

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 19 september 2025 16:47
Aan: "[REDACTED]@bgsv.nl">
Onderwerp: ontwikkelvisie retour
Bijlage(n): Ontwikkelvisie incl. feedback.docx

Ha [REDACTED]

Hierbij alle feedback gebundeld/afgewogen.
Ik bel je maandag even over wat laatste puntjes.

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

Ontwikkelvisie Zelhem

Let op:

Dubbele spaties eruit en extra witregels eruit.

Wijzigingen bijhouden is gedaan in geel en in wijzigingen bijhouden word.

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). De scenario's zijn afgewogen op de onderdelen ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid/brede welvaart en financiën (hoofdstuk 5). Tot slot worden conclusies getrokken (hoofdstuk 6).

Commented [A1]: Verzoek om onder kopje opgave te doen, nu komt die uit delucht vallen

Commented [A2]: Deze ontbreekt nu in hoofdstuk 5

Hoofdstuk 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 ZZGZZC'20. ZZGZZC'20 is verdeeld over twee sportparken (van de voormalige voetbalverenigingen) en heeft de wens om geclusterd gehuisvest te worden op één sportpark. ZZGZZC'20 is bereid om het zogenoemde veld 8 beschikbaar te stellen aan de gemeente voor de bouw van de nieuwe fusiebasischool de Meene/'t Loo mits zij voldoende zekerheid kunnen krijgen over een toekomstbestendige huisvesting van ZZGZZC'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 ~~economische~~ 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. 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 staan~~. 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.

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:

- ~~Bouw van~~Locatie voor-conceptuele woningen (incl. sociale huurwoningen)
- ~~Bouw van~~Locatie voor permanente woningen (incl. sociale huurwoningen)
- Ruimte voor werklocaties (bedrijventerrein)
- Nieuwbouw van twee basisscholen
- ~~Vervanging-Renovatie~~ sportaccommodatie de Pol
- ~~Programma migratie & integratie~~COA opvanglocatie (ruimtereservering)

Daarnaast ~~wordt in de schuifpuzzel rekening gehouden met~~ de volgende behoeften vanuit de samenleving/~~economische-commerciële~~ ontwikkelingen meegenomen:

- ~~Wensen-Ruimtebehoefte ZZCZZC'20'20~~
- ~~Wensen-Ruimtebehoefte~~ huisartsen
- ~~Wensen-Ruimtebehoefte~~ fitness aanbieder
- ~~Wensen-Ruimtebehoefte~~ eigenaar Zwembad de Brink
- ~~Wensen-Ruimtebehoefte~~ woningbouwcorporatie Prowonen

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

Hoofdstuk 2 Ruimtebehoeften

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 gedemonteerd en elders geplaatst kunnen worden te realiseren zijn. Deze conceptuele woningen moeten landen op een permanente locatie die op zeer korte termijn beschikbaar is.

Commented [A3]: Verzoek om dit onderdeel te laten zijn vna bovenstaand ealinea (geen witregel)

Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/wensen
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 liggen (voorzieningen moeten goed bereikbaar zijn) en de beschikbaarheid van nutvoorzieningen is een pré.

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/m 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.

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.

(ligt nog ter beoordeling bij ██████████)

Voor economische ontwikkeling is nu ingezet op een gebied van ongeveer 40 hectare aan de overzijde van de Stikkenweg (waarvan 20 hectare voor de ontwikkeling van werklocaties). 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 ook risico's mee: extra verkeersbewegingen, 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 hier aandacht aan besteed.

In het kader van de regionale afspraken gaan we uit van een behoefte van 12 hectare netto (uitgeefbaar) bedrijventerrein tot 2030. Dat komt neer op zo'n 20 hectare 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. Deze locatie voorziet echter niet in de behoefte op de langere termijn. De locatie is voor een grotere ontwikkeling ongeschikt. De zuid- en zuidoostzijde van dit gebied zijn minder geschikt door de lagere ligging en de aanduiding van natte natuur. Ook we willen rekening houden met de landschappelijke kwaliteit 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 & integratie 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. Deze locatie 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 ruimtereservering 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. wordt in een later stadium

Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/wensen
--------	----------------	--------------------------

Gemeente AMV opvang	0,75 ha	Opvanglocatie voor 60-80 amv'ers nabij kern/voorzieningen
---------------------	---------	---

Onderwijs

De scholen in Zelhem zijn 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 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 (mogelijke is de huidige locatie van de Loo school ook geschikt).

