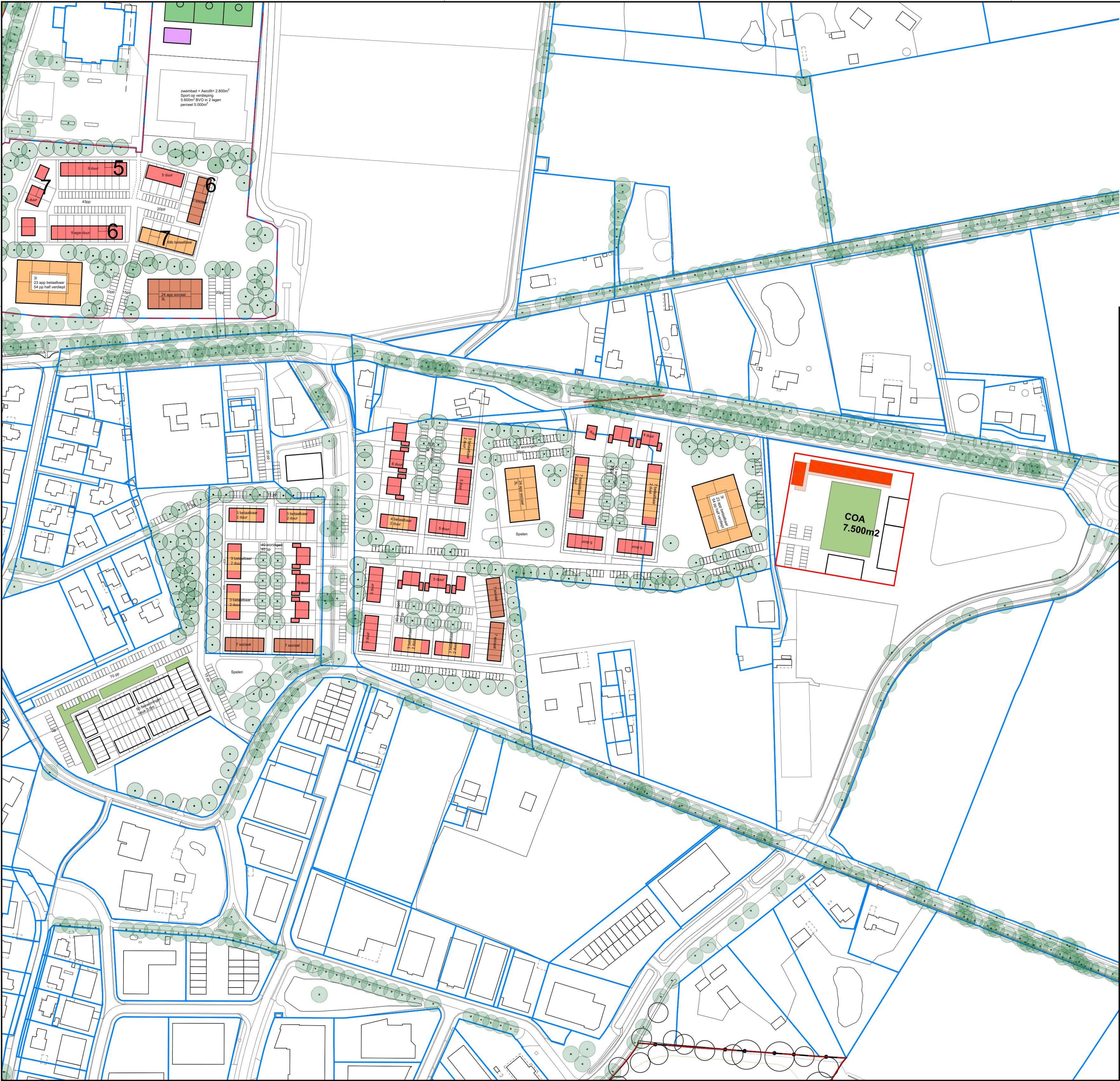
**BGSV** | bureau voor stedenbouw en landschap

Westblaak 51  
3012 KD Rotterdam  
t: +31(0)10-2400540

[redacted]  
[redacted]

*De inhoud van dit bericht en van eventuele bijlagen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u verzocht de verzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht te verwijderen. In verband met de elektronische verzending kunnen aan de inhoud van dit bericht geen rechten worden ontleend.*

**Van:** [redacted]  
**Wanneer:** 11:00 - 13:00 8 september 2025  
**Onderwerp:** Reservering derde bijeenkomst schuifpuzzel zelfhem  
**Locatie:** Haas (20p)



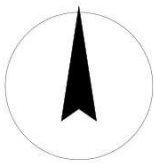
# Verklaring

Stedenbouwkundig Matenplan

Zelhem  
Scenario 3

## inzicht in COA en Flexwoningen

datum : 09 09 2025  
schaal : 1 : 2000  
projectnummer : 2025-029



getekend :   
formaat : A2L  
tekening : <DSMP-01>

**BGSV** bureau voor stedenbouw en landschap



