



Raadsvoorstel

Datum vergadering : 17 september 2026
Kenmerk : Z213679/ D006412
Portefeuillehouder : E.M. Gosselink
Onderwerp : Buitenplanse omgevingsplanactiviteit 25 appartementen locatie huidige Christus Koningkerk, Vorden

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. Een positief bindend advies uit te brengen over de aanvraag om een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) voor het perceel Het Jebbink 6-8 in Vorden.

Inleiding

In 2021 nam de RK-parochie HH. Twaalf Apostelen het besluit om 10 van haar 13 kerken te sluiten vanwege afnemend kerkbezoek, vergrijzing van de geloofsgemeenschap, een gebrek aan vrijwilligers en oplopende kosten. De initiatiefnemer van het plan uit deze aanvraag, Eurovastgoed uit Deventer, heeft de kerk daarop verworven om daar, na sloop van de huidige kerk, een plan voor een gebouw met 25 levensloopbestendige appartementen met parkeerplaatsen en fietsenbergingen te kunnen realiseren.

Wooncorporatie ProWonen heeft de intentie geuit om te participeren in dit plan met het oog de wenselijkheid om haar Vordense nultreden-woningportefeuille aan te vullen. Deze intentie gaat over het overnemen van 7 kleinere woningen, die ze wil verhuren als sociale woningen.

Afstemming

Het voorstel is besproken met wethouder Gosselink en de clusters Buiten, Wonen en Werken (team Wonen) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed.

Beoogd effect

Met de bouw van de 25 levensloopbestendige woningen voor de prioritaire doelgroep ouderen en in het bijzonder de met 7 sociale huurwoningen, wordt invulling gegeven aan het speerpunt 'Mooi wonen in vitaal Bronckhorst' uit het Coalitieakkoord 2022-2026 en het speerpunt 'Wonen, zorg en leefbaarheid voor al onze inwoners' uit het Lenteakkoord van februari 2025.

Argumenten

1.1 Het plan past in ons woonbeleid.

Het initiatief voorziet in het realiseren van 25 appartementen in één bouwvolume. De appartementen worden levensloopbestendig gebouwd en richten zich daarmee op lokale ouderen. Hiermee wordt voldaan aan het beleid om prioritaire doelgroepen te huisvesten. Van deze woningen betreft 28% sociale huur- en 36% betaalbare koop- en 36% vrije sectorwoningen. Hiermee past het woningbouwplan in het gemeentelijk en regionale woonbeleid.

1.2 De kerktoren krijgt een prominente plaats in het ontwerp.

Het bestuur van de parochie HH. Twaalf Apostelen van de (te slopen) Christus Koningkerk heeft verzocht om de aanwijzing van de kerktoren als gemeentelijk monument. Daarbij bestaat de wens om aan de toren een Mariakapel te bouwen. Bij de ontwikkeling van de plannen voor het appartementengebouw blijft de kerktoren gehandhaafd en vormt het met de kapel een belangrijk onderdeel rond het groene voorplein bij de entree van het appartementengebouw.

1.3 Het plan is uitvoerbaar in relatie tot stikstof.

Aan de hand van een Aerius-berekening AERIUS-berekening is aangetoond dat als gevolg van het onderhavige plan zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van een nadelige depositie van stikstof en ammoniak. Er is immers geen hoger rekenresultaat gevonden dan 0,00 mol/ha/j. Daarom is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een verslechtering van de milieukwaliteit van de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het projectgebied.

1.4 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Een omgevingsvergunning voor een Bopa kan alleen worden verleend als er sprake is van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Voor dit plan is een Motivering Bopa opgesteld. Hieruit blijkt dat hiervan na realisatie van de beoogde ontwikkeling sprake is.

1.5 De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed is positief over variant 3 van de massastudie.

De contouren van het bouwplan zijn in de vorm van een massastudie op 25 maart 2026 besproken met de (meervoudige) Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed. De commissie spreekt haar waardering uit voor de studie naar de verschillende bebouwingsmogelijkheden. De commissie is van mening de variant op pagina 11 van de Motivering Bopa (zie bijlage 2) het meest passend is voor deze locatie. De massa breekt zich op in twee delen die een



logische overgang vormen met de aanwezige rooilijnen van naastgelegen bebouwing. Dit heeft tot gevolg dat er een groen voorplein ontstaat wat aan drie zijden op de bebouwing aansluit. De relatie met de toren is helder en de entree zit op een logische plek. Ook krijgt het parkeren een heldere opzet met één toegang en voldoende groen om het gebouw. De commissie ziet uit naar de verdere uitwerking van de plannen. Die uitwerking kunnen we beoordelen nadat de activiteit Bouwen (omgevingsplan) is aangevraagd.

