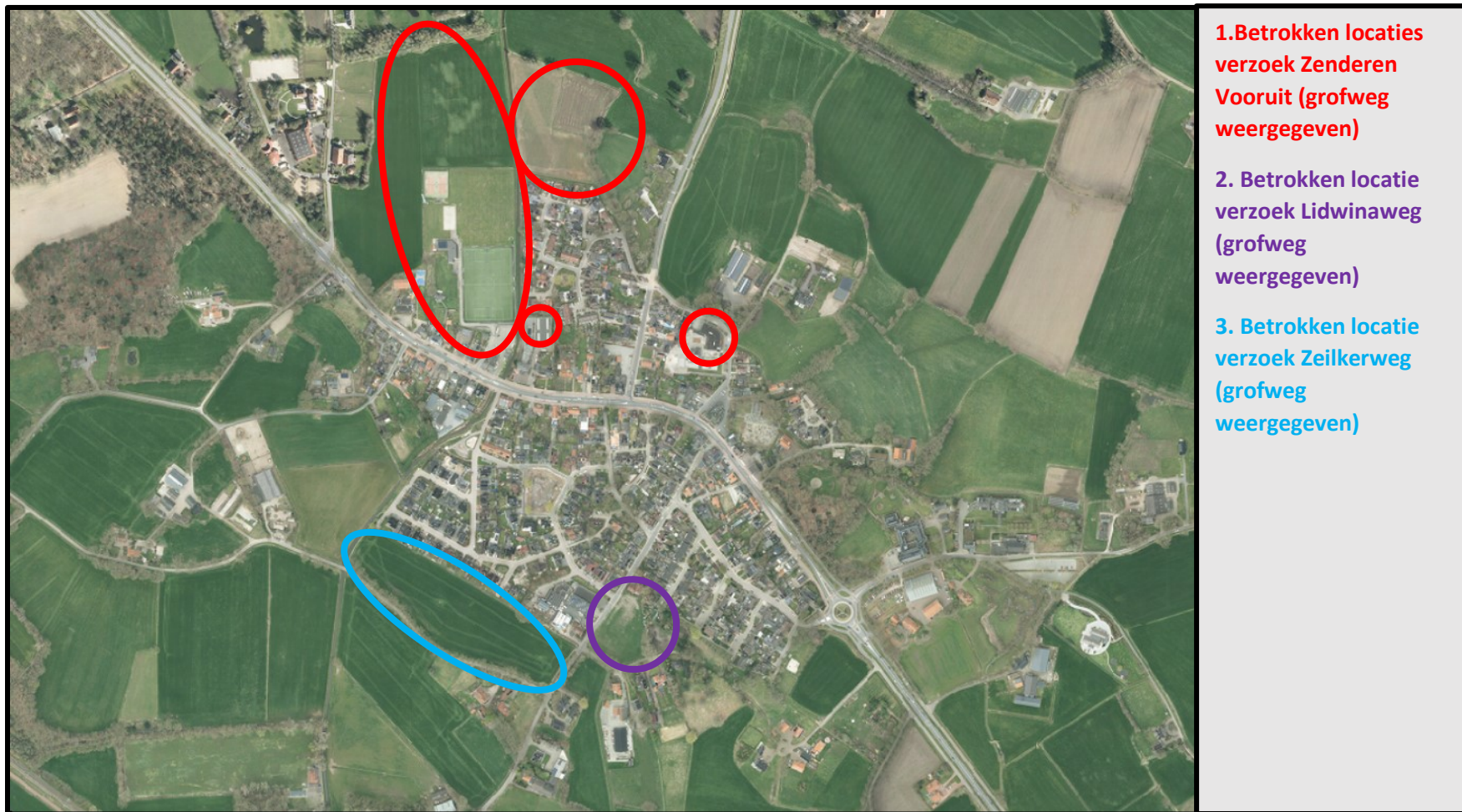


Integrale analyse Zenderen

Integrale analyse ten behoeve van 3 ingediende principeverzoeken Zenderen



Inhoud

1. Algemene uitgangspunten	3
2. Thema's en weging	5
3. Integrale analyse principeverzoeken Zenderen	6
4. Beknopte samenvatting resultaat per thema.....	21
5. Aandachtspunten Omgevingstafel.....	24

1. Algemene uitgangspunten

De integrale analyse Zenderen:

1. Gaat uit van de drie ingediende principeverzoeken voor de uitbreiding van de kern Zenderen, waarin onder meer sprake is van woningbouw:
 - a. Locatie terrein Zenderen Vooruit (incl. betrokken locaties elders): circa 75-125 woningen (+ extra functies);
Documenten: 23bij07867 en 23ink08283
 - b. Locatie Lidwinaweg: circa 27 woningen;
Documenten: 23ink05073 en 23bij04283
 - c. Locatie Zeilkerweg: circa 59 woningen;
Documenten: 23ink03312, 23bij02734 en 23bij02735
2. Gaat uit van de potentie van de locatie (blanco terrein) en daarmee niet (uitsluitend) van het concrete ingediende plan;
3. Gaat uit van de huidige situatie van de locatie en de directe omgeving daarvan;
4. Gaat uit van de behoefte van Zenderen voor de eerst komende 10 jaar (vanaf het jaar 2023 genomen):
 - a. Op het gebied van wonen zijn dit circa 57 permanente woningen + circa 25 tijdelijke sociale huurwoningen;
5. Gaat uit van (vastgesteld) geldend beleid;
6. Vormt een globale analyse voor een eerste afweging.

Korte toelichting

De dorpsraad van Zenderen heeft in maart 2023 de Dorpsambitie Zenderen aangeboden aan het college en de gemeenteraad van Borne. De gemeente heeft hierop nog niet inhoudelijk gereageerd, maar is voornemens om de dorpsambitie te betrekken (input) bij het opstellen van de Omgevingsvisie waar momenteel aan gewerkt wordt. Er zijn drie principeverzoeken ingediend die een relatie hebben met de dorpsambitie.

Zoals gesteld heeft de gemeente nog niet inhoudelijk op de hierin genoemde ontwikkelingen gereageerd, echter wil de gemeente de principeverzoeken wel kunnen behandelen. Gekozen is om deze reden - en onder andere in verband met het verschil in uitwerking en functies tussen de drie principeverzoeken onderling - om een analyse uit te voeren, waarin uitsluitend wordt gefocust op de drie principeverzoeken (en daarmee vooralsnog geen andere onderdelen uit de dorpsambitie). Daarnaast wordt om deze reden in de analyse uitgegaan van de potentie van de betreffende locaties behorend bij de principeverzoeken (ook wel het 'blanco' terrein) en daarmee niet (uitsluitend) van het concrete ingediende plan.

