



Raadsvoorstel

Datum vergadering : 17 april 2025
Kenmerk : Z2024-3119 / Raad-01037
Portefeuillehouder : E.M. Gosselink
Onderwerp : Aanvraag Bopa voor het realiseren van appartementengebouwen
aan de Ruurloseweg 1 in Zelhem

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

Een positief bindend advies uit te brengen over de aanvraag om een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) op het perceel Ruurloseweg 1 - Burgemeester Rijpstrastraat 2 in Zelhem. De activiteit heeft betrekking op het toevoegen van de functie Wonen op de geldende functies/bestemmingen Horeca, Groen, Wonen en Verkeer ten behoeve van een complex van 37 levensloopbestendige appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen en bijgebouwen.

Inleiding

De naam van Het Witte Paard is al enkele eeuwen verbonden aan Zelhem. Begin jaren 30 van de vorige eeuw vestigde het huidige hotel-café-restaurant zich aan de Ruurloseweg 1 in Zelhem. Het horecapand staat inmiddels al een aantal jaren leeg. Een groep samenwerkende projectontwikkelaars uit de regio (hierna 'de initiatiefnemer') diende een Bopa-aanvraag in om na hier, na sloop het huidige pand van Het Witte Paard en de woning aan de Burgemeester Rijpstrastraat 2, 37 appartementen in drie gebouwen met parkeerplaatsen en fietsenbergingen te kunnen realiseren. De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en zijn daarmee geschikt voor de prioritaire doelgroep 55+, die de initiatiefnemer voor ogen heeft.

De gebouwen worden volgens de meest actuele normen van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) uitgevoerd, waarmee de woningen zeer energiezuinig worden. De initiatiefnemer beoogt met deze nieuwe woningen doorstroming in en rond Zelhem. De meerderheid van de nieuwe appartementen valt binnen de betaalbare prijsklasse uit ons regionale woonbeleid.

Afstemming

Het voorstel is besproken met wethouder Emmeke Gosselink en de clusters Buiten, Wonen en Werken en Omgeving.

Beoogd effect

Met de bouw van 37 levensloopbestendige woningen voor de doelgroep 55+ wordt invulling gegeven aan het speerpunt “Mooi wonen in vitaal Bronckhorst” uit het Coalitieakkoord 2022-2026.

Argumenten

1.1 Voor deze aanvraag moet bindend advies worden gevraagd aan de raad.

Op grond van het Besluit bindend adviesrecht van de gemeenteraad van Bronckhorst wordt voor een Bopa met een toevoeging van meer dan twee woningen in de bebouwde kom bindend advies gevraagd aan de raad. Ter voorbereiding op dit advies is het plan op 5 juni 2024 besproken met de Raadswerkgroep fysiek domein.

1.2 Het plan heeft stedenbouwkundige kwaliteit.

In april 2021 heeft het college een Ruimtelijk wensbeeld voor de locatie Witte Paard en omgeving vastgesteld, met het doel om richting te geven aan de toekomstige invulling van het gebied. Het voorgenomen plan (zie bijlage 2) van de initiatiefnemers past binnen dit wensbeeld. De bebouwing is gevarieerd en de hoogte loopt trapsgewijs op richting het centrum van Zelhem met een hoekaccent op de kruising bij de Lambertikerk. Tussen de nieuwe gebouwen is voldoende ruimte om het achterliggende parkje meer zichtbaar en toegankelijker te maken.

1.3 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 ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 3) opgesteld. Hieruit blijkt dat hiervan na realisatie van de beoogde ontwikkeling sprake is.

1.4 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.

Naar aanleiding van de recente stikstofuitspraak hebben wij van de provincie Gelderland vernomen dat een Aeriusberekening nu alleen anders kan uitpakken als er in de berekening (intern) gesaldeerd is. In de berekening voor de nieuwe appartementengebouwen op locatie

Het Witte Paard is niet gesaldeerd. Dat houdt in dat het plan qua stikstofdepositie nog steeds uitvoerbaar is.

1.5 Drie deelauto's komen ter beschikking voor de toekomstige bewoners.

In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag Bopa wordt onderbouwd dat een voorziening van deelauto's geschikt is voor de beoogde doelgroep van 55+ voor de appartementen. Door de beschikbaarheid van drie deelauto's zijn er op eigen terrein 12 parkeerplaatsen minder nodig, zie de beschrijving in de ruimtelijke onderbouwing in bijlage 3.