Commented [A4]: In boekje staat nu 2x onderwijs

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 toesterk verouderd. 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 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.

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. Deze toevoegen in totaal tabel

Commented [A5]: Deze tekst staat nog in jouw boekje, maar niet in mijn platte tekst, mag eruit.

ZCZC'20'20

Voetbalvereniging ZCZC'20'20 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 gemeente is niet verantwoordelijk voor de realisatie van nieuwe sportparken. Wel vindt de gemeente het van belang om mee te denken in de ruimtebehoefte van ZZC.

Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/wensen
<u>ZZGZZC'20'20</u> (voetbalvereniging)	Een sportpark met een totale oppervlakte van 84.000 m2 (incl. parkeren en ontsluiting)	Sportpark bestaat uit 8 natuurgrasvelden of 6 velden, waarvan 2 kunstgrasvelden en 4 natuurgrasvelden. <u>ZZGZZC'20'20 heeft een toekomstvisie om het clubgebouw multifunctioneel te gebruiken ZZGZZC'20'20 vindt het kansrijk om een multifunctioneel sportcentrum te creëren.</u>

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 hierna we hier een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de huisvesting van huisartsen en gezondheidscentra Dit onderstreept de urgentie om op korte termijn mee te denken over de mogelijkheden voor een geschikte, toekomstbestendige zorgvoorziening in Zelhem.

Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/wensen
Huisartsenpraktijk Zelhem	350 m² - 400 m²	praktijk verleent zorg aan 5000 patiënten op 150 m². Nieuwe huisvesting dringend nodig, voorkeur voor aansluiting bij IKC of gebruik oud schoolgebouw.

Let op: pagina 10 onder punt 5 ZZGZZC'20 staat 2x 20

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

Commented [A6]: Per ontwikkeling een verwijzing opnemen naar de nummer op de kaart op de vorige pagina

woningbouwopgave te kunnen realiseren. Er zijn verschillende typen ontwikkellocaties binnen deze schuifpuzzel: Locaties met ~~verouderde~~ bebouwing die op termijn gesloopt dient te worden, zoals: • CBS De Meene • CBS 't Loo • Openbare Basisschool Jan Ligthart • De Thorbeckezaal Onbebouwde locaties in eigendom van de gemeente Bronckhorst, waaronder: • Pluimersdijk • Dorpsrand Oost (Halseweg) • Oude Spoorbaan ten zuiden van de Stikkenweg Locaties die we onderzoeken om schuifruimte te creëren, zoals: • De locaties van ~~ZZGZZC'20~~'20 Sportpark de Pol en Sportpark Pluimerskamp • Zoekgebied werklocaties gronden ~~agrariër~~ Stikkenweg 21, rondom de

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. Op de onderstaande kaart zijn met ~~blauwe~~ cirkels de laaggelegen delen binnen de ontwikkellocaties aangeduid. Deze visualisatie maakt inzichtelijk waar voorzieningen getroffen moeten worden om waterberging bij toekomstige piekbuien mogelijk te maken

Commented [A7]: Thorbeckezaal is nog niet verouderd, du swoord hier beter weglatne

Commented [A8]: Ik zie geen blauwe cirkels?

Commented [A9R8]: Dit komt misschien nog uit de hoogtekaart, nu staat er de signaleirngskaart

Hoofdstuk 4 Scenario's (BGSV)

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 ZZCZZC'20'20 telkens als uitgangspunt genomen voor de verdere invulling van de schuifpuzzel. De reden hiervoor is dat de voetbalvereniging de grootste te en specifieke ruimtebehoefte heeft qua omvang van ZZCZZC'20 in verhouding met de andere ruimtebehoeften (uitzondering hierop is de nieuwe werklocatie, maar deze heeft al een vaste plek binnen de schuifpuzzel).