Tevens is uitgegaan van de behoefte van de kern Zenderen voor de eerst komende 10 jaar. Hiervoor is gekozen omdat de behoefte voor die periode relatief goed in te schatten is (hoe verder we vooruit kijken, hoe minder zeker de behoefte is) en omdat hierdoor de opgave wat meer wordt afgebakend. Dit leidt naar meer concrete beoordeling ten behoeve van de opgave die er momenteel hoofdzakelijk ligt, maar wil echter niet zeggen dat op de langere termijn niets meer mogelijk is of verwacht wordt dat er dan geen behoefte meer aan functies zou kunnen zijn. Vanuit het discipline wonen is dan ook aangegeven wat de kwantitatieve woonbehoefte van Zenderen voor de komende 10 jaar zal zijn (genomen vanaf 2023).

Hierbij wordt opgemerkt dat in het ambitieplan ook nog andere ontwikkelingen worden genoemd in relatie tot woningbouw. Het discipline wonen heeft aangegeven dat andere (kleinschalige) woningbouwontwikkelingen (indien mogelijk en gedragen door de gemeente) naar verwachting niet op slot zullen worden gezet, wanneer uitgegaan wordt van de in de analyse genoemde aangehouden behoefte.

Tot slot geldt dat (vanzelfsprekend) uitgegaan is van het geldende beleid en dat het in dit document gaat om een globale analyse. Deze is op hoofdlijnen, de uitwerking is zoals genoemd (nog) niet beoordeeld, en bedoeld voor een eerste afweging ten aanzien van de drie principeverzoeken.

2. Thema's en weging

Bij de integrale analyse zijn de volgende thema's betrokken (op willekeurige volgorde):

1. Woningbouw
2. Mobiliteit
3. Milieu
4. Ruimte
5. Cultuur en erfgoed
6. Veiligheid
7. Groen, natuur en water
8. Voorzieningen en leefbaarheid
 - a. Specifiek (betreft enkel het verzoek waarin meerdere functies zijn meegenomen)
 - b. Algemeen (betreft alle verzoeken)
9. Uitvoerbaarheid

Voor deze thema's zijn criteria opgesteld, op basis waarvan de analyse kan worden gemaakt.

Onderstaande weging* wordt gebruikt voor het invullen van de integrale analyse (per criterium):

++	Goed
+	Voldoende
+/-	Neutraal
-	Onvoldoende
--	Slecht

**hierbij wordt opgemerkt dat niet mogelijk is gebleken om voor alle criteria allesomvattende termen te kiezen, de weging zegt met name iets over de verhouding van de principeverzoeken onderling.*

3. Integrale analyse principeverzoeken Zenderen

1. Woningbouw						
Criteria	Thema	Zenderen Vooruit	Lidwinaweg	Zeilkerweg	Weging/ beoordeling door (naam)	Toelichting
Er wordt bijgedragen aan de kwantitatieve woonbehoefte van Zenderen (aantallen)* <i>*De woningtypen (kwalitatief) komen aan bod bij het daadwerkelijk invullen van het gebied, dit moet uiteraard aansluiten op de kwalitatieve woonbehoefte.</i>	Woningbouw	++	+	++		In alle plannen wordt bijgedragen aan de kwalitatieve woonbehoefte. De locatie aan de Lidwinaweg biedt hiervoor in verhouding minder ruimte dan de andere locaties, waar mogelijk in één keer in de behoefte zou kunnen worden voorzien. De provincie heeft aangegeven dat het totaal aantal woningen de woondeal overschrijdt.
Er is ruimte om bij te dragen aan de behoefte aan tijdelijke sociale huurwoningen.	Woningbouw	++	++	+*		Alle gebieden kunnen in principe ruimte bieden aan tijdelijke sociale huurwoningen. Voor twee locaties is aangegeven dat men hiervoor openstaat. *Voor de Zeilkerweg is onduidelijk of men hiervoor openstaat. Wel wordt voor deze locatie aangegeven dat de woningtypes in een latere fase eventueel kunnen worden aangepast, indien blijkt dat de behoefte is gewijzigd. Indien dit het geval is dan krijgt deze locatie ook een ++.
Conclusie Woningbouw: In principe hebben alle locaties een positief effect voor het thema 'Woningbouw'. Op twee locaties zou per locatie mogelijk al in de behoefte van heel Zenderen kunnen worden voorzien, te weten aan de Zeilkerweg en Zenderen Vooruit (op laatstgenoemde locatie op basis van het verzoek zelfs al in meer dan deze behoefte). Daarnaast zijn er binnen alle locaties mogelijkheden voor versneld bouwen; voor twee locaties is aangegeven hiervoor open te staan, voor één locatie (Zeilkerweg) is dit niet geheel bekend. Van positief naar negatief (totaalscore): 1. Zenderen Vooruit (4 +) 2. Zeilkerweg (3 +*) en Lidwinaweg (3 +) <i>*Afhankelijk van bereidheid tot realiseren tijdelijke sociale huurwoningen, is dit het geval dan wordt het 4 +.</i>						

2. Mobiliteit						
Criteria	Thema	Zenderen Vooruit	Lidwinaweg	Zeilkerweg	Weging/ beoordeling door (naam)	Toelichting
Er wordt aangesloten op bestaande infrastructuur (wegen, paden e.d.).	Mobiliteit	+/-*	+	+		De plannen hebben meerdere ontsluitingsmogelijkheden, waarvan voor twee locaties aan te sluiten is op bestaande structuren. In het geval van de Zeilkerweg zijn reeds ontsluitingsmogelijkheden aangelegd op het naastgelegen woongebied (Oosterveld fase 2), om zo een eventuele toekomstige uitbreiding van woningbouw niet uit te sluiten (zoals destijds vermeld in het bestemmingsplan Oosterveld fase 2). <i>*Voor het locatie Zenderen Vooruit moet een woning aangekocht worden voor goede ontsluiting op N743, lukt dit dan wordt dit een +. Lukt dit niet dan verandert de beoordeling naar een -.</i>
Het effect op verkeersveiligheid.	Mobiliteit	+/-	+/-	+/-		In alle gevallen is er een goede spreiding van verkeer. Bij Zenderen Vooruit: let op zichtlijnen langs achterkanten van woningen naar de N743. Voorkeurs erftoegangsweg langs de Azelerbeek leggen. Bij Lidwinaweg en Zeilkerweg: Verkeer naar N743 allemaal over Het Hulscher en via Braamhaarsstraat naar Vloedbeltverbinding.
Het effect op de (eventuele) Vloedbeltverbinding.	Mobiliteit	+/-	+/-	+/-		Zenderen Vooruit: Verkeer op N744 zal niet op de Vloedbeltverbinding aangesloten worden. Lidwinaweg en Zeilkerweg; Aansluiting via Braamhaarsstraat naar Vloedbeltverbinding.