1.6 In de plannen is een gelijkwaardige oplossing voor individuele buitenbergingen verwerkt.

Voor woningen is een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte van minimaal 5 m² verplicht om o.a. fietsen op te kunnen stallen. Dit kan op een andere manier worden opgelost als de gelijkwaardigheid daarvan wordt aangetoond.

In de Amsterdamse Bouwbrief 2015-130 wordt beschreven hoe een gemeenschappelijke fietsenberging samen met een inpandige berging als gelijkwaardig kan worden beschouwd aan een individuele fietsenberging. Deze methode wordt landelijk vooral op inbreidingslocaties toegepast waar het ruimtelijk veelal lastig inpasbaar om grote aantallen buitenbergingen te realiseren. De methode wordt algemeen beschouwd als gelijkwaardige oplossing. Het bouwplan sluit aan op deze methode en onze vaste juridisch bouwadviseur heeft dit als 'gelijkwaardig' goedgekeurd.

1.7 Het bouwplan is nagenoeg akkoord voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed.

Op 4 maart 2025 is het plan besproken in de CRK en E. De commissie kan zich vinden in de invulling voor de locatie van Het Witte Paard. De commissie was kritisch over (de hoogste verdieping) van de achtergevel van gebouw B en die is door de architect, met goedkeuring van de commissie, aangepast. De commissie kan echter niet instemmen met de locatie van de berging ten noordoosten van gebouw A. Zij is van mening dat die de openheid richting het park belemmert. Het college heeft besloten op dit punt af te wijken van het advies van de CRK en E, omdat:

- het betreffende doorzicht richting het park met ongeveer 6,5 m relatief klein is en alleen vanaf een beperkt gebied als openheid beleefd kan worden;
- het doorzicht op deze plek niet van groot belang is, omdat men niet in het park kan kijken, maar slechts tegen bomen aankijkt;
- boven de berging (van ca 3 m hoog) het zicht blijft op deze bomen;
- dit specifieke doorzicht niet is benoemd in het ruimtelijk wensbeeld en de kanskaart van de DBO. Bij de middelste parkeerplaats is nadrukkelijk gestuurd op doorzicht. De opening is groter en er is een fysieke verbinding. Het doorzicht bij de middelste parkeerplaats is daarnaast van groter belang, omdat daar wel een goede zichtlijn op het park is.
- er in de huidige invulling van de plannen geen andere geschikte locatie is voor de bergingen.

1.8 Het plan sluit aan bij ons woonbeleid.

Het initiatief voorziet in het realiseren van 37 appartementen in drie bouwvolumes. De appartementen zijn levensloopbestendig en richten zich op lokale ouderen (55+ huishoudens) en de voorzieningen van het dorp zijn nabij. Hiermee wordt voldaan aan het beleid om prioritaire doelgroepen te huisvesten. Van deze woningen zijn er 20 betaalbaar conform de afspraken in de Regionale Woondeal (tot €355.000,-).

1.9 Over het plan is geparticipeerd.

Het plan is enkele keren besproken met Dorpsbelangenorganisatie (DBO) Zelhem; voorheen Vitale Kern Zelhem. De DBO heeft positief gereageerd op de plannen. Met de direct omwonenden is in het laatste jaar meerdere malen overleg geweest, wat leidde tot een aantal aanpassingen in het plan.

1.10 Afspraken worden vastgelegd in een verkoop- en een anterieure overeenkomst.

Via een anterieure overeenkomst leggen we met de initiatiefnemer afspraken vast over zaken zoals het parkeren, de organisatie van het deelautosysteem, het behouden en versterken van het groen in de directe omgeving, eventuele nadeelcompensatie en het aantal, typen en de betaalbaarheid van woningen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een stuk gemeentegrond nodig om de nieuwbouwappartementen te realiseren. Afspraken daarover worden vastgelegd in een verkoopovereenkomst. Ondertekening van de overeenkomsten vindt plaats voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.