- Scenario 1: ZZCZZC'20'20 blijft op Sportpark de Pol en op Sportpark Pluimerskamp in de huidige vorm
- Scenario 2: ZZCZZC'20'20 verhuist van Sportpark de Pol volledig naar Sportpark Pluimerskamp door toevoeging van twee kunstgrasvelden op de aangrenzende gemeentelijke gronden.
- Scenario 3: ZZCZZC'20'20 verhuist naar het zoekgebied voor werklocaties aan de -enoordzijde van de locatie Agrariër Stikkenweg 21 ten noorden van -

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 hieronder toegelicht en niet ook in de afzonderlijke scenario's, daarom wordt deze verschuiving niet onder elk scenario ontwikkeld. Deze 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 er geen tijdelijke huisvesting nodig is voor 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 hierdoor vrij voor woningbouwontwikkeling. Deze woningbouwontwikkeling, mogelijk gericht op appartementen, kan aansluiten bij Dit sluit aan 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 daarmee 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. De nieuwe school komt dan niet

Thorbeckezaal

Na dat Sporthal de Pol gerenoveerd/verduurzaamd is en weer in gebruik kan worden genomen zal de Wanneer de Thorbeckezaal niet langer wordt gebruikt ingezet als gymzaal sluiten, voor de basisscholen. Het kan 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. Maar er. 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). De definitieve invulling hangt af van de behoefte. Dit uitgangspunt deze invulling is in alle drie scenario's gelijk. Om

Commented [A10]: Let op
moet eruit (

herhaling te voorkomen, wordt deze keuze in deze paragraaf toegelicht en deze toelichting niet ook opgenomen in de afzonderlijke scenario's en wordt daarom slechts eenmaal beschreven.

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 in plaats van een proefverkaveling.

Commented [A11]: Verzoek om uit te leggen wat dit is

Woningbouwmogelijkheden

De scenario's verschillen vooral in de mogelijkheden voor woningbouw. Scenario 2 en 3 laten tevens de mogelijkheid zien voor transformatie van de huidige locaties van ZZCZZC'20'20 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 het programma en hebben geen formele status.

Stephanotismweg

In scenario 1 en 2 wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het realiseren van de woningbouwopgave in Zelhem gekeken naar het gebied tussen de Stephanotismweg 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.

Commented [A12]: Geen aparte kop van maken maar in tekst toevoegen aan de kop daarboven 'woningbouwmogelijkheden

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 In dit scenario blijft ZZCZZC'20'20 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

Commented [A13]: Verzoek om de cijfers in het tekstblok met de gele achtergrond ook te laten terugkomen in de kaart. Dus: op de locatie Het Loo waar nieuwe OBS Jan Ligart komt nummer 1 plaatsen.

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. InTijdens 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 ZZCZZC'20'20 op de huidige locatie blijft

Commented [A14R13]: Scenario 2 en 3 idem

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 Pluimersdijk, tegenover museum Smedekinck, 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. Voordelen zijn de relatief centrale ligging en nabijheid van voorzieningen. Bij verdere uitwerking moet rekening worden gehouden met de milieuocontour van het naastgelegen bedrijventerrein.

Uitbreiding werklocaties De gronden rondom de [REDACTED] + Agrarier aan de Stikkenweg 21I worden in scenario 1 volledig beschikbaar gesteld voor de gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein in Zelhem en voor het Programma Landelijk Gebied.

Maatschappelijke voorzieningen Ten zuiden van de Halseweg ligt een braakliggend terrein in eigendom van de gemeente Bronckhorst. In de zuidpunt is Rijvereniging en Ponyclub Zelhem gevestigd. Het uitgangspunt is dat de ponyclub blijft en wordt ingepast in de toekomstige inrichting. Voor de gronden ten noorden van de ponyclub wordt in scenario 1 ruimte gereserveerd voor een maatschappelijke voorziening met sportgerelateerde functies en voor waterberging. Mogelijk ontstaat op termijn behoefte aan een nieuwe locatie voor het zwembad, die hier gerealiseerd zou kunnen worden in combinatie met aanvullende maatschappelijke maatschappelijke- en/of sport-voorzieningen.