Conclusie Mobiliteit:

In algemene zin hebben alle plannen geen negatieve gevolgen ten aanzien van mobiliteit en zijn er meerdere ontsluitingsmogelijkheden.
 Voor twee locaties zijn deze aan te sluiten op bestaande structuren, voor één locatie moet hiervoor eerst nog een woning worden aangekocht.

Van positief naar negatief (totaalscore):

1. Lidwinaweg en Zeilkerweg (1 +)
2. Zenderen Vooruit (+/-*)

**Afhankelijk van noodzakelijke aankoop woning, lukt dit dan wordt dit 1+ lukt dit niet dan wordt dit 1 -.*

3. Milieu

Criteria	Thema	Zenderen Vooruit	Lidwinaweg	Zeilkerweg	Weging/ beoordeling door (naam)	Toelichting
Het effect op milieubelastende functies, zowel in het gebied van het plan zelf als daarbuiten.	Milieu	-	+/-	+/-		De locaties Zeilkerweg en Lidwinaweg hebben in algemene zin te maken met minder milieubelastende functies, waardoor hierop het minste effect verwacht. Hier is geen sprake van een omgekeerde werking (enkel woonfuncties). Bij de locatie Zenderen Vooruit is sprake van milieubelastende functies in en buiten het plangebied. Er is sprake van een omgekeerde werking (o.a. door sport en kinderdagverblijf). Hier bepaalt de ligging van de verschillende onderdelen de mogelijkheid en onmogelijkheid.
Het effect op milieugevoelige functies, zowel in het gebied van het plan zelf als daarbuiten.	Milieu	-	+	+/-		Voor alle plannen geldt dat het realiseren van woningen geen negatief effect heeft op milieugevoelige functies. Daarnaast zou bij het realiseren van woningen aan de Lidwinaweg het evenemententerrein komen te vervallen, hetgeen feitelijk gezien een positief effect voor de directe omgeving zou kunnen hebben. De locatie voor Zenderen Vooruit omvat naast milieugevoelige woonfuncties ook milieubelastende functies, deze kunnen op zowel op de milieugevoelige functies binnen het gebied als daarbuiten een negatief effect hebben.

						Bij de locatie Zenderen Vooruit bepaalt de ligging van de verschillende onderdelen de mogelijkheid en onmogelijkheid.
Het effect op Natura 2000 gebieden (stikstof).	Milieu	+/-	+/-	+/-		Het effect op Natura2000 gebied zal nader moeten worden onderzocht. Verwacht wordt dat woningbouw tot circa 100 woningen geen effect zal hebben op Natura2000 gebied, mede gezien de afstand en recent uitgevoerde onderzoeken. Bij het plan voor Zenderen Vooruit zijn naast woningen (mogelijk meer dan 100 stuks) ook andere functies betrokken. Verwacht wordt dat hier verhoudingsgewijs ten aanzien van stikstof net iets meer risico ligt dan bij de andere locaties.
Conclusie Milieu: In algemene zin wordt op twee locaties het minste effect verwacht t.a.v. milieu (Lidwinaweg en Zeilkerweg), waarbij op de Lidwinaweg feitelijk gezien nog sprake zou kunnen zijn van een positief effect. Met name op één locatie zijn er nog wat meer aandachtspunten (Zenderen Vooruit), hetgeen overigens niet wil zeggen dat deze ontwikkeling daadwerkelijk een negatief effect ten aanzien van milieu zal hebben. Een en ander is namelijk een eerste inschatting en moet bij de verdere uitwerking nader worden onderzocht, om zodoende te bepalen of en hoe aan de milieueisen wordt voldaan. Van positief naar negatief (totaalscore): 1. Lidwinaweg (1 +) 2. Zeilkerweg (+/-) 3. Zenderen Vooruit (2 -)						
4. Ruimte						
Criteria	Thema	Zenderen Vooruit	Lidwinaweg	Zeilkerweg	Weging/ beoordeling door (naam)	Toelichting
Het effect op de ruimtelijke kwaliteit.	Ruimte	+	+/-	+/-		De ontwikkeling Zenderen Vooruit heeft naar verwachting het minst negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit, hoewel er wel extra aandacht nodig is voor de randen met het buitengebied. Bij de andere locaties is er wat meer risico, omdat deze meer prominent bij de entrees aan de rand van het dorp liggen (bij de entree). Een en ander is echter mede afhankelijk van de (uiteindelijke) ontwikkeling en uitwerking.
Het oplossen van (ruimtelijke) knelpunten.	Ruimte	+	+	+/-		Aan de Lidwinaweg ligt een (deels verrommeld) terrein met wisselende functies, waaronder

						mogelijkheden voor evenementen (met eventuele overlast). Het realiseren van woningen op dit terrein kan bijdragen aan het oplossen van een mogelijk knelpunt. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat dit er tegelijkertijd ook voor kan zorgen dat ergens anders juist een potentiële 'kans op het ervaren van overlast' wordt gecreëerd, dit is dan afhankelijk van de 'nieuwe' locatie van het evenemententerrein (en daarmee nu niet te beoordelen). Door Zenderen Vooruit te ontwikkelen kan de woondruk wat meer aan de noordkant (bij de faciliteiten) komen te liggen en niet alleen aan de zuidkant, hetgeen leidt tot meer evenwicht in het dorp. Voor de Zeilkerweg is sprake van een neutraal effect, hier zijn geen specifieke punten ten aanzien van ruimtelijke knelpunten).
Effect op gebruik van landbouwareaal.	Ruimte	-	+/-	-		In alle plannen worden agrarische gronden betrokken. De betrokken agrarische gronden zullen als gevolg van de (woningbouw)plannen niet meer agrarisch gebruikt worden, waardoor het landbouwareaal in principe afneemt. De locatie aan de Lidwinaweg wordt omringd door verschillende (kern)functies, is kleiner van omvang en is reeds in gebruik voor andere functies (evenementen), waardoor het effect op het landbouwareaal hier naar verwachting minder groot zal zijn.
Mogelijkheid om het stedenbouwkundig op passende wijze aan te sluiten op Zenderen (o.a. aanhechting aan het dorp).	Ruimte	++	+/-	-		De locatie Zenderen Vooruit valt goed aan te hechten aan de kern Zenderen. Voor de Zeilkerweg en Lidwinaweg is dit moeilijker, maar dat betekent niet dat het niet kan of ongewenst is. Het vraagt wel om meer aandacht en zorgvuldigheid, met name aan de Zeilkerweg.
Het effect op landschappelijke structuren van Zenderen.	Ruimte	+	-	-		Op basis van de landschapswaarderingskaart geldt voor alle gebieden een 'hoge landschappelijke waardering', de waardering is daarmee voor alle