1.6 Het appartementengebouw wordt energiezuinig uitgevoerd.

Het appartementengebouw wordt volgens de meest actuele normen van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) uitgevoerd, waarmee de woningen zeer energiezuinig worden.

1.7 Over het plan is geparticipeerd.

In het najaar van 2024 zijn de plannen besproken met omwonenden en zijn er toezeggingen gedaan die betrekking hebben op aanplant van (afschermend) groen, een bijdrage aan een gezamenlijk hek van 1 m hoog aan de achterzijde en herstel van bestrating van de Decanijeweg alhier. Ook is toegezegd om hier een bouwhekwerk ter bescherming van deze weg te plaatsen.

1.8 Afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Via een anterieure overeenkomst zijn met de initiatiefnemer afspraken vastgelegd over de te realiseren woningtypes (levensloopbestendig) en prijscategorieën (sociale huur, betaalbare koop en vrijesector) van de appartementen, zoals dat:

- er 7 sociale huur-, 9 betaalbare koop- en 9 vrijesector-appartementen worden gerealiseerd;
- ProWonen de intentie heeft om de sociale huurwoningen af te nemen van initiatiefnemer;
- deze woningen worden verhuurd voor maximaal 900,07 per maand (prijspeil 2025);
- het uitgangspunt is dat initiatiefnemer met ProWonen tegen marktconforme condities overeenstemming bereikt over deze woningen;
- initiatiefnemer deze woningen mag verkopen voor € 330.000,- V.O.N. (prijspeil 2025) als hij ondanks aantoonbaar verrichte inspanningen geen overeenstemming met ProWonen kan bereiken;
- deze woningen voor 20 jaar voor een sociale huurprijs worden verhuurd.

Verder wordt via deze overeenkomst onder andere een exploitatiebijdrage en het risico van nadeelcompensatie bij de initiatiefnemer neergelegd.

1.9 Voor deze aanvraag moet bindend advies worden gevraagd aan uw raad.

Voor woningbouwprojecten die meer dan 10 woningen toevoegen op een inbreidingslocatie binnen stedelijk gebied moet grond van het Besluit bindend adviesrecht bindend advies worden gevraagd aan de raad.

1.10 Spoedig na uw positief bindend advies kan de omgevingsvergunning worden verleend. Alleen een vergunning voor het afwijken van regels RO is aangevraagd. Na uw positief bindend advies, kan deze omgevingsvergunning ambtelijk worden verleend. Initiatiefnemer wil daarna de vergunning voor de bouwactiviteit (omgevingsplan) en voor de technische bouwactiviteit aanvragen.

Kanttelingen

1.1 Er is een kraamverblijf van vleermuizen aanwezig in het te slopen gebouw.

Bij het ecologisch onderzoek is in de huidige kerk een kraamverblijf van vleermuizen aangetroffen. Bij de sloop van de kerk worden vleermuizen te verstoord en wordt een kraamverblijf vernietigd. De initiatiefnemer heeft hiervoor een activiteitenplan laten opstellen met mitigerende maatregelen. Met die stukken vraagt de initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor Flora- en fauna-activiteit aan bij de provincie. Pas nadat die vergunning door de provincie is verleend, mag de kerk worden gesloopt.

Kosten, baten en dekking

Het betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling komt dus geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De legeskosten voor een Bopa worden met hem verrekend op basis van de legesverordening 2025. Een exploitatiebijdrage en eventuele nadeelcompensatie worden op basis van de anterieure overeenkomst vergoed door de initiatiefnemer.

Uitvoering

Na het besluit omgevingsvergunning wordt de initiatiefnemer hiervan inhoudelijk op de hoogte gebracht. Daarna wordt u op de hoogte gesteld van dit besluit via actieve informatievoorziening en vinden de gebruikelijke openbare publicaties plaats.

Ten aanzien van het besluit omgevingsvergunning staat bezwaar open. Op een bezwaarschrift wordt een beslissing op bezwaar genomen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Hengelo (Gld),
Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

de secretaris,
M.J.J. Rommers

de burgemeester,
P.J.M. van Domburg

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning Bopa (openbaar)
2. Bopa motivering (openbaar)