Conceptuele woningen In scenario 1 is niet direct een logische locatie beschikbaar voor de realisatie van conceptuele woningen. Twee alternatieven worden overwogen: Oude Spoorbaan ten zuiden van de Stikkenweg • Voordeel: beschikbaarheid van grond • Nadeel: de woningen vormen een geïsoleerde enclave in het landschap, gescheiden van het centrum door het industriepark. Ontwikkellocatie bij de oostelijke dorpsentree (ten zuiden van de Halseweg) • Voordeel: nabijheid van bestaande sportvoorzieningen • Nadeel: als hier woningen komen, moet de maatschappelijke voorziening verplaatst worden naar de locatie Oude Spoorbaan, wat minder logisch is gezien de clustering van sportvoorzieningen (korfbal, voetbal, ponyclub) rondom Sportpark Pluimerskamp. Voor beide locaties geldt dat de conceptuele woningen relatief geïsoleerd liggen en weinig directe aansluiting hebben op bestaande woonbuurten in Zelhem. Een derde alternatief is de toevoegingen van de conceptuele woningen aan de uitbreidingslocatie Stephanotweg. Een groot nadeel hiervan ten opzichte van de eerste twee alternatieven is dat deze grond niet in ons eigendom is en daardoor de woningen niet op zeer korte termijn gerealiseerd kunnen worden.

Scenario 2: In dit scenario wordt ZZCZZC'20'20 volledig gehuisvest op Sportpark Pluimerskamp, door de aanleg van twee extra voetbalvelden ten zuiden van de Halseweg. Hierdoor komt de voormalige locatie van ZZCZZC'20'20, 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 ZC'20 op Sportpark de Pol, op de voormalige locatie van ZCZZC'20'20, naast de sporthal De Pol. Deze locatie biedt meerdere voordelen: • De nieuwbouw kan starten zodra ZZCZZC'20'20 is verplaatst. • Er is geen tijdelijke huisvesting nodig voor CBS de Meene. • De ligging is logisch: nabij een woonwijk en direct naast de

sporthal, wat gunstig is 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. Voordelen: • Gemeentelijk eigendom en onbebouwd, dus snel inzetbaar. • 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 ZZCZZC'20'20 en Korfbalvereniging SEV Zelhem

ZZCZZC'20'20 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 ~~een~~ groot aaneengesloten sportpark. ~~SEV Zelhem blijft op de huidige locatie en wordt in het sportpark geïntegreerd.~~ Korfbalvereniging SEV Zelhem blijft op ~~haarde~~ huidige locatie. Ten zuiden van de korfbal kunnen nieuwe parkeervoorzieningen worden aangelegd die door beide clubs gebruikt kunnen worden. ~~waterberging te kunnen realiseren.~~

Commented [A15]: Zin loopt niet, ik kom er niet helemaal achter wat je wil zeggen

Woningbouw en mogelijkheid (sportgerelateerde) maatschappelijke voorziening Door de verplaatsing van ZZCZZC'20'20 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~~ starters en ouderen. 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 ~~re~~ ~~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 In dit scenario wordt ZZCZZC'20'20 verplaatst naar de gereserveerde werklocatie op de gronden van ~~van de~~ ~~agrariër Stikkenweg 21~~. Het gebied ten noorden ~~van de~~ ~~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 ZZCZZC'20'20 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 ~~starters en ouderen~~. 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. Indien 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 ~~ZZCZZC'20'20 ZCZZC'20'20~~ 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 aan de noordzijde van de~~ een volledig nieuw sportpark te realiseren. ~~In dit scenario is op korte termijn geen locatie beschikbaar voor een grotere maatschappelijke voorziening zoals een zwembad. Mogelijke opties zijn: • Integratie van een sportgerelateerde voorziening binnen het bedrijventerrein, naast het nieuwe sportpark. • Realisatie van deze voorziening ten noorden van de fusieschool, naast sporthal De Pol (zoals in scenario 2).~~

Commented [A16]: Het is nog de vraag noord of zuid, is gelbeken

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 korfbalze-locatie 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 senioren.