						gebieden even hoog. Dit is niet de allerhoogste kwalificatie. Daarnaast liggen twee locaties op basis van de kaart van de provincie in Essenslandschap (Lidwinaweg geheel en Zeilkerweg gedeeltelijk), dit vraagt een nadere onderbouwing. Het effect wordt vooralsnog op de locatie Zenderen Vooruit het meest positief ingeschat. Dit is echter ook afhankelijk van uiteindelijk invulling en beoordeling van andere disciplines.
Conclusie Ruimtelijk: Benadrukt wordt dat bij de beoordeling is uitgegaan van 'blanco' terreinen en niet de concrete invulling. In algemene zin is de locatie Zenderen Vooruit stedenbouwkundig het beste aan te hechten aan de kern. Dit zorgt er ook voor dat meer woningen aan de noordzijde zullen komen te liggen, dichtbij de functies (evenwicht). Wel zal het ontwikkelen van deze locatie, evenals het ontwikkelen van de locatie aan de Zeilkerweg, gevolgen hebben voor het landbouwareaal (vermindering). Het gestelde met betrekking tot Zenderen Vooruit betekent overigens niet dat het ontwikkelen van de locaties aan de Zeilkerweg en Lidwinaweg stedenbouwkundig niet mogelijk is, maar wel dat dit meer zorgvuldigheid en aandacht vergt (met name aan de Zeilkerweg). Wanneer de locatie aan de Lidwinaweg wordt ontwikkeld, dan kan hiermee een mogelijk ruimtelijk knelpunt worden opgelost. Het kan wel zijn dat hiermee ergens anders een nieuw 'knelpunt' wordt gecreëerd (verplaatsing evenemententerrein), afhankelijk van de 'nieuwe' locatie. De daadwerkelijke effecten ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit, stedenbouw en landschappelijke structuren etc., hangen voornamelijk af van de uiteindelijke uitwerking van de locaties. Van positief naar negatief (totaalscore): 1. Zenderen Vooruit (5 +) 2. Lidwinaweg (+/-) 3. Zeilkerweg (3 -)						
5. Cultuur en erfgoed						
Criteria	Thema	Zenderen Vooruit	Lidwinaweg	Zeilkerweg	Weging/ beoordeling door (naam)	Toelichting
Het effect op de cultuurhistorische waarde.	Cultuur en erfgoed	+/-	+/-	+/-		Binnen de gebieden liggen geen monumenten of andere karakteristieke panden en/of objecten, waardoor er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

						Alleen in de nabije omgeving van de Lidwinaweg ligt het gemeentelijk monument 'De Zeilker' (Zeilkerweg 1). Op grond van de Omgevingswet dient bij ruimtelijke plannen ook rekening te worden gehouden met de omgeving van cultureel erfgoed (bijvoorbeeld maat en schaal in relatie tot het monument). Mogelijk vraagt dit aspect bij de uitwerking daarom nog wat extra aandacht.
Het effect op de archeologische waarde.	Cultuur en erfgoed	-	+/-	+/-		In alle gevallen is archeologie een aandachtspunt. Voor de locaties aan de Zeilkerweg en Lidwinaweg geldt dat de bodem diep verstoord lijkt te zijn, waardoor eventuele archeologische resten aangetast of verdwenen zijn.
Het ruimtelijk effect op de identiteit van Zenderen, conform de dorpsambitie Zenderen: <i>dorps, gemoedelijk, pastoraal en landelijk.</i>	Cultuur en erfgoed	+	+	+		Voor alle plannen zijn er kansen op een positief ruimtelijk effect op de identiteit, dit is afhankelijk van de daadwerkelijke opzet en invulling. Aandachtspunt is dat relatief grote hoeveelheden woningen een bedreiging kunnen zijn voor de identiteit van Zenderen (maar ook een kans bieden om dorpsvoorzieningen instant te houden.).
Conclusie Cultuur en erfgoed: De plannen hebben in principe geen directe negatieve effecten ten aanzien van cultuur en erfgoed, mogelijk dat dit aspect aan de Zeilkerweg nog wat extra aandacht vraagt in verband met het nabij gelegen gemeentelijk monument. Wel kan archeologie een aandachtspunt zijn, met name voor de locatie Zenderen Vooruit. Daarnaast kunnen alle plannen – afhankelijk van daadwerkelijke invulling – ruimtelijk een positief effect leveren aan de identiteit van Zenderen. Hierbij is wel van belang is dat relatief grote hoeveelheden woningen een bedreiging kunnen zijn voor de identiteit van Zenderen, maar tegelijkertijd ook een kans kunnen bieden om dorpsvoorzieningen instant te houden. Hier moet bij de uitwerking daarom zorgvuldig naar gekeken worden. Van positief naar negatief (totaalscore): 1. Lidwinaweg en Zeilkerweg (1 +) 2. Zenderen Vooruit (+/-)						
6. Veiligheid						
Criteria	Thema	Zenderen Vooruit	Lidwinaweg	Zeilkerweg	Weging/ beoordeling door (naam)	Toelichting
Het effect op integrale veiligheid.	Veiligheid	+/-	+/-	+/-		Vooralsnog niet geheel duidelijk; voor alle locaties afhankelijk van uiteindelijke gebruikers en functies.

Het effect op externe veiligheid.	Veiligheid	++	++	++		Er zijn momenteel geen directe veiligheidsrisico's bekend.
Conclusie veiligheid: Alle plannen hebben in dit stadium hetzelfde effect op de veiligheid. Vooralsnog zijn er geen specifieke aandachtspunten voor deze locaties. Van positief naar negatief (totaalscore): 1. Lidwinaweg, Zeilkerweg en Zenderen Vooruit (2 +)						
7. Groen, natuur en water						
Criteria	Thema	Zenderen Vooruit	Lidwinaweg	Zeilkerweg	Weging/ beoordeling door (naam)	Toelichting
Het effect op klimaat robuuste openbare ruimte (klimaat adaptief)	Groen, natuur en water	++	+/-	+		Twee plannen (Zenderen Vooruit en Zeilkerweg) kunnen meer dan een positief effect hebben op de klimaat robuuste openbare ruimte, waarvan het terrein Zenderen Vooruit het meest. Dit mede in verband met de ligging en de kansen tot integrale planvorming van de aanwezige watergang(en). Bij deze plannen moet goed worden gekeken naar het natuurlijke water en moeten daarvoor maatregelen worden genomen. Voor één plan (Lidwinaweg) is dit 'neutraal' gelaten, onder meer vanwege de relatief beperkte openbare ruimte met betrekking tot inrichting van de groenvoorzieningen en wateropgaven. Hier moet meer ruimte voor water worden gegeven.
Het effect op de biodiversiteit	Groen, natuur en water	++	+/-	+		Het plan voor terrein Zenderen Vooruit biedt toegevoegde waarde richting de biodiversiteit door de combinatie van water en groen. Aandachtspunt is dat bij de Lidwinaweg de huidige groenstructuur behouden blijft en de bomenrij en struweellaag voldoende ruimte krijgen om uit te groeien. De locatie Zeilkerweg heeft veel ruimte voor openbaar groen en bomen, maar biedt minder

