

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 september 2025 15:08
Aan: [redacted]@bgsv.nl>; "[redacted]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: RE: Reservering derde bijeenkomst schuifpuzzel zelfhem
Bijlage(n): opzet ontwikkelvisie.docx

Ha [redacted]

Wat fijn dat je zo voortvarend aan de slag bent gegaan!
De splitsing van conceptuele woningen en opvang hoe je deze nu hebt ingepast voor scenario 3 lijkt mij goed! [redacted]
[redacted] ik zit alleen nog met de hindercirkel bedrijventerrein voor de conceptuele woningen op locatie Pluimerdijk (tegenover Smedekink). Ik hoop eind van de dag van [redacted] te horen wat de ideeën van de corporaties concreet zijn bij de conceptuele woningen, dan hoop ik antwoord te kunnen geven op je vragen.
Voor wat betreft scenario 2 hebben we geen locatie in gemeentelijk eigendom waar je snel conceptuele woningen kan neerzetten op de stikkenweg/oude spoor locatie na. Ik ben het met je eens dat permanente bouw hier niet logisch is, maar ik zie geen andere mogelijkheden dan deze in combinatie met COA op deze locatie.

In de bijlage vind je ons voorstel voor de opbouw van de ontwikkelvisie met voorstel wie wat schrijft. Ik hoor graag of je daarmee uit de voeten kan.

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

Van: [redacted]@bgsv.nl>
Verzonden: dinsdag 9 september 2025 14:36
Aan: [redacted]bronckhorst.nl>; [redacted]bronckhorst.nl>; [redacted]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: Re: Reservering derde bijeenkomst schuifpuzzel zelfhem

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 Smedekink 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

m: [Redacted]
e: [Redacted]

*De inhoud van dit bericht en van eventuele bijlagen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Verstreking 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)

Hoofdstuk 1 Inleiding (def teksten levert gemeente aan)

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 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 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.

Ontwikkelingen

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 conceptuele 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 ZZC'20
- Wensen huisartsen
- Wensen AeroFit
- Wensen Zwembad de Brink
- 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.

Hoofdstuk 2 Ruimtebehoeften (def teksten levert gemeente aan)

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 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.

Conceptuele woningen (die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden) zijn 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 en conceptueel bouwen zijn onderdeel van de totale opgave, 130% plancapaciteit aanhouden
Gemeente en ProWonen conceptueel bouwen	Conceptuele woningen op korte termijn beschikbaar	Plek voor conceptuele woningen op korte termijn beschikbaar. Voorzieningen moeten goed bereikbaar en nabij zijn. Beschikbaarheid van nutvoorzieningen is een pré.

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 60-80 AMV'ers.

Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/wensen
Gemeente AMV opvang	0,5 ha	Opvanglocatie voor 60-80 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 het casco van de huidige hal te hergebruiken. Daarnaast is eerder het besluit genomen dat de Thorbeckezaal gesloten wordt. Het recent uitgevoerde capaciteitsonderzoek wijst uit dat drie zaaldelen voldoende zijn voor de binnensportverenigingen en scholen in Zelhem. De ruimtebehoefte bij hergebruik casco is onveranderd. De schietvereniging zit vast aan sporthal de Pol. Bij hergebruik casco kan de schietvereniging op de locatie blijven.

Aerofit:

Aerofit 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 een mogelijke toekomstige locatie voor het zwembad meegenomen.

ZZC'20

Voetbalvereniging ZZZC'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 ZZZC'20 in gesprek over het verkopen van grond van ZZZC'20 aan de gemeente. ZZZC'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 ZZZC'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)	100.000m ² tot 125.000m ²	1 locatie, voorkeur natuurgras, tijdelijke oplossing met kunstgras mogelijk; toekomstbestendig scenario gewenst. ZZZC'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 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. Dit onderstreept de urgentie om op korte termijn te voorzien in geschikte, toekomstbestendige zorgvoorziening.

Partij	Ruimtebehoefte	Aanvullende eisen/wensen
Huisartsenpraktijk Zelhem	350 m ² - 400 m ²	praktijk verleent zorg aan 5000 patiënten op 150 m ² . Nieuwe huisvesting dringend nodig, voorkeur voor aansluiting bij IKC of gebruik oud schoolgebouw.

Hoofdstuk 3 percelen in de schuifpuzzel (BGSV)

Overzicht van de locaties die in de schuifpuzzel zitten

Hoofdstuk 4 Scenario's (BGSV)

inclusief toelichting op voordelen/nadelen van de onderzochte locaties per ruimtebehoefte

Aantekeningen sessie

Scenario 1

School Loo/Meene

op huidige locatie.

- Nadeel: tijdelijke huisvesting.
- Voordeel: het ligt midden in de woonwijk en nabij sport (nabijheid sporthal) en centraler, ook mooier qua spreiding.

Locatie Pluimersdijk

- Nadeel: verkeerskundig investeringen nodig om het verkeersveilig te kunnen doen dan komt verkeersveiligheid in gedrang.