COA-opvanglocatie De locatie aan de oostelijke dorpsentree, ten zuiden van de Halseweg, wordt in scenario 3 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. 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

Hoofdstuk 5 Beoordeling scenario's

Onderdeel: Ruimtelijke kwaliteit (deze mis ik nu, wordt wel in wekrwijze genoemd)

Onderdeel ; leefbaarheid/brede welvaart (gemeente)

De ruimtelijke puzzel in Zelhem vraagt om integraal afgewogen keuzes waarbij oog is voor de ruimtebehoeftevragers, 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.

Leefbaarheid en sociale cohesie

In lijn met de visie Vitale Kernen is 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 elkaar 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 ZGZZC'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 direct naast nabij de sporthal. De huidige dorpsstructuur blijft grotendeels ongewijzigd, de ruimte reservering voor maatschappelijke voorzieningen/sport, conceptueel wonen en opvang worden toegevoegd. De opvanglocatie ligt relatief centraal en in nabijheid van voorzieningen. De maatschappelijke voorziening/sport ligt naast de korfbalvereniging, waardoor een logische clustering van sportfuncties ontstaat. Voor de conceptuele woningen geldt dat er nog twee mogelijke locaties zijn. De uitbreidingslocatie voor woningbouw ligt relatief op afstand van voorzieningen.

Scenario 2

In scenario 2 is ZGZZC'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 ZGZZC'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 ZZGZZC'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 ZZGZZC'20, waardoor de verschillende sportverenigingen meer versnipperd liggen door Zelhem. Het grote voordeel daarbij is dat de huidige twee sportparken van ZZGZZC'20, beide liggend in de bestaande kern, vrijkomen. Voor de voormalige locatie van ZZGZZC'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 ZZGZZC'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 recht aan het karakter van de gemeenschap en de plek, maar om de juiste mix. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is betaalbaar ook om betaalbaar wonen voor: starters, ouderen en bijzondere doelgroepen starters, ouderen, statushouders en gezinnen. Dit is een speerpunt in zowel de komt terug in de Omgevingsvisie Bronckhorst 2x zo mooi en als het brede welvaartsdenken 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 (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. In lijn met de mobiliteitsparagraaf uit de Omgevingsvisie is verkeersveiligheid binnen de dorpsstructuur is daarbij cruciaal een belangrijk aandachtspunt binnen de scenario's. 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?

Scenario 1

De sportverenigingen zijn goed bereikbaar vanaf de Halseweg. Eerder is een wandeloversteek gerealiseerd tussen de twee sportparken van ZZCZZC'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 dat de smalle Pluimersdijk niet ideaal is voor voetgangers en fietsers in combinatie met het vrachtverkeer. Op deze locatie heeft de gemeente Pluimersdijk hebben wij geen grondpositie om de weg te verbreden en/of een voetpad aan te leggen. Dat maakt het veilig maken van deze weg complexer, at stuk weg erg duur, tijdrovend en misschien wel onmogelijk

Scenario 2

Het sportpark van ZZCZZC'20 op de Pluimerskamp is goed bereikbaar vanaf de Halseweg. Wel ontstaat een mogelijk vraagstuk rondom parkeren dat nader onderzocht moet worden. ~~Onderwijs:~~ 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 ZZCZZC'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 rekeningrekeninghoudend 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 klimaatadaptieve maatregelen. Zo worden 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 DDorpsentree oost/HHalseweg.