						mogelijkheden dan bij het terrein Zenderen Vooruit.
Het effect op de ecologische waarde	Groen, natuur en water	++	+/-	+		Ten aanzien van de ecologie zijn op het terrein Zenderen Vooruit en de Zeilkerweg mooie kansen om de waterloop in de visie van verbreding en meandering terug te brengen.
Effect op bestaande groen -blauwe structuren (beekdal)	Groen, natuur en water	-	+	+/-		Twee van de drie locaties lijken in het Beekdal te liggen (Zeilkerweg en Zenderen Vooruit) en eisen (randvoorwaardelijk) aandacht voor het beekstelsel en stromende water. Er moet ook rekening gehouden worden met water en wateroverlast. Voor Zenderen Vooruit wordt opgemerkt dat voor de (betrokken) Azelerbeek de Keur van toepassing is. Voor Zeilkerweg wordt opgemerkt dat deze aan de westelijke en noordelijke kant grenst aan leggerwaterlopen (de keur van op toepassing met een beschermingszone van 5 meter). Hier rekening houden met een onderhoudspad van 4 meter langs beide beken en met hogere grondwaterstanden. Het terrein Zenderen Vooruit is in de huidige situatie zeer kwetsbaar voor wateroverlast. Het terrein zou bij ontwikkelingen moeten worden opgehoogd, maar dit biedt wel direct kansen voor overige buurten om mee te liften. Hier zijn dus maatregelen nodig. Plan Zeilkerweg en Lidwinaweg zijn licht kwetsbaar voor regenval; bij een nieuwe inrichting moeten de effecten worden opgevangen. Aan de Lidwinaweg zijn diepere infiltratievoorzieningen (afhankelijk van de bodemstructuur) goed toepasbaar.
Conclusie Groen, natuur en water: Alle plannen scoren positief. Over het algemeen is het effect voor het plan terrein Zenderen Vooruit het meest positief, mits kansen worden gepakt en maatregelen worden getroffen. Dit biedt ook kansen voor bestaande waterlast ter plaatse en in de omgeving. Met name de Lidwinaweg heeft te maken met minder groen-blauwe structuren, waardoor het effect hierop minder groot (te maken) is. Opgemerkt wordt dat locaties die in het Beekdal liggen wel randvoorwaardelijk aandacht eisen voor het beekstelsel en stromende water en dat ook sprake is van de keur en andere aandachtspunten. Doordat het terrein aan de Lidwinaweg relatief klein is, zijn er minder kansen voor water en groen. Hier moet bij een eventuele uitwerking meer ruimte voor water worden gegeven. Van positief naar negatief (totaalscore): 1. Zenderen Vooruit (5 +)						

2. Zeilkerweg (3 +) 3. Lidwinaweg (1 +)						
8. Voorzieningen en leefbaarheid						
Criteria	Thema	Zenderen Vooruit	Lidwinaweg	Zeilkerweg	Weging/ beoordeling door (naam)	Toelichting
<i>Specifiek</i>						
Er wordt voorzien in een (mogelijke) behoefte aan school en kinderopvang.	Voorzieningen en leefbaarheid	+	N.v.t.	N.v.t.		Het toevoegen van extra woningen zou ertoe kunnen leiden dat de behoefte aan een school en kinderopvang toeneemt. Dit is echter mede afhankelijk van de woningtypen die worden toegevoegd. De vraag is voornamelijk dus of de behoefte aan deze voorzieningen toe zal nemen en zo ja met hoeveel. Vervolgens is het ook nog de vraag of dit niet op de bestaande locatie zou kunnen worden opgevangen. In het geval de behoefte toeneemt en dit niet op de bestaande locatie zou kunnen worden opgevangen, dan zou het plan van Zenderen Vooruit een kans kunnen zijn.
Het plan biedt kansen voor herontwikkeling van de basisschool.	Voorzieningen en leefbaarheid	+	N.v.t.	N.v.t.		De basisschool komt naar verwachting op korte-middellange termijn (5-10 jaar) in aanmerking voor grootschalige renovatie of nieuwbouw. Indien grootschalige renovatie of nieuwbouw op de huidige locatie om bepaalde redenen niet wenselijk is, dan zou het plan van Zenderen Vooruit een kans kunnen zijn.
Er wordt voorzien in een (mogelijke) behoefte aan sportvoorzieningen.	Voorzieningen en leefbaarheid	+	N.v.t.	N.v.t.		Zenderen heeft voetbal- en tennisvelden en maakt daarnaast gebruik van sportzalen in andere kernen. Op deze wijze wordt op dit moment voorzien in de behoefte, echter niet allemaal in Zenderen zelf. Het plan voorziet hierdoor niet direct in een on vervulde behoefte. Desondanks is het plan voor Zenderen Vooruit positief beoordeeld. Als gevolg van het

						centraliseren van functies en het toevoegen van een sporthal voor gym en handbal (zelfvoorzienend dorp) kan mogelijk worden voorzien in een behoefte die momenteel nog niet concreet in beeld is. Een sporthal in Zenderen biedt namelijk ook kansen voor andere (zaal)sporten (volleybal etc.), waaraan momenteel mogelijk wel behoefte is maar geen mogelijkheden zijn. Het is daarmee wel een kans voor Zenderen en kan ten goede komen aan de gezondheid in het dorp. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de uiteindelijke capaciteit van de sportvoorziening; zijn er bijvoorbeeld daadwerkelijk 2 sportvelden nodig? Op dit moment wordt hoofdzakelijk van 1 van de aanwezige velden gebruik gemaakt.
Er wordt voorzien in een (mogelijke) behoefte aan (andere) sociale en maatschappelijke voorzieningen.	Voorzieningen en leefbaarheid	+	N.v.t.	N.v.t.		Het plan van Zenderen Vooruit zou mogelijk meer ruimte kunnen bieden voor de sociale en maatschappelijke voorzieningen in Zenderen. Daarnaast draagt dit ook bij aan maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de 'rijke schooldag' (naschools aanbod) als gevolg van het centreren van voorzieningen dicht bij elkaar (geen verkeersbewegingen van locatie naar locatie, waardoor ook het netto onderwijs en beweegonderwijs kunnen toenemen).
In het geval van bestaande functies: er is noodzaak om te verplaatsen om in de behoefte te kunnen voorzien.	Voorzieningen en leefbaarheid	+/-	N.v.t.	N.v.t.		In het plan van Zenderen Vooruit zijn bestaande functies die worden verplaatst betrokken. Onvoldoende duidelijk is of er op dit moment daadwerkelijk een noodzaak is om deze functies te verplaatsen, vandaar dat dit plan als 'neutraal' is beoordeeld. Wel kan dit een kans zijn om voorzieningen te centreren en te vernieuwen.
Het effect op lopende gemeentelijke kapitaallasten voor schoolhuisvesting.	Voorzieningen en leefbaarheid	-	N.v.t.	N.v.t.		Er zal sprake zijn van kapitaalvernietiging op basis van de boekwaarde van St. Stephanus eind 2023.
Het effect op lopende gemeentelijke kapitaallasten voor kinderdagverblijf	Voorzieningen en leefbaarheid	+/-	N.v.t.	N.v.t.		Er is sprake van kapitaalvernietiging voor Welbions zij verhuren momenteel aan het kinderdagverblijf.