School Jan Ligthart verhuist in alle scenario's naar locatie Loo school.

- locatie loo ligt nabij nieuwbouwwijk, en geen tijdelijke huisvesting nodig (in 1x oververhuizen)

- Locatie Jan Ligthart komt vrij: mooie plek omdat hier wonen ook gaat verdichten vooral voor ouderen (daarom ook logisch om daar geen school te situeren).

Opvang

Locatie Pluimersdijk

- kan met aandacht voor hindercirkels
- Dichtbij centrum grenst aan woningbouw . rand van het dorp
- Afstand voorzieningen, openbaar vervoer,

Locatie Thorbeckezaal in alle scenario's:

- Nader te bepalen maatschappelijke voorzieningen./ richting denkend.

Zwembad locatie Halseweg

Ruimtereservering sport/maatschappelijke voorziening en waterberging. Wellicht op termijn behoefte aan locatie voor zwembad die hier zou kunnen landen.

Werklocatie intekenen als vlek in alle scenario's met toelichting Reservering

werklocaties: 20 HA bedrijven terrein en uitvoering programma landelijke gebied

Uitbreidingswoningbouw Stephanotweg mag erin.

VRAAGSTUK: Waar landen de conceptuele woningen? Idee: potentiële locatie zwembad verplaatsen naar Oude Spoor/Stikkenweg.

Korfbal: op haar huidige locatie.

Scenario 2:

School Loo/Meene

Naast sporthal

School Jan Ligthart verhuist in alle scenario's naar locatie Loo school.

- locatie loo ligt nabij nieuwbouwwijk, en geen tijdelijke huisvesting nodig (in 1x oververhuizen)
 - Locatie Jan Ligthart komt vrij: mooie plek omdat hier wonen ook gaat verdichten vooral voor ouderen (daarom ook logisch om daar geen school te situeren).

Opvang

Locatie oude spoor/stikkenweg

Locatie Thorbeckezaal in alle scenario's:

- Nader te bepalen maatschappelijke voorzieningen./ richting denkend.

Zwembad naast sporthal

Ruimtereservering sport/maatschappelijke voorziening. Wellicht op termijn behoefte aan locatie voor zwembad die hier zou kunnen landen.

Werklocatie intekenen als vlek in alle scenario's met toelichting Reservering werklocaties: 20 HA bedrijven terrein en uitvoering programma landelijke gebied

Ontwikkelvisie plaatjes ter inspiratie.

Uitbreidingswoningbouw Stephanotweg mag erin.

Woningbouw;

mooie inbreidingslocatie nabij school en sport. Programma nader te bepalen bij uitwerking. Betaalbare woningen/hofje/appartementen. Program op basis van onze woonopgave/passend bij de woon opgave (starters/senioren).

Korfbal: op haar huidige locatie.

Scenario 3**Werklocatie intekenen als vlek in alle scenario's met toelichting**

Reservering werklocaties: 20 HA bedrijven terrein en uitvoering programma landelijke gebied

ZZC ingetekend in vlek boven werklocaties.

School Loo/Meene**Naast sporthal****School Jan Ligthart verhuist in alle scenario's naar locatie Loo school.**

- locatie loo ligt nabij nieuwbouwwijk, en geen tijdelijke huisvesting nodig (in 1x oververhuizen)
 - Locatie jan ligthart komt vrij: mooie plek omdat hier prouwen ook gaat verdichten vooral voor ouderen (daarom ook logisch om daar geen school te situeren.

Opvang

Locatie halseweg (is logischer dan locatie pluimersdijk, omdat dit minder hindercirkels heeft en mooi aansluit op de nieuwe wijk)

Locatie Thorbeckezaal in alle scenario's:

- Nader te bepalen maatschappelijke voorzieningen./ richting denkend.

Zwembad naar gronden [REDACTED] OF Oude Spoor/stikkenweg.

Ruimtereservering sport/maatschappelijke voorziening. Wellicht op termijn behoefte aan locatie voor zwembad die hier zou kunnen landen.

Werklocatie intekenen als vlek in alle scenario's met toelichting Reservering werklocaties: 20 HA bedrijven terrein en uitvoering programma landelijke gebied

Korfbal: boven nieuwe school/naast sporthal.

Woningbouw;

mooie inbreidingslocaties nabij school en sport. Programma nader te bepalen bij uitwerking. Betaalbare woningen/hofje/appartementen. Program op basis van onze woonopgave/passend bij de woon opgave (starters/senioren).

Hoofdstuk 5 Beoordeling scenario's (gemeente en BGSV)

Onderdeel: Ruimtelijke kwaliteit (BGSV)

Onderdeel ; leefbaarheid/brede welvaart (gemeente)

Onderdeel financiën (gemeente)

Hoofdstuk 6 Conclusie (gemeente)

Toelichting op keuze voor voorkeursscenario: meeste verschuivingen, meeste betrokkene partijen en duurste, waardoor het complexer proces , wel meest ambitie.