In tegenstelling tot scenario 2 blijft in scenario 3 (en mogelijk in scenario 1) de locatie Oude Spoor/Stikkenweg onbebouwd. In scenario 2 en 3 vormt de functie van de locatie dorpsentree Oost/Halseweg een onderdeel van de naastgelegen nog te realiseren ontwikkeling (scenario 2 voetbalvelden, scenario 3 woningbouw). 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 ZZCZZC'20'20. 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 ZZCZZC'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 ruimtebehoefteontwikkelingen 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 gebouw direct naar haar nieuwe schoolgebouw kan verhuizen. ,worden niet onder elk scenario benoemd
- 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 ZZCZZC'20 om centraal op één locatie gehuisvest te worden en vormt daarmee geen oplossing op de uitdagingen waar ZZCZZC'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 Stephanotisweg. 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 zijn 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 bouwwerkzaamheden 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 Pluimersdijk wordt gereserveerd als mogelijk toekomstige Coa opvanglocatie. Deze locatie is dichtbij voorzieningen en voldoet aan de eisen vanuit het COA. Een Groot nadeel is dat de verkeerskundige situatie die niet ideaal is, omdat en wij geen grondpositie hebben en daardoor last om verkeerskundige maatregelen te kunnen treffen.

Voor de Conceptuele woningen zijn nog twee locaties mogelijk. Voor beide locaties geldt dat deze in is nog niet de conceptuele woningen relatief geïsoleerd liggen en weinig directe aansluiting hebben op bestaande woonbuurten in Zelhem. Voor de locatie Stephanotweg geldt dat deze niet op zeer korte termijn beschikbaar is.

De Mogelijk toekomstige locatie voor sport/maatschappelijke voorziening Werklocaties is de Dorpsentree Oost/ Halseweg. Deze locatie ligt in het verlengde van de voetbalvereniging en korfbalvereniging, waardoor een clustering van sportvoorzieningen ontstaat binnen Zelhem.

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 ZZGZZC'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 Ook 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 de Dorpsentree Oost/ Halsweg. Deze locatie ligt in het verlengde van de voetbalvereniging en korfbalvereniging, waardoor een clustering van sportvoorzieningen ontstaat binnen Zelhemboven 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 ZZGZZC'20. Om het vrijkomend 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 ZZGZZC'20 ingezet worden voor woningbouw. Sportpark Pluimerskamp wordt ingezet als grote transformatielocatie (circa 145200 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 carroussel tijdelijk van elkaars gebouwen gebruik kunnen maken

Consequenties overig

De locatie Dorpsentree Oost/Halsweg 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. 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.

Onderdeel Financiën

Commented [A17]: Volgorden heb ik omgedraaid 1, 2 3

|

|

|

|

|

Hoofdstuk 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
<u>ZZCZZC'20</u>	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 Stephanotweg Inbreidingslocatie locatie OBS Jan Ligthart	Uitbreidingslocatie Stephanotweg Inbreidingslocaties Velden <u>ZZCZZC'20</u> de Pol (circa 90 woningen) schoollocatie OBS Jan Ligthart <u>en</u> locatie CBS de Meene	Inbreidingslocaties Velden <u>ZZCZZC'20</u> Pluimerskamp (circa 200 woningen) Velden <u>ZZCZZC'20</u> de Pol (circa 90 woningen) schoollocatie OBS Jan Ligthart <u>en</u> locatie CBS de Meene
Conceptuele woningen	Locatie Dorpsentree Oost/ Halseweg OF Locatie Oude Spoor/Stikkenweg	Locatie Oude Spoor/Stikkenweg	Locatie Pluimersdijk
Bedrijventerrein	Gronden Agrariër Stikkenweg 21		
Programma Migratie- & Integratie COA opvanglocatie	Locatie Pluimersdijk	Locatie Oude Spoor/Stikkenweg	Locatie Dorpsentree Oost/ Halseweg

Mogelijk toekomstige locatie sport/maatschappelijke voorziening	Locatie Dorpsentree Oost/Halseweg	Locatie naast sporthal de Pol (voormalig veld 8)	Locatie naast sporthal de Pol (voormalig veld 8) of locatie Agrariër Stikkenweg 21
Huisartsen	Optie: overloop-parkeren sportpark Pluimerkamp 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 Stephanotweg, 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 Stephanotweg 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.

einde

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