Het effect op lopende gemeentelijke kapitaallasten voor sportvoorzieningen	Voorzieningen en leefbaarheid	+/-	N.v.t.	N.v.t.		De sportvoorzieningen zijn van Zenderen zelf. Indien de sporthal wordt gebouwd loopt men het risico op vermindering van gebruik in Borne-West. Echter zal dit gezien de capaciteit van dat sportcentrum t.o.v. de behoefte in Borne niet direct een probleem zijn. Indien in het nieuwe plan iets van de gemeente wordt verwacht, kan dit wel effect hebben op de lopende gemeentelijke kapitaallasten. Dit is vooralsnog echter onduidelijk.
Algemeen						
Er wordt (indirect) bijgedragen aan (het behoud van) economische voorzieningen.	Voorzieningen en leefbaarheid	+	+	+		Het toevoegen van woningen zou in algemene zin kunnen bijdragen aan (het behoud van) economische voorzieningen.
Er wordt (indirect) bijgedragen aan (het behoud van) dorpsvoorzieningen.	Voorzieningen en leefbaarheid	++	+	+		Het toevoegen van woningen zou in algemene zin kunnen bijdragen aan (het behoud van) dorpsvoorzieningen. Het plan van Zenderen Vooruit zou hieraan t.o.v. de andere plannen een extra bijdrage kunnen leveren, doordat hierbij ook een aantal voorzieningen is betrokken en deze toekomstbestendig zouden kunnen worden opgericht. Dit plan kan kansen bieden in het kader van de leefbaarheid en vitaliteit van Zenderen (zelfvoorzienend dorp).
Conclusie Voorzieningen en leefbaarheid: In algemene zin hebben alle plannen positieve gevolgen voor voorzieningen en leefbaarheid (onder meer door het toenemen van het aantal woningen). Zenderen Vooruit scoort ook in algemene zin het hoogst. Hierbij wordt opgemerkt dat met dit voornemen ook het afvoeren van de huidige kunstgrasmat wordt ondergebracht (voortbestaan club Zenderen Vooruit). Doordat de locatie Zenderen Vooruit meerdere functies omvat is dit plan ook specifiek beoordeeld: Duidelijk is dat het plan Zenderen Vooruit een kans zou kunnen bieden voor verschillende functies in Zenderen en daarmee ook de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp. Belangrijk is echter dat dit van veel momenteel onbekende factoren afhankelijk is, zoals de behoefte en de noodzaak, en de financiële gevolgen voor de gemeente ook nog onbekend zijn. Een dergelijk onderzoek naar deze factoren vormt geen onderdeel van voorliggend document.						

Algemeen: Van positief naar negatief (algemeen, totaalscore): 1. Zenderen Vooruit (3 +); 2. Lidwinaweg en Zeilkerweg (2 +).						
9. Uitvoerbaarheid						
Criteria	Thema	Zenderen Vooruit	Lidwinaweg	Zeilkerweg	Weging/ beoordeling door (naam)	Toelichting
Het effect op het maatschappelijk draagvlak van de directe omgeving.	Uitvoerbaarheid	-	+	-		Een tweetal plannen omvat een relatief groot gebied met agrarische gronden, waar sprake is van direct omwonenden. Het draagvlak zou hier een risico kunnen vormen. Opgemerkt wordt dat voor het plan Zenderen Vooruit al wel een informatieavond heeft plaatsgevonden (volgens indiener met positief kritische reacties) en dat voor het plan Zeilkerweg in het bestemmingsplan voor het naastgelegen Oosterveld fase 2 al iets is vermeld over een eventuele uitbreiding (zie ook punt 2. Mobiliteit). Het andere plan (Lidwinaweg) omvat een kleiner gebied, waar sprake is van minder directe omwonenden. Dit agrarische (deels verrommeld) terrein wordt wisselend gebruikt, onder meer voor evenementen. De verwachting is dat het draagvlak hier naar verwachting een minder groot risico vormt.
Het effect op het maatschappelijk draagvlak van Zenderen breed.	Uitvoerbaarheid	+	+	+		Aangezien Zenderen te maken heeft met een woonbehoefte en alle plannen hieraan een bijdrage leveren, is de verwachting dat het draagvlak van Zenderen breed voor alle plannen positief zal zijn. Aandachtspunt t.a.v. de locatie aan de Lidwinaweg is wel dat er een nieuwe locatie voor evenementen moet worden gevonden.

De financiële zelfstandigheid/haalbaarheid.	Uitvoerbaarheid	-	++	++		Eén van de plannen heeft te maken met slechts één grondeigenaar (Zeilkerweg) en één met een beperkt aantal grondeigenaren (Lidwinaweg). Bij het andere plan (Zenderen Vooruit) is sprake van meerdere grondeigenaren en partijen met financiële belangen. Voor dit plan is aangegeven dat een financieel mogelijke casus wordt gezien, maar dat dit nog in een later stadium moet worden uitgewerkt. Niet geheel duidelijk is daarom vooralsnog wat bij de uitvoering van dit plan (financieel) van de gemeente wordt verwacht en of het plan zonder een eventuele extra bijdrage financieel haalbaar zijn.
Het effect van de ontwikkeling op de beschikbare capaciteit vanuit de gemeente.	Uitvoerbaarheid	-	+	+/-		Bij de beoordeling is rekening gehouden met een inschatting op eventuele zienswijzen en het aantal te betrekken interne disciplines en de te verrichten werkzaamheden.
De Stake – en shareholders zijn overzichtelijk/behopbaar.	Uitvoerbaarheid	-	+	+		Bij het plan van Zenderen Vooruit zijn relatief veel stake- en shareholders betrokken. Hoewel zij al wel bij de planvorming lijken te zijn betrokken, kan dit een risico zijn met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de andere plannen is het aantal stake- en shareholders relatief laag, waardoor dit een positief effect kan hebben op de uitvoerbaarheid.
De te verwachten ontwikkelperiode.	Uitvoerbaarheid	-	++	+		Het plan aan de Lidwinaweg zal naar verwachting de kortste ontwikkelingsperiode hebben (op basis van een schatting ten aanzien van de complexiteit, evt. weerstand, omvang etc.), gevolgd door de Zeilkerweg en tot slot Zenderen Vooruit. Opgemerkt wordt wel dat Zenderen Vooruit een fasering omvat waarbij gestart wordt met woningbouw).
Conclusie Uitvoerbaarheid: Onder meer de complexiteit van het plan Zenderen Vooruit maakt dat dit plan in algemene zin lager scoort dan de andere twee plannen. Te verwachten is een groot effect op de capaciteit van de gemeente en mogelijk ook een financiële bijdrage van de gemeente (onvoldoende duidelijk is momenteel nog of hierin iets van de gemeente verwacht wordt). Daarnaast wordt een lange ontwikkelperiode en mogelijk weerstand uit de directe omgeving verwacht. Hierbij wordt wel opgemerkt dat het plan een fasering bevat waarbij het voornemen is om fase 1 spoedig te realiseren. Het plan aan de Zeilkerweg is naar verwachting (zelfstandig) financieel haalbaar en vraagt minder van de capaciteit van de						