1.11 Na uw bindend advies kan de omgevingsvergunning worden verleend.

In dit voorstel wordt alleen het ruimtelijk deel van de aanvraag Bopa behandeld. Het bouwtechnische deel doorloopt een eigen tijdsplan dat (uiteraard) afgerond moet zijn ten tijde van vergunningverlening. Aangezien dit besluit is gepland in de dagen direct na uw behandeling van dit voorstel, kunnen we u hierover bij uw behandeling tijdens de politieke avond een update geven.

Kanttekeningen

1.1 Een bestaande trafo krijgt een plek in een parkeerkoffer.

Het is wenselijk om een bestaande trafo te verplaatsen, maar die moet door Liander worden gerealiseerd. Liander staat echter voor grote opgaven en geeft aan dergelijke verplaatsingen geen prioriteit. Liander heeft er daarom op aangestuurd om de trafo in het plangebied in te passen. Deze trafo krijgt een plek in de parkeerkoffer tussen gebouw B en C/D.

De ODA ziet geluidstechnisch geen knelpunt ontstaan, omdat het trafohuisje een hoge geluidsisolatie kent. Uit veldonderzoek bleek dat er geen geluid uit het huisje hoor- of meetbaar was. Voor wat betreft brandveiligheid van de trafo zijn door de eigenaar van dit bouwwerk (het energiebedrijf) al voldoende maatregelen getroffen door de constructie van de schil in combinatie met de afstandseisen die door de eigenaar worden gehanteerd, dat geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

1.2 De parkeerdruk neemt mogelijk toe.

Het is de eerste keer in onze gemeente dat er bij een woningbouwproject met deelauto's wordt gewerkt. Bij de voorbereidende behandeling in de Raadswerkgroep Fysiek domein werden deelauto's als serieuze oplossing gezien voor toekomstige mobiliteit. Omdat we de exacte lange-termijn effecten van deelauto's op het aantal benodigde parkeerplaatsen nog niet precies kennen, willen we de kanttekening plaatsen dat in het openbaar gebied rond Het Witte Paard de parkeerdruk mogelijk na realisatie van de appartementen toe kan nemen. In de anterieure overeenkomst wordt dit ondervangen door de bepaling dat deskundig wordt bepaald in hoeverre het deelautosysteem voldoet aan de verwachtingen en het effect daarvan op de parkeerdruk. Mocht er sprake zijn van een tekort van het aantal parkeerplaatsen, dan vergoed initiatiefnemer dit tekort voor een bedrag van € 3.000,- per parkeerplaats. Hiermee hebben wij de financiële ruimte om een tekort aan parkeerplaatsen te kunnen compenseren in de omgeving van het plangebied.

1.3 Met enkele omwonenden wordt in maart 2025 nog verder gesproken.

Bij een groep bewoners dat vanuit hun woning uitkijkt op het park achter Het Witte Paard en de toekomstige nieuwbouw zijn er nog zorgen over de zichtbaarheid van de toekomstige appartementengebouwen vanuit hun woning. In februari 2025 is er met een vertegenwoordiging van hen nog contact geweest over het waarborgen van groen tussen hun woningen en de toekomstige nieuwbouw. Per e-mail van 21 februari 2025 hebben zij hun wensen bij de gemeente neergelegd om de zichtdichtheid van het groen tussen de appartementen en hun woningen te concretiseren. In maart 2025 wordt hierover met hen vanuit een positieve grondhouding het gesprek aangegaan. Omdat deze gesprekken gaan over maatregelen op gronden buiten het plangebied van de beoogde nieuwbouw, kan het vergunningsproces intussen doorlopen. Uiterlijk bij de behandeling van dit voorstel in de politieke avond krijgt u een terugkoppeling van de stand van zaken van deze participatie.

Kosten, baten en dekking

Het betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling komt dus geheel voor rekening van de initiatiefnemers. De legeskosten voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit en voor de activiteit bouwen worden met hem verrekend op basis van de legesverordening 2024.

Uitvoering

Na het besluit omgevingsvergunning wordt de initiatiefnemer hiervan inhoudelijk op de hoogte gebracht. Daarna wordt de raad 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), 11 maart 2025

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

de secretaris,
M.J.J. Rommers

de burgemeester,
P.J.M. van Domburg

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning (Bopa) (niet openbaar)
2. Bouwplan met impressie (niet openbaar)
3. Ruimtelijke onderbouwing (niet openbaar)