gemeente, waarbij wordt opgemerkt dat hier mogelijk weerstand vanuit de directe omgeving te verwachten is. De meeste snelheid ten aanzien van woningbouw wordt verwacht bij het plan aan de Lidwinaweg. Ook dit plan is naar verwachting financieel (zelfstandig) haalbaar en vraagt mogelijk minder capaciteit van de gemeente. Echter is een aandachtspunt hier dat er een nieuwe locatie voor evenementen moet worden gevonden.

Van positief naar negatief (totaalscore):

1. Lidwinaweg (8 +)
2. Zeilkerweg (4 +)
3. Zenderen Vooruit (4 -)

4. Beknopte samenvatting resultaat per thema

1. Woningbouw:

In principe scoren alle locaties positief. Het voordeel van de locaties Zenderen Vooruit en Zeilkerweg is dat deze wat groter van omvang zijn, waardoor mogelijk met één locatie in de gehele woonbehoefte zou kunnen worden voorzien (dit zeker op de locatie Zenderen Vooruit, waar zelfs nog in meer dan de behoefte kan worden voorzien). Naar alle waarschijnlijkheid is op alle locaties tijdelijke sociale huurwoningen mogelijk, echter is dit voor de Zeilkerweg nog onduidelijk (niet concreet aangegeven).

De provincie heeft aangegeven dat, indien aan alle plannen medewerking wordt verleend, het totale aantal de woondeal overschrijdt. En geeft in het kader daarvan aan: “Geef aan voor welke doelgroepen er gebouwd wordt en wat de verdeling is in de segmenten sociaal en duurdere woningbouw.”

2. Mobiliteit:

In algemene zin hebben alle plannen geen negatieve gevolgen ten aanzien van mobiliteit en zijn er meerdere ontsluitingsmogelijkheden. Voor de Zeilkerweg en de Lidwinaweg zijn deze aan te sluiten op bestaande structuren. Voor Zenderen Vooruit is dit ook mogelijk, maar moet hiervoor eerst nog een woning worden aangekocht. Dit is daarom nog een belangrijk aandachtspunt.

3. Milieu:

In algemene zin wordt op de locaties Lidwinaweg en de Zeilkerweg het minste effect verwacht ten aanzien van milieu. Bij de Lidwinaweg kan dit effect feitelijk positief zijn, als gevolg van het vervallen van de evenementenlocatie (waarbij echter wel een nieuwe locatie moet worden gezocht). **Bij de locatie Zenderen Vooruit zijn er nog wat meer aandachtspunten ten aanzien van milieu** (onder meer door de verschillende functies en nabij gelegen functies), waardoor deze laag scoort. Dit wil overigens niet zeggen dat deze ontwikkeling daadwerkelijk een negatief effect ten aanzien van milieu zal hebben. Hier bepaalt onder meer de ligging van de verschillende onderdelen de mogelijkheid en onmogelijkheid.

4. Ruimte:

In algemene zin is de locatie Zenderen Vooruit stedenbouwkundig het beste aan te hechten aan de kern. Dit zorgt er ook voor dat meer woningen aan de noordzijde zullen komen te liggen, dichtbij de functies (evenwicht). Deze locatie scoort op ruimtelijk vlak hoog. **Het ontwikkelen van de locaties aan de Zeilkerweg en Lidwinaweg is stedenbouwkundig ook mogelijk is, maar vergt meer zorgvuldigheid en aandacht. Met name aan de Zeilkerweg.** De daadwerkelijke effecten ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit, stedenbouw en landschappelijke structuren etc., hangen voornamelijk af van de uiteindelijke uitwerking van de locaties.

Het ontwikkelen van de locaties aan de Zeilkerweg en Zenderen Vooruit heeft gevolgen voor het landbouwareaal (vermindering). En bij het ontwikkelen van de locatie Lidwinaweg kan een mogelijk ruimtelijk knelpunt worden opgelost (verrommeling en evenemententerrein), maar het kan wel zijn dat hiermee ergens anders een nieuw ‘knelpunt’ wordt gecreëerd (verplaatsing evenemententerrein).

5. Cultuur en erfgoed:

De plannen hebben in principe geen directe negatieve effecten ten aanzien van cultuur en erfgoed. Wel kan archeologie een aandachtspunt zijn, met name voor de locatie Zenderen Vooruit. **Daarnaast kunnen alle plannen ruimtelijk een positief effect leveren aan de identiteit van Zenderen, afhankelijk van daadwerkelijke invulling .** Hierbij is wel van belang is dat relatief grote hoeveelheden woningen een bedreiging kunnen zijn voor de identiteit van Zenderen, maar tegelijkertijd ook een kans kunnen bieden om dorpsvoorzieningen instant te houden. Hier moet bij de uitwerking daarom zorgvuldig naar gekeken worden.

6. Veiligheid

Alle plannen hebben in dit stadium hetzelfde effect op de veiligheid. Vooralsnog zijn er geen specifieke aandachtspunten voor deze locaties.

7. Groen, natuur en water

Alle plannen scoren positief. Over het algemeen is het effect voor het plan terrein Zenderen Vooruit het meest positief, mits kansen worden gepakt en maatregelen worden getroffen. Dit biedt ook kansen voor bestaande waterlast ter plaatse en in de omgeving. Met name de Lidwinaweg heeft te maken met minder groen-blauwe structuren, waardoor het effect hierop minder groot (te maken) is. Opgemerkt wordt dat locaties die in het Beekdal liggen wel randvoorwaardelijk aandacht eisen voor het beeksysteem en het stromende water en dat ook sprake is van de keur en andere aandachtspunten. Doordat het terrein aan de Lidwinaweg relatief klein is, zijn er eveneens minder kansen voor water en groen. Hier moet bij een eventuele uitwerking meer ruimte voor water worden gegeven.

8. Voorzieningen en leefbaarheid

In algemene zin hebben alle plannen positieve gevolgen voor voorzieningen en leefbaarheid (onder meer door het toenemen van het aantal woningen). **De locatie Zenderen Vooruit scoort ook in algemene zin het hoogst.** Hierbij wordt opgemerkt dat met dit voornemen ook het afvoeren van de huidige kunstgrasmat wordt ondergebracht (voortbestaan club Zenderen Vooruit).

Duidelijk is dat het plan Zenderen Vooruit een kans zou kunnen bieden op verschillende functies in Zenderen en daarmee ook de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp (zelfvoorzienend). Belangrijk is echter dat dit van veel momenteel onbekende factoren afhankelijk is, zoals de behoefte en de noodzaak, en dat de financiële gevolgen voor de gemeente eveneens nog onbekend zijn. Een dergelijk onderzoek naar deze factoren vormt geen onderdeel van voorliggend document.

9. Uitvoerbaarheid

Onder meer de complexiteit van het plan Zenderen Vooruit maakt dat dit plan in algemene zin een stuk lager scoort dan de andere twee plannen. Te verwachten is een groot effect op de capaciteit van de gemeente en mogelijk ook een financiële bijdrage van de gemeente (onvoldoende duidelijk is momenteel nog of hierin iets van de gemeente verwacht wordt). Daarnaast wordt een lange ontwikkelperiode en mogelijk weerstand uit de directe omgeving verwacht, waarbij wel wordt opgemerkt dat het plan een fasering bevat waarbij het voornemen is om fase 1 (woningbouw) spoedig te realiseren.

Het plan aan de Zeilkerweg is naar verwachting (zelfstandig) financieel haalbaar en vraagt minder van de capaciteit van de gemeente, waarbij wordt opgemerkt dat hier mogelijk weerstand vanuit de directe omgeving te verwachten is.

De meeste snelheid ten aanzien van woningbouw in algemene zin wordt verwacht bij het plan aan de Lidwinaweg. Ook dit plan is naar verwachting financieel (zelfstandig) haalbaar en vraagt mogelijk minder capaciteit van de gemeente. Echter is een aandachtspunt hier dat er een nieuwe locatie voor evenementen moet worden gevonden.

5. Aandachtspunten Omgevingstafel

Voorliggende verzoeken en casus op 30 november 2023 behandeld op de Omgevingstafel Twente. Bij de Omgevingstafel zijn verschillende ketenpartners betrokken, in dit geval waren dit:

- De provincie Overijssel
- Het Oversticht
- De Omgevingsdienst Twente
- De Veiligheidsregio
- Het Waterschap
- De GGD

Een aantal punten van de hierin naar voren gekomen adviezen is verwerkt in deze analyse. Hierbij gaat het onder meer om de ligging van een tweetal locaties in het Beekdal, de ligging in het Essenlandschap en het gegeven dat de woningbouw in de drie verzoeken in zijn totaliteit de woondeal overschrijdt (provincie), maar ook om de milieuaspecten (de Omgevingsdienst), de impact (Het Oversticht) en de randvoorwaardelijke uitdagingen in het Beekdal en de keur (waterschap).

Daarnaast is er nog een aantal punten meegegeven dat in dit stadium (globale analyse) nog niet van belang is, maar wel voor **besluitvorming en/of bij een eventuele verdere uitwerking**. Het gaat hierbij om de volgende punten:

- **Provincie Overijssel:**
 - o De locaties vallen buiten de binnenstedelijke contour en moeten vooraf worden afgestemd met de Accounthouder.
N.B. De Accounthouder is geïnformeerd over de verzoeken en voorliggend proces, maar (vanzelfsprekend) nog niet over het genomen besluit in het kader hiervan.
 - o **De gemeente Borne kan niet zonder afstemming met de provincie komen tot een besluit/afweging.**
 - o In de nieuwe omgevingsverordening zijn regels opgesteld voor bodem en water. Vanaf 1 januari 2024 wordt het bodem -en watersturend beleid gevoerd vanuit de Provincie.
 - o De ruimtelijke inpassing moet binnen de gebiedskenmerken passen en hier is een goede onderbouwing nodig.
- **Het Oversticht:**
 - o Denk aan de impact van de locaties in verhouding met het landschap, zoals door de provincie genoemd. Een goede inpassing van de woonwijken moet komen met een goede onderbouwing.
 - o Goed kijken naar hoe de nieuwe woonwijken een toegevoegde waarde aan het dorp geeft zodat ze de mensen die daar al wonen niet belemmert.

- **Het is niet mogelijk het woningbouwvraagstuk voor Borne in een dorp als Zenderen op te lossen.**
- De Omgevingsdienst:
 - *Zoals deels al in de analyse naar voren komt:* Lidwinaweg lijkt de beste locatie in verband met het aantal uit te voeren onderzoeken en Zenderen Vooruit vraagt gezien de invloed van het plan op de omgeving om een goede afweging (milieu). Milieu vraagt samengevat nog om een verdere uitwerking.
- De veiligheidsregio:
 - Nieuwbouw dient te voldoen aan het bouwbesluit of BBL (wettelijk verplicht).
 - De bereikbaarheid en de bluswatervoorziening vraagt in alle 3 de plannen de meeste aandacht (nader uit te werken i.o. Brandweer Twente).
 - De nadere uitwerking dient te voldoen aan de handreiking 'bereikbaarheid en bluswatervoorziening' (brandweer Nederland 2019).
 - De meeste vraagtekens worden bij de Zeilkerweg geplaatst, in verband met toegankelijkheid voor brandweerauto's (i.c. doodlopende einden/keerlussen).
 - Lidwinaweg is het meest concreet uitgewerkt en de verwachting is dat deze vrij eenvoudig kan voldoen aan de bereikbaarheidseisen (bluswater in nader overleg)
- Het Waterschap:
 - *Zoals deels al in de analyse naar voren komt:* **Wijst vooral op de uitdagingen die bouwen in het Beekdal randvoorwaardelijk met zich meebrengt.**
 - Ziet geen grote problemen gezien de hoogte van de gebouwen voor wateroverlast.
 - Goed kijken naar afwatering van de omgeving en hoe het om wordt gegaan met hemelwater en het voorkomen van wateroverlast.
 - **Afvalwater vanuit de nieuwe woonwijken kunnen een beperkingen zijn voor hoeveel nieuwe woningen erbij kunnen komen in verband met capaciteit van de RZI.**
 - Waterschap graag meenemen in de uitwerking van het gekozen plan.
- De GGD:
 - De GGD heeft criteria geformuleerd die de gemeente kan gebruiken. Het gaat hierbij onder meer om luchtverontreiniging (wegen etc.), geluid, veehouderij (luchtverontreiniging en geur), groen en water, ligging op loop- of fietsafstand van het buitengebied, uitnodigen tot bewegen, spelen en mobiliteit, aantrekkelijke en veilige plekken